

**Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm)  
Procédure de modification n°1 – Bilan de la concertation**

**Annexe à la délibération**

**Bilan de la concertation,  
Rapport et tableau**

**1/ Rapport**

***Déroulement de la concertation :***

La concertation préalable s'est déroulée du 10 mai au 3 septembre 2021 inclus.

Conformément à la délibération du conseil métropolitain n°2021-39 du 9 avril 2021, 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°1 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 a été mis à la disposition du public dans les lieux précités ainsi que de façon dématérialisée, permettant au public de consigner ses observations et propositions.

***Bilan des contributions :***

Durant cette période, **428** contributions ont été recueillies, dont :

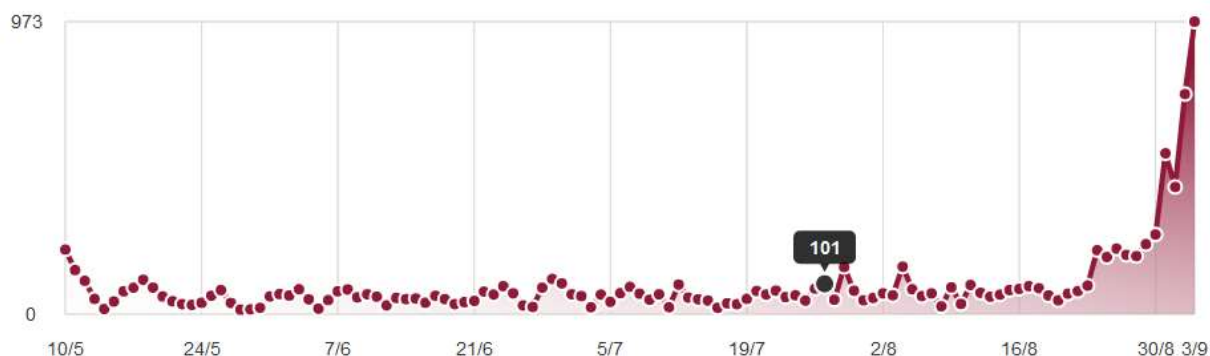
- **340** contributions en ligne sur le registre dématérialisé (pour 10958 visites et 1190 téléchargements), soit 79,25 % du total des contributions
- **62** contributions transmises par voie postale, soit 14,69 % du total des contributions
- **26** contributions sur les registres papiers disponibles dans les lieux précités, soit 6 % du total des contributions

Avec près de 80 % des contributions, la participation par voie électronique représente le principal mode de participation du public. Les observations émanent dans la majorité 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.

## Statistiques de visites

[Visualiser le registre](#)



Répartition de l'objet des contributions par territoires:

	RP OBSERVATIONS	RD OBSERVATIONS	COURRIERS	
Basse Goulaine		1	1	2
Bouaye	1	1	2	4
Bouguenais	5	11	3	19
Brains				0
Carquefou		18	12	30
Chapelle-sur-Erdre (La)	2	5	6	13
Couéron		3	2	5
Indre				0
Mauves-sur-Loire	7	4	1	12
Montagne (La)	1		2	3
Nantes		87	6	93
Orvault	4	24	4	32
Pellerin (Le)			2	2
Rezé	3	35	1	39
Saint-Sébastien-sur-Loire		1		1
Sainte-Luce-sur-Loire		4	2	6
Sautron		2	2	4
Sorinières (Les)		4		4
St Aignan de Grand Lieu		2	6	8
St Herblain	1	84	3	88
St Jean de Boiseau				0
St Léger les Vignes				0
Thouaré sur Loire		1	2	3
Vertou	2	10	5	17
NANTES MÉTROPOLE		43		43
	<b>26</b>	<b>340</b>	<b>62</b>	<b>428</b>

Si les communes de Nantes et de Saint-Herblain totalisent le plus grand nombre d'observations, il est précisé que :

- pour la commune de Saint-Herblain, sur les 88 contributions déposées, 69 % concerne l'opposition à un projet de construction d'immeubles situé boulevard du Massacre, et près de 15 % sollicitent des mesures de protection du manoir de la Paclais ;
- pour la commune de Nantes, 47 % des contributions sont relatives à l'aménagement du secteur du Grand Clos et de l'OAP Batignolles ;

- pour la commune de Rezé, la majeure partie des contributions est relative à l'aménagement de l'îlot Lamour Les Forges (31 contributions sur un total de 38) ;
- pour la commune de Carquefou, près de la moitié des contributions sont relatives à des demandes de réduction de l'emprise des EPP sur le secteur du Housseau (cette demande ne relève pas du champ d'application de la procédure de modification),
- pour la commune d'Orvault, la majorité des contributions porte sur la préservation du caractère pavillonnaire du bourg.

La synthèse thématique des contributions est présentée dans la délibération.

## **2/ Tableau**

Cf tableau ci-après (82 pages)

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	01	ENVIRONNEMENT	MÉTROPOLE	Simplifier le calcul de la valeur des arbres, et prévoir la possibilité de planter des arbres de compensation sur des terrains publics préalablement identifiés pour créer des forêts urbaines, afin d'éviter de rendre inconstructibles certains terrains.	Au titre des outils concourant à la préservation des arbres sur le territoire, il est proposé de mettre en place un nouveau barème des arbres, sur l'ensemble des communes de la métropole, afin d'intégrer la valeur écologique des arbres, et non seulement la valeur horticole, en s'appuyant sur une méthodologie établie à l'échelle nationale.  Ce barème évalue la valeur d'un jeune arbre, comme celle d'essences plus rare. Ainsi, il intègre les aspects positifs (bénéfices écologiques, services apportés à la communauté), et les aspects négatifs de l'arbre (allergisants, invasif, état sanitaire, coûts des interventions nécessaire à son maintien), son âge, ses dimensions, sa rareté et sa relation aux habitants et aux usagers, son éventuel caractère remarquable. La présence des arbres est intéressante en milieu urbain, et non seulement sur les espaces dédiés aux forêts urbaines. La compensation se fait donc à l'échelle de chacun des projets. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	02	PATRIMOINE	SAINT-HERBLAIN	Rectifier une incohérence graphique entre le règlement graphique et son annexe.	Cette proposition est (partiellement) intégrée dans le projet de modification.
RD	03	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MÉTROPOLE	Prévoir des dérogations en secteur UMc pour les constructions existantes (hauteur, CBS)	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.  En secteur UMc, les règles d'implantation (en limites séparatives et limites de fond de parcelle) qui s'appliquent aux constructions sur jardin ont été définies pour concilier le renouvellement urbain de ces quartiers, situés en centralité ou à proximité d'un axe de transport structurant, tout en préservent l'intimité des cours et des jardins voisins. La règle des 10 m linéaire permet d'autoriser, pour les éléments bâtis de moins de 3,50 mètres de haut et les annexes, une implantation en limite séparative ou en respectant un retrait inférieur au retrait réglementé, à condition de ne pas créer un linéaire de plus de 10 mètres sur jardin. Ce calcul se fait limite par limite en intégrant les linéaires existants. Cette tolérance s'explique par la nécessité de répondre à des usages (abri de jardin en limite) ou des modes d'occupation (extension en limite) relativement fréquents à condition que cette implantation soit mesurée dans le paysage.  Concernant le CBS, il s'applique à tout projet de construction nouvelle ou d'extension pour conserver et aménager une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du micro climat. En revanche, pour tenir compte des situations existantes pour lesquelles la présence Des espaces de pleine terre est parfois très ténue et les constructions non conçues pour supporter une charge supplémentaire générée par la végétalisation en toiture par exemple, le CBS ne s'applique pas aux opérations de changements de destination, aux réhabilitations, aux extensions limitées, aux surélévations, et à la construction d'annexe. Par conséquent, cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification.
RD	04	ENVIRONNEMENT	MÉTROPOLE	Préserver les jardins existants, favoriser la création de jardins nourriciers, développer des jardins ouverts à tous, et limiter voire interdire la voiture dans l'hypercentre. Renforcer la nature en ville et la co-construction avec les citoyens.	Ces objectifs sont d'ores et déjà inscrits dans le PLUm.  Le PADD comporte des orientations visant à renforcer la nature en ville, et à promouvoir le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Plusieurs outils réglementaires ont été mis en place pour favoriser la place de la nature en ville, et ce, afin de concilier développement de la métropole pour accueillir les habitants et les emplois, et préservation du cadre de vie, de la biodiversité. Ainsi, le coefficient de biotope par surface (CBS) exige dans chaque projet d'aménagement, une part de surfaces éco-aménageables, avec une valeur différenciée selon la morphologie urbaine, favorisant ainsi le maintien, voire le développement de la biodiversité et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Pour tous les secteurs, le règlement définit des exigences qualitatives relatives aux aménagements paysagers, l'obligation de maintenir ou de remplacer les plantations existantes par des plantations équivalente selon le barème de valeur des arbres. Certains espaces, végétalisés, ont été identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), ou Espace Paysager à Protéger (EPP). Ces derniers permettent de classer les coeurs d'îlots, que ce soient des espaces ouverts comme des jardins, ou plus arborés. Par conséquent, cette observation est sans suite dans le cadre du projet de modification.
RD	05	ENVIRONNEMENT (CONTROLE CBS)	MÉTROPOLE	Contrôler à posteriori les obligations en matière de CBS	Le code de l'urbanisme prévoit un mécanisme de contrôle des travaux effectués, aux articles L.462-1 et 2. A l'achèvement des travaux, le pétitionnaire est tenu d'adresser une déclaration à la mairie, attestant de cet achèvement ainsi que de la conformité des travaux effectués au permis de construire obtenu ou à la déclaration préalable. La mairie a la possibilité de procéder à un récolement des travaux. En cas de non conformité, le maître d'ouvrage est mis en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.
RD	06	MOBILITES	MÉTROPOLE	Prévoir davantage de places de stationnement dans les projets de construction.	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, l'offre et la gestion du stationnement sur l'espace public et la morphologie du tissu urbain. La norme varie donc de 1,5 place par logement minimum en extra périphérique à 0,6 place par logement au coeur de Nantes, bien desservis en TC structurants. Des places visiteurs sont également prévues dans les secteurs moins bien desservis en TC. Aussi, il n'est pas prévu d'augmenter les normes de stationnement sur l'ensemble de la métropole. Seuls deux secteurs font l'objet d'adaptation de la norme. Par conséquent, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	07	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MÉTROPOLE	Autoriser en Umd2 les constructions en second rideau pour les terrains disposant de leur propre accès.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, l'objectif du sous secteur Umd2 est de préserver ces quartiers résidentiels peu denses, aux identités paysagères parfois très affirmées, d'une densification par divisions parcellaires successives et non organisées. Afin de préserver les jardins de grande qualité paysagère, la bande constructible secondaire limite la constructibilité aux seules extensions limitées, réhabilitations et surélévations des constructions existantes ainsi qu'aux annexes. Par conséquent, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	08	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Se renseigner sur le classement d'une rue dans le zonage du PLUm.	Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.
RD	09	PATRIMOINE	SAINT-HERBLAIN	Identifier et protéger en tant que patrimoine bâti le mur en pierre qui entoure le manoir de la Paclais à Saint-Herblain	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Les boisements et les haies font déjà l'objet de protections (respectivement en Espace Boisé Classé et en Espaces Paysagers à protéger). L'étang, quant à lui, est protégé avec un classement Espaces Paysagers à protéger zone humide. Par conséquent, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	010	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Adapter les règles de constructibilité d'un terrain en UMc et demander l'évolution des règles du secteur pour revenir aux possibilités offertes dans le règlement précédent, notamment pour permettre les extensions de constructions existantes sur des terrains de petite taille	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Le règlement prévoit déjà plusieurs cas de figure pour lesquels il est prévu une alternative à la règle en matière d'implantation. Il s'agit de l'article B.1.1.2 relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives. Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la commune pour analyser la faisabilité de votre projet. Par conséquent, cette observation est sans suite dans le cadre du projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O11	MOBILITES	CARQUEFOU	Interrogation relative au maintien du projet de contournement routier (commune de Carquefou), en contradiction avec les enjeux agricoles environnementaux actuels.	L'observation ne relève pas du champ d'application du PLUm. En effet, il s'agit d'améliorer les déplacements notamment vers les territoires voisins au nord et vers Nantes. Le tracé de l'emplacement réservé pour l'aménagement de voirie contourne le hameau en longeant la zone agricole, dans le but de protéger les habitants du hameau des Monceaux. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.
RD	O12	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MÉTROPOLE	Faire évoluer les règles pour permettre des extensions de maisons individuelles sur des petits terrains (CBS, recul, compensation des arbres coupés...)	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, le PLUm prévoit pour les constructions existantes des règles spécifiques permettant une adaptation au contexte. En effet, le CBS ne s'applique pas aux opérations de changements de destination, aux réhabilitations, aux extensions limitées, aux surélévations, et à la construction d'annexe, pour justement tenir compte des situations existantes pour lesquelles la présence des espaces de pleine terre est parfois très ténue. De même, l'application de la règle alternative, permet la possibilité de travaux de transformation de constructions existantes implantées différemment de la règle générale de la zone pour permettre leur maintien. Enfin, la compensation d'arbres coupés ne comprend pas d'exception pour les petits terrains, afin d'assurer la continuité écologique de la trame verte, et de maintenir la place de la nature en ville et la qualité du cadre de vie. En effet, les plantations, notamment les arbres, jouent un rôle écologique majeur : elles fixent le carbone (élément fondamental de notre univers), absorbent le gaz carbonique (CO2), rejettent de l'oxygène, donc purifient l'air, pompent et évaporent l'eau, régularisent les températures et créent en ville des microclimats, font écran au bruit, au vent et aux poussières, abritent les oiseaux et insectes divers. Par conséquent, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O13	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Limiter la densification et offrir plus d'espaces verts. Observation relative aux enseignements à tirer de la crise sanitaire (en contradiction avec la possibilité de densification offerte par le PLUm)	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.  Le PLUm a bien pour objectif de préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles, tout en répondant aux besoins en logements et services à la population, avec pour objectif de construire au moins 6 000 logements par an. Dans toutes les communes, le développement urbain est priorisé dans les centralités afin d'affirmer l'importance de la proximité (services, transports, commerces, artisanat...) et de limiter l'étalement urbain. Est ainsi organisée une densification progressive et raisonnée qui s'accorde avec les tissus urbains déjà constitués et qui offre des espaces de nature en ville. La crise sanitaire a confirmé ce besoin de nature de proximité qui figure déjà parmi les objectifs du PLUm. En effet, les règles de formes urbaines visent à une haute qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, pour lutter contre la standardisation de la ville, pour favoriser la qualité des logements et leur ensoleillement, pour favoriser la qualité urbaine des îlots, à travers la présence de la nature et la limitation de la place de la voiture, pour participer à l'amélioration de la qualité de l'ambiance de la rue, grâce à des transparences visuelles vers les espaces de nature.  Dans le cadre du projet de modification n°1, il est prévu de revoir le zonage et les hauteurs autorisées dans le secteur rue Le Ricolaïs / rue du Landreau actuellement majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire, du parking au sud de l'église qui offre un potentiel intéressant en termes de renouvellement, de la rue Hubert de la Brosse qui constitue l'entrée Ouest du bourg. Par ailleurs, le secteur de la rue du Raffineau est actuellement concerné par plusieurs projets de renouvellement urbain qui se situent pour partie hors des périmètres d'étude et du périmètre de l'OAP Bourg, et donc non concernés par des principes d'aménagement et des objectifs programmatiques. Afin d'encadrer le renouvellement sur ce secteur stratégique, il est prévu de l'intégrer au périmètre de l'OAP Bourg.  Cette proposition est intégrée partiellement dans le projet de modification.
RD	O14	PATRIMOINE	CARQUEFOU	Inscrire une grange au titre de patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.  Le PLUm prévoit un outil de protection du patrimoine bâti, avec autorisation de changement de destination, dont peuvent bénéficier certaines constructions qui possèdent des qualités architecturales et/ou patrimoniales de qualité. A ce titre elles sont reconnues comme partie intégrante du patrimoine local. Ainsi, la possibilité de changement de destination pour ces constructions vient favoriser leur préservation. Le bâtiment qui fait l'objet de la demande de classement est situé en zone agricole durable (Ad). Toutefois, les éléments communiqués ne démontrent pas le caractère patrimonial de la grange.  Par conséquent, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O15	GOUVERNANCE	MÉTROPOLE	Observation relative au manque de co-construction du PLUm à l'échelle de la métropole : non prise en compte des particularités locales, Nantes imposant sa volonté aux autres communes.	L'objectif du PLUm est de fixer un cadre de développement renouvelé et partagé à l'horizon 2030 pour orienter la dynamique territoriale de l'agglomération nantaise et optimiser les ressources du territoire dans un objectif de performance environnementale. L'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale permet une meilleure articulation des politiques de l'urbanisme en fixant un cadre stratégique et réglementaire pour l'utilisation des sols et la délivrance des autorisations d'urbanisme. Ainsi, les grandes orientations du PADD ont été déclinées à l'échelle des pôles, puis le règlement graphique a permis de prendre en compte les spécificités locales, et ainsi respecter les identités communales, en étroite relation avec les élus de chacune des communes. Cette proposition est sans suite à l'égard du projet de modification.
RD	O16	INSTRUCTION	NANTES	Observation relative aux difficultés liées à l'instruction d'un permis de construire.	L'observation ne relève pas du champ d'application du PLUm, mais de l'instruction des permis de construire. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O17	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MÉTROPOLE	Rendre le PLUm plus simple et son application plus cohérente, homogène. Ne pas favoriser les promoteurs au mépris des particuliers. Faciliter les réhabilitations et extensions des constructions existantes. Préserver les espaces verts et le patrimoine architectural.	<p>La première partie de l'observation ne relève pas du champ d'application du PLUm, mais de l'instruction des permis de construire. Elle est transmise pour information aux services compétents. Néanmoins, il est important de rappeler que les règles du PLUm s'appliquent dès son entrée en vigueur et non antérieurement.</p> <p>La suite de l'observation est recevable au titre de la procédure de modification.</p> <p>Afin de répondre aux enjeux de transition écologique et énergétique, la réhabilitation des bâtiments existants est autorisée. Les extensions limitées des constructions existantes sont également favorisées sous respect des règles d'implantations de chaque secteur. Ces règles sont différentes en fonction des secteurs de la zone UM, pour adapter la constructibilité d'une parcelle aux objectifs de développement du secteur.</p> <p>Concernant la préservation des espaces verts, plusieurs règles permettent d'atteindre cet objectif et de contribuer ainsi à un cadre de vie de qualité. Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) garantit l'objectif de développement de la biodiversité, le respect du cycle de l'eau et la régulation du micro-climat dans les projets. De même, toutes plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, participant ainsi à assurer la continuité écologique de la trame verte à l'échelle de la métropole.</p> <p>De plus, un nouveau barème des arbres va être mis en place, sur l'ensemble des communes de la métropole, afin d'intégrer la valeur écologique des arbres, et non seulement la valeur horticole, en s'appuyant sur une méthodologie établie à l'échelle nationale.</p> <p>Concernant les modifications apportées aux constructions existantes, le règlement prévoit des dispositions sous forme de règles qualitatives ou d'objectifs à atteindre, ce qui évite la rigueur de prescriptions trop formelles qui ne trouveraient pas application dans tous les cas rencontrés. De plus, sont également prévues pour les constructions existantes des règles spécifiques permettant une adaptation au contexte. Par exemple, le CBS ne s'applique pas aux opérations de changements de destination, aux réhabilitations, aux extensions limitées, aux surélévations, et à la construction d'annexe. En outre, les constructions identifiées au règlement graphique comme patrimoniales font l'objet de règles parfois plus précises et circonstanciées, afin de préserver leur caractère.</p> <p>Cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O18	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE	Augmenter la hauteur maximale autorisée des clôtures (140cm dont 80cm ajouré) car elle est de nature à nuire à l'intimité des jardins. Favoriser les démarches d'inspiration permacole.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, la clôture est le premier plan dans la perception du paysage urbain depuis l'espace public. La hauteur maximale autorisée des clôtures sur rue a été adaptée à chaque zone. En zone UM, elle est fixée à 1,40m (dont 0,60m de partie pleine) constituant un compromis entre la volonté de respecter l'intimité des jardins et la volonté de porosité entre espace public / espace privé pour participer à la qualité d'ambiance des rues. Par ailleurs, la diversité végétale est encouragée, en favorisant les essences locales les moins allergènes (cf annexe du règlement écrit, pièce n° 5-1-2 p.236)</p> <p>Par conséquent, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O19	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Préserver le caractère pavillonnaire du bourg d'Orvault, entre l'église et le cimetière, ainsi que l'architecture de la place Jeanne d'Arc.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>Dans le cadre de cette procédure, il est prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Il s'agit entre autres du secteur rue Le Ricolais / rue du Landreau actuellement majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire pour lequel il convient de revoir le zonage et les hauteurs autorisées afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant.</p> <p>Concernant la préservation des bâtiments autour de la place Jeanne d'Arc, ceux-ci sont déjà intégrés dans le linéaire des séquences urbaines 1 et 2 de la Place Jeanne d'Arc. Cet outil vise à préserver certains ensembles urbains remarquables ou en partie remarquables pour lesquels le séquençage constitue un élément fort de leur caractère patrimonial et qui justifient une protection spécifique.</p> <p>Cette proposition est intégrée partiellement dans le projet de modification.</p>
RD	O20	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MÉTROPOLE	Augmenter les secteurs constructibles pour les particuliers et permettre la construction d'un étage pour les constructions existantes en zone agricole.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>L'un des objectifs phares du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de réduire de 50 % le rythme moyen annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, afin de préserver ces espaces et de limiter l'artificialisation des sols. Il s'agit donc d'organiser une « métropole rapprochée » où l'on peut se déplacer facilement d'un point à l'autre de la métropole, mais aussi où l'on dispose d'une offre de proximité suffisante pour y organiser sa vie de tous les jours à l'échelle de son quartier ou de sa ville.</p> <p>La modification n°1 du PLUm prévoit de faire évoluer le règlement écrit pour permettre la sur élévation d'un logement existant en zone agricole, tout en encadrant la surface maximale autorisée.</p> <p>Cette proposition est partiellement intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O21	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MÉTROPOLE	Augmenter les secteurs constructibles, de taille mesurée, pour les particuliers	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>Néanmoins, l'un des principaux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de réduire de 50 % le rythme moyen annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, afin de préserver ces espaces et de limiter l'artificialisation des sols. Il s'agit donc d'organiser une « métropole rapprochée » où l'on peut se déplacer facilement d'un point à l'autre de la métropole, mais aussi où l'on dispose d'une offre de proximité suffisante pour y organiser sa vie de tous les jours à l'échelle de son quartier ou de sa ville.</p> <p>De plus, l'augmentation des terrains constructibles serait en contradiction avec le champ d'application de la procédure de modification. En effet, une procédure de modification ne peut pas avoir pour objet de réduire une zone agricole, naturelle ou forestière (articles L.153-36 et L.153-31 du code de l'urbanisme).</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée au projet de modification.</p>
RD	O22	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT AIGNAN DE GRAND LIEU	Expliquer les possibilités de construction en UMd2, et permettre la division de la parcelle AR 329.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>Néanmoins, l'objectif du zonage de l'UMd2 est de préserver les quartiers résidentiels peu denses, aux identités paysagères parfois très affirmées, d'une densification par divisions parcellaires successives et non organisées. L'objectif est de poursuivre la préservation de ces secteurs en limitant la constructibilité.</p> <p>La procédure de modification ne peut avoir pour conséquence de diminuer une protection édictée en raison de la qualité des sites et des paysages. Or, la parcelle est située dans les espaces urbanisés sensibles et un équilibre entre espace bâti et non bâti est recherché sur ce secteur, en cohérence avec les objectifs de la loi Littoral.</p> <p>Aussi, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O23	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINTE AIGNAN DE GRAND LIEU	Expliquer les possibilités de construction en Umd2, et permettre la division de la parcelle AR 329.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, l'objectif du zonage de l'UMd2 est de préserver les quartiers résidentiels peu denses, aux identités paysagères parfois très affirmées, d'une densification par divisions parcellaires successives et non organisées. L'objectif est de poursuivre la préservation de ces secteurs en limitant la constructibilité. La procédure de modification ne peut avoir pour conséquence de diminuer une protection édictée en raison de la qualité des sites et des paysages. Or, la parcelle est située dans les espaces urbanisés sensibles et un équilibre entre espace bâti et non bâti est recherché sur ce secteur, en cohérence avec les objectifs de la loi Littoral. Aussi, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O24	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MÉTROPOLE	Augmenter la hauteur autorisée des clôtures.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, la clôture est le premier plan dans la perception du paysage urbain depuis l'espace public. La hauteur maximale autorisée des clôtures sur rue a été adaptée à chaque zone. En zone UM, elle est fixée à 1,40m (dont 0,60m de partie pleine) constituant un compromis entre la volonté de respecter l'intimité des jardins et la volonté de porosité entre espace public / espace privé pour participer à la qualité d'ambiance des rues. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O25	ENVIRONNEMENT	MÉTROPOLE	Supprimer l'obligation de compensation des arbres coupés car de nature à empêcher tout projet de construction. Proposition de créer des réserves foncières dédiées à la compensation des arbres coupés.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure. Effectivement, dans le PLUm, afin d'assurer la continuité écologique de la trame verte et maintenir la place de la nature en ville, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations, notamment les arbres, jouent un rôle écologique majeur : elles fixent le carbone élément fondamental de notre univers), absorbent le gaz carbonique (CO2), rejettent de l'oxygène, donc purifient l'air, pompent et évaporent l'eau, régularisent les températures et créent en ville des microclimats, font écran au bruit, au vent et aux poussières, abritent les oiseaux et insectes divers. Au regard des enjeux actuels, il apparaît opportun de maintenir l'objectif de préservation des arbres existants, et ce en fonction de leur valeur écologique, voire de compenser leur abattage par des plantations équivalentes et sur la même unité foncière. Aussi, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O26	ENVIRONNEMENT ECONOMIE	BOUGUENNAIS	Refus de voir s'implanter des usines polluantes et bruyantes sur le site de l'IFFSTAR à Bouguennais afin de protéger l'environnement et le cadre de vie.	L'objectif du PLUm est de concilier les différentes fonctions urbaines. Pour limiter l'émergence de nouvelles nuisances dans les zones urbaines mixtes, le PLUm réserve la mixité fonctionnelle aux activités ne générant pas de nouvelles nuisances ou risques. Pour les activités dont les flux et les nuisances générés ne permettent pas une insertion au tissu urbain mixte, une zone spécifique est dédiée, la zone UE. Par ailleurs, certaines entreprises, sont, de par la nature de leur activités, soumises à une réglementation particulière afin de limiter l'impact sur l'environnement, ou réduire les nuisances (classement ICPE par exemple). Le site IFFSTAR comporte de multiples enjeux, dont environnementaux, et nécessite une analyse croisée. Aussi, un travail partenarial est en cours, pour définir, en lien avec les acteurs concernés, le devenir du site, et encadrer les activités susceptibles d'être accueillies, en cohérence avec les politiques publiques de Nantes Métropole.
RD	O27	INSTRUCTION	MÉTROPOLE	Difficultés liées à l'instruction d'un permis de construire.	L'observation ne relève pas du champ d'application du PLUm, mais de l'instruction des permis de construire. Elle est transmise pour informations au service compétent.
RP POLE_ERDRE_ET_CENS	RP1	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MÉTROPOLE	Supprimer la règle des 10m linéaire, en Bande Constructible Secondaire, en sous-secteur Umd1	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, en Umd1, dans la Bande Constructible Secondaire (BCS), les constructions doivent être implantées en présentant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres vis à vis des limites séparatives latérales. Une exception est autorisée pour les éléments bâtis de moins de 3,50 mètres de haut et les annexes qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait inférieur au retrait réglementé à condition de ne pas créer un linéaire de plus de 10 mètres sur jardin ou en BCS. Cette tolérance s'explique par la nécessité de répondre à des usages (abri de jardin en limite) ou des modes d'occupation (extension en limite) relativement fréquents à condition que cette implantation soit mesurée dans le paysage et ne crée pas de vues sur les jardins voisins. Par conséquent, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O28	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MÉTROPOLE	<p>1/ Faire apparaître les modifications envisagées au niveau de détail du règlement graphique svp</p> <p>2/ Justifier les raisons, les auteurs des modifications proposées (17m de BCP au lieu de 15m ...)</p> <p>3/ Préciser les contextes de définition de règles alternatives</p> <p>4/ Indiquer les moyens de contrôle du respect des règles du Plum (gestion des eaux pluviales à la parcelle ...)</p> <p>5/ Définir des indicateurs de l'efficacité du Plum notamment en terme de satisfaction, de qualité de vie des habitants et de coût du service</p> <p>6/ Indiquer les règles de dédommagement des personnes lésées par le changement des règles d'urbanisme et la politique de concentration mise en oeuvre (ex. ruissellements accrus, inondations des habitations en aval, promiscuité imposée, ensoleillement perdu, bruit accru ...)</p>	<p>Cette proposition relève partiellement du champ d'application de la procédure de modification. En effet, pour répondre aux points 1 et 2, les modifications envisagées seront précisées dans la notice explicative de la modification n°1, qui sera soumise à enquête publique au printemps 2022. Les avant/après des planches graphiques seront exposées, ainsi que l'argumentaire justifiant les évolutions envisagées.</p> <p>3/ Dans sept cas de figure, une alternative à la règle applicable en matière d'implantation par rapport aux emprises publiques et voies (article B1.1.1) ou par rapport aux limites séparatives (article B1.1.2) est possible. Il s'agit :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De l'harmonisation de l'implantation d'une construction avec l'ordonnement des constructions existantes ;</li> <li>2. De l'adaptation à une configuration particulière du terrain ;</li> <li>3. De la prise en compte d'un patrimoine bâti protégé à proximité ;</li> <li>4. De la possibilité de travaux de transformation de constructions existantes implantées différemment de la règle générale de la zone pour permettre leur maintien ;</li> <li>5. De la prise en compte des préoccupations énergétiques, en cohérence avec les orientations et les objectifs du PADD et les orientations de l'OAPE Climat Air Energie, en permettant l'isolation thermique des façades par l'extérieur des constructions existantes en débord des reculs ou retraits autorisés ;</li> <li>6. De la prise en compte des contraintes de fonctionnement ou des questions de sécurité des équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans ce cas très précis, une alternative à la règle de la zone est également possible pour implanter les constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (article B1.1.3). Cette règle spécifique s'explique par la diversité des équipements existants en matière de signal et rapport à l'espace public notamment), la maîtrise publique ou partenariat étroit avec les personnes privées exerçant des missions d'intérêt collectif ; Les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ne s'appliquent pas non plus aux piscines, quelle que soit leur taille, pour des raisons évidentes de complémentarité entre une construction et sa piscine.</li> <li>7. De la proximité d'une voie ferrée nécessitant un recul ou un retrait pour des raisons de fonctionnement ou de sécurité (accès et maintenance notamment).</li> </ol> <p>4/ Le code de l'urbanisme prévoit un mécanisme de contrôle des travaux effectués, aux articles L.462-1 et 2. A l'achèvement des travaux, le pétitionnaire est tenu d'adresser une déclaration à la mairie, attestant de cet achèvement ainsi que de la conformité des travaux effectués au permis de construire obtenu ou à la déclaration préalable. La mairie a la possibilité de procéder à un récolement des travaux. En cas de non conformité, le maître d'ouvrage est mis en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité.</p> <p>5/ Pour évaluer les effets de la mise en œuvre des orientations du PLUm sur le territoire, le tome 5 du rapport de présentation recense un certain nombre d'indicateurs relatifs aux orientations en matière d'environnement, en matière de développement économique et commercial, en matière d'habitat et en matière de mobilités. Ces indicateurs s'inscrivent dans le dispositif prévu à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>6/ La modification des règles d'urbanisme n'ouvre aucun droit à compensation financière. Cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O29	ENVIRONNEMENT ECONOMIE	MÉTROPOLE	Permettre l'accueil et le développement des activités économiques, y compris industrielles, génératrices d'emplois, en cohérence avec les autres usages du territoire	<p>L'objectif de concilier les différentes fonctions urbaines est déjà atteint à travers le document d'urbanisme. En effet, le PLUm vise à promouvoir une mixité fonctionnelle (logement / emploi / services / loisirs) et un choix pertinent des sites constructibles en privilégiant le développement dans l'intrapériphérie et dans les centralités urbaines. Pour les activités dont les flux et les nuisances générés ne permettent pas une insertion au tissu urbain mixte, une zone spécifique est dédiée. La zone UE permet l'accueil d'activités économiques de production, de fabrication ou de logistique dans l'objectif de favoriser le maintien et le développement du tissu économique métropolitain. Présente sur l'ensemble des communes du territoire métropolitain, la zone UE représente au total 4 332 ha soit 8 % de la superficie totale de la métropole. Ces zones d'activités, particulièrement visibles dans le paysage de l'agglomération, concentraient en 2010, 41 % des emplois et constituent l'un des piliers de la mise en œuvre du projet de territoire et de son scénario de développement économique qui prévoit que 47 % des 60 000 nouveaux emplois y seront localisés d'ici 2030. Cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O30	HABITAT	COUERON	Classer en zone naturelle d'un terrain identifié pour l'accueil des gens du voyage (rue du Bois David à Couéron), en raison du caractère non raccordé de ce terrain et de l'absence d'usage à ce jour par les gens du voyage.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, ces terrains, propriété foncière de la Ville, ont été identifiés pour y aménager des terrains familiaux pour permettre l'accueil des Gens du voyage, ce qui représente un véritable enjeu communal. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O31	MOBILITES	VERTOU	Modifier le tracé de la voirie ou du rond-point permettant de faire ralentir les véhicules (rond-point du Bignonnet à Vertou)	<p>L'observation ne relève pas du champ d'application du PLUm, mais des politiques de déplacements, en lien avec la sécurité routière. Cette observation sera transmise pour analyse au service compétent du pôle Loire, Sèvre &amp; Vignoble.</p>
RD	O32	ENVIRONNEMENT ECONOMIE	BOUAYE	Faire part des mauvaises odeurs de bitume perçues et des risques sanitaires craints, notamment autour du village de la Maison Pointard à Bouaye	<p>Un des objectifs du PLUm est d'organiser une métropole rapprochée proposant les différentes fonctions urbaines (emplois, habitat, services, équipements). Pour limiter l'émergence de nouvelles nuisances dans les zones urbaines mixtes, le PLUm réserve la mixité fonctionnelle aux activités compatibles avec l'habitat. Pour les activités dont les flux et les nuisances générés ne permettent pas une insertion au tissu urbain mixte, une zone spécifique est dédiée, la zone UE. Par ailleurs, certaines entreprises, sont, de par la nature de leur activités, soumises à une réglementation particulière afin de limiter l'impact sur l'environnement, ou réduire les nuisances (classement ICPE par exemple). Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O33	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MÉTROPOLE	Faire évoluer les règles en UMe pour permettre une plus grande constructibilité (constructions en second rideau pour favoriser des constructions plurigénérationnelles)	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, 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 et de limiter leur étalement urbain, en préservant leurs qualités patrimoniales et en développant fortement leur ambiance paysagère en interface avec l'espace rural. Ainsi, en Bande Constructible Secondaire, il s'agit de préserver les jardins de grande qualité paysagère en limitant la constructibilité aux seules extensions limitées, réhabilitations et surélévations des constructions existantes. Par conséquent, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O34	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	REZÉ	Fluidifier la circulation et désengorger la rue Jean Fraix, conserver un secteur vert bd Mendès France et en limiter la constructibilité	<p>Identifié comme secteur d'urbanisation future, l'ouverture de la zone 2AU entre Blordière et Ragon n'est pas inscrite dans la modification n°1. Lors de cette ouverture, l'aménagement du secteur devra proposer une urbanisation résiliente prenant en compte les éléments naturels à protéger en lien avec le contexte urbain environnant. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>



**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O35	CONCERTATION PREALABLE	MÉTROPOLE	Compléter le dossier de concertation en précisant la nature des changements envisagés.	La phase de concertation est une étape préalable à la constitution du dossier de modification. Le contenu détaillé des modifications envisagées sera présenté dans le dossier de modification, lequel fera l'objet d'une enquête publique, prévue au printemps 2022. Le public sera informé de cette seconde phase par voie de presse et par affichage.  Cette proposition est sans objet à l'égard du projet de modification.
RD	O36	MOBILITES	REZÉ	S'opposer à la création d'une voie douce entre la rue Charles Rivière et la rue Paul Cézanne en accompagnement de projets immobiliers.	Le secteur Lechat-Blanchet se situe entre la polarité Trois Moulins et le coeur de quartier de Ragon. Situé à proximité des transports en communs, à mi-chemin entre la centralité métropolitaine et les portes du périphérique, ce secteur présente une opportunité de renouvellement urbain qu'il convient d'accompagner. Ainsi, l'OAP sectorielle Lechat Blanchet prévoit que les nouvelles constructions devront s'intégrer au tissu urbain existant et permettre une transition avec le tissu pavillonnaire à l'arrière de l'axe. Les transitions urbaines seront travaillées entre l'habitat à dominante collective en front de rue, l'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés en second rideau et le tissu pavillonnaire existant. En outre, le maillage piéton des îlots pour faciliter l'accessibilité à l'axe et aux transports en commun devra être garanti. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O37	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	BOUGUENAIS	Rendre le zonage plus cohérent, notamment pour pouvoir construire une piscine	En frange avec le tissu pavillonnaire, notamment chemin de la Cendrie, le zonage UEm ne correspond pas à l'usage des fonds de parcelles, qui n'ont pas vocation à évoluer dans le cadre de la ZAC Moulin Cassé Croix Rouge. Ainsi, il est proposé de modifier le zonage UEm vers UMD2 des parcelles CO446, CO447, CO406, CO454, CO453, CO408 pour correspondre à l'usage existant des fonds de parcelles. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O38	ENVIRONNEMENT ECONOMIE	BOUGUENAIS	Refuser l'implantation d'activités industrielles créant des nuisances à proximité des habitations.	L'objectif du PLUm est de concilier les différentes fonctions urbaines. Pour limiter l'émergence de nouvelles nuisances dans les zones urbaines mixtes, le PLUm réserve la mixité fonctionnelle aux activités ne générant pas de nouvelles nuisances ou risques. Pour les activités dont les flux et les nuisances générés ne permettent pas une insertion au tissu urbain mixte, une zone spécifique est dédiée, la zone UE. Par ailleurs, certaines entreprises, sont, de par la nature de leur activités, soumises à une réglementation particulière afin de limiter l'impact sur l'environnement, ou réduire les nuisances (classement ICPE par exemple). Le site IFFSTAR comporte de multiples enjeux, dont environnementaux, et nécessite une analyse croisée. Aussi, un travail partenarial est en cours, pour définir, en lien avec les acteurs concernés, le devenir du site, et encadrer les activités susceptibles d'être accueillies, en cohérence avec les politiques publiques de Nantes Métropole.
RD	O39	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Préserver les jardins et cadres de vie à Orvault, notamment le centre bourg.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cet équilibre délicat entre densification et cadre de vie apaisé est sans cesse recherché. Le PLUm a pour objectif de préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles, tout en répondant aux besoins en logements de la population, avec pour objectif de construire, 6 000 logements par an. A cet effet, le développement urbain est priorisé dans les centralités afin d'affirmer l'importance de la proximité (services, transports, commerces, artisanat...) et de limiter l'étalement urbain. La densification ne peut pas être uniforme partout mais c'est partout la condition de la préservation des espaces naturels et agricoles.  De plus, les règles de formes urbaines visent à une haute qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, pour lutter contre la standardisation de la ville, pour favoriser la qualité des logements et leur ensoleillement, pour favoriser la qualité urbaine des îlots, à travers la présence de la nature et la limitation de la place de la voiture, pour participer à l'amélioration de la qualité de l'ambiance de la rue, grâce à des transparences visuelles vers les espaces de nature.  Dans le cadre de la modification n°1, il est par ailleurs prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Il s'agit plus particulièrement : du secteur rue Le Ricolais / rue du Landreau actuellement majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire pour lequel il convient de revoir le zonage et les hauteurs autorisées afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant ; du parking au sud de l'église qui offre un potentiel intéressant en termes de renouvellement pour lequel il convient de revoir le zonage ; de la rue Hubert de la Brosse qui constitue l'entrée Ouest du bourg et qui nécessite une évolution du zonage permettant d'intensifier le renouvellement urbain en entrée de ville et de mieux correspondre à l'existant autour du groupe scolaire. Par ailleurs, le secteur de la rue du Raffineau est actuellement concerné par plusieurs projets de renouvellement urbain qui se situent pour partie hors des périmètres d'étude et du périmètre de l'OAP Bourg, et donc non concernés par des principes d'aménagement et des objectifs programmatiques. Afin d'encadrer le renouvellement sur ce secteur stratégique, il convient de l'intégrer au périmètre de l'OAP bourg.  Cette proposition est intégrée partiellement dans le projet de modification
RD	O40	GOUVERNANCE	MÉTROPOLE	Renforcer la co-construction des règles du PLUm avec les communes.	L'objectif du PLUm est de fixer un cadre de développement renouvelé et partagé à l'horizon 2030 pour orienter la dynamique territoriale de l'agglomération nantaise et optimiser les ressources du territoire dans un objectif de performance environnementale. L'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale permet une meilleure articulation des politiques de l'urbanisme en fixant un cadre stratégique et réglementaire pour l'utilisation des sols et la délivrance des autorisations d'urbanisme. Ainsi, les grandes orientations du PADD ont été déclinaées à l'échelle des pôles, puis le règlement graphique a permis de prendre en compte les spécificités locales, et ainsi respecter les identités communales, en étroite relation avec les élus de chacune des communes.  Cette proposition est sans suite à l'égard du projet de modification.
RD	O41	MOBILITES	VERTOU	Aménager un trottoir pour relier le centre bourg à l'hôpital et à la porte de Vertou.	L'observation ne relève pas du champ d'application du PLUm, mais des politiques de déplacements, en lien avec la sécurité routière. Cette observation sera transmise pour analyse au service compétent.
RD	O42	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LES SORINIÈRES	Rendre constructibles la parcelle AA38 classées 2AU, secteur La Forêt, commune des Sorinières	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, la parcelle AA38 est maintenue en zone 2AU de car les réseaux à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court terme. Cette proposition n'est donc pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O43	INSTRUCTION	MÉTROPOLE	Ne pas recommander d'architectes lors de l'instruction des permis de construire.	L'observation ne relève pas du champ d'application du PLUm, mais de l'instruction des autorisations de droits des sols. Elle est transmise pour informations au service compétent.
RD	O44	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Réduire les EPP autour des constructions sur la parcelle BC1	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O45	CONCERTATION PREALABLE	MÉTROPOLE	Compléter le dossier de concertation en précisant la nature des changements envisagés.	La phase de concertation est une étape préalable à la constitution du dossier de modification. Le contenu détaillé des modifications envisagées sera présenté dans le dossier de modification, lequel fera l'objet d'une enquête publique, prévue au printemps 2022. Le public sera informé de cette seconde phase par voie de presse et par affichage.  Cette proposition est sans suite à l'égard du projet de modification.
RD	O46	CONCERTATION PREALABLE ENVIRONNEMENT	MÉTROPOLE	Compléter le dossier de concertation en précisant la nature des changements envisagés et garantir les moyens mis en œuvre pour appliquer le barème de valeur des arbres, EBC, EPP	La phase de concertation est une étape préalable à la constitution du dossier de modification. Le contenu détaillé des modifications envisagées sera présenté dans le dossier de modification, lequel fera l'objet d'une enquête publique, prévue au printemps 2022. Le public sera informé de cette seconde phase par voie de presse et par affichage.  Cette proposition est sans suite à l'égard du projet de modification.
RD	O47	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O48	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O49	PATRIMOINE MOBILITES	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger et arrêter les parkings souterrains ;	La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. La réalisation d'une partie du stationnement en souterrain permet d'éviter les nappes de parkings en surface, et limite ainsi l'artificialisation des sols. Le Plum offre aussi la possibilité de mutualiser les parkings entre plusieurs opérations, de réaliser des parkings silos. Toutefois, ce sujet fait l'objet d'expertise en cours, afin de déterminer quelles pourraient être les modalités de réalisation des places de stationnement pour en limiter l'impact environnemental et urbain, sous toutes ses dimensions. Cette proposition est partiellement intégrée dans le projet de modification.
RD	O50	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O51	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O52	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O53	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RP MAUVES-SUR-LOIRE	RP1	PATRIMOINE	MAUVES-SUR-LOIRE	Inscrire une grange au titre de patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination (parcelle C867).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Le PLUm prévoit un outil de protection du patrimoine bâti, avec autorisation de changement de destination, dont peuvent bénéficier certaines constructions qui possèdent des qualités architecturales et/ou patrimoniales de qualité. A ce titre elles sont reconnues comme partie intégrante du patrimoine local. Ainsi, la possibilité de changement de destination pour ces constructions vient favoriser leur préservation. Le bâtiment qui fait l'objet de la demande de classement est situé en zone agricole durable (Ad). Toutefois, les éléments communiqués ne démontrent pas le caractère patrimonial de la grange.</p> <p>Par conséquent, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RP MAUVES-SUR-LOIRE	RP2	ENVIRONNEMENT	MAUVES-SUR-LOIRE	Modifier le zonage des parcelles B7 10, B660, B709 de Ns vers Ad.	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O54	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O55	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O56	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O57	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O58	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O59	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O60	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O61	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La reconstitution et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O62	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La reconstitution et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O63	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La reconstitution et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O64	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La reconstitution et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O65	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La reconstitution et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RP REZÉ	RP1	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La reconstitution et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O66	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La reconstitution et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O67	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Réduire le tracé d'un EPP sur la parcelle BK122	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O68	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La reconstitution et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O69	PATRIMOINE	BOUGUENAI	Inscrire un emplacement réservé sur l'ancien commun du village de Bel Air à Bouguenais, afin de recréer un espace commun utile à tous les habitants	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification Le hameau de Bel Air est identifié au titre des éléments caractéristiques du patrimoine bouguenais. À ce titre, il est classé en sous-secteur UMep et se voit appliquer les règles du chapitre III du règlement écrit et plus précisément celles de la fiche propre aux sous-secteurs patrimoniaux n°4. Ainsi, le maintien du caractère patrimonial du hameau est préservé. Par conséquent, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	070	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	071	GOUVERNANCE ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Garantir la stabilité juridique du document d'urbanisme (au regard de l'échéance fixée à 2030 pour le PLUm et des nombreuses évolutions du précédent PLU sur la ZAC du Moulin Boisseau par exemple)	Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUm définit des orientations à l'horizon 2030. Pour autant, une fois adopté, tout document de planification est nécessairement évolutif. A cet effet, le code de l'urbanisme prévoit un certain nombre de procédures d'évolution, requises selon la nature ou l'objet des évolutions envisagées. Ainsi, le projet de modification n°1 s'inscrit dans la continuité et dans le respect des orientations du PADD et conformément à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.
RD	072	PATRIMOINE	SAINT-HERBLAIN	Atteinte à la préservation du patrimoine et des qualités paysagères du Manoir de la Paclais à Saint-Herblain du fait de l'octroi d'un permis de construire.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, l'octroi de ce permis de construire s'est fait dans le respect des réglementations en vigueur. Les boisements et les haies font déjà l'objet de protections (respectivement en Espace Boisé Classé et en Espaces Paysagers à protéger). L'étang, quant à lui, est protégé avec un classement Espaces Paysagers à protéger zone humide. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	073	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Limiter le secteur Uma le long de la route de Vannes car l'implantation d'immeubles mixtes peut être problématique le long de cet axe au regard du contexte urbain. Etendre le zonage UMd1 sur les parcelles suivantes : BR95, 795, 794, 793, 104, 103, 102.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Toutefois, le secteur de la Route de Vannes ainsi que le tissu urbain à proximité immédiate (Rue du Docteur Roux) font partie des secteurs de priorisation du renouvellement urbain inscrit dans le PADD. Les parcelles situées rue du Docteur Roux sont classées en secteur UMc en cohérence avec les objectifs suivants : permettre une intensification urbaine, développer la mixité des fonctions au sein d'un tissu urbain constitué, favoriser la qualité urbaine et paysagère en entrée de Ville. Ce secteur est également couvert par un périmètre d'études approuvé en Conseil Métropolitain du 8 février 2019 afin d'étudier les conditions de renouvellement urbain de cet axe majeur de l'agglomération. Les questions relatives aux déplacements tous modes, à la circulation, au stationnement font partie des éléments de la réflexion. Ainsi, les éléments réglementaires pourront être questionnés suite aux résultats de l'étude urbaine menée sur la Route de Vannes. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	074	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Limiter le secteur Uma le long de la route de Vannes car l'implantation d'immeubles mixtes peut être problématique le long de cet axe au regard du contexte urbain. Etendre le zonage UMd1 sur les parcelles suivantes : BR95, 795, 794, 793, 104, 103, 102.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Toutefois, le secteur de la Route de Vannes ainsi que le tissu urbain à proximité immédiate (Rue du Docteur Roux) font partie des secteurs de priorisation du renouvellement urbain inscrit dans le PADD. Les parcelles situées rue du Docteur Roux sont classées en secteur UMc en cohérence avec les objectifs suivants : permettre une intensification urbaine, développer la mixité des fonctions au sein d'un tissu urbain constitué, favoriser la qualité urbaine et paysagère en entrée de Ville. Ce secteur est également couvert par un périmètre d'études approuvé en Conseil Métropolitain du 8 février 2019 afin d'étudier les conditions de renouvellement urbain de cet axe majeur de l'agglomération. Les questions relatives aux déplacements tous modes, à la circulation, au stationnement font partie des éléments de la réflexion. Ainsi, les éléments réglementaires pourront être questionnés suite aux résultats de l'étude urbaine menée sur la Route de Vannes. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	075	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	076	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	077	CONCERTATION PREALABLE	MÉTROPOLE	Reporter la date de clôture de la concertation, renforcer la visibilité de la concertation, et organiser des réunions d'explications et d'échanges.	La concertation préalable s'est déroulée du 10 mai au 3 septembre 2021 inclus. Conformément à la délibération du conseil métropolitain n°2021-39 du 9 avril 2021, 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. Cette proposition est sans suite à l'égard du projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O78	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	REZÉ	Supprimer un emplacement réservé pour accès aux plaines de Sèvres	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification Les accès aux prairies de Sèvre cités ne permettent pas de répondre aux conditions d'accès des personnes à mobilité réduite. C'est la raison pour laquelle, l'emplacement réservé 4/71 chemin du Petit Bois qui débouche directement sur la promenade Ain-Defla sans dénivelé a vocation à être conservé afin de conforter les accès aux prairies de Sèvre. Par conséquent, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O79	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O80	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O81	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Modifier le zonage des quartiers Roty et Aulnay de Umd1 vers Umd2 ; et le terrain de l'étang et des ateliers municipaux de Uma vers Umd1	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, les quartiers Aulnay et Roty sont classés en secteur Umd1 en raison de leurs caractéristiques urbaines actuelles et de leur localisation à proximité des équipements et services du centre-ville et de la station de tram-train de la Chapelle Aulnay. Les règles de ce secteur garantissent l'insertion de la construction, les retraits en limites latérales, les reculs le long des voies et le respect d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) qui ont pour effet de limiter l'impact des nouvelles constructions sur l'ensoleillement et l'intimité des parcelles voisines. L'un des objectifs majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de privilégier et accompagner le renouvellement urbain dans la centralité. Les terrains des ateliers municipaux font partie intégrante de cette centralité, d'où le zonage en Uma. Ainsi, ce site participe à l'accueil de nouvelles populations, dans la continuité du tissu urbain existant, à proximité des équipements, services et transports en commun. Par conséquent, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O82	PATRIMOINE	BOUGUENAIS	Ajouter 5 éléments au titre de "petit patrimoine bâti" sur la commune de Bouguenais. - 3 cales (du bas bourg, de Port Lavigne, chantier hivernal de Port Lavigne) - un muret-digue en bordure de l'étang de Caillère - une stèle mémorielle de la 2ème guerre mondiale, près de Ville au Denis	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, Un inventaire des éléments patrimoniaux a été effectué par les services de la commune de Bouguenais au cours de l'été 2020. Cette étude a permis à la commune de constituer un atlas du patrimoine bouguenaisien. Sur la base de cet atlas et en complément des éléments déjà identifiés dans le PLUm approuvé et dans l'objectif de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales, les outils graphiques identifiant les différents patrimoines sont complétés dans le cadre de cette procédure. Après expertise, certains des éléments proposés seront ajoutés. Cette proposition est partiellement intégrée dans le projet de modification.
RD	O83	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Modifier le tracé d'un EPP sur la parcelle BC 18	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O84	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RD	O85	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Modifier le tracé d'un EPP sur la parcelle AL2	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O86	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	VERTOU	Modifier le zonage de la parcelle ZA23 (Vertou), de Ad vers Ume.	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O87	ENVIRONNEMENT PATRIMOINE	SAINT-HERBLAIN	Classer l'intégralité du boisement du Manoir de la Paclais en EBC, sur la commune de Saint-Herblain	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Les boisements et les haies font déjà l'objet de protections (respectivement en Espace Boisé Classé et en Espaces Paysagers à protéger). Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O88	PATRIMOINE	REZÉ	Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O89	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Modifier le zonage Umb vers « NI » sur le secteur situé entre le périphérique et la Halvèque, afin de lutter contre les îlots de chaleur et éviter un nouveau projet de grand ensemble.</p> <p>Préserver la végétation (arbres et espaces verts existants) et les équipements de loisirs de par leur fonction d'espace tampon notamment avec le périphérique.</p>	<p>L'objectif dans le cadre du PLUm est bien de lutter contre les îlots de chaleur notamment grâce à l'OAP Climat Air Energie qui vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le zonage Umb actuellement applicable au secteur de la Halvèque permet de répondre à cet objectif. Il n'est pas contradictoire avec la préservation de la végétation existante (espaces verts et équipements de loisirs) sans pour autant faire l'objet d'un classement en secteur NI. En effet, ceux-ci sont voués à être pérennes afin de permettre aux habitants du quartier d'en profiter pleinement.</p> <p>C'est la raison pour laquelle cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O90	PATRIMOINE	REZÉ	<p>Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs.</p> <p>Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O91	PATRIMOINE	REZÉ	<p>Modifier le zonage de l'îlot Lamour les Forges en UMap et inscrire son petit patrimoine (arbres, murs de pierres, cressonnières, puits et bâti ancien) dans le règlement graphique du PLUm afin de le protéger.</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, La recomposition et la densification de l'îlot Lamour Les Forges sont apparues comme une opportunité de marquer la centralité Pont-Rousseau, tout en développant une offre de logements et services conçus dans le respect et la mise en valeur des atouts patrimoniaux et naturels, objectifs repris dans les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Suite à la réalisation de différentes opérations de renouvellement urbain et au regard des multiples enjeux confirmés du secteur, il est proposé d'ajuster le PLUm (changement de zonage, ajout de patrimoine et petit patrimoine bâti, modification de l'OAP sectorielle), pour actualiser la vision globale organisationnelle et programmatique, tant d'un point de vue de production de logements que d'organisation urbaine et de préservation des éléments patrimoniaux qualitatifs.</p> <p>Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O92	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Modifier le zonage Umb vers « NI » sur le secteur situé entre le périphérique et la Halvèque, afin de lutter contre les îlots de chaleur et éviter un nouveau projet de grand ensemble.</p> <p>Préserver la végétation (arbres et espaces verts existants) et les équipements de loisirs de par leur fonction d'espace tampon notamment avec le périphérique.</p>	<p>L'objectif dans le cadre du PLUm est bien de lutter contre les îlots de chaleur notamment grâce à l'OAP Climat Air Energie qui vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le zonage Umb actuellement applicable au secteur de la Halvèque permet de répondre à cet objectif. Il n'est pas contradictoire avec la préservation de la végétation existante (espaces verts et équipements de loisirs) sans pour autant faire l'objet d'un classement en secteur NI. En effet, ceux-ci sont voués à être pérennes afin de permettre aux habitants du quartier d'en profiter pleinement.</p> <p>C'est la raison pour laquelle cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O93	ENVIRONNEMENT PATRIMOINE	COUERON SAINT-HERBLAIN	<p>Classer l'intégralité du boisement du Manoir de la Paclais en EBC</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Les boisements et les haies font déjà l'objet de protections (respectivement en Espace Boisé Classé et en Espaces Paysagers à protéger). Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O94	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Modifier le zonage Umb vers « NI » sur le secteur situé entre le périphérique et la Halvèque, afin de lutter contre les îlots de chaleur et éviter un nouveau projet de grand ensemble.</p> <p>Préserver la végétation (arbres et espaces verts existants) et les équipements de loisirs de par leur fonction d'espace tampon notamment avec le périphérique.</p>	<p>L'objectif dans le cadre du PLUm est bien de lutter contre les îlots de chaleur notamment grâce à l'OAP Climat Air Energie qui vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le zonage Umb actuellement applicable au secteur de la Halvèque permet de répondre à cet objectif. Il n'est pas contradictoire avec la préservation de la végétation existante (espaces verts et équipements de loisirs) sans pour autant faire l'objet d'un classement en secteur NI. En effet, ceux-ci sont voués à être pérennes afin de permettre aux habitants du quartier d'en profiter pleinement.</p> <p>C'est la raison pour laquelle cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O95	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Modifier le zonage Umb vers « NI » sur le secteur situé entre le périphérique et la Halvèque, afin de lutter contre les îlots de chaleur et éviter un nouveau projet de grand ensemble.</p> <p>Préserver la végétation (arbres et espaces verts existants) et les équipements de loisirs de par leur fonction d'espace tampon notamment avec le périphérique.</p>	<p>L'objectif dans le cadre du PLUm est bien de lutter contre les îlots de chaleur notamment grâce à l'OAP Climat Air Energie qui vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le zonage Umb actuellement applicable au secteur de la Halvèque permet de répondre à cet objectif. Il n'est pas contradictoire avec la préservation de la végétation existante (espaces verts et équipements de loisirs) sans pour autant faire l'objet d'un classement en secteur NI. En effet, ceux-ci sont voués à être pérennes afin de permettre aux habitants du quartier d'en profiter pleinement.</p> <p>C'est la raison pour laquelle cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O96	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Modifier le zonage Umb vers « NI » sur le secteur situé entre le périphérique et la Halvèque, afin de lutter contre les îlots de chaleur et éviter un nouveau projet de grand ensemble.</p> <p>Préserver la végétation (arbres et espaces verts existants) et les équipements de loisirs de par leur fonction d'espace tampon notamment avec le périphérique.</p>	<p>L'objectif dans le cadre du PLUm est bien de lutter contre les îlots de chaleur notamment grâce à l'OAP Climat Air Energie qui vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le zonage Umb actuellement applicable au secteur de la Halvèque permet de répondre à cet objectif. Il n'est pas contradictoire avec la préservation de la végétation existante (espaces verts et équipements de loisirs) sans pour autant faire l'objet d'un classement en secteur NI. En effet, ceux-ci sont voués à être pérennes afin de permettre aux habitants du quartier d'en profiter pleinement.</p> <p>C'est la raison pour laquelle cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O97	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Modifier le zonage Umb vers « NI » sur le secteur situé entre le périphérique et la Halvèque, afin de lutter contre les îlots de chaleur et éviter un nouveau projet de grand ensemble.</p> <p>Préserver la végétation (arbres et espaces verts existants) et les équipements de loisirs de par leur fonction d'espace tampon notamment avec le périphérique.</p>	<p>L'objectif dans le cadre du PLUm est bien de lutter contre les îlots de chaleur notamment grâce à l'OAP Climat Air Energie qui vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le zonage Umb actuellement applicable au secteur de la Halvèque permet de répondre à cet objectif. Il n'est pas contradictoire avec la préservation de la végétation existante (espaces verts et équipements de loisirs) sans pour autant faire l'objet d'un classement en secteur NI. En effet, ceux-ci sont voués à être pérennes afin de permettre aux habitants du quartier d'en profiter pleinement.</p> <p>C'est la raison pour laquelle cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O98	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Modifier le zonage Umb vers « NI » sur le secteur situé entre le périphérique et la Halvèque, afin de lutter contre les îlots de chaleur et éviter un nouveau projet de grand ensemble.</p> <p>Préserver la végétation (arbres et espaces verts existants) et les équipements de loisirs de par leur fonction d'espace tampon notamment avec le périphérique.</p>	<p>L'objectif dans le cadre du PLUm est bien de lutter contre les îlots de chaleur notamment grâce à l'OAP Climat Air Energie qui vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le zonage Umb actuellement applicable au secteur de la Halvèque permet de répondre à cet objectif. Il n'est pas contradictoire avec la préservation de la végétation existante (espaces verts et équipements de loisirs) sans pour autant faire l'objet d'un classement en secteur NI. En effet, ceux-ci sont voués à être pérennes afin de permettre aux habitants du quartier d'en profiter pleinement.</p> <p>C'est la raison pour laquelle cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O99	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Préserver la végétation et espaces verts existants afin de lutter contre les îlots de chaleur	<p>Les espaces verts et équipements de loisirs existants ceux sont voués à être pérennes afin de permettre aux habitants du quartier d'en profiter pleinement.</p> <p>Concernant la piscine municipale, cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O100	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Modifier le tracé d'un EPP sur la parcelle BK 113	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O101	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Modifier le zonage Umb vers « NI » sur le secteur situé entre le périphérique et la Halvèque, afin de lutter contre les îlots de chaleur et éviter un nouveau projet de grand ensemble.</p> <p>Préserver la végétation (arbres et espaces verts existants) et les équipements de loisirs de par leur fonction d'espace tampon notamment avec le périphérique.</p>	<p>L'objectif dans le cadre du PLUm est bien de lutter contre les îlots de chaleur notamment grâce à l'OAP Climat Air Energie qui vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le zonage Umb actuellement applicable au secteur de la Halvèque permet de répondre à cet objectif. Il n'est pas contradictoire avec la préservation de la végétation existante (espaces verts et équipements de loisirs) sans pour autant faire l'objet d'un classement en secteur NI. En effet, ceux-ci sont voués à être pérennes afin de permettre aux habitants du quartier d'en profiter pleinement.</p> <p>C'est la raison pour laquelle cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O102	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Ne pas artificialiser et permettre à la jeune génération de profiter des équipements de loisirs et des espaces verts	<p>L'objectif dans le cadre du PLUm est bien de lutter contre les îlots de chaleur notamment grâce à l'OAP Climat Air Energie qui vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le zonage Umb actuellement applicable au secteur de la Halvèque permet de répondre à cet objectif. Il n'est pas contradictoire avec la préservation de la végétation existante (espaces verts et équipements de loisirs) sans pour autant faire l'objet d'un classement en secteur NI. En effet, ceux-ci sont voués à être pérennes afin de permettre aux habitants du quartier d'en profiter pleinement.</p> <p>C'est la raison pour laquelle cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O103	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Modifier le tracé d'un EPP sur la parcelle BE58	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O104	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	BOUGUENAIS	Permettre l'implantation de bureaux sur la parcelle CE377, situé en secteur Uem, Jules Valles, à Bouguenais	<p>Dans l'optique d'organiser la métropole rapprochée, le PADD précise que la Métropole « entend favoriser la mixité fonctionnelle et notamment permettre la présence de l'économie de proximité partout dans la ville en encadrant le développement du tertiaire dans les zones d'activités économiques pour favoriser la mixité des autres fonctions économiques ». L'objectif premier de l'outil graphique « périmètre tertiaire » inscrit dans le règlement du PLUm, est de limiter la constitution de nouvelles polarités tertiaires dans les zones d'activités dédiées pour les réserver, en premier lieu, aux activités productives et, en même temps, structurer l'offre territoriale tertiaire. Au regard de l'état des lieux des vocations des bâtiments existants et de l'environnement urbain de proximité, il est proposé de permettre un projet économique tertiaire sur une partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle Jules Vallès ; cette dernière prévoit de favoriser la mixité fonctionnelle, notamment pour accueillir de nouvelles entreprises en lien avec le secteur de la ZAC Moulin Cassé Croix Rouge.</p> <p>Cette proposition concernant la parcelle CE 308 est intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O105	ENVIRONNEMENT PATRIMOINE	SAINT-HERBLAIN	Demande l'abandon du projet du promoteur Histoire et Patrimoine et le classement l'intégralité du boisement du Manoir de la Paclais en EBC et la préservation du mur d'enceinte et de l'étang.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>L'octroi du permis de construire s'est fait dans le respect des réglementations en vigueur.</p> <p>Les boisements et les haies font déjà l'objet de protections (respectivement en Espace Boisé Classé et en Espaces Paysagers à protéger). L'étang, quant à lui, est protégé avec un classement Espaces Paysagers à protéger zone humide.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>



**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O106	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Modifier le zonage Umb vers « NI » sur le secteur situé entre le périphérique et la Halvèque, afin de lutter contre les îlots de chaleur et éviter un nouveau projet de grand ensemble.</p> <p>Préserver la végétation (arbres et espaces verts existants) et les équipements de loisirs de par leur fonction d'espace tampon notamment avec le périphérique.</p>	<p>L'objectif dans le cadre du PLUm est bien de lutter contre les îlots de chaleur notamment grâce à l'OAP Climat Air Energie qui vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le zonage Umb actuellement applicable au secteur de la Halvèque permet de répondre à cet objectif. Il n'est pas contradictoire avec la préservation de la végétation existante (espaces verts et équipements de loisirs) sans pour autant faire l'objet d'un classement en secteur NI. En effet, ceux-ci sont voués à être pérennes afin de permettre aux habitants du quartier d'en profiter pleinement.</p> <p>C'est la raison pour laquelle cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O107	ENVIRONNEMENT GOUVERNANCE	NANTES	<p>1. Renforcer et faire de la « nature en ville » une priorité à l'échelle du quartier en particulier dans le secteur de l'OAP François II.</p> <p>2. Mettre en place une démarche de dialogue citoyen visant à élaborer une stratégie de requalification de l'usage du site (mixité sociale, volet intergénérationnel) en lien avec la proximité de la maison de la longévité</p>	<p>1. Le développement de la nature en ville répond à un objectif à l'échelle métropolitaine, décliné au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUm. Il vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Ainsi, ces objectifs sont notamment traduits à l'échelle de l'OAP Climat Air et Energie, s'appliquant dans un rapport de compatibilité au PLUm. De plus, le Coefficient de Biotope par Surface (part de surfaces éco-aménageables dans une opération), fixé ici à 0,3, permet de répondre à cet impératif de nature en ville, de façon adaptée, pour chaque projet de construction.</p> <p>Les intentions urbaines sont déjà présentes au sein du PLUm approuvé, les objectifs restent inchangés.</p> <p>2. Bien que la remarque soit prise en compte, cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification. Cependant, le procédé de concertation est établi dans le cadre du projet urbain Ile de Nantes.</p> <p>Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O108	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Rendre constructible les parcelles CL24 et CL113.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>Néanmoins, la parcelle CL24 est située en zone à urbaniser 2AU et dont l'urbanisation effective est assujettie à une évolution du document d'urbanisme. Le choix de classer des terrains en zone à urbaniser 2AU constitue une réponse aux objectifs communaux de production de logement, assignés par le PLH, et auquel le PLUm se doit d'être compatible. Ce classement permet la réalisation à terme de nouveaux logements à destination des habitants actuels et futurs.</p> <p>La parcelle CL113 est déjà constructible, puisqu'elle est classée en secteur UMe, dont la vocation est d'accueillir un développement modéré, dans le respect des qualités patrimoniales et paysagères des lieux.</p> <p>La proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification</p>
RD	O109	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Modifier le zonage Ad vers UMe sur l'ensemble des parcelles composant le lieu-dit « Plessis Buron » à Orvault.	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O110	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Modifier le zonage Umb vers « NI » sur le secteur situé entre le périphérique et la Halvèque, afin de lutter contre les îlots de chaleur et éviter un nouveau projet de grand ensemble.</p> <p>Préserver la végétation (arbres et espaces verts existants) et les équipements de loisirs de par leur fonction d'espace tampon notamment avec le périphérique.</p>	<p>L'objectif dans le cadre du PLUm est bien de lutter contre les îlots de chaleur notamment grâce à l'OAP Climat Air Energie qui vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le zonage Umb actuellement applicable au secteur de la Halvèque permet de répondre à cet objectif. Il n'est pas contradictoire avec la préservation de la végétation existante (espaces verts et équipements de loisirs) sans pour autant faire l'objet d'un classement en secteur NI. En effet, ceux-ci sont voués à être pérennes afin de permettre aux habitants du quartier d'en profiter pleinement.</p> <p>C'est la raison pour laquelle cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O111	ECONOMIE	VERTOU	réduire la zone UEi au profit de la zone UEm et création d'un périmètre tertiaire sur les parcelles BO 513 et 524	Le secteur UEi est dédié aux zones d'activités dans lesquelles les conditions de maintien et de développement du socle industriel artisanal et logistique sont renforcées en interdisant les autres destinations économiques. Malgré tout, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.
RD	O112	ECONOMIE	VERTOU	étendre le pôle de service existant sur les parcelles BO618, 612, 623, 624, 625 et 626	<p>Dans l'optique d'organiser la métropole rapprochée, le PADD précise que la Métropole « entend favoriser le maintien et le développement du tissu économique pour le réserver à l'accueil d'activités économiques dont celles de production, de fabrication ou de logistique.</p> <p>L'objectif premier de l'outil graphique « pôle de service » inscrit dans le règlement du PLUm, est de limiter la constitution de nouvelles polarités de services dans les zones d'activités pour les réserver, en premier lieu, aux activités productives et, en même temps, structurer l'offre territoriale de services. Il s'agit donc de circonscrire le développement des restaurants, commerces et services qui doivent se développer prioritairement dans les zones urbaines mixtes (UM). Malgré tout, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O113	ECONOMIE	VERTOU	étendre la polarité commerciale majeure pour y inclure les parcelles BM 536, 349, 550, 534, 535.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le PLUm identifie 12 polarités commerciales majeures et 10 polarités commerciales intermédiaires, à la parcelle, sur la base de la localisation cartographique des Zones d'Aménagement Commercial (ZACom) du SCoT Nantes St-Nazaire, et dans le respect de ses orientations. Ainsi, le périmètre de la polarité commerciale majeure du PLUm ne peut évoluer dans le cadre de la procédure du PLUm, car serait incompatible avec le SCoT. Le SCoT définit les ZACom de type 2 (seul type de ZACom présent dans la métropole) comme des « ensembles commerciaux existants ayant vocation à se développer de manière limitée dans leur enveloppe foncière actuelle. Le contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent (niveau et qualité de la desserte, mixité du tissu urbain,...) ne permet pas d'envisager une extension périmétrale mais plutôt un développement limité et modulable, en fonction des composantes urbaines et du plancher commercial existant. ». De plus, l'ensemble des périmètres ont été délimités en prenant en compte strictement les commerces déjà existants (enveloppe foncière actuelle réelle) pour permettre le développement de ces polarités sur elles-mêmes, tout en favorisant la diversité commerciale. Cette proposition n'est donc pas intégrée dans le projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O114	ECONOMIE	VERTOU	étendre la polarité commerciale majeure pour y inclure les parcelles BM 536, 349, 550, 534, 535.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le PLUm identifie 12 polarités commerciales majeures et 10 polarités commerciales intermédiaires, à la parcelle, sur la base de la localisation cartographique des Zones d'Aménagement Commercial (ZACoM) du SCoT Nantes St-Nazaire, et dans le respect de ses orientations. Ainsi, le périmètre de la polarité commerciale majeure du PLUm ne peut évoluer dans le cadre de la procédure du PLUm, car serait incompatible avec le SCoT. Le SCoT définit les ZACoM de type 2 (seul type de ZACoM présent dans la métropole) comme des « ensembles commerciaux existants ayant vocation à se développer de manière limitée dans leur enveloppe foncière actuelle. Le contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent (niveau et qualité de la desserte, mixité du tissu urbain,...) ne permet pas d'envisager une extension périmétrale mais plutôt un développement limité et modulable, en fonction des composantes urbaines et du plancher commercial existant. ». De plus, l'ensemble des périmètres ont été délimités en prenant en compte strictement les commerces déjà existants (enveloppe foncière actuelle réelle) pour permettre le développement de ces polarités sur elles-mêmes, tout en favorisant la diversité commerciale. Cette proposition n'est donc pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O115	ECONOMIE	VERTOU	étendre la polarité commerciale majeure pour y inclure les parcelles BM 536, 349, 550, 534, 535.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le PLUm identifie 12 polarités commerciales majeures et 10 polarités commerciales intermédiaires, à la parcelle, sur la base de la localisation cartographique des Zones d'Aménagement Commercial (ZACoM) du SCoT Nantes St-Nazaire, et dans le respect de ses orientations. Ainsi, le périmètre de la polarité commerciale majeure du PLUm ne peut évoluer dans le cadre de la procédure du PLUm, car serait incompatible avec le SCoT. Le SCoT définit les ZACoM de type 2 (seul type de ZACoM présent dans la métropole) comme des « ensembles commerciaux existants ayant vocation à se développer de manière limitée dans leur enveloppe foncière actuelle. Le contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent (niveau et qualité de la desserte, mixité du tissu urbain,...) ne permet pas d'envisager une extension périmétrale mais plutôt un développement limité et modulable, en fonction des composantes urbaines et du plancher commercial existant. ». De plus, l'ensemble des périmètres ont été délimités en prenant en compte strictement les commerces déjà existants (enveloppe foncière actuelle réelle) pour permettre le développement de ces polarités sur elles-mêmes, tout en favorisant la diversité commerciale. Cette proposition n'est donc pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O116	ECONOMIE	COUERON	Créer un périmètre tertiaire pour y inclure les parcelles CB529, 530 et 537.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, dans l'optique d'organiser la métropole rapprochée, le PADD précise que la Métropole « entend favoriser la mixité fonctionnelle et notamment permettre la présence de l'économie de proximité partout dans la ville en encadrant le développement du tertiaire dans les zones d'activités économiques pour favoriser la mixité des autres fonctions économiques ». L'objectif premier de l'outil graphique « périmètre tertiaire » inscrit dans le règlement du PLUm, est de limiter la constitution de nouvelles polarités tertiaires dans les zones d'activités dédiées pour les réserver, en premier lieu, aux activités productives et, en même temps, structurer l'offre territoriale tertiaire. Il s'agit donc de circonscrire le développement des bureaux qui doivent se développer prioritairement dans les zones urbaines mixtes (UM) dans lesquelles si situent les services, commerces de proximité, les équipements, desservis par les transports en commun. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O117	ECONOMIE	SAINT-HERBLAIN	Créer un périmètre tertiaire pour y inclure les parcelles CB528 et 410	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, dans l'optique d'organiser la métropole rapprochée, le PADD précise que la Métropole « entend favoriser la mixité fonctionnelle et notamment permettre la présence de l'économie de proximité partout dans la ville en encadrant le développement du tertiaire dans les zones d'activités économiques pour favoriser la mixité des autres fonctions économiques ». L'objectif premier de l'outil graphique « périmètre tertiaire » inscrit dans le règlement du PLUm, est de limiter la constitution de nouvelles polarités tertiaires dans les zones d'activités dédiées pour les réserver, en premier lieu, aux activités productives et, en même temps, structurer l'offre territoriale tertiaire. Il s'agit donc de circonscrire le développement des bureaux qui doivent se développer prioritairement dans les zones urbaines mixtes (UM) dans lesquelles si situent les services, commerces de proximité, les équipements, desservis par les transports en commun. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O118	ECONOMIE	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Inclure les parcelles BM303 et BM304 dans le périmètre tertiaire existant à proximité, rue du Leinster à La Chapelle-sur-Erdre.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, dans l'optique d'organiser la métropole rapprochée, le PADD précise que la Métropole « entend favoriser la mixité fonctionnelle et notamment permettre la présence de l'économie de proximité partout dans la ville en encadrant le développement du tertiaire dans les zones d'activités économiques pour favoriser la mixité des autres fonctions économiques ». L'objectif premier de l'outil graphique « périmètre tertiaire » inscrit dans le règlement du PLUm, est de limiter la constitution de nouvelles polarités tertiaires dans les zones d'activités dédiées pour les réserver, en premier lieu, aux activités productives et, en même temps, structurer l'offre territoriale tertiaire. Il s'agit donc de circonscrire le développement des bureaux qui doivent se développer prioritairement dans les zones urbaines mixtes (UM) dans lesquelles si situent les services, commerces de proximité, les équipements, desservis par les transports en commun. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O119	ECONOMIE	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Inclure les parcelles BM303 et BM304 dans le périmètre tertiaire existant à proximité, rue du Leinster à La Chapelle-sur-Erdre.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, dans l'optique d'organiser la métropole rapprochée, le PADD précise que la Métropole « entend favoriser la mixité fonctionnelle et notamment permettre la présence de l'économie de proximité partout dans la ville en encadrant le développement du tertiaire dans les zones d'activités économiques pour favoriser la mixité des autres fonctions économiques ». L'objectif premier de l'outil graphique « périmètre tertiaire » inscrit dans le règlement du PLUm, est de limiter la constitution de nouvelles polarités tertiaires dans les zones d'activités dédiées pour les réserver, en premier lieu, aux activités productives et, en même temps, structurer l'offre territoriale tertiaire. Il s'agit donc de circonscrire le développement des bureaux qui doivent se développer prioritairement dans les zones urbaines mixtes (UM) dans lesquelles si situent les services, commerces de proximité, les équipements, desservis par les transports en commun. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RD	O120	ECONOMIE	COUERON	Réduire le recul des constructions à 50 m le long de la N444 sur les parcelles AN 533, 534, 535, 538, 539 et 528 et mettre à jour le tracé d'un EPP ZH	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels au titre de la loi Barnier. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O121	ENVIRONNEMENT GOUVERNANCE	NANTES	<p>1. Renforcer et faire de la « nature en ville » une priorité à l'échelle du quartier en particulier dans le secteur de l'OAP François II</p> <p>2. Mettre en place une démarche de dialogue citoyen visant à élaborer une stratégie de requalification de l'usage du site (mixité sociale, volet intergénérationnel) en lien avec la proximité de la maison de la longévité</p> <p>3. Créer un parking couvert dédié au stationnement de vélos afin de désengorger l'espace public piéton</p>	<p>1. Le développement de la nature en ville répond à un objectif à l'échelle métropolitaine, décliné au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUm. Il vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Ainsi, ces objectifs sont notamment traduits à l'échelle de l'OAP Climat Air et Energie, s'appliquant dans un rapport de compatibilité au PLUm. De plus, le Coefficient de Biotope par Surface (part de surfaces éco-aménageables dans une opération), fixé ici à 0,3, permet de répondre à cet impératif de nature en ville, de façon adaptée, pour chaque projet de construction.</p> <p>Les intentions urbaines sont déjà présentes au sein du PLUm approuvé, les objectifs restent inchangés.</p> <p>2. Bien que la remarque soit prise en compte, cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification. Cependant, le procédé de concertation est établi dans le cadre du projet urbain Ile de Nantes.</p> <p>Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p> <p>2. Bien que la remarque soit prise en compte, cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification. Cependant, le procédé de concertation est établi dans le cadre du projet urbain Ile de Nantes.</p> <p>3. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O122	PATRIMOINE ENVIRONNEMENT	SAINT-HERBLAIN	<p>Abandonner le projet du promoteur Histoire et Patrimoine et le classement l'intégralité du boisement du Manoir de la Paclais en EBC et la préservation du mur d'enceinte et de l'étang.</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, l'octroi du permis de construire s'est fait dans le respect des réglementations en vigueur. Les boisements et les haies font déjà l'objet de protections (respectivement en Espace Boisé Classé et en Espaces Paysagers à protéger). L'étang, quant à lui, est protégé avec un classement Espaces Paysagers à protéger zone humide.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O123	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Modifier le zonage Umb vers « NI » sur le secteur situé entre le périphérique et la Halvêque, afin de lutter contre les îlots de chaleur et éviter un nouveau projet de grand ensemble.</p> <p>Préserver la végétation (arbres et espaces verts existants) et les équipements de loisirs de par leur fonction d'espace tampon notamment avec le périphérique.</p>	<p>L'objectif dans le cadre du PLUm est bien de lutter contre les îlots de chaleur notamment grâce à l'OAP Climat Air Energie qui vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le zonage Umb actuellement applicable au secteur de la Halvêque permet de répondre à cet objectif. Il n'est pas contradictoire avec la préservation de la végétation existante (espaces verts et équipements de loisirs) sans pour autant faire l'objet d'un classement en secteur NI. En effet, ceux-ci sont voués à être pérennes afin de permettre aux habitants du quartier d'en profiter pleinement.</p> <p>C'est la raison pour laquelle cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O124	ENVIRONNEMENT	ORVAULT	<p>Ajouter une protection de type Espace Paysager à Protéger (EPP) sur les arbres de la partie nord de la parcelle CB69, pour être en adéquation avec la réalité terrain.</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O125	ENVIRONNEMENT	ORVAULT	<p>Agrandir les Espaces Paysagers à Protéger (EPP) présents sur la parcelle CB69 pour permettre la protection intégrale (tronc et système racinaire) des arbres présents sur site.</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O126	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	<p>Modifier le zonage UMA vers UMD1 de la rue Robert Le Ricolais (quartier les Buttes) jusqu'au cimetière à Orvault, afin de maintenir le caractère pavillonnaire du quartier.</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Dans le cadre de cette modification n°1, il est prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Il s'agit entre autres du quartier des Buttes actuellement majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire pour lequel il convient de revoir le zonage et les hauteurs autorisées afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant.</p> <p>Cette proposition est intégrée partiellement dans le projet de modification</p>
RD	O127	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	<p>Modifier le zonage UMA vers UMD1 de la rue Robert Le Ricolais (quartier les Buttes) jusqu'au cimetière à Orvault, afin de maintenir le caractère pavillonnaire du quartier.</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Dans le cadre de cette modification n°1, il est prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Il s'agit entre autres du quartier des Buttes actuellement majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire pour lequel il convient de revoir le zonage et les hauteurs autorisées afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant.</p> <p>Cette proposition est intégrée partiellement dans le projet de modification</p>
RD	O128	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	<p>Modifier le zonage UMA vers UMD1 de la rue Robert Le Ricolais (quartier les Buttes) jusqu'au cimetière à Orvault, afin de maintenir le caractère pavillonnaire du quartier.</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Dans le cadre de cette modification n°1, il est prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Il s'agit entre autres du quartier des Buttes actuellement majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire pour lequel il convient de revoir le zonage et les hauteurs autorisées afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant.</p> <p>Cette proposition est intégrée partiellement dans le projet de modification</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O129	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p> <p>Garder la zone intermarché et le rond point des combattants en constructions basses(R+2 maxi).</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p> <p>En ce qui concerne la zone entre le supermarché et le rond-point des combattants d'Indochine, le PLUm approuvé comporte un zonage Uem pour lequel le règlement ne prévoit aucun de système de hauteur.</p>
RD	O130	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Réduire le tracé d'un EPP sur la parcelle BK146	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O131	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE ENVIRONNEMENT	ORVAULT	<p>Limiter la densification dans le centre-bourg d'Orvault et ses alentours pour permettre la préservation de la faune et la flore locale.</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>Cet équilibre délicat entre densification et cadre de vie apaisé est sans cesse recherché. Le PLUm a pour objectif de préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles, tout en répondant aux besoins en logements de la population, avec pour objectif de construire, 6 000 logements par an. A cet effet, le développement urbain est priorisé dans les centralités afin d'affirmer l'importance de la proximité (services, transports, commerces, artisanat...) et de limiter l'étalement urbain. La densification ne peut pas être uniforme partout mais c'est partout la condition de la préservation des espaces naturels et agricoles.</p> <p>De plus, les règles de formes urbaines visent à une haute qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, pour lutter contre la standardisation de la ville, pour favoriser la qualité des logements et leur ensoleillement, pour favoriser la qualité urbaine des îlots, à travers la présence de la nature et la limitation de la place de la voiture, pour participer à l'amélioration de la qualité de l'ambiance de la rue, grâce à des transparences visuelles vers les espaces de nature.</p> <p>Dans le cadre de la modification n°1, il est par ailleurs prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Il s'agit plus particulièrement : du secteur rue Le Ricolaïs / rue du Landreau actuellement majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire pour lequel il convient de revoir le zonage et les hauteurs autorisées afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant ; du parking au sud de l'église qui offre un potentiel intéressant en termes de renouvellement pour lequel il convient de revoir le zonage ; de la rue Hubert de la Brosse qui constitue l'entrée Ouest du bourg et qui nécessite une évolution du zonage permettant d'intensifier le renouvellement urbain en entrée de ville et de mieux correspondre à l'existant autour du groupe scolaire.</p> <p>Concernant le secteur de la carrière actuellement classé en UMa au PLUm, celui-ci doit permettre une densification prenant en compte l'ensemble des enjeux en présence sur le site, notamment la présence des arbres.</p> <p>Cette proposition est intégrée partiellement dans le projet de modification.</p>
RD	O132	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	VERTOU	Modifier le zonage d'une partie de la parcelle EH37 (Vertou) d'Ad à UMe	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O133	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Modifier le zonage Ad vers un zonage rendant possible un projet de construction à vocation d'habitat sur les parcelles ZI47, ZI48 et ZR3	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O134	ENVIRONNEMENT	MÉTROPOLE	Renforcer la prise en compte du changement climatique, dans la façon de penser la ville, notamment en matière de maîtrise des îlots de chaleur, le développement des mobilités douces, l'albédo des matériaux, le renforcement de la biodiversité, la perméabilité des sols. La densité urbaine est à repenser.	<p>Conscient des effets du changement climatique sur notre environnement, la Métropole mène des réflexions afin d'adapter la manière de concevoir la ville pour répondre à ces enjeux. Dans le PLUm approuvé, existent déjà des outils et des règles limitant les îlots de chaleur ou favorisant la nature en ville, tout en recherchant une ville compacte pour limiter l'étalement urbain. Parmi ces outils, l'OAP Climat Air Energie a ainsi pour objectif de renforcer et d'encourager les mesures pour lutter contre le changement climatique et s'adapter à celui-ci afin de rendre le territoire plus durable et résilient. Le bilan à venir de l'application de ces nouvelles règles pourra conduire à l'évolution de certains outils, dans les procédures ultérieures.</p> <p>Cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O135	ENVIRONNEMENT QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE	NANTES	<p>1. Renforcer et faire de la « nature en ville » une priorité à l'échelle du quartier</p> <p>2. Mettre en place une démarche de dialogue citoyen visant à élaborer une stratégie de requalification de l'usage du site (mixité sociale, volet intergénérationnel) en lien avec la proximité de la maison de la longévité</p> <p>3. Créer un parking couvert dédié au stationnement de vélos afin de désengorger l'espace public piéton</p>	<p>1. Le développement de la nature en ville répond à un objectif à l'échelle métropolitaine, décliné au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUm. Il vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Ainsi, ces objectifs sont notamment traduits à l'échelle de l'OAP Climat Air et Energie, s'appliquant dans un rapport de compatibilité au PLUm.</p> <p>De plus, le Coefficient de Biotope par Surface (part de surfaces éco-aménageables dans une opération), fixé ici à 0,3, permet de répondre à cet impératif de nature en ville, de façon adaptée, pour chaque projet de construction.</p> <p>Les intentions urbaines sont déjà présentes au sein du PLUm approuvé, les objectifs restent inchangés.</p> <p>2. Bien que la remarque soit prise en compte, cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification. Cependant, le procédé de concertation est établi dans le cadre du projet urbain Ile de Nantes.</p> <p>Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p> <p>2. Bien que la remarque soit prise en compte, cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification. Cependant, le procédé de concertation est établi dans le cadre du projet urbain Ile de Nantes.</p> <p>3. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O136	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	BOUGUENAIS	Permettre la constructibilité en Bande Constructible Secondaire (BCS), en UMe, et notamment sur la parcelle CL375, à Bel Air, Bouguenais.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification</p> <p>Le 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 et de limiter leur étalement urbain, en préservant leurs qualités patrimoniales et en développant fortement leur ambiance paysagère en interface avec l'espace rural. Ainsi, en Bande Constructible Secondaire, il s'agit de préserver les jardins de grande qualité paysagère en limitant la constructibilité aux seules extensions limitées, réhabilitations et surélévations des constructions existantes.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O137	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-SÉBASTIEN- SUR-LOIRE	Modifier le zonage d'NI vers un zonage constructible sur les parcelles CH19,21,352,353.	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone naturel. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O138	CONCERTATION PREALABLE	MÉTROPOLE	Allonger la période de concertation préalable, afin d'éviter la période estivale et permettre aux communes d'organiser des concertations sur certains projets.	La concertation préalable s'est déroulée du 10 mai au 3 septembre 2021 inclus, elle a donc démarré très en amont de la période estivale. Les communes avaient la possibilité d'organiser des temps d'information complémentaires sur les projets communaux. Cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification.
RD	O139	CONCERTATION PREALABLE	MÉTROPOLE	Allonger la période de concertation préalable, afin d'éviter la période estivale et permettre aux communes d'organiser des concertations sur certains projets.	La concertation préalable s'est déroulée du 10 mai au 3 septembre 2021 inclus, elle a donc démarré très en amont de la période estivale. Les communes avaient la possibilité d'organiser des temps d'information complémentaires sur les projets communaux. Cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification.
RD	O140	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Réduire le tracé d'un EPP sur la parcelle BK 139	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O141	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Modifier le zonage UMa vers UMD1 de la rue Robert Le Ricolais (quartier les Buttes) jusqu'au cimetière à Orvault afin de maintenir le caractère pavillonnaire du quartier. Préserver les arbres du site de la Carrière.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>Cet équilibre délicat entre densification et cadre de vie apaisé est sans cesse recherché. Le PLUm a pour objectif de préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles, tout en répondant aux besoins en logements de la population, avec pour objectif de construire, 6 000 logements par an. A cet effet, le développement urbain est priorisé dans les centralités afin d'affirmer l'importance de la proximité (services, transports, commerces, artisanat...) et de limiter l'étalement urbain. La densification ne peut pas être uniforme partout mais c'est partout la condition de la préservation des espaces naturels et agricoles.</p> <p>De plus, les règles de formes urbaines visent à une haute qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, pour lutter contre la standardisation de la ville, pour favoriser la qualité des logements et leur ensoleillement, pour favoriser la qualité urbaine des îlots, à travers la présence de la nature et la limitation de la place de la voiture, pour participer à l'amélioration de la qualité de l'ambiance de la rue, grâce à des transparences visuelles vers les espaces de nature.</p> <p>Dans le cadre de la modification n°1, il est par ailleurs prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Il s'agit plus particulièrement : du secteur rue Le Ricolais / rue du Landreau actuellement majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire pour lequel il convient de revoir le zonage et les hauteurs autorisées afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant ; du parking au sud de l'église qui offre un potentiel intéressant en termes de renouvellement pour lequel il convient de revoir le zonage ; de la rue Hubert de la Brosse qui constitue l'entrée Ouest du bourg et qui nécessite une évolution du zonage permettant d'intensifier le renouvellement urbain en entrée de ville et de mieux correspondre à l'existant autour du groupe scolaire.</p> <p>Concernant le secteur de la carrière actuellement classé en UMa au PLUm, celui-ci doit permettre une densification prenant en compte l'ensemble des enjeux en présence sur le site, notamment la présence des arbres.</p> <p>Cette proposition est intégrée partiellement dans le projet de modification</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O142	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Réduire les hauteurs dans le secteur UMA au nord du centre-bourg de Orvault, afin de limiter la densification du quartier, notamment le site de la carrière.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>Le PLUm a bien pour objectif de préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles, tout en répondant aux besoins en logements de la population, avec pour objectif de construire , 6 000 logements par an. Cet équilibre délicat est sans cesse recherché avec des degrés divers en fonction des objectifs de développement des secteurs. En effet, le développement urbain est priorisé dans les centralités afin, d'affirmer l'importance de la proximité (services, transports, commerces, artisanat...) et de limiter l'étalement urbain. Dans toutes les communes de l'agglomération est mise en oeuvre une densification progressive et raisonnée, ainsi qu'une priorité donnée au renouvellement de la ville sur la ville, qui s'accordent avec les tissus urbains déjà constitués. La densification ne peut pas être uniforme partout mais c'est partout la condition de la préservation des espaces naturels et agricoles. Ce développement doit être maîtrisé et priorisé.</p> <p>De plus, les règles de formes urbaines visent à une haute qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, pour lutter contre la standardisation de la ville, pour favoriser la qualité des logements et leur ensoleillement, pour favoriser la qualité urbaine des îlots, à travers la présence de la nature et la limitation de la place de la voiture, pour participer à l'amélioration de la qualité de l'ambiance de la rue, grâce à des transparences visuelles vers les espaces de nature.</p> <p>Dans le cadre de la modification n°1, il est par ailleurs prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Il s'agit plus particulièrement : du secteur rue Le Ricolais / rue du Landreau actuellement majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire pour lequel il convient de revoir le zonage et les hauteurs autorisées afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant ; du parking au sud de l'église qui offre un potentiel intéressant en termes de renouvellement pour lequel il convient de revoir le zonage ; de la rue Hubert de la Brosse qui constitue l'entrée Ouest du bourg et qui nécessite une évolution du zonage permettant d'intensifier le renouvellement urbain en entrée de ville et de mieux correspondre à l'existant autour du groupe scolaire.</p> <p>Concernant le secteur de la carrière actuellement classé en UMA au PLUm, celui-ci doit permettre une densification prenant en compte l'ensemble des enjeux et usages en présence sur le site.</p> <p>Cette proposition est intégrée partiellement dans le projet de modification</p>
RD	O143	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE ENVIRONNEMENT MOBILITES	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaborés à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O144	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Modifier le zonage Umb vers « NI » sur le secteur situé entre le périphérique et la Halvèque, afin de lutter contre les îlots de chaleur et éviter un nouveau projet de grand ensemble.  Préserver la végétation (arbres et espaces verts existants) et les équipements de loisirs de par leur fonction d'espace tampon notamment avec le périphérique	<p>L'objectif dans le cadre du PLUm est bien de lutter contre les îlots de chaleur notamment grâce à l'OAP Climat Air Energie qui vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Le zonage Umb actuellement applicable au secteur de la Halvèque permet de répondre à cet objectif. Il n'est pas contradictoire avec la préservation de la végétation existante (espaces verts et équipements de loisirs) sans pour autant faire l'objet d'un classement en secteur NI. En effet, ceux-ci sont voués à être pérennes afin de permettre aux habitants du quartier d'en profiter pleinement.</p> <p>C'est la raison pour laquelle cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O145	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Réduire la hauteur dans le centre-bourg, notamment lotissement les buttes et modifier le zonage UMa vers UMD1 rue Robert le Ricolais	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>Cet équilibre délicat entre densification et cadre de vie apaisé est sans cesse recherché. Le PLUm a pour objectif de préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles, tout en répondant aux besoins en logements de la population, avec pour objectif de construire, 6 000 logements par an. A cet effet, le développement urbain est priorisé dans les centralités afin d'affirmer l'importance de la proximité (services, transports, commerces, artisanat...) et de limiter l'étalement urbain. La densification ne peut pas être uniforme partout mais c'est partout la condition de la préservation des espaces naturels et agricoles.</p> <p>De plus, les règles de formes urbaines visent à une haute qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, pour lutter contre la standardisation de la ville, pour favoriser la qualité des logements et leur ensoleillement, pour favoriser la qualité urbaine des îlots, à travers la présence de la nature et la limitation de la place de la voiture, pour participer à l'amélioration de la qualité de l'ambiance de la rue, grâce à des transparences visuelles vers les espaces de nature.</p> <p>Dans le cadre de la modification n°1, il est par ailleurs prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Il s'agit plus particulièrement : du secteur rue Le Ricolais / rue du Landreau actuellement majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire pour lequel il convient de revoir le zonage et les hauteurs autorisées afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant ; du parking au sud de l'église qui offre un potentiel intéressant en termes de renouvellement pour lequel il convient de revoir le zonage ; de la rue Hubert de la Brosse qui constitue l'entrée Ouest du bourg et qui nécessite une évolution du zonage permettant d'intensifier le renouvellement urbain en entrée de ville et de mieux correspondre à l'existant autour du groupe scolaire.</p> <p>Cette proposition est intégrée partiellement dans le projet de modification</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O146	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Limiter les impacts de l'OAP du Bourg pour conserver un secteur de verdure et de calme	<p>Cet équilibre délicat entre densification et cadre de vie apaisé est sans cesse recherché. Le PLUm a pour objectif de préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles, tout en répondant aux besoins en logements de la population, avec pour objectif de construire, 6 000 logements par an. A cet effet, le développement urbain est priorisé dans les centralités afin d'affirmer l'importance de la proximité (services, transports, commerces, artisanat...) et de limiter l'étalement urbain. La densification ne peut pas être uniforme partout mais c'est partout la condition de la préservation des espaces naturels et agricoles.</p> <p>De plus, les règles de formes urbaines visent à une haute qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, pour lutter contre la standardisation de la ville, pour favoriser la qualité des logements et leur ensoleillement, pour favoriser la qualité urbaine des îlots, à travers la présence de la nature et la limitation de la place de la voiture, pour participer à l'amélioration de la qualité de l'ambiance de la rue, grâce à des transparences visuelles vers les espaces de nature.</p> <p>Enfin, le PLUm permet d'ores et déjà d'apporter des réponses aux craintes exprimées. Ainsi, il appartient au projet de concevoir un aménagement permettant notamment de concilier production de logements et respect du cadre de vie. Cette observation est donc sans suite à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O147	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>1. Renforcer et faire de la « nature en ville » une priorité à l'échelle du quartier</p> <p>2. Mettre en place une démarche de dialogue citoyen visant à élaborer une stratégie de requalification de l'usage du site (mixité sociale, volet intergénérationnel) en lien avec la proximité de la maison de la longévité</p> <p>3. Créer un parking couvert dédié au stationnement de vélos afin de désengorger l'espace public piéton</p>	<p>1. Le développement de la nature en ville répond à un objectif à l'échelle métropolitaine, décliné au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUm. Il vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Ainsi, ces objectifs sont notamment traduits à l'échelle de l'OAP Climat Air et Energie, s'appliquant dans un rapport de compatibilité au PLUm. De plus, le Coefficient de Biotope par Surface (part de surfaces éco-aménageables dans une opération), fixé ici à 0,3, permet de répondre à cet impératif de nature en ville, de façon adaptée, pour chaque projet de construction.</p> <p>Les intentions urbaines sont déjà présentes au sein du PLUm approuvé, les objectifs restent inchangés.</p> <p>2. Bien que la remarque soit prise en compte, cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification. Cependant, le procédé de concertation est établi dans le cadre du projet urbain Ile de Nantes.</p> <p>Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p> <p>2. Bien que la remarque soit prise en compte, cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification. Cependant, le procédé de concertation est établi dans le cadre du projet urbain Ile de Nantes.</p> <p>3. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O148	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Modifier le zonage UMa vers UMd1 de la parcelle CB38 à Orvault.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O149	PATRIMOINE ENVIRONNEMENT	SAINT-HERBLAIN	Demande que la commune abandonne le projet de construction sur le manoir de la Paclais et qu'elle protège le boisement, l'étang et le mur d'enceinte.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. L'octroi de ce permis de construire s'est fait dans le respect des réglementations en vigueur. Les boisements et les haies font déjà l'objet de protections (respectivement en Espace Boisé Classé et en Espaces Paysagers à protéger). L'étang, quant à lui, est protégé avec un classement Espaces Paysagers à protéger zone humide. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O150	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE ENVIRONNEMENT MOBILITES	NANTES	<p>1. Renforcer et faire de la « nature en ville » une priorité à l'échelle du quartier</p> <p>2. Mettre en place une démarche de dialogue citoyen visant à élaborer une stratégie de requalification de l'usage du site (mixité sociale, volet intergénérationnel) en lien avec la proximité de la maison de la longévité</p> <p>3. Créer un parking couvert dédié au stationnement de vélos afin de désengorger l'espace public piéton</p>	<p>1. Le développement de la nature en ville répond à un objectif à l'échelle métropolitaine, décliné au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUm. Il vise la préservation des surfaces plantées d'emprise suffisante pour accueillir une végétation diversifiée et développée, facteur de confort thermique et de qualité de vie et à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Ainsi, ces objectifs sont notamment traduits à l'échelle de l'OAP Climat Air et Energie, s'appliquant dans un rapport de compatibilité au PLUm. De plus, le Coefficient de Biotope par Surface (part de surfaces éco-aménageables dans une opération), fixé ici à 0,3, permet de répondre à cet impératif de nature en ville, de façon adaptée, pour chaque projet de construction.</p> <p>Les intentions urbaines sont déjà présentes au sein du PLUm approuvé, les objectifs restent inchangés.</p> <p>2. Bien que la remarque soit prise en compte, cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification. Cependant, le procédé de concertation est établi dans le cadre du projet urbain Ile de Nantes.</p> <p>3. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O151	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Réduire la hauteur dans le centre-bourg de la commune d'Orvault et notamment dans le secteur UMa au nord ouest de celui-ci, afin de limiter la densification du quartier.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cet équilibre délicat entre densification et cadre de vie apaisé est sans cesse recherché. Le PLUm a pour objectif de préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles, tout en répondant aux besoins en logements de la population, avec pour objectif de construire, 6 000 logements par an. A cet effet, le développement urbain est priorisé dans les centralités afin d'affirmer l'importance de la proximité (services, transports, commerces, artisanat...) et de limiter l'étalement urbain. La densification ne peut pas être uniforme partout mais c'est partout la condition de la préservation des espaces naturels et agricoles.</p> <p>De plus, les règles de formes urbaines visent à une haute qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, pour lutter contre la standardisation de la ville, pour favoriser la qualité des logements et leur ensoleillement, pour favoriser la qualité urbaine des îlots, à travers la présence de la nature et la limitation de la place de la voiture, pour participer à l'amélioration de la qualité de l'ambiance de la rue, grâce à des transparences visuelles vers les espaces de nature.</p> <p>Dans le cadre de la modification n°1, il est par ailleurs prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Il s'agit plus particulièrement : du secteur rue Le Ricolaïs / rue du Landreau actuellement majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire pour lequel il convient de revoir le zonage et les hauteurs autorisées afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant ; du parking au sud de l'église qui offre un potentiel intéressant en termes de renouvellement pour lequel il convient de revoir le zonage ; de la rue Hubert de la Brosse qui constitue l'entrée Ouest du bourg et qui nécessite une évolution du zonage permettant d'intensifier le renouvellement urbain en entrée de ville et de mieux correspondre à l'existant autour du groupe scolaire.</p> <p>Cette proposition est intégrée partiellement dans le projet de modification.</p>
RD	O152	QUALITE URBAINE E	REZÉ	modifier le règlement du PLUM pour accompagner l'évolution du lotissement Claire Cité (fiche patrimoine n°14)	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, Le sous-secteur patrimonial Caire-Cité correspond à un espace de qualité patrimoniale dont il est nécessaire d'assurer la protection ou la mise en valeur. Afin de prendre en compte les caractéristiques très spécifiques de ce secteur dont la préservation dans le temps et la mise en valeur sont souhaitées, il fait l'objet de dispositions spécifiques présentées dans le chapitre III du règlement écrit et plus précisément dans la fiche n°14. Cette fiche définit des règles complémentaires s'appliquant en plus des règles du secteur dont ils relèvent et des règles communes au patrimoine. La fiche n°14 sera complétée pour améliorer la prise en compte des caractéristiques patrimoniales et faciliter l'application des règles, en intégrant une partie des demandes. Cette proposition est partiellement intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O153	PATRIMOINE	BOUGUENAIS	Ajouter 5 éléments au titre de "petit patrimoine bâti" sur la commune de Bouguenais - 3 cales (du bas bourg, de Port Lavigne, chantier hivernal de Port Lavigne) - un muret-digue en bordure de l'étang de Caillère - une stèle mémorielle de la 2ème guerre mondiale, près de Ville au Denis	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Un inventaire des éléments patrimoniaux a été effectué par les services de la commune de Bouguenais au cours de l'été 2020. Cette étude a permis à la commune de constituer un atlas du patrimoine bouguenais. Sur la base de cet atlas et en complément des éléments déjà identifiés dans le PLUm approuvé et dans l'objectif de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales, les outils graphiques identifiant les différents patrimoines sont complétés dans le cadre de cette procédure. Après expertise, certains des éléments proposés dans l'observation seront ajoutés.</p> <p>Cette proposition est partiellement intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O154	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE / HABITAT	SAINTE-LUCE-SUR-L	1 – Modifier le zonage d'une soixantaine de parcelles situées autour de la rue de la Minais de UMc en UMd1 2- Extraire des parcelles situées autour de la partie haute de la route de la Minais du secteur de renforcement de la mixité sociale	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant :</p> <p>1- le secteur de Minais correspond à un quartier mixte à dominante d'habitat. Il s'inscrit dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable du territoire du PLUm approuvé le 05 avril 2019. Il est identifié dans le PLUm comme un secteur d'intensification prioritaire car il est situé en bordure d'un corridor de mobilité emprunté par un transport en commun structurant (ligne C7 du Chronobus) dans un secteur en cours de développement. L'objectif est d'encadrer sa mutation en mettant l'accent sur le respect et le développement de la nature en ville dans l'esprit de la "ville paysage" qui correspond au zonage UMc du PLUm.</p> <p>2 - Le secteur de renforcement de mixité sociale contribue à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux en cohérence avec le PLH. Cette observation ne sera pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O155	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINTE-HERBLAIN	Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur Umc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscrivent dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>



**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O156	QUALITE URBAINE E	MÉTROPOLE	Continuer à sauvegarder les espaces verts existants en ville pour lutter contre les îlots de chaleur urbain et préserver le cadre de vie existant, tout en permettant la densification.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. L'objectif souhaité est déjà inscrit dans le PLUm approuvé. En effet, la Trame verte et bleue paysage (TVBp) constitue un fil directeur pour l'aménagement de la métropole, elle est au coeur du PADD et de ses déclinaisons réglementaires. Les 3 OAP thématiques TVBp, Climat Air Energie et Loire encadrent les projets de constructions par des orientations favorisant le développement de biodiversité, du respect du cycle de l'eau et le bioclimatisme. Le règlement écrit met en oeuvre de nombreuses règles en faveur de la nature en ville et pour favoriser la non imperméabilisation des sols ; parmi les plus significatives, il faut citer le Coefficient de Biotope par surface, l'obligation de maintien de 50 à 70% de pleine terre dans les marges de recul (à l'avant des constructions côté rue), le maintien ou le remplacement des plantations existantes dans le respect du nouveau barème de valeur des arbres. De plus, le PLUm fera l'objet d'un bilan d'application de ces nouvelles règles, lequel pourra conduire à l'évolution de certains outils, dans les procédures ultérieures.
RD	O157	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE ENVIRONNEMENT	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.  Garder la zone entre Intermarché et le rond-point des combattants d'Indochine en constructions basses (R + 2 au maximum)	En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles. L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra). Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne. En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine. Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.  En ce qui concerne la zone entre le supermarché et le rond-point des combattants d'Indochine, le PLUm approuvé comporte un zonage Uem pour lequel le règlement ne prévoit aucun de système de hauteur.
RD	O158	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Réduire le tracé d'EPP dans le secteur du Housseau	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O159	ENVIRONNEMENT	LES SORINIERES	Modifier le zonage Ad vers Ns sur la parcelle AY57 pour prendre en considération la re-naturalisation de cet espace exempt de culture depuis plus de 40 ans.	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O160	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Réduire le tracé d'un EPP sur la parcelle BK 96	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O161	ENVIRONNEMENT	MAUVES-SUR-LOIRE	Supprimer les EPP sur la parcelle AN 60	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O162	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	SAINT-HERBLAIN	Inquiétude quant à l'intégration du projet de construction prévue le long du BD du Massacre.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.  Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.  Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur Umc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.  Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur Umc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.  Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architecturale comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.  La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMD1 et en UMD2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.  Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.  Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O163	ENVIRONNEMENT	LES SORINIÈRES	Modifier le zonage d'Ad vers Ns des parcelles B1183, 186, 188 aux Sorinières.	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O164	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, Le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de la révision générale du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O165	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMd2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O166	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur Umc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O167	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur Umc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O168	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p> <p>Garder la zone entre le supermarché et le rond-point des Combattants d'Indochine en constructions basses (R+2 au maximum).</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra). Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré.</p> <p>A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p> <p>En ce qui concerne la zone entre le supermarché et le rond-point des combattants d'Indochine, le PLUm approuvé comporte un zonage Uem pour lequel le règlement ne prévoit aucun de système de hauteur.</p>
RD	O169	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O170	PATRIMOINE	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O171	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	BOUGUENAIS	<p>Inscrire un emplacement réservé sur l'ancien commun du village de Bel Air à Bouguenais, afin de recréer un espace commun utile à tous les habitants</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification</p> <p>Le hameau de Bel Air est identifié au titre des éléments caractéristiques du patrimoine bouguenaisien. A ce titre, il est classé en sous-secteur UMep et se voit appliquer les règles du chapitre III du règlement écrit et plus précisément celles de la fiche propre aux sous-secteurs patrimoniaux n°4. Ainsi, le maintien du caractère patrimonial du hameau est préservé.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O172	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	METROPOLE	Mieux accompagner la densification pour conserver un cadre de vie apaisé (sans vue sur les parties privatives, avec des écrans de verdure).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Le PLUm apporte d'ores et déjà des réponses. En effet, cet équilibre délicat entre densification et cadre de vie apaisé est sans cesse recherché. Le PLUm a pour objectif de préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles, tout en répondant aux besoins en logements de la population, avec pour objectif de construire, 6 000 logements par an. A cet effet, le développement urbain est priorisé dans les centralités afin d'affirmer l'importance de la proximité (services, transports, commerces, artisanat...) et de limiter l'étalement urbain. La densification ne peut pas être uniforme partout mais c'est partout la condition de la préservation des espaces naturels et agricoles.</p> <p>Concernant les vues, les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives vise à obtenir le meilleur compromis entre quatre objectifs réglementaires complémentaires : l'optimisation du foncier ; la diversité architecturale ; le respect de la forme bâtie souhaitée ; et enfin le respect de l'intimité des jardins et des fonds de parcelles.</p> <p>De plus, le règlement écrit met en œuvre de nombreuses règles en faveur de la nature en ville et pour favoriser la non imperméabilisation des sols ; parmi les plus significatives, il faut citer le Coefficient de Biotope par surface, l'obligation de pleine terre, le maintien ou le remplacement des plantations existantes dans le respect du nouveau barème de valeur des arbres.</p>
RD	O173	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMd2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, Le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de la révision générale du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O174	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Crainte quant l'évolution urbaine du quartier à venir (densité, hauteur) Revoir les conditions de circulation afin d'abaisser la vitesse réglementaire actuellement autorisée	<p>Les objectifs de la procédure de modification du PLUm ne remettent pas en cause les intentions urbaines du PLUm approuvé le 05 avril 2019, sur ce secteur.</p> <p>Concernant la remarque relative à la circulation, cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O175	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Réduire le tracé d'un EPP sur la parcelle BE 57.	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O176	PATRIMOINE	NANTES	Conserver la stèle des Batignolles dédiée aux victimes du bombardement, aux fusillés et déportés, dans son environnement boisé, sur l'arc vert de l'Erdre	Le caractère patrimonial de la stèle a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O177	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles	<p>cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O178	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles <small>Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMd2p (actuellement en UMd1).</small>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O179	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, Le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de la révision générale du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architecturale comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O180	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	BOUGUENAI	revoir les orientations de l'OAP Eugene Pottier, afin de permettre la réalisation d'un projet de logements, soit en abaissant la part de logements sociaux, soit en augmentant les hauteurs, ou les modalités de réalisation du stationnement.	<p>Afin de répondre à l'objectif de réduction de la consommation des espaces agro-naturels tout en répondant à celui de production de logements neufs, Bouguenais a la volonté de maîtriser son urbanisation en priorisant le renforcement de ses deux centralités : le bourg et les Couëts. Il s'agit de favoriser le renouvellement urbain via la densification et la diversification des formes urbaines à proximité des services, commerces de proximité et des transports collectifs. La volonté affirmée dans le cahier communal est de permettre une intensification du tissu existant en favorisant le renouvellement urbain, favoriser la diversité des formes bâties, favoriser la mixité sociale et diversifier l'offre de logements, et favoriser l'urbanisme de projet et l'innovation dans la conception urbaine.</p> <p>A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O181	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMd2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architecturale comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O182	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscrivent dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O183	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p> <p>S'assurer de la conformité du PLUm (à partir des observations) avec les objectifs inscrits au sein du PDU</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p> <p>En ce qui concerne le conseil patrimonial, cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O184	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p> <p>En ce qui concerne le conseil patrimonial, cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O185	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	THOUARÉ-SUR-LOIRE	Modifier le zonage de la parcelle AR171 de Ad en constructible	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O186	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MAUVES-SUR-LOIRE	Modifier le zonage de la parcelle AD21, 24, 56 et 59 ; et AK 36, 45 et 61 de naturel en constructible	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.



**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O187	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur Umc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMC pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O188	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	METROPOLE	Modifier la règle relative à la bande constructible secondaire en secteur Ume, afin de permettre plus de constructibilité en second rideau, notamment pour les parcelles étroites.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>Néanmoins, le 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. Ainsi, la constructibilité est privilégiée dans cette Bande Constructible Principale pour conserver l'ambiance particulière des hameaux. En Bande Constructible Secondaire, il s'agit de préserver les jardins de grande qualité paysagère en limitant la constructibilité aux seules extensions limitées, réhabilitations et surélévations des constructions existantes.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O189	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Modifier le zonage UMa vers un zonage pavillonnaire en front de rue du Ricolais et du Landereau, pour préserver l'équilibre du centre bourg et d'éviter une densification trop importante.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>Dans le cadre de cette modification n°1, il est prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Plus particulièrement, il est souhaité revoir le zonage et les hauteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du secteur rue Le Ricolais / rue du Landreau majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire, afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant ;</li> <li>- du parking au sud de l'église qui offre un potentiel intéressant en termes de renouvellement afin d'accompagner cette possibilité ;</li> <li>- de la rue Hubert de la Brosse qui constitue l'entrée Ouest du bourg et qui nécessite une évolution du zonage permettant d'intensifier le renouvellement urbain en entrée de ville et de mieux correspondre à l'existant autour du groupe scolaire.</li> </ul> <p>Ainsi, cette proposition est intégrée partiellement dans le projet de modification.</p>
RD	O190	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur Umc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMC pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O191	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur Umc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O192	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur Umc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O193	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	CARQUEFOU	Modifier le zonage des parcelles L1258 et 1259, ZM114, 115, 78 de Ns et Ad en constructibles	<p>Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole et une zone naturelle. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O194	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p> <p>En ce qui concerne le conseil patrimonial, cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O195	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p> <p>En ce qui concerne le conseil patrimonial, cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O196	QUALITE URBAINE E	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O197	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p> <p>En ce qui concerne le conseil patrimonial, cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O198	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p> <p>En ce qui concerne le conseil patrimonial, cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O199	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p> <p>En ce qui concerne le conseil patrimonial, cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O200	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle sur l'ensemble du site Saint-Félix / Ilot Saupin / Confluence, cette OAP ayant une dimension patrimoniale et une forte valeur environnementale et écologique	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.
RD	O201	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	METROPOLE	Modifier la règle de la zone agricole pour autoriser la construction d'abris pour chevaux pour des particuliers.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, la zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer. Ainsi, les seules constructions nécessaires à l'exploitation agricole liées à l'activité d'élevage de chevaux sont autorisées, afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage. Par conséquent, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O202	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMd2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architecturale comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O203	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p> <p>En ce qui concerne le conseil patrimonial, cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O204	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Interdire les piscines et les paniers de basket (sur les terrasses) afin d'assurer la tranquillité du quartier	<p>Le PLUm n'a pas vocation à réglementer l'installation et l'usage de paniers de baskets. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p> <p>En ce qui concerne les piscines, celles-ci sont autorisées ou interdites en fonction des différents zonages du PLUm. Leur interdiction ne peut être liée à la création de nuisances. Ainsi, l'objectif général du PLUm est de garantir la protection du patrimoine et des paysages. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O205	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.  Résister aux pressions des investisseurs immobiliers	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O206	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscrivent dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O207	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	METROPOLE	Préciser dans le règlement écrit que les divisions parcellaires en secteur UMe sont interdites, pour respecter les qualités patrimoniales et/ou paysagères.	<p>Le document d'urbanisme ne peut pas interdire par principe les divisions foncières. Le règlement d'un plan local d'urbanisme a pour objet de fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Ainsi, en sous-secteur Umd2 et en UMe, les divisions parcellaires ne sont pas proscrites. En revanche, en Bande Constructible Secondaire, seules les extensions limitées, réhabilitations et surélévations des constructions existantes sont autorisées pour préserver les jardins de grande qualité paysagère. Cette proposition est sans suite à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O208	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Pétition (119 signataires) Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscrivent dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O209	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O210	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc. Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O211	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O212	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>



**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O213	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Créer une ferme urbaine en face de la ferme rue de Koufra afin de cesser l'artificialisation des sols et la densification à outrance	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O214	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAUTRON	Augmenter la taille maximale autorisée des piscines en zone agricole	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer. Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O215	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O216	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMd2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O217	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMd2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, Le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de la révision générale du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O218	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, Le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de la révision générale du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur Umc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O219	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, Le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de la révision générale du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur Umc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O220	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Demande de changement de zonage des parcelles BR95, 795, 794, 793, 104, 103, 102 en Umd1	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Toutefois, le secteur de la Route de Vannes ainsi que le tissu urbain à proximité immédiate (Rue du Docteur Roux) font partie des secteurs de priorisation du renouvellement urbain inscrit dans le PADD.</p> <p>Les parcelles situées rue du Docteur Roux sont classées en secteur Umc en cohérence avec les objectifs suivants : permettre une intensification urbaine, développer la mixité des fonctions au sein d'un tissu urbain constitué, favoriser la qualité urbaine et paysagère en entrée de Ville</p> <p>Ce secteur est également couvert par un périmètre d'études approuvé en Conseil Métropolitain du 8 février 2019 faisant l'objet d'une étude de stratégie et de programmation urbaine, le long de la Route de Vannes afin d'étudier les conditions de renouvellement urbain de cet axe majeur de l'agglomération. Les questions relatives aux déplacements tous modes, à la circulation, au stationnement font partie des éléments de la réflexion. Ainsi, les éléments réglementaires pourront être questionnés suite aux résultats de l'étude urbaine menée sur la Route de Vannes.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O221	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMd2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, Le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de la révision générale du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUM, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O222	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	<p>Instaurer un périmètre de 300m, quartier Grand Clos, autour duquel aucune construction d'immeubles n'est autorisée</p> <p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p> <p>Garder la zone entre Intermarché et le rond-point des combattants d'Indochine en constructions basses (R + 1 au maximum)</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUM élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUM (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p> <p>En ce qui concerne la zone entre le supermarché et le rond-point des combattants d'Indochine, le PLUm approuvé comporte un zonage Uem pour lequel le règlement ne prévoit aucun de système de hauteur.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O223	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMd2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O224	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p> <p>Garder la zone entre Intermarché et le rond-point des combattants d'Indochine en constructions basses (R + 2 au maximum)</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p> <p>En ce qui concerne la zone entre le supermarché et le rond-point des combattants d'Indochine, le PLUm approuvé comporte un zonage Uem pour lequel le règlement ne prévoit aucun de système de hauteur.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O225	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O226	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O227	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMd2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, Le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de la révision générale du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O228	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMd2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O229	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMD2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, Le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de la révision générale du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMD2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur Umc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMD2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMD1 et en UMD2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O230	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMD2p (actuellement en UMD1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMD2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur Umc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMD2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMD1 et en UMD2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>



**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O231	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINTE-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O232	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Modifier le zonage UMA vers Umd1 rue Ricolais, comme cela avait été acté avant les dernières municipales.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>Dans le cadre de cette modification n°1, il est prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Plus particulièrement, il est souhaité revoir le zonage et les hauteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du secteur rue Le Ricolais / rue du Landreau majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire, afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant ;</li> <li>- du parking au sud de l'église qui offre un potentiel intéressant en termes de renouvellement afin d'accompagner cette possibilité ;</li> <li>- de la rue Hubert de la Brosse qui constitue l'entrée Ouest du bourg et qui nécessite une évolution du zonage permettant d'intensifier le renouvellement urbain en entrée de ville et de mieux correspondre à l'existant autour du groupe scolaire.</li> </ul> <p>Ainsi, cette proposition est intégrée partiellement dans le projet de modification.</p>
RD	O233	MOBILITES	SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE	Elargir la voirie le long de la parcelle AW70 pour sécuriser la route de la Haie	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, l'emplacement réservé n° 3/71 inscrit dans le règlement graphique du PLUm et situé notamment le long de la parcelle AW 70 a précisément pour objet l'élargissement de la voie.</p> <p>Cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification.</p>
RP POLE_ERDRE_ET_CENS	RP3	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Modifier le zonage UMc vers Umd1 du quartier Bignon, en raison de l'étroitesse des rues, ne permettant pas d'accueillir de nouveaux immeubles (problématique de stationnement).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, les secteurs UMc doivent permettre un développement urbain répondant aux objectifs de la ville paysage où les ambitions de développement sont semblables au secteurs UMA mais au sein de tissus plus aérés dans lesquels il est plus aisé de déployer la nature en ville et de préserver les coeurs d'îlots existants notamment.</p> <p>Concernant le secteur du Bignon directement connecté au grand projet de mutation urbaine de la Route de Vannes, il s'agit d'un secteur pavillonnaire constitué de formes urbaines diversifiées.</p> <p>Sa vocation à muter vers un tissu plus dense n'est pas remise en cause et il n'est donc pas envisagé de modifier le zonage. Cependant, il apparaît important d'assurer une transition apaisée en termes de hauteurs entre le renouvellement d'envergure attendu sur la Route de Vannes et les tissus pavillonnaires situés en second niveau au nord de la rue de la Paquelais (sous-secteur Umd1).</p> <p>Il convient donc de baisser les hauteurs le long des rues du Blé d'Or, de la Botte d'Asperges, du Joli Mai et du Bignon de R+2+C à R+1+C.</p> <p>Cette évolution aura également pour conséquence de réduire le nombre de logements et ainsi les problématiques de stationnement et de circulation mise en avant.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RP POLE_ERDRE_ET_CENS	RP2	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Modifier le zonage UMc vers Umd1 du quartier Bignon, en raison de l'étroitesse des rues, ne permettant pas d'accueillir de nouveaux immeubles (problématique de stationnement).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, les secteurs UMc doivent permettre un développement urbain répondant aux objectifs de la ville paysage où les ambitions de développement sont semblables au secteurs UMA mais au sein de tissus plus aérés dans lesquels il est plus aisé de déployer la nature en ville et de préserver les coeurs d'îlots existants notamment.</p> <p>Concernant le secteur du Bignon directement connecté au grand projet de mutation urbaine de la Route de Vannes, il s'agit d'un secteur pavillonnaire constitué de formes urbaines diversifiées.</p> <p>Sa vocation à muter vers un tissu plus dense n'est pas remise en cause et il n'est donc pas envisagé de modifier le zonage. Cependant, il apparaît important d'assurer une transition apaisée en termes de hauteurs entre le renouvellement d'envergure attendu sur la Route de Vannes et les tissus pavillonnaires situés en second niveau au nord de la rue de la Paquelais (sous-secteur Umd1).</p> <p>Il convient donc de baisser les hauteurs le long des rues du Blé d'Or, de la Botte d'Asperges, du Joli Mai et du Bignon de R+2+C à R+1+C.</p> <p>Cette évolution aura également pour conséquence de réduire le nombre de logements et ainsi les problématiques de stationnement et de circulation mise en avant.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O234	MOBILITES ENVIRONNEMENT	SAINTE LUCE SUR LOIRE	Permettre la réalisation d'une voie pour desservir la parcelle AW71 sur la parcelle AW70 classée en Ao. Supprimer l'EPP zone humide sur une partie de la parcelle AW70	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole et une zone humide.
RD	O235	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Critique liée à l'artificialisation des secteurs Marsauderies, Grand Clos, Batignolles.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O236	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINTE-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMd2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O237	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS 41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O238	ENVIRONNEMENT	BASSE-GOULAINE	Accroître l'EBC sur l'ensemble de la parcelle AP1391, pour que la protection coïncide avec la réalité terrain (arbres remarquables).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Après analyse de la demande et compte tenu de la présence effective d'arbres remarquables, socle de biodiversité, celle-ci est intégrée au projet de modification.</p>
RD	O239	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES (MODES ACTIFS)	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O240	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O241	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O242	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Modifier l'OAP Félix Ménétrier (prévoir 1500m<sup>2</sup> d'emprise au sol permettant la réalisation d'un équipement associatif sur 5 niveaux, bénéficiant d'un espace paysager structuré autour du Fil des Proximités et d'une nouvelle place publique ; prendre en compte les contraintes fonctionnelles du pôle commercial existant)</p> <p>Aménager la parcelle C tout en prenant en compte les relations avec le pôle commercial existant et en renforçant la zone paysagère</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O243	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	<p>Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O244	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, Le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de la révision générale du PLUM, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur Umc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur Umc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O245	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O246	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMd2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O247	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en UMd2p (actuellement en UMd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O248	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMD1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O249	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	CARQUEFOU	Réduire le tracé d'un EPP sur la parcelle BK114	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O250	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Réduire le tracé d'un EPP sur la parcelle BK143	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O251	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Réduire le tracé d'un EPP sur la parcelle BK147	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O252	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Demande de changement de zonage des parcelles BR95, 795, 794, 793 en UMD1	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Toutefois, le secteur de la Route de Vannes ainsi que le tissu urbain à proximité immédiate (Rue du Docteur Roux) font partie des secteurs de priorisation du renouvellement urbain inscrit dans le PADD.</p> <p>Les parcelles situées rue du Docteur Roux sont classées en secteur UMc en cohérence avec les objectifs suivants : permettre une intensification urbaine, développer la mixité des fonctions au sein d'un tissu urbain constitué, favoriser la qualité urbaine et paysagère en entrée de Ville</p> <p>Ce secteur est également couvert par un périmètre d'études approuvé en Conseil Métropolitain du 8 février 2019 faisant l'objet d'une étude de stratégie et de programmation urbaine, le long de la Route de Vannes afin d'étudier les conditions de renouvellement urbain de cet axe majeur de l'agglomération. Les questions relatives aux déplacements tous modes, à la circulation, au stationnement font partie des éléments de la réflexion. Ainsi, les éléments réglementaires pourront être questionnés suite aux résultats de l'étude urbaine menée sur la Route de Vannes.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O253	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O254	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p> <p><u>PDU / PLUm</u></p> <p>Rappel d'objectifs à prendre en compte dans un rapport de conformité (densification harmonieuse et respectueuse de l'existant, réinventer la mobilité pour préserver le cadre de vie et favoriser une mobilité sobre en énergie contribuant au plan climat</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O255	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p> <p><u>PDU / PLUm</u></p> <p>Rappel d'objectifs à prendre en compte dans un rapport de conformité (densification harmonieuse et respectueuse de l'existant, réinventer la mobilité pour préserver le cadre de vie et favoriser une mobilité sobre en énergie contribuant au plan climat</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O256	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O257	MOBILITES	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>



**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O258	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE MOBILITES	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O259	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Demande de changement de zonage des parcelles BR102, 103, 104 en Umd1	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Toutefois, le secteur de la Route de Vannes ainsi que le tissu urbain à proximité immédiate (Rue du Docteur Roux) font partie des secteurs de priorisation du renouvellement urbain inscrit dans le PADD.</p> <p>Les parcelles situées rue du Docteur Roux sont classées en secteur Umc en cohérence avec les objectifs suivants : permettre une intensification urbaine, développer la mixité des fonctions au sein d'un tissu urbain constitué, favoriser la qualité urbaine et paysagère en entrée de Ville</p> <p>Ce secteur est également couvert par un périmètre d'études approuvé en Conseil Métropolitain du 8 février 2019 faisant l'objet d'une étude de stratégie et de programmation urbaine, le long de la Route de Vannes afin d'étudier les conditions de renouvellement urbain de cet axe majeur de l'agglomération. Les questions relatives aux déplacements tous modes, à la circulation, au stationnement font partie des éléments de la réflexion. Ainsi, les éléments réglementaires pourront être questionnés suite aux résultats de l'étude urbaine menée sur la Route de Vannes.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O260	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O261	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en Umd1).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O262	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Modifier le zonage des parcelles BS44, 43 et 41 pour les harmoniser avec le zonage qui est de l'autre côté de la rue en Umd1 et opposition au projet de densification prévu à la place de ces parcelles.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O263	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Classer les parcelles BR95, 795, 794, 793, BR104, 103, 102 en UMD1 afin de préserver son caractère pavillonnaire, maintenir la présence des arbres et éviter l'engorgement des voies de circulation.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Toutefois, le secteur de la Route de Vannes ainsi que le tissu urbain à proximité immédiate (Rue du Docteur Roux) font partie des secteurs de priorisation du renouvellement urbain inscrit dans le PADD.</p> <p>Les parcelles situées rue du Docteur Roux sont classées en secteur UMc en cohérence avec les objectifs suivants : permettre une intensification urbaine, développer la mixité des fonctions au sein d'un tissu urbain constitué, favoriser la qualité urbaine et paysagère en entrée de Ville</p> <p>Ce secteur est également couvert par un périmètre d'études approuvé en Conseil Métropolitain du 8 février 2019 faisant l'objet d'une étude de stratégie et de programmation urbaine, le long de la Route de Vannes afin d'étudier les conditions de renouvellement urbain de cet axe majeur de l'agglomération. Les questions relatives aux déplacements tous modes, à la circulation, au stationnement font partie des éléments de la réflexion. Ainsi, les éléments réglementaires pourront être questionnés suite aux résultats de l'étude urbaine menée sur la Route de Vannes.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O264	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Modifier le zonage des parcelles BS44, 43 et 41 pour les harmoniser avec le zonage qui est de l'autre côté de la rue en UMD1 et opposition au projet de densification prévu à la place de ces parcelles.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMD2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMD2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMD1 et en UMD2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O265	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O266	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Modifier le zonage des parcelles BS44, 43 et 41 pour les harmoniser avec le zonage qui est de l'autre côté de la rue en UMD1 et opposition au projet de densification prévu à la place de ces parcelles.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMD2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMD2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMD1 et en UMD2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O267	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O268	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	<p>1/ Changer le modèle de nos villes (habitat collectif haut et dense des années 70 n'étant pas souhaitable, ni l'habitat individuel horizontal car très consommateurs d'espace) Renforcer la qualité architecturale de la métropole et les particularismes locaux, s'appuyer sur les réussites urbanistiques (Cerdà, Gaudí, Hausmann).</p> <p>2/ Maintenir voir étendre les zones Nn et A et conserver la vallée du Cens en poumon vert &amp; bleu</p> <p>3/ Transformer certaines OAP en ZAC, afin de mieux maîtriser les projets (Petit Chantilly)</p> <p>4/ Modifier les zonages suivants : - Bourg : toutes les parcelles UMap vers Umd1 de UMa vers Umd1 pour les parcelles de CB 34 à CB 48 rue Ricolais l'OAP doit interroger sur une nécessaire activité commerciale du bourg. ZAC du mail : à classer en UCB / UEm (périmètre à préciser) Zone de Tourneuve : à classer en UCB / UEm (périmètre à préciser) - Petit Chantilly : transformer l'OAP en ZAC? - Botte d'asperge – Joli mai : de UMc vers Umd1 - Av Félix Vincent entre rue Bellevue et Av de la Ferrière : de UMc vers Umd1. - Quartier NEO : revoir les dessertes lors de l'aménagement de la Route de Vannes - Plaisance : préserver le centre socio-culturel et les commerces - Mulonière : de UMc en Umd1 - Carrefour route de Rennes/avenue Félix Vincent, prioriser la circulation douce en maîtrisant la circulation rapide. - OAP Pont du Cens : finaliser l'OAP car les commerces y sont déjà très actifs, vie locale intense à préserver. Point essentiel : leur accessibilité. - Route de Rennes : améliorer la qualité architecturale - Prolongation du tramway ligne 2 de Grand Val au Mail, modifier le zonage pour rendre le projet possible</p> <p>en annexe, un article du journal Le Monde du 17 juillet 2021, sur l'urbanisme : Comment les villes reprennent la main sur l'aménagement de leurs territoires par Emeline Cazi</p>	<p>Cette proposition relève partiellement du champ d'application de la procédure de modification. 1/ La perception de la densité et la mesure de la densité peuvent parfois être très différentes, notamment concernant l'habitat collectif des années 70. Il s'avère que les cités d'habitat collectif sont moins denses que les centres villes (par exemple, le coefficient d'occupation au sol est en moyenne 7 fois moins élevé que dans les îlots haussmanniens). Concernant le PLUm, plusieurs règles visent à mettre en oeuvre les objectifs de valorisation urbaine et architecturale des centres-villes existants, dans la volonté de concilier une densité urbaine nécessaire à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers avec la douceur et la qualité de vie qui font la réputation de la métropole nantaise. Les règles de formes urbaines visent à une haute qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, pour lutter contre la standardisation de la ville, pour favoriser la qualité des logements, et leur ensoleillement, pour favoriser la qualité urbaine des îlots, à travers la présence de la nature et la limitation de la place de la voiture, pour participer à l'amélioration de la qualité de l'ambiance de la rue, grâce à des transparences visuelles vers les espaces de nature. Enfin, les règles relatives au patrimoine bâti (constructions diverses, séquences de rues, quartiers anciens ou vernaculaires, petit patrimoine local) visent à mieux le protéger.</p> <p>2/ Les zones N et A ne font l'objet d'aucune évolution au titre de la modification n°1 du PLUm, ni à la hausse, ni à la baisse (une évolution de ce type n'étant pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme).</p> <p>3/ La procédure de ZAC ne relève pas du champ de compétence du document d'urbanisme. Cette partie d'observation est donc hors sujet.</p> <p>4/ évolutions de zonages - Bourg et secteur rural : Dans le cadre de la modification n°1, il est prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Plus particulièrement, il est souhaité revoir le zonage et les hauteurs : - du secteur rue Le Ricolais / rue du Landreau majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire, afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant ; - du parking au sud de l'église qui offre un potentiel intéressant en termes de renouvellement afin d'accompagner cette possibilité ; - de la rue Hubert de la Brosse qui constitue l'entrée Ouest du bourg et qui nécessite une évolution du zonage permettant d'intensifier le renouvellement urbain en entrée de ville et de mieux correspondre à l'existant autour du groupe scolaire. Sur la ZAC du mail, la vocation économique du secteur est maintenue. Zone Tourneuve Ragon : il s'agit d'un secteur classé en 2AU qui a vocation à être urbanisé à moyen/long terme sur la base d'un projet d'aménagement défini.</p> <p>- Botte d'asperges / Joli Mai : La vocation de ce secteur à muter vers un tissu plus dense n'est pas remise en cause et il n'est donc pas envisagé de modifier le zonage. Mais il apparaît important d'assurer une transition apaisée en termes de hauteurs entre le renouvellement d'envergure attendu sur la Route de Vannes et les tissus pavillonnaires situés en second rideau au nord de la rue de la Paquelais (sous-secteur Umd1). Il convient donc de baisser les hauteurs le long des rues du Blé d'Or, de la Botte d'Asperges, du Joli Mai et du Bignon de R+2+C à R+1+C.</p> <p>- Av Félix Vincent entre rue Bellevue et Av de la Ferrière : l'avenue F. Vincent est identifiée comme un axe structurant qui doit permettre le renouvellement urbain et la densification du tissu existant. Il n'est donc pas envisagé une évolution du zonage sur ce secteur qui permettrait de maintenir de l'habitat pavillonnaire en front de rue.</p> <p>- Mulonière : le secteur UMc dans le secteur de la Mulonière correspond au tissu urbain au contact direct de la route de Rennes qui fait l'objet d'un processus de renouvellement urbain important depuis une dizaine d'années. Ce renouvellement est encadré notamment par l'OAP générale route de Rennes qui fixe des objectifs globaux notamment en termes de programmation. Le zonage UMc en bord d'axe doit permettre une densification et le renouvellement de qualité et cohérent à l'échelle de l'axe.</p> <p>Les autres observations n'entrent pas dans le cadre de la concertation relative à la procédure de modification n°1 du PLUm et n'appellent pas de réponse au titre du bilan de la concertation.</p>
RD	O269	PATRIMOINE ENVIRONNEMENT	SAINT-HERBLAIN	<p>Abandonner le projet du promoteur Histoire et Patrimoine et le classement l'intégralité du boisement du Manoir de la Paclais en EBC et la préservation du mur d'enceinte et de l'étang.</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, l'octroi du permis de construire s'est fait dans le respect des réglementations en vigueur. Les boisements et les haies font déjà l'objet de protections (respectivement en Espace Boisé Classé et en Espaces Paysagers à protéger). L'étang, quant à lui, est protégé avec un classement Espaces Paysagers à protéger zone humide.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O270	PATRIMOINE ENVIRONNEMENT	SAINT-HERBLAIN	<p>Abandonner le projet du promoteur Histoire et Patrimoine et le classement l'intégralité du boisement du Manoir de la Paclais en EBC et la préservation du mur d'enceinte et de l'étang.</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, l'octroi du permis de construire s'est fait dans le respect des réglementations en vigueur. Les boisements et les haies font déjà l'objet de protections (respectivement en Espace Boisé Classé et en Espaces Paysagers à protéger). L'étang, quant à lui, est protégé avec un classement Espaces Paysagers à protéger zone humide.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O271	ENVIRONNEMENT	ORVAULT	<p>Supprimer un Emplacement Réserve pour la réalisation d'un bassin d'orage</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. S'agissant de fonds de jardins qui ne seront pas mobilisés pour la réalisation des travaux qui ont justifié la mise en oeuvre de cet ER, il est proposé de réduire le périmètre de l'ER n°2/120 en retirant les fonds de parcelles CS116-117-120-212p</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O272	PATRIMOINE ENVIRONNEMENT	SAINT-HERBLAIN	Abandonner le projet du promoteur Histoire et Patrimoine et le classement l'intégralité du boisement du Manoir de la Paclais en EBC et la préservation du mur d'enceinte et de l'étang.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, l'octroi du permis de construire s'est fait dans le respect des réglementations en vigueur. Les boisements et les haies font déjà l'objet de protections (respectivement en Espace Boisé Classé et en Espaces Paysagers à protéger). L'étang, quant à lui, est protégé avec un classement Espaces Paysagers à protéger zone humide.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O273	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MAUVES SUR LOIRE	Modifier la programmation de l'OAQ Jacques Prévert pour diminuer la surface de plancher et préserver le caractère patrimonial et paysager du site	<p>Cette proposition est recevable au titre de la procédure. Cependant, le projet « Jacques Prévert est un projet d'ensemble auquel participe l'lot F. Le projet s'inscrit dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable du territoire du PLUm approuvé le 05 avril 2019. Il est identifié dans le PLUm comme un secteur de renouvellement urbain prioritaire au vu de sa localisation à proximité immédiate du centre-bourg. L'objectif est d'encadrer sa mutation en mettant l'accent sur le renforcement de l'offre de logements diversifiés en réponse aux besoins exprimés notamment par des maliens, tout en préservant et en mettant en valeur le caractère patrimonial du site.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O274	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Modifier le zonage des parcelles BS44, 43 et 41 pour les harmoniser avec le zonage qui est de l'autre côté de la rue en UMD1 et opposition au projet de densification prévu à la place de ces parcelles.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMD2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMD2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMD1 et en UMD2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O275	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Modifier le zonage des parcelles BS44, 43 et 41 pour les harmoniser avec le zonage qui est de l'autre côté de la rue en UMD1 et opposition au projet de densification prévu à la place de ces parcelles.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMD2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMD2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMD1 et en UMD2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O276	CONCERTATION PREALABLE	BOUGUENNAIS	Demander la mise en place d'une concertation plus poussée, réunissant les services et élus, de la métropole, de la commune, avec les habitants et associations, afin d'échanger sur le règlement du PLUm, l'amélioration de certaines OAP, dans le cadre de la prochaine procédure de modification.	<p>La métropole met en place, en lien avec les communes, une concertation sur la manière de construire la ville, afin d'associer les habitants et les acteurs au devenir de notre territoire. Il s'agit de la ville dialoguée. À cette fin, certains projets font l'objet d'une concertation spécifique, adaptée aux enjeux du site. Il est à noter qu'aucune OAP n'a été modifiée sur la commune de Bouguenais dans le cadre de cette modification, et n'a donc pas fait l'objet d'une concertation ciblée.</p> <p>Cette proposition sera intégrée dans les réflexions en cours pour continuer ces échanges, notamment si une OAP devait être modifiée à l'avenir.</p>
RD	O277	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p> <p>Garder la zone entre Intermarché et le rond-point des combattants d'Indochine en constructions basses</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p> <p>En ce qui concerne la zone entre le supermarché et le rond-point des combattants d'Indochine, le PLUm approuvé comporte un zonage Uem pour lequel le règlement ne prévoit aucun de système de hauteur.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O278	CONCERTATION PREALABLE GOUVERNANCE HABITAT	NANTES	<p>1. Remarques relatives au déroulement de la phase concertation (contestation de la période et durée de la concertation, manque d'une diffusion de l'information, usage d'un vocabulaire spécifique associé au PLUm)</p> <p>2. Remarque liée à l'inexactitude des notes d'information d'urbanisme et interrogation quant à la fréquence des changements inscrits</p> <p>3. Remarque liée à la prise de connaissance du Plan Paysage et Patrimoine Hauts Pavés / Saint-Félix et à l'inclusion de la parcelle MS664 au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation</p> <p>4. Remarque liée à la dégradation du cadre de vie du quartier (nuisances sonores générées par l'ouverture des cafés 7/7))</p> <p>5. Préciser le terme « Nature »</p> <p>6. Critique du rythme de construction de logements au détriment des habitants, de la qualité des eaux, de l'insécurité</p> <p>7. Souhait de libérer des logements en ville notamment à destination des étudiants en prévoyant des équipements culturels à leur disposition, diminuer la pression des investisseurs, relocaliser les emplois à l'échelle nationale</p>	<p>1. La concertation préalable s'est déroulée du 10 mai au 3 septembre 2021 inclus, soit une durée de quatre mois. Conformément à la délibération du conseil métropolitain n°2021-39 du 9 avril 2021, 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. Cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification.</p> <p>2. Les notes d'information d'urbanisme, tel que mentionné en préambule de la fiche, visent à synthétiser sur une parcelle cadastrale, les prescriptions, informations et servitudes contenus dans le PLUm opposable. Elle n'a aucune valeur juridique opposable au regard des autorisations d'urbanisme. Ainsi, cette note n'a pas pour vocation de se substituer aux certificats d'urbanisme, dotés d'une valeur réglementaire. Il s'agit d'un élément à caractère purement informatif. Par ailleurs, l'actualisation des fiches se fait à l'occasion de procédures telles que les modifications, révisions ou encore mise en compatibilité des documents d'urbanisme.</p> <p>3. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification. En outre, la parcelle n'est pas couverte par une OAP sectorielle.</p> <p>4. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p> <p>5. La nature n'est pas définie au titre du règlement écrit du PLUm, il a vocation à s'appliquer au sens générique du terme.</p> <p>6. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p> <p>7. Le PLUm est compatible avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat visant notamment au développement de logements à destination de tous publics.</p>
RD	O279	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	<p>Modifier le zonage des parcelles BS44, 43 et 41 pour les harmoniser avec le zonage qui est de l'autre côté de la rue en Umd1 et opposition au projet de densification prévu à la place de ces parcelles.</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en Umd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysagère et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur Umd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architecturale comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en Umd1 et en Umd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O280	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	<p>Modifier le zonage des parcelles BR95, 94, 93, 92, 104, 103, 102 e, Umd1 de façon à préserver le caractère pavillonnaire du quartier et limités les difficultés liées au stationnement.</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Toutefois, le secteur de la Route de Vannes ainsi que le tissu urbain à proximité immédiate (Rue du Docteur Roux) font partie des secteurs de priorisation du renouvellement urbain inscrit dans le PADD.</p> <p>Les parcelles situées rue du Docteur Roux sont classées en secteur UMc en cohérence avec les objectifs suivants : permettre une intensification urbaine, développer la mixité des fonctions au sein d'un tissu urbain constitué, favoriser la qualité urbaine et paysagère en entrée de Ville</p> <p>Ce secteur est également couvert par un périmètre d'études approuvé en Conseil Métropolitain du 8 février 2019 faisant l'objet d'une étude de stratégie et de programmation urbaine, le long de la Route de Vannes afin d'étudier les conditions de renouvellement urbain de cet axe majeur de l'agglomération. Les questions relatives aux déplacements tous modes, à la circulation, au stationnement font partie des éléments de la réflexion. Ainsi, les éléments réglementaires pourront être questionnés suite aux résultats de l'étude urbaine menée sur la Route de Vannes.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>



**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O281	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition au projet de densification prévu à la place de ces parcelles.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O282	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Modifier le zonage des parcelles BS44, 43 et 41 pour les harmoniser avec le zonage qui est de l'autre côté de la rue en UMd1 et opposition au projet de densification prévu à la place de ces parcelles.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O283	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Modifier le zonage des parcelles BS44, 43 et 41 pour les harmoniser avec le zonage qui est de l'autre côté de la rue en UMD1 et opposition au projet de densification prévu à la place de ces parcelles.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMD2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMD2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMD1 et en UMD2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O284	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Modifier le zonage des parcelles BS44, 43 et 41 pour les harmoniser avec le zonage qui est de l'autre côté de la rue en UMD1 et opposition au projet de densification prévu à la place de ces parcelles.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMD2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMD2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMD1 et en UMD2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O285	MOBILITES	METROPOLE	Précisez les mesures techniques pour protéger les futurs habitants en limite des autoroutes et voies classées à grande circulation des nuisances sonores (suppression de la bande des 100m de part et d'autre des voies à grande circulation)	<p>L'urbanisation autour des voies à grande circulation fait l'objet d'une réglementation, indépendante du PLUm, et la présente procédure n'apporte aucune modification sur le sujet. Seule la référence au règlement de voirie départemental est supprimée, mais elle n'a pas d'impact sur l'urbanisation le long des voies à grande circulation. Par ailleurs, les contraintes techniques, notamment isolation phonique, ne dépendent pas du PLUM.</p> <p>Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O286	ENVIRONNEMENT	VERTOU	Classer en EPP un alignement de chênes remarquables en bordure de la parcelle CE473, et en limite de la parcelle CE326 à Vertou, afin d'être fidèle à la réalité terrain.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Toutefois, après une expertise communale, il s'avère que les boisements en question ne justifient pas d'une protection de type EPP. Ainsi, la proposition n'est pas intégrée au projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O287	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O288	CONCERTATION PREALABLE	METROPOLE	Critique relative à la concertation (période de mise en œuvre choisie, demande du report de la clôture de la concertation au vue des modifications importantes proposées)	La concertation préalable s'est déroulée du 10 mai au 3 septembre 2021 inclus, soit une durée de quatre mois. Conformément à la délibération du conseil métropolitain n°2021-39 du 9 avril 2021, 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. Cette observation est sans suite à l'égard du projet de modification.
RD	O289	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	METROPOLE	Souligner l'urgence de protéger les arbres dans le PLUm, au vu de la disparition des arbres à grande échelle et sur le territoire Nantes Métropole 1- identifier de nouvelles protections, type EBC, EPP, durcir les critères de sauvegarde des arbres dans les projets 2-verifier la mise en œuvre des compensations prévues 3- repenser la place de l'arbre dans les aménagements pour lutter contre les îlots de chaleur notamment, avec un choix pertinent d'espèces 4- préserver le bois de la Géraudière 5- mettre en place un observatoire de la destruction des arbres et de leur compensation, à une échelle supra-communale	<p>1- Le Plum s'attache à préserver la trame verte et bleue, via différents outils, dont ceux cités, comme les EPP, les EBC, ou l'OAP TVBp. L'identification des éléments protégés a été faite sur la base d'inventaires réalisés par la métropole ou les services communaux compétents, sur la base de critères écologiques et ou paysagers. Afin de permettre l'évolution de la ville, et accueillir les habitants dans un cadre de vie de qualité, il a été fait le choix d'utiliser un outil, le Coefficient de biotope par surface, qui permet de respecter l'obligation de préserver la nature en ville, par différents moyens, en s'adaptant au projet et au contexte urbain.</p> <p>Le PLUm ayant été approuvé récemment, une première analyse des effets produits par le PLUm va être menée, afin de déterminer si les objectifs fixés ont été atteints, qu'il s'agisse des formes urbaines ou de la place de la nature en ville, la préservation de la trame verte. Des évolutions seront faites si nécessaire pour ajuster certains outils.</p> <p>2- Le contrôle de conformité suite à l'autorisation d'urbanisme ne dépend pas du PLUm, mais du processus de l'instruction</p> <p>3- Le choix des espèces dans le cadre des projets d'aménagement est indépendant du PLUm, néanmoins, la mise en place du nouveau barème des arbres incitera à préserver les arbres de qualité et les remplacer par des arbres de même valeur, pour les services rendus et en valeur écologique.</p> <p>4- Le Bois de la Géraudière fait déjà l'objet de protections (zonage Ns et EBC) dans le PLUm approuvé.</p> <p>5- la proposition d'observatoire des arbres n'entre pas dans le champ d'application du PLUm, mais elle sera transmise aux services compétents de Nantes Métropole.</p>
RD	O290	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<ol style="list-style-type: none"> <li>Etendre le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Nantes Nord afin d'inclure le carrefour Route de Rennes/Chauvinière/Giacometti/Route de la Chapelle</li> <li>Inscrire cette centralité dans la mutation à venir du tissu urbain (triangle Route de Rennes/Route de la Chapelle)</li> <li>Etendre l'espace public afin d'améliorer les circulations douces et la qualité de vie</li> <li>Maintenir l'équipement de cette centralité</li> <li>Inscrire un zonage US et des Emplacements Réservés afin de maintenir dans la durée les équipements existants</li> <li>Supprimer les règles relatives à l'application de largeurs minimales de voirie fin de créer des espaces publics et partagés qualitatifs et contribuant à la qualité du cadre de vie des habitants</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification</li> <li>La centralité Bout des Pavés est déjà identifiée au PLUm comme une centralité de quartier, à la fois dans le PADD et comme centralité commerciale de proximité</li> <li>Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification</li> <li>Il n'est pas prévu dans le projet d'aménagement de remettre en cause les équipements existants dans cette centralité.</li> <li>Le zonage mixte UM permet pleinement de répondre aux préoccupations des habitants visant à maintenir le niveau d'équipements mais aussi de commerces et services dans ce secteur. Le zonage US n'est pas adapté aux secteurs de centralité avec mixité des fonctions puisqu'il est exclusivement dédié à l'accueil de grands équipements.</li> <li>Il est prévu lors de la modification n°1 de supprimer la mention relative aux largeurs minimum de voirie, en cohérence avec le règlement de voirie.</li> </ol> <p>En outre, les aménagements de voirie ne relèvent pas de l'application des règles du PLUm.</p>
RD	O291	MOBILITES	NANTES	<ol style="list-style-type: none"> <li>Rendre plus perméable le secteur Boissière, notamment avec les quartiers pavillonnaires environnants entre la Rue des Renards et la Route de Rennes</li> <li>Faciliter la traversée Nord-Sud de la Vallée du Cens en aménageant des principes de liaison modes actifs</li> <li>Créer des principes de liaison modes actifs entre le Cens, le ruisseau des Renards, la petite Censive et le Ménardais</li> <li>Créer un cheminement à la Petite Censive (Boulevard Einstein – parc de l'Amande) pour rejoindre les cheminements de la Vallée du Gesvres</li> <li>Créer un principe de cheminement piéton sur la zone constituée du cimetière-parc, des pépinières municipales, du Golf à Nantes Erdre</li> <li>Continuer le développement des expérimentations liées des aménagements provisoires dédiés aux vélos et piétons</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification. Le projet urbain Nantes Nord prévoit bien un maillage modes actifs sur l'ensemble du secteur.</li> <li>Des liaisons modes actifs doivent être créées dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Paysage et Patrimoine intervenu sur ce secteur. Ils seront étudiés en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</li> <li>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</li> <li>Un emplacement réservé existe déjà dans le PLUm approuvé entre le boulevard Einstein et le ruisseau des renards.</li> <li>Les problématiques de sécurité et d'usage des lieux cités rendent difficiles la mise en œuvre de cheminements piétons.</li> <li>Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification</li> </ol>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O292		NANTES	<ol style="list-style-type: none"> <li>Réduire le trafic automobile Route de Rennes et élargir l'espace public au profit de principes de liaison modes actifs et d'apaiser l'axe de circulation</li> <li>Favoriser les déplacements en train</li> <li>Créer un zonage US et mettre en place des emplacements réservés au droit de l'échangeur de Ragon</li> <li>Améliorer l'offre de transports publics</li> <li>Abandonner la configuration de voirie nationale (RN137)</li> <li>Favoriser les emplacements cyclistes sur les carrefours du secteur</li> <li>Élargir les espaces dédiés aux piétons (sécurité, confort)</li> <li>Assurer un maillage piéton et cycles à l'échelle du quartier et faciliter les traversées du Cens</li> </ol>	<p>1, 2, 4, 5, 6, 7. Ces observations sont sans objet à l'égard du projet de modification.</p> <p>3. Le zonage US n'est pas une réponse adaptée au développement de l'offre de transports.</p> <p>8. Des liaisons modes actifs doivent être créées dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Paysage et Patrimoine intervenu sur ce secteur. Ils seront étudiés en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O293	GOUVERNANCE	METROPOLE	<ol style="list-style-type: none"> <li>Redéfinir le modèle de développement de la métropole au regard des impératifs de solidarité et d'écologie</li> <li>Actualiser le Plan Climat Air et Energie Territorial</li> </ol>	<p>Concernant l'alerte sur la hausse du prix des logements dans la métropole et les impacts sur la qualité de vie et l'environnement, le PADD du PLUm affirme la volonté de développer une offre de logement pour tous, et a pour objectif la production d'au moins 6 000 logements par an, dont 2000 logements sociaux, complété par une offre de logements abordables. La hausse des prix constatés ces dernières années fait l'objet d'une attention particulière, et différents leviers d'action sont étudiés et mis en œuvre pour en limiter les effets.</p> <p>Bien qu'étant des documents cadre juridiquement distincts, le PCAET et le PLUm ont été travaillés de manière conjointe pour que la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ses effets soient intégrés dans la manière d'aménagement le territoire métropolitain. Le PCAET doit faire l'objet d'une évaluation 3 ans après son approbation, pour faire le bilan de sa mise en œuvre et ouvrir des perspectives à l'horizon 2050. Il en sera tiré partie le cas échéant pour le PLUm dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure.</p> <p>Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O294	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	<p>1/ Mieux informer la population de cette concertation et reporter sa date de clôture. Quantifier les moyens/méthodes pour atteindre les objectifs généraux d'un point de vue environnemental</p> <p>2/ Ajouter des protections de type EPP ZH, EPP et EBC, notamment dans les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entre le quartier du Forum et la Bigottière (plan fourni) : EPP</li> <li>- entre le quartier Doucet et les Garettes (plan fourni) : EPP ZH + EBC</li> <li>- 2AU de Pentecôte : EPP</li> <li>- La Bigeottière, la Provotière : EPP/EBC sur les Ncl/Nl au nord, EPP sur 2AU et EPP zone humide sur Ni au sud. Modifier le zonage Nn ainsi que les parcelles longeant le périphérique vers vers Ao ou Acl</li> <li>- Bois Joan, La Garenne : zones 2AU : ajouter des EBC/EPP et instaurer une OAP TVBp pour prendre en compte la perte de fonctionnalité pour la faune lors de son urbanisation.</li> </ul> <p>Modifier une partie du zonage Ni en Ns de la parcelle incluse dans le PEAN.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nord Bourg : zones Ao et 2AU : ajouter des EPP et EBC et modifier le zonage vers Ad et Ns.</li> <li>- Route de La Chapelle/route de Rennes :</li> </ul> <p>Modifier le zonage de la zone 2AU en Acl (espaces agricoles à constructibilité limitée).</p> <p>Modifier le zonage Ni en Ad ou Nn et identifier les EPP et EPP ZH</p> <p>3/ Étendre le périmètre de protection des espaces naturels et agricoles périurbain (Péan) sur les 5 périmètres identifiés (plan fourni)</p> <p>4/ Réévaluer la cohérence des zonages permettant l'aménagement des espaces en utilisant les différentes sources de données disponibles (associations naturalistes, de loisirs et du patrimoine, données publiques notamment issues des études réglementaires) ou inventaires. Améliorer l'état des connaissances des enjeux biodiversité/climat/agriculture dans les zones U et AU pour intégrer automatiquement des espaces de protections pertinents : EBC/EPP/EPP ZH. Prendre en compte le cycle de l'eau. L'état des connaissances sur les zones humides est trop partiel et hétérogène et les éléments connus ne sont pas tous inscrits en EPP « zone humide ». La mise jour des connaissances et la création d'EPP reste à mener..</p> <p>5/ Prendre en compte les besoins d'évolution liés aux projets, avec l'abandon du projet du contournement du bourg.</p>	<p>1/ La phase de concertation s'est tenue du 10 mai au 3 septembre 2021 inclus. A cet effet, un avis relatif à l'ouverture de la concertation a été inséré dans deux journaux locaux le 30 avril 2021 et a fait l'objet d'un affichage au siège de Nantes Métropole, dans les pôles de proximité et dans les mairies des communes membres. Cet avis mentionnait les modalités de concertation retenues, à savoir un dossier et un registre (papier et dématérialisé), conformément aux modalités de concertation définies par le conseil métropolitain par délibération du 9 avril 2021.</p> <p>Le règlement écrit et graphique du PLUm permettent de répondre aux objectifs définis dans le PADD, notamment celui de dessiner une métropole Nature.</p> <p>Le tome 3 du rapport de présentation explique et justifie les choix pour mettre en évidence les objectifs souhaités et leurs traductions réglementaires. Par ailleurs, le PlUm fera l'objet d'un bilan de l'application de ces nouvelles règles, lequel pourra conduire à l'évolution de certains outils, dans les procédures ultérieures. Le tome 5 du rapport de présentation fait état des indicateurs de suivi.</p> <p>2/ La demande d'ajout EPP ZH/EPP/EBC ou de modification de zonage Ni vers Ns sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification. En revanche, les modifications de zonage induisant une diminution d'une zone agricole ou naturelle sont hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme (réduction d'une protection naturelle ou agricole).</p> <p>3/ Le périmètre PEAN ne dépend pas du document d'urbanisme. Il s'agit d'une protection forte et durable des zones agricoles, afin de réserver ces terres à un usage agricole. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p> <p>4. Le repérage des cours d'eaux et des zones humides est issu d'un travail d'inventaire réalisé par le bureau d'études X. Hardy, puis le bureau d'étude SCE, à l'échelle de la métropole. De plus, un inventaire des haies bocagères a également été réalisé par un bureau d'étude sur l'ensemble de la métropole. Il a permis le classement de celles-ci via l'outil de protection Espaces Boisés Classés (EBC) ou Espaces Paysagers à Protéger (EPP), selon leur niveau d'intérêt écologique et/ou hydrologique.</p> <p>Les choix de zonage ont donc été effectués selon la connaissance de ces inventaires lors de l'élaboration du PLUm.</p> <p>L'amélioration en continu de l'état des connaissances est prise en compte dans le cadre des procédures d'évolution du PLUm.</p> <p>5. Cette demande sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O295	ENVIRONNEMENT	ORVAULT	<p>1/ Mieux informer la population de cette concertation, par des réunions publiques et reporter sa date de clôture de deux mois.</p> <p>2/ Réévaluer la cohérence des zonages actuels permettant l'aménagement des espaces, à l'échelle de la métropole en utiliser les différentes sources de données disponibles (associations naturalistes, de loisir et du patrimoine, données publiques notamment issues des études réglementaires) ou inventaires.</p> <p>3/ Améliorer l'état des connaissances des enjeux biodiversité/climat/agriculture dans les zones U et AU pour intégrer automatiquement des espaces de protections pertinents : EBC/EPP/EPP ZH, à l'échelle de la métropole</p> <p>4/ Prendre en compte les enjeux climat/biodiversité/agriculture sur l'ensemble de la commune d'Orvault, en entamant une démarche d'acquisition de connaissance par des inventaires de terrain exhaustifs et l'intégration des données existantes des éléments biologiques et paysagers (boisement, haies hautes et basses, affleurement rocheux, landes et fruticées, mares, zones humides, ruisseaux, etc).</p> <p>5/ Prendre en compte l'abandon du projet du contournement du bourg et instaurer des EPP et EBC</p> <p>6/ Prendre en compte le cycle de l'eau et mener un travail de mise à jour des connaissances sur les zones humides, à l'échelle de la commune</p>	<p>1/ La phase de concertation est une étape préalable à la constitution du dossier de modification. Elle s'est tenue du 10 mai au 3 septembre 2021 inclus. A cet effet, un avis relatif à l'ouverture de la concertation a été inséré dans deux journaux locaux le 30 avril 2021 et a fait l'objet d'un affichage au siège de Nantes Métropole, dans les pôles de proximité et dans les mairies des communes membres. Cet avis mentionnait les modalités de concertation retenues, à savoir un dossier et un registre (papier et dématérialisé), conformément aux modalités de concertation définies par le conseil métropolitain par délibération du 9 avril 2021. Cette partie de la proposition est sans objet à l'égard du projet de modification.</p> <p>2, 3, 4, 6/ Le repérage des cours d'eaux et des zones humides est issu d'un travail d'inventaire réalisé par le bureau d'études X. Hardy, puis le bureau d'étude SCE, à l'échelle de la métropole. De plus, un inventaire des haies bocagères a également été réalisé par un bureau d'étude sur l'ensemble de la métropole. Il a permis le classement de celles-ci via l'outil de protection Espaces Boisés Classés (EBC) ou Espaces Paysagers à Protéger (EPP), selon leur niveau d'intérêt écologique et/ou hydrologique.</p> <p>L'amélioration en continu de l'état des connaissances est prise en compte dans le cadre des procédures d'évolution du PLUm.</p> <p>6. Cette demande sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O296	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	<p>Modifier le zonage UMA vers UMD1 de la rue Ricolais jusqu'à la rue du Landreau, à Orvault, pour préserver les quartiers pavillonnaires.</p>	<p>Cette proposition est relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>Dans le cadre de la modification n°1, il est prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Plus particulièrement, il est souhaité revoir le zonage et les hauteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du secteur rue Le Ricolais / rue du Landreau majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire, afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant ;</li> <li>- du parking au sud de l'église qui offre un potentiel intéressant en termes de renouvellement afin d'accompagner cette possibilité ;</li> <li>- de la rue Hubert de la Brosse qui constitue l'entrée Ouest du bourg et qui nécessite une évolution du zonage permettant d'intensifier le renouvellement urbain en entrée de ville et de mieux correspondre à l'existant autour du groupe scolaire.</li> </ul> <p>Ainsi, cette proposition est intégrée partiellement dans le projet de modification.</p>
RD	O297	PATRIMOINE ENVIRONNEMENT	SAINT-HERBLAIN	<p>Demande l'abandon du projet du promoteur Histoire et Patrimoine et le classement l'intégralité du boisement du Manoir de la Paclais en EBC et la préservation du mur d'enceinte et de l'étang.</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>Cependant, l'octroi de ce permis de construire s'est fait dans le respect des réglementations en vigueur.</p> <p>Les boisements et les haies font déjà l'objet de protections (respectivement en Espace Boisé Classé et en Espaces Paysagers à protéger). L'étang, quant à lui, est protégé avec un classement Espaces Paysagers à protéger zone humide.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O298	PATRIMOINE ENVIRONNEMENT	SAINT-HERBLAIN	<p>Demande l'abandon du projet du promoteur Histoire et Patrimoine et le classement l'intégralité du boisement du Manoir de la Paclais en EBC et la préservation du mur d'enceinte et de l'étang.</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>Cependant, l'octroi de ce permis de construire s'est fait dans le respect des réglementations en vigueur.</p> <p>Les boisements et les haies font déjà l'objet de protections (respectivement en Espace Boisé Classé et en Espaces Paysagers à protéger). L'étang, quant à lui, est protégé avec un classement Espaces Paysagers à protéger zone humide.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O299	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Opposition aux immeubles de grandes hauteurs boulevard du Massacre.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architecturale comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O300	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Modifier le zonage des parcelles BS44, 43 et 41 pour les harmoniser avec le zonage qui est de l'autre côté de la rue en UMd1 et opposition au projet de densification prévu à la place de ces parcelles.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architecturale comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O301	INSTRUCTION	NANTES	<p>1. Information liée à un projet de construction d'un bâtiment (capacité et hauteur) sur le site de Breil</p> <p>2. Information liée à un projet d'extension de la Villa Chantreau</p> <p>3. Information liée à un projet d'extension des archives de Casterneau</p>	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.
RD	O302	INSTRUCTION	NANTES	<p>Critique liée aux nuisances susceptibles d'être générées par de futurs projets sur le Boulevard de la Beaujoire</p> <p>Demande de classement des parcelles 432, 433, 434, 435, 436 et 167 en secteur UMb et baisser l'épannelage à 10 m au lieu de 19 actuellement</p>	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O303	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAUTRON	Proscrire les divisions foncières du hameau de Bongarant, pour préserver les qualités patrimoniales et paysagères du hameau.	Le document d'urbanisme ne peut pas interdire par principe les divisions foncières. Le règlement d'un plan local d'urbanisme a pour objet de fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Ainsi, en sous-secteur UMD2 et en UMe, les divisions parcellaires ne sont pas prosrites. En revanche, en Bande Constructible Secondaire, seules les extensions limitées, réhabilitations et surélévations des constructions existantes sont autorisées pour préserver les jardins de grande qualité paysagère. Cette proposition est sans suite à l'égard du projet de modification.
RD	O304	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O305	INSTRUCTION	NANTES	Ne pas modifier le caractère de l'Espace Paysager à Protéger situé sur la parcelle rue Belanton (positionnée sur l'axe principal d'écoulement des eaux repéré dans le plan de fonctionnement hydraulique de la métropole	Il n'est pas prévu de modifier l'Espace Paysager à Protéger. En outre, une diminution d'EPP ne rentre pas dans le champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O306	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	Modifier le zonage des parcelles BS44, 43 et 41 pour les harmoniser avec le zonage qui est de l'autre côté de la rue en UMD1 et opposition au projet de densification prévu à la place de ces parcelles.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMD2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMD2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMD1 et en UMD2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O307	QUALITE URBAINE E	SAINT-HERBLAIN	Modifier le zonage des parcelles BS44, 43 et 41 pour les harmoniser avec le zonage qui est de l'autre côté de la rue en UMd1 et opposition au projet de densification prévu à la place de ces parcelles.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMd2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMd2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMd1 et en UMd2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O308	QUALITE URBAINE E	SAINT-HERBLAIN	Classer les parcelles BR95, 795, 794, 793, BR104, 103, 102 en UMd1 afin de préserver son caractère pavillonnaire, maintenir la présence des arbres et éviter l'engorgement des voies de circulation.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Toutefois, le secteur de la Route de Vannes ainsi que le tissu urbain à proximité immédiate (Rue du Docteur Roux) font partie des secteurs de priorisation du renouvellement urbain inscrit dans le PADD.</p> <p>Les parcelles situées rue du Docteur Roux sont classées en secteur UMc en cohérence avec les objectifs suivants : permettre une intensification urbaine, développer la mixité des fonctions au sein d'un tissu urbain constitué, favoriser la qualité urbaine et paysagère en entrée de Ville</p> <p>Ce secteur est également couvert par un périmètre d'études approuvé en Conseil Métropolitain du 8 février 2019 faisant l'objet d'une étude de stratégie et de programmation urbaine, le long de la Route de Vannes afin d'étudier les conditions de renouvellement urbain de cet axe majeur de l'agglomération. Les questions relatives aux déplacements tous modes, à la circulation, au stationnement font partie des éléments de la réflexion. Ainsi, les éléments réglementaires pourront être questionnés suite aux résultats de l'étude urbaine menée sur la Route de Vannes.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O309	ENVIRONNEMENT	METROPOLE	Accélérer le changement de regard et de comportement de l'administration métropolitaine vis à vis des arbres, en ajoutant des protections de type EBC/EPP et en renforçant de manière importante les critères de sauvegarde et d'implantation des arbres dans les opérations d'aménagement. Au regard de la disparition à grande échelle des arbres, il est urgent de préserver les arbres existants.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUm, qui traduit le projet de territoire de la Métropole, comportent des orientations visant le renforcement de la nature en ville.</p> <p>Plusieurs outils réglementaires ont été mis en place dans le PLUm pour favoriser la place de la nature en ville, et ce, afin de concilier développement de la métropole pour accueillir les habitants et les emplois, et préservation du cadre de vie, de la biodiversité. Ainsi, le coefficient de biotope par surface (CBS) exige dans chaque projet d'aménagement, une part de surfaces éco-aménageables, avec une valeur différenciée selon la morphologie urbaine, favorisant ainsi le maintien, voire le développement de la biodiversité et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Pour tous les secteurs, le règlement définit des exigences qualitatives relatives aux aménagements paysagers, l'obligation de maintenir ou de remplacer les plantations existantes par des plantations équivalente selon le barème de valeur des arbres.</p> <p>Certains espaces, végétalisés, ont été identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), ou Espace Paysager à Protéger (EPP). Ces derniers permettent de classer les coeurs d'îlots, que ce soient des espaces ouverts comme des jardins, ou plus arborés. Il n'apparaît pas pertinent de généraliser la protection des arbres existants via des EPP ou EBC, en interdisant de fait toute possibilité de construire, ou d'aménager les parcelles en question. Les porteurs de projets adapteront ensuite l'obligation liée à la place de la nature au contexte urbain et au projet.</p> <p>La mise en place du nouveau barème des arbres, dont les modalités de calcul intègre la valeur écologique des arbres (age, état sanitaire, etc), permettra de renforcer la pertinence de l'outil au regard des services rendus en terme de biodiversité,</p>
RD	310	ENVIRONNEMENT PATRIMOINE	SAINT-HERBLAIN	Abandonner le projet du promoteur Histoire et Patrimoine et le classement l'intégralité du boisement du Manoir de la Paclais en EBC et la préservation du mur d'enceinte et de l'étang.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. L'octroi du permis de construire s'est fait dans le respect des réglementations en vigueur. Les boisements et les haies font déjà l'objet de protections (respectivement en Espace Boisé Classé et en Espaces Paysagers à protéger). L'étang, quant à lui, est protégé avec un classement Espaces Paysagers à protéger zone humide. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	O311	QUALITE URBAINE E	METROPOLE	Conserver les règles protectrices des sous secteurs Umd2 (interdiction de constructions nouvelles en Bande Constructible Secondaire, Coefficient de Biotope par Surface de 0,5 avec 100 % de pleine terre, compenser les arbres abattus).	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification et l'objectif souhaité est déjà inscrit dans le PLUm approuvé. La modification n°1 du PLUm n'a pas pour objet de modifier les règles citées, en sous-secteur UMd2. Cette proposition est sans suite à l'égard du projet de modification.</p>



**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	312	CONCERTATION PR	METROPOLE	Critique relative à la concertation (période de mise en œuvre choisie, demande du report de la clôture de la concertation au vue des modifications importantes proposées).	La concertation préalable s'est déroulée du 10 mai au 3 septembre 2021 inclus, elle a donc démarré très en amont de la période estivale. Cette observation est sans suite à l'égard de la procédure de modification.
RD	O313	MOBILITES	NANTES	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rendre plus perméable le secteur Boissière, notamment avec les quartiers pavillonnaires environnants</li> <li>2. Faciliter la traversée Nord-Sud de la Vallée du Cens en aménageant des principes de liaison modes actifs</li> <li>3. Créer des principes de liaison modes actifs entre le Cens, le ruisseau des Renards, la petite Censive et le Ménardais</li> <li>4. Créer un cheminement à la Petite Censive (Boulevard Einstein – parc de l'Amande) pour rejoindre les cheminements de la Vallée du Gesvres</li> <li>5. Créer un principe de cheminement piéton sur la zone contiguë du cimetière-parc, des pépinières municipales, du Gold à Nantes Erdre</li> <li>6. Continuer le développement des expérimentations liées des aménagements provisoires dédiés aux vélos et piétons</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification. Le projet urbain Nantes Nord prévoit bien un maillage modes actifs sur l'ensemble du secteur.</li> <li>2. Des liaisons modes actifs doivent être créées dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Paysage et Patrimoine intervenu sur ce secteur. Ils seront étudiés en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</li> <li>3. Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</li> <li>4. Un emplacement réservé existe déjà dans le PLUm approuvé entre le boulevard Einstein et le ruisseau des renards.</li> <li>5. Les problématiques de sécurité et d'usage des lieux cités rendent difficiles la mise en œuvre de cheminements piétons.</li> <li>6. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification</li> </ol>
RD	O314	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE ECONOMIE	NANTES	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Etendre le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Nantes Nord afin d'inclure le carrefour Route de Rennes/Chauvinière/Giacometti/Route de la Chapelle</li> <li>2. Inscrire cette centralité dans la mutation à venir du tissu urbain (triangle Route de Rennes/Route de la Chappelle)</li> <li>3. Etendre l'espace public afin d'améliorer les circulations douces et la qualité de vie</li> <li>4. Maintenir les équipements de cette centralité</li> <li>5. Inscrire un zonage US et des Emplacements Réservés afin de maintenir dans la durée les équipements existants</li> <li>6. Supprimer les règles relatives à l'application de largeurs minimales de voirie fin de créer des espaces publics et partagés qualitatifs et contribuant à la qualité du cadre de vie des habitants</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification</li> <li>2. La centralité Bout des Pavés est déjà identifiée au PLUm comme une centralité de quartier, à la fois dans le PADD et comme centralité commerciale de proximité</li> <li>3. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification</li> <li>4. Il n'est pas prévu dans le projet d'aménagement de remettre en cause les équipements existants dans cette centralité.</li> <li>5. Le zonage mixte UM permet pleinement de répondre aux préoccupations des habitants visant à maintenir le niveau d'équipements mais aussi de commerces et services dans ce secteur. Le zonage US n'est pas adapté aux secteurs de centralité avec mixité des fonctions puisqu'il est exclusivement dédié à l'accueil de grands équipements.</li> <li>6. Il est prévu à la première modification de supprimer la mention relative à la largeur minimum de chaussée, en cohérence avec le règlement de voirie. En outre, les aménagements de voirie ne relèvent pas de l'application des règles du PLUm.</li> </ol>
RD	O315	ENVIRONNEMENT	METROPOLE	<p>passer d'une politique d'attractivité réussie quantitativement à une politique de prise en compte de l'existant en termes qualitatifs et de solidarité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- redéfinir le modèle de développement de la métropole au regard des impératifs de solidarité et d'écologie (surenchérissement des logements et des loyers)</li> <li>- actualiser le Plan Climat Air Energie Territorial</li> </ul>	<p>Concernant l'alerte sur la hausse du prix des logements dans la métropole et les impacts sur la qualité de vie et l'environnement, le PADD du PLUm affirme la volonté de développer une offre de logement pour tous, et a pour objectif la production d'au moins 6 000 logements par an, dont 2000 logements sociaux, complété par une offre de logements abordables. La hausse des prix constatés ces dernières années fait l'objet d'une attention particulière, et différents leviers d'action sont étudiés et mis en œuvre pour en limiter les effets.</p> <p>Bien qu'étant des documents cadre juridiquement distincts, le PCAET et le PLUm ont été travaillés de manière conjointe pour que la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ses effets soient intégrés dans la manière d'aménagement le territoire métropolitain. Le PCAET doit faire l'objet d'une évaluation 3 ans après son approbation, pour faire le bilan de sa mise en œuvre et ouvrir des perspectives à l'horizon 2050. Il en sera tiré partie le cas échéant pour le PLUm dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure.</p> <p>Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p>
RD	O316	MOBILITES (ACCESSIBILITE DES ESPACES PUBLICS AUX ENFANTS)	METROPOLE	Penser la ville pour les enfants, proposant des espaces adaptés et sécurisés	Les grandes orientations du PLUm visent une accessibilité inter générationnelle des espaces publics et une ville apaisée. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.
RD	O317	MOBILITES	NANTES	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Réduire le trafic automobile Route de Rennes et élargir l'espace public au profit de principes de liaison modes actifs et d'apaiser l'axe de circulation</li> <li>2. Favoriser les déplacements en train</li> <li>3. Créer un zonage US et mettre en place des emplacements réservés au droit de l'échangeur de Ragon</li> <li>4. Améliorer l'offre de transports publics</li> <li>5. Abandonner la configuration de voirie nationale (RN137)</li> <li>6. Favoriser le développement des principes de liaison modes actifs sur les carrefours du secteur</li> <li>7. Élargir les espaces dédiés aux piétons (sécurité, confort)</li> <li>8. Assurer un maillage piéton et cycles à l'échelle du quartier et faciliter les traversées du Cens</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1, 2, 4, 5, 6, 7. Ces observations sont sans objet à l'égard du projet de modification.</li> <li>3. Le zonage US n'est pas une réponse adaptée au développement de l'offre de transports.</li> <li>8. Des liaisons modes actifs doivent être créées dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Paysage et Patrimoine intervenu sur ce secteur. Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</li> </ol>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O318	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RP POLE_LOIRE_SEV RE_VIGNOBLE	RP1	ECONOMIE QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	VERTOU	Créer un pôle de service sur les parcelles AR211, 212, 219, 229, 395 et 396 à Vertou, et permettre sur ces mêmes parcelles, classées au PLUm approuvé en UEm, la création d'immeubles d'habitation.	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, dans l'optique d'organiser la métropole rapprochée, le PADD précise que la Métropole « entend favoriser le maintien et le développement du tissu économique pour le réserver à l'accueil d'activités économiques dont celles de production, de fabrication ou de logistique.</p> <p>L'objectif premier de l'outil graphique « pôle de service » inscrit dans le règlement du PLUm, est de limiter la constitution de nouvelles polarités de services dans les zones d'activités pour les réserver, en premier lieu, aux activités productives et, en même temps, structurer l'offre territoriale de services. Il s'agit donc de circonscrire le développement des restaurants, commerces et services qui doivent se développer prioritairement dans les zones urbaines mixtes (UM). Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>
RD	319	ENVIRONNEMENT	METROPOLE	Approuver la mise en place du nouveau barème des arbres, permettant de conserver les arbres déjà existants tant en centre-ville que dans les quartiers résidentiels.	<p>Effectivement, il est proposé de mettre en place un nouveau barème des arbres, sur l'ensemble des communes de la métropole, afin d'intégrer la valeur écologique des arbres, et non seulement la valeur horticole, en s'appuyant sur une méthodologie établie à l'échelle nationale.</p> <p>Ce barème évalue la valeur d'un jeune arbre, comme celle d'essences plus rares. Ainsi, il intègre les aspects positifs (bénéfices écologiques, services apportés à la communauté), et les aspects négatifs de l'arbre (allergisants, invasif, état sanitaire, coûts des interventions nécessaire à son maintien), son âge, ses dimensions, sa rareté et sa relation aux habitants et aux usagers, son éventuel caractère remarquable.</p>
RD	320	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MAUVES SUR LOIRE	Modifier le zonage de la parcelle ZD224 de Ad en constructible	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O321	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O322	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	323	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	METROPOLE	Interdire les divisions parcellaires en UMe comme en Umd2 et ainsi limiter la densification.	Le document d'urbanisme ne peut pas interdire par principe les divisions foncières. Le règlement d'un plan local d'urbanisme a pour objet de fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire. Ainsi, en sous-secteur Umd2 et en UMe, les divisions parcellaires ne sont pas prosrites. En revanche, en Bande Constructible Secondaire, seules les extensions limitées, réhabilitations et surélévations des constructions existantes sont autorisées pour préserver les jardins de grande qualité paysagère. Cette proposition est sans suite à l'égard du projet de modification.
RD	324	QUALITE URBAINE E	ORVAULT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifier le zonage sur Ricolais/ Landreau pour éviter une densification trop importante.</li> <li>- Développer les commerces et services complémentaires facilement accessibles dans le bourg en respectant son caractère historique</li> <li>- Construire les logements dans la ZAC des Garettes (secteur 2AU au PLUm approuvé ou lot grainerie)</li> </ul>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification.</p> <p>1. Dans le cadre de cette modification n°1, il est prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Plus particulièrement, il est souhaité revoir le zonage et les hauteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du secteur rue Le Ricolais / rue du Landreau majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire, afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant ;</li> <li>- du parking au sud de l'église qui offre un potentiel intéressant en termes de renouvellement afin d'accompagner cette possibilité ;</li> <li>- de la rue Hubert de la Brosse qui constitue l'entrée Ouest du bourg et qui nécessite une évolution du zonage permettant d'intensifier le renouvellement urbain en entrée de ville et de mieux correspondre à l'existant autour du groupe scolaire.</li> </ul> <p>Ainsi, cette proposition est intégrée partiellement dans le projet de modification.</p> <p>2. Le zonage au PLUm approuvé permet d'ors et déjà l'accueil de commerce et de service dans le bourg. Ainsi l'objectif souhaité est déjà inscrit dans le PLUm.</p> <p>3. La zone à urbaniser 2AU est un secteur dont l'urbanisation effective est assujettie à une évolution du document d'urbanisme. Le choix de classer des terrains en zone à urbaniser 2AU, constitue une réponse aux objectifs communaux de production de logement, assignés par le PLH, et auquel le PLUm se doit d'être compatible. Ce classement permet la réalisation à terme de nouveaux logements cependant, il n'est pas prévu de les réaliser à court terme sur ce site, d'où le maintien du zonage 2AU.</p>
RD	O325	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE PATRIMOINE	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	326	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LES SORINIÈRES	Modifier le zonage Ad vers Umd1 sur les parcelles AX249, 251 et 111 aux Sorinières.	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RD	O327	INSTRUCTION	NANTES	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Remarque liée à l'impossibilité de construire une extension ou aménager une surélévation (projet étudié en parallèle des règles du PLUm)</li> <li>2. Demande de régularisation de la situation afin d'aboutir à la réalisation de ce projet</li> </ol>	Le règlement prévoit déjà plusieurs cas de figure pour lesquels il est prévu une alternative à la règle en matière d'implantation. Il s'agit de l'article B.1.1.2 relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives. Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la commune pour analyser la faisabilité de votre projet. Par conséquent, cette observation est sans suite dans le cadre du projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O328	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O329	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ENANTES MOBILITES	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p> <p>Garder la zone entre Intermarché et le rond-point des combattants d'Indochine en constructions basses</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p> <p>En ce qui concerne la zone entre le supermarché et le rond-point des combattants d'Indochine, le PLUm approuvé comporte un zonage Uem pour lequel le règlement ne prévoit aucun de système de hauteur.</p>
RD	330	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT-HERBLAIN	<p>Opposition à des projets de constructions d'immeubles Classer les parcelles BS44, BS43 et BS41 en Umd2p (actuellement en UMD1).</p>	<p>Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le Boulevard du Massacre figure dans le PADD, parmi les secteurs stratégiques pour la ville de Saint-Herblain, sur lesquels un des objectifs est de prioriser le développement urbain compte tenu de sa desserte par un axe de transports structurants, la C20.</p> <p>Lors de l'élaboration du PLUm, la Ville et la Métropole ont travaillé à la définition des secteurs autour du boulevard du Massacre en tenant compte de la mutation engagée, des tissus urbains existants ainsi que de la présence de tissus pavillonnaires à protéger pour leur qualité patrimoniale comme par exemple, le lotissement des plantes, classé en UMD2p.</p> <p>Le secteur UMc correspond à un quartier dans lequel les objectifs sont de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des axes. Il s'agit également d'un quartier à dominante d'habitat pouvant comprendre également des équipements, commerces et services de proximité complémentaires aux centralités.</p> <p>Les parcelles BS44, BS43 et BS 41 ont été classées en secteur UMc compte tenu qu'elles s'inscrivent dans un secteur prioritaire de renouvellement urbain, le long d'un transport en commun structurant avec la volonté de créer/protéger la Nature en Ville paysage et participer à la qualité du cadre de vie.</p> <p>Les projets de renouvellement urbain qui s'inscriront dans ce secteur devront respecter les objectifs du PLUm, traduits dans les dispositions du règlement du secteur UMc pour répondre aux ambitions de la Ville et la Métropole notamment sur la nature en Ville, le cadre de vie, le développement des modes actifs, etc.</p> <p>Le sous-secteur UMD2p correspond à un tissu pavillonnaire dont les caractéristiques revêtent un caractère patrimonial de par leur histoire, leur composition architectural comme le Lotissement des Fleurs qui correspond à une ancienne cité ouvrière.</p> <p>La proximité immédiate du tissu pavillonnaire, classé respectivement en UMD1 et en UMD2p, sera un élément qui devra être pris en compte dans la conception du projet par le futur opérateur, dans le cadre des discussions avec la Ville, pour travailler sur le respect des intimités, les vis-à-vis afin de garantir une bonne insertion du projet dans le quartier ainsi que dans l'environnement.</p> <p>Compte tenu de la pression sur l'espace public et des difficultés relatives au stationnement dans ce secteur, des réflexions sont engagées afin de revoir la norme stationnement graphique à imposer dans le cas de réalisation d'opérations de logements collectifs.</p> <p>Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O331	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	332	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES (MODES ACTIFS)	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O333	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	O334	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE PATRIMOINE	NANTES	Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O335	INSTRUCTION	NANTES	<p>1. Actualiser le document graphique du PLUm afin d'être en cohérence avec les références cadastrales actuelles</p> <p>2. Supprimer l'EPP sur les parcelles NV449 &amp; NV539</p>	<p>1. L'observation relative à l'actualisation du cadastre relève des compétences de l'État. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.</p> <p>2. La demande relative à la suppression d'un EPP est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme.</p>
RD	O336	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>
RD	337	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE / HABITAT	METROPOLE	<p>1 - Définir ou compléter les règles qui garantissent le respect de l'intimité, de l'ensoleillement, de la vue et de la tranquillité des voisins en particulier dans les terrains en pente (vue du voisin aval limitrophe)</p> <p>2 - Préciser les règles de définition du terrain naturel, les droits à remblais/déblais particulièrement pour les terrains en pente.</p> <p>3 - Définir des règles d'évaluation des préjudices (éventuels) qui seront générés pour les voisins d'un projet. Bloquer le projet ou indemniser les voisins en fonction du niveau des préjudices retenus.</p> <p>4 - Caractériser les parcelles sujettes au bruit et la pollution atmosphérique avec les mesures réelles relevées. Ne pas autoriser les constructions dans les zones où les niveaux sont nocifs pour la santé.</p> <p>5 - Assurer la transparence et la publicité sur les autorisations d'urbanisme y compris sur les avis réglementaires de Nantes Métropole. Informer et discuter individuellement avec les habitants sur les évolutions réglementaires les plus importantes. Contrôler la conformité des constructions aux permis accordés.</p> <p>6 - Créer davantage de terrains (plus grands et mieux situés qu'actuellement) pour les "gens du voyage"</p> <p>7 - Améliorer la lisibilité du règlement notamment par le rappel des titres et sous-titres au niveau des paragraphes, et une meilleure qualité des cartes</p> <p>8 - Valider les objectifs quantitatifs du Plum annuellement. S'assurer de la qualité architecturale et de l'efficacité sociale et humaine de la politique appliquée. Définir les critères d'évaluation, les responsabilités et les axes d'amélioration.</p>	<p>1. Les règles relatives au respect de l'intimité, à l'ensoleillement, la vue et la tranquillité des voisins relèvent du code civil et non du document d'urbanisme. Toutefois, le PLUm s'attache à définir des règles d'implantation, qui respectent au mieux l'intimité des voisins (retrait par rapport aux limites séparatives notamment).</p> <p>2. Le règlement écrit précise, dans les dispositions communes à toutes les zones que les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ; ou qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ; ou qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol. Le terrain naturel est le terrain avant travaux. Pour toute demande plus précise, il convient de se rapprocher du service instructeur de la commune.</p> <p>3. L'évaluation des préjudices éventuels subis par les voisins d'un projet relève du juge judiciaire. Il n'appartient pas au document d'urbanisme de définir des règles d'évaluation.</p> <p>4. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Climat Air Energie a pour objectif d'améliorer la qualité de l'air et de réduire les nuisances sonores en ville, notamment en proposant d'implanter le bâti de manière à assurer la dispersion des polluants et du bruit.</p> <p>5. Cette observation ne relève pas du champ d'application du PLUm, mais de l'instruction des permis de construire. Elle est transmise pour informations au service compétent. Cette partie d'observation est donc sans objet à l'égard du projet de modification.</p> <p>6. Les grandes orientations du PLUm s'attachent à offrir les conditions en faveur d'un parcours résidentiel pour les Gens du voyage sous toutes ses formes en encadrant les lieux d'accueil et l'habitat adapté dont les terrains familiaux. Ainsi plusieurs secteurs sont dédiés aux aires d'accueil des Gens du voyage, des sous-secteurs correspondants aux terrains familiaux destinés aux Gens du voyage ont été prévus dans le PLUm ainsi que des périmètres au sein desquels le stationnement des caravanes d'une durée supérieure à 3 ans est autorisée.</p> <p>7. Il n'est pas prévu de modifier la structure du règlement écrit.</p> <p>8. Le PLUm fera l'objet d'un bilan d'application régulier pour évaluer les effets de sa mise en œuvre et identifier le besoin de faire évoluer certaines règles. Le tome 5 du rapport de présentation fait état des indicateurs de suivi.</p>
RD	O338	ENVIRONNEMENT QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE MOBILITES	NANTES	<p>Un grand nombre d'habitants du Grand Clos fait part de son inquiétude relative à la densification et aux modifications urbaines intervenues ou à venir à proximité du Grand Clos et ne souhaitent pas voir se développer une opération du même type que celle réalisée dans le cadre de l'OAP des Marsauderies. Ils mettent, en particulier, l'accent sur plusieurs thématiques : les hauteurs, la densité, l'harmonie architecturale des constructions, la nécessité de préserver les espaces verts (en particulier le petit bois situé Rue de Koufra) et la vigilance à apporter sur les conditions de circulation (piéton, cycle et automobile). Ils émettent le souhait de voir la protection patrimoniale du Grand Clos, renforcée. Les habitants demandent la création d'opérations évitant de nouveaux îlots de chaleur et permettant le développement d'espaces type ferme urbaine ou jardins partagés/collectifs.</p>	<p>En ce qui concerne le périmètre patrimonial, celui-ci est déjà existant au PLUm approuvé le 05 avril 2019 (en annexe du règlement écrit, page 177, figure déjà des précisions sur les éléments patrimoniaux expressément protégés à l'échelle de la cité jardin du Grand Clos. S'y appliquent, en outre, les règles particulières propres au patrimoine figurant en troisième partie du règlement écrit du PLUm). Les réflexions se poursuivent (prochaine procédure) pour préciser et renforcer les règles sur les sujets patrimoniaux, tout en respectant les limites posées par le code de l'urbanisme quant au niveau de précision des ces règles.</p> <p>L'OAP Batignolles répond déjà en grandes parties aux souhaits exprimés, notamment sur la préservation du végétal (espace vert au nord et un espace végétal central en plus des protections de type Espaces Boisés Classés, qui protègent déjà le bois de Koufra).</p> <p>Des circulations modes actifs sont prévues entre la rue de Koufra et le Boulevard Jules Verne.</p> <p>En outre, l'opération Marsauderies a été réalisée sur la base des règles du PLU et non du PLUm élaboré à l'échelle métropolitaine. Les caractéristiques visées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) combinée aux règles du PLUm (Coefficient de Biotope par Surface, gestion des eaux pluviales) visent à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion urbaine.</p> <p>Enfin, le caractère patrimonial de la stèle et de l'ancienne ferme de Koufra a bien été intégré. A ce titre, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.</p>

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RD	O339	CONCERTATION PREALABLE INSTRUCTION	NANTES	1. Rappel de la procédure en annulation en cours du document d'urbanisme (PLUm approuvé) 2. Remarque liée au processus de concertation et à la prise en considération des observations des habitants (critique des décisions prises allant à l'encontre de la démarche et des échanges menés avec les habitants)	1 & 2 : Les modifications évoquées sur l'opération Champ de Manoeuvre sont intervenues à l'issue de l'enquête publique comme le rend possible le code de l'urbanisme et le plan guide de la Zone d'Aménagement Concerté, sans qu'il soit nécessaire d'engager une nouvelle procédure de concertation.
RD	O340	CONCERTATION PREALABLE INSTRUCTION	NANTES	1. Rappel de la procédure en annulation en cours du document d'urbanisme (PLUm approuvé) 2. Remarque liée au processus de concertation et à la prise en considération des observations des habitants (critique des décisions prises allant à l'encontre de la démarche et des échanges menés avec les habitants)	1 & 2 : Les modifications évoquées sur l'opération Champ de Manoeuvre sont intervenues à l'issue de l'enquête publique comme le rend possible le code de l'urbanisme et le plan guide de la Zone d'Aménagement Concerté, sans qu'il soit nécessaire d'engager une nouvelle procédure de concertation.
RP MAUVES-SUR-LOIRE	RP3	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MAUVES SUR LOIRE	Modifier le zonage de la parcelle A 598 de Ns en constructible	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone <b>naturelle</b> . Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RP MAUVES-SUR-LOIRE	RP4	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MAUVES SUR LOIRE	Modifier le zonage de la parcelle AE45 de Nn en constructible	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone <b>naturelle</b> . Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RP MAUVES-SUR-LOIRE	RP5	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MAUVES SUR LOIRE	Modifier le zonage de la parcelle D35 et 36 de Nn en constructible	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone <b>naturelle</b> . Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RP MAUVES-SUR-LOIRE	RP6	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MAUVES SUR LOIRE	Modifier le zonage de la parcelle AE 40 de Nn en constructible	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone <b>naturelle</b> . Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
RP MAUVES-SUR-LOIRE	RP7	PATRIMOINE	MAUVES SUR LOIRE	Autoriser le changement de destination du bâtiment situé sur les parcelles A479 et 1007	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Le PLUm prévoit un outil de protection du patrimoine bâti, avec autorisation de changement de destination, dont peuvent bénéficier certaines constructions qui possèdent des qualités architecturales et/ou patrimoniales de qualité. A ce titre elles sont reconnues comme partie intégrante du patrimoine local. Ainsi, la possibilité de changement de destination pour ces constructions vient favoriser leur préservation. Le bâtiment qui fait l'objet de la demande de classement est situé en zone agricole durable (Ad). Toutefois, les éléments communiqués ne démontrent pas le caractère patrimonial de la grange. Par conséquent, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RP BOUAYE	RP1	GOVERNANCE	BOUAYE	Délibération de la commune, validant la procédure de modification	cette observation n'appelle pas de remarque dans le cadre de la procédure.
RP BOUGUENAI	RP1	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	BOUGUENAI	Refuser l'implantation d'activités industrielles créant des nuisances à proximité des habitations.	L'objectif du PLUm est de concilier les différentes fonctions urbaines. Pour limiter l'émergence de nouvelles nuisances dans les zones urbaines mixtes, le PLUm réserve la mixité fonctionnelle aux activités ne générant pas de nouvelles nuisances ou risques. Pour les activités dont les flux et les nuisances générés ne permettent pas une insertion au tissu urbain mixte, une zone spécifique est dédiée, la zone UE. Par ailleurs, certaines entreprises, sont, de par la nature de leur activités, soumises à une réglementation particulière afin de limiter l'impact sur l'environnement, ou réduire les nuisances (classement ICPE par exemple). Le site IFFSTAR comporte de multiples enjeux, dont environnementaux, et nécessite une analyse croisée. Aussi, un travail partenarial est en cours, pour définir, en lien avec les acteurs concernés, le devenir du site, et encadrer les activités susceptibles d'être accueillies, en cohérence avec les politiques publiques de Nantes Métropole.
RP BOUGUENAI	RP2	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	BOUGUENAI	Elargir la zone Umap du bourg de Bouguenais, jusqu'au cimetière, rue de Beauvoir jusqu'à la rue Eugène Pottier, rue de Bellevue jusqu'au boulevard Nelson Mandela, pour conserver son caractère type.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Le bourg actuel se structure autour d'une place centrale autrefois occupée par l'église de la paroisse qui fut détruite en 1895. Il s'est développé ensuite de part et d'autre de la nouvelle église (1898) et de la place qui la met en valeur. Le bourg s'est ensuite développé vers l'est et l'ouest, le long de l'axe historique des bords de Loire (VM58) jusqu'à rejoindre les hameaux existants et à les englober. La centralité urbaine intègre donc le noyau historique du bourg et ses extensions urbaines délimitées par, à l'ouest, le parc du champ Toury, au sud le boulevard N. Mandela et les grands quartiers limitrophes (Croix Jeannette, Bellevue), à l'est, la Bouvre et au nord, la Vallée de la Loire. L'ensemble du tissu situé dans ce périmètre a vocation à conforter la centralité avec notamment des secteurs de renouvellement urbain et/ou de rénovation urbaine. Il n'est pas prévu de faire évoluer les sous-secteurs UMa et UMap dans le cadre de cette procédure de modification. Néanmoins, un inventaire des éléments patrimoniaux a été effectué par les services de la commune de Bouguenais au cours de l'été 2020, notamment dans la centralité. Cette étude a permis à la commune de constituer un atlas du patrimoine bouguenais. Sur la base de cet atlas et en complément des éléments déjà identifiés dans le PLUm approuvé et dans l'objectif de prendre en compte, de préserver et de mettre en valeur les composantes patrimoniales bâties emblématiques et témoins de l'Histoire, des époques, des usages et des procédés constructifs spécifiques du territoire métropolitain, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et aux différentes identités territoriales, les outils graphiques sont complétés. Par ailleurs afin de conserver la cohérence avec le tissu bâti actuel et au regard de la nécessité de prendre en considération les impacts sur l'environnement urbain, il est proposé de revoir le plan des hauteurs à la baisse en passant de R+2+C à R+1+C sur certains secteurs. Cette proposition est partiellement intégrée dans le projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
RP BOUGUENAI	RP3	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	BOUGUENAI	Inscrire un emplacement réservé sur l'ancien commun du village de Bel Air à Bouguenais, afin de recréer un espace commun utile à tous les habitants	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification Le hameau de Bel Air est identifié au titre des éléments caractéristiques du patrimoine bouguenaisien. À ce titre, il est classé en sous-secteur UMep et se voit appliquer les règles du chapitre III du règlement écrit et plus précisément celles de la fiche propre aux sous-secteurs patrimoniaux n°4. Ainsi, le maintien du caractère patrimonial du hameau est préservé. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RP BOUGUENAI	RP4	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	BOUGUENAI	Exclure la parcelle AC333 de l'OAP les coteaux et modifier le zonage de Umep vers du Nn	Le secteur couvert par l'OAP des Coteaux situé de part et d'autre de la rue des Coteaux, à proximité de La Montagne, présente des potentialités foncières pour y développer une opération d'habitat individuel dans le prolongement du tissu urbain existant. Il est destiné à être ouvert à l'urbanisation et a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation. Les principes d'aménagement visent à favoriser la mixité sociale en développant une diversité de logements afin de favoriser le parcours résidentiel. Les principes d'aménagement veillent par ailleurs à garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère d'une part et d'autre part à garantir la qualité environnementale. Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune
RP BOUGUENAI	RP5	ECONOMIE	BOUGUENAI	Permettre l'implantation de bureaux sur la parcelle CE308, situé en secteur Uem, Jules Valles, à Bouguenais	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification Dans l'optique d'organiser la métropole rapprochée, le PADD précise que la Métropole « entend favoriser la mixité fonctionnelle et notamment permettre la présence de l'économie de proximité partout dans la ville en encadrant le développement du tertiaire dans les zones d'activités économiques pour favoriser la mixité des autres fonctions économiques ». L'objectif premier de l'outil graphique « périmètre tertiaire » inscrit dans le règlement du PLUm, est de limiter la constitution de nouvelles polarités tertiaires dans les zones d'activités dédiées pour les réserver, en premier lieu, aux activités productives et, en même temps, structurer l'offre territoriale tertiaire. Au regard de l'état des lieux des vocations des bâtiments existants et de l'environnement urbain de proximité, il est proposé de permettre un projet économique tertiaire sur une partie de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle Jules Vallès ; cette dernière prévoit de favoriser la mixité fonctionnelle, notamment pour accueillir de nouvelles entreprises en lien avec le secteur de la ZAC Moulin Cassé Croix Rouge. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RP LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	RP1	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Modifier le zonage des parcelles I138-I139-I42,136-I142 de la zone Ad vers la zone UMe. Cette modification est soumise à leur exclusion du périmètre du PEAN.	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, le périmètre PEAN ne dépend pas du document d'urbanisme. Il s'agit d'une protection forte et durable des zones agricoles, afin de réserver ces terres à un usage agricole. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.
RP LA MONTAGNE	RP1	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LA MONTAGNE	Supprimer l'OAP Château d'Aux-Drouillard	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle "Château d'Aux-Drouillard" se situe à l'entrée sud de la ville, à proximité du pôle commercial Montagne Plus et de la desserte de transport en commune. Ce secteur présente une opportunité intéressante en terme d'intensification urbaine. Le périmètre d'OAP correspond à un îlot traversant Disposant d'un linéaire important avec un potentiel de frange mutable, permettant ainsi, d'envisager une opération de renouvellement urbain à une certaine échelle, pour plus de cohérence. Aussi, le périmètre de l'OAP est maintenu. La proposition n'est pas intégrée au projet de modification.
RP ORVAULT	RP1	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Supprimer l'ER n°2/120 Sur les parcelles CS120, CS116, CS117 dans leur intégralité ainsi que CS212 pour partie, afin de pouvoir vendre la maison	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. S'agissant de fonds de jardins qui ne seront pas mobilisés pour la réalisation des travaux qui ont justifié la mise en œuvre de cet ER, il est proposé de réduire le périmètre de l'ER n°2/120 en retirant les fonds de parcelles CS116-117-120-212p. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
RP ORVAULT	RP2	PATRIMOINE	ORVAULT	Autoriser le changement de destination d'anciennes étables (G120)	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.
RP REZÉ	RP2	ENVIRONNEMENT	REZÉ	Supprimer l'ER pour accès aux prairies de Sevres	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification Les accès aux prairies de Sèvre cités ne permettent pas de répondre aux conditions d'accès des personnes à mobilité réduite. C'est la raison pour laquelle, l'emplacement réservé 4/71 chemin du Petit Bois qui débouche directement sur la promenade Ain-Defla sans dénivelé a vocation à être conservé afin de conforter les accès aux prairies de Sèvre. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
RP REZÉ	RP3	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	REZÉ	Modifier le périmètre de la ZAC des 3 Moulins, pour exclure la partie de la parcelle CM 665 actuellement intégrée.	La procédure de ZAC (périmètre et programme) est indépendante du PLUm, l'observation est donc sans objet au regard de la procédure de modification.
RP SAINT-HERBLAIN	RP1	CONCERTATION PREALABLE	SAINT-HERBLAIN	Cette personne a consulté le dossier de concertation préalable sans laisser d'observation.	Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.
RP VERTOU	RP1	ENVIRONNEMENT	VERTOU	Réalisé un travail de reclassification des arbres remarquables au 2 bis impasse des puisatiers à Vertou, et assouplir les règles de constructibilité pour permettre une plus grande flexibilité.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.



**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
C	6.1	ECONOMIE	ST HERBLAIN	Créer un périmètre tertiaire sur les parcelles CB537, CB530, CB529 au 8 rue B Frachon et CB528, CB410 sisés 12 rue B Frachon	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, il n'est pas prévu d'étendre le périmètre tertiaire pour circonscrire le développement des bureaux de l'autre côté de la RN844. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
C	8.4	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Augmenter la taille des piscines autorisée en Bande Constructible Secondaire en Ume	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.
C	14.3	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Modifier l'OAP Route de Rennes afin d'en exclure la parcelle O145	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. La modification n°1 intègre une modification du périmètre de l'OAP générale de la route de Rennes afin d'en extraire les parcelles situées en second rideau au niveau de la rue de la vallée (classée en sous-secteur Umd1) et qui ont vocation à être maintenues au sein du tissu pavillonnaire. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
C	20.6	ENVIRONNEMENT	SAINT HERBLAIN COUERON	Modifier le zonage Ad au profit d'un zonage N	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	3.9	ENVIRONNEMENT	BOUGUENAIS	Supprimer l'EBC, situé sur la parcelle AI228, à Bouguenais	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	8.6	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Supprimer la règle 10m linéaires en BCS (Umd1)	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, en Umd1, dans la Bande Constructible Secondaire( BCS), les constructions doivent être implantées en présentant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres vis à vis des limites séparatives latérales. Une exception est autorisée pour les éléments bâtis de moins de 3,50 mètres de haut et les annexes qui peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait inférieur au retrait réglementé à condition de ne pas créer un linéaire de plus de 10 mètres sur jardin ou en BCS. Cette tolérance s'explique par la nécessité de répondre à des usages (abri de jardin en limite) ou des modes d'occupation (extension en limite) relativement fréquents à condition que cette implantation soit mesurée dans le paysage et ne crée pas de vues sur les jardins voisins. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
C	19.2	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT AIGNAN DE GRAND LIEU	Modifier le recul d'implantation des constructions route du Gros Chêne à Saint-Aignan de Grand Lieu	Le recul graphique pour l'implantation des constructions route du Gros chene a été mis en œuvre dans l'objectif de maintenir les qualités paysagères et architecturales des entrées de ville, notamment en cohérence avec les objectifs de la loi Littoral. Aussi, cette proposition n'est pas retenue car elle aurait pour effet de réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites et des paysages. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par les articles L153-36 et L153-31 du code de l'urbanisme.
C	8.2	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	1. Modifier le zonage des quartiers Aulnay, Roty et Simmonnières de Umd1 à Umd2. 2. Modifier le zonage des terrains de l'étang de UMa vers Umd1	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. 1. Les quartiers Aulnay, Roty, Simmonnières sont classés en secteur Umd1 en raison de leurs caractéristiques urbaines actuelles et de leur localisation à proximité des équipements et services du centre-ville et de la station de tram-train de la Chapelle Aulnay. Les règles de ce secteur garantissent l'insertion de la construction, les retraits en limites latérales, les reculs le long des voies et le respect d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) qui ont pour effet de limiter l'impact des nouvelles constructions sur l'ensoleillement et l'intimité des parcelles voisines. 2. L'un des objectifs majeur du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de privilégier et accompagner le renouvellement urbain dans la centralité. Les terrains des ateliers municipaux font partie intégrante de cette centralité, d.où le zonage en UMa. Ainsi, ce site participe à l'accueil de nouvelles populations, dans la continuité du tissu urbain existant, à proximité des équipements, services et transports en commun. Par conséquent, ces propositions ne sont pas intégrées dans le projet de modification.
C	10.4	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LE PELLERIN	Modifier le zonage Ad de la parcelle AC85 pour la rendre constructible	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	19.3	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT AIGNAN DE GRAND LIEU	Expliquer les motifs du classement d'une parcelle en Umd2, et faire évoluer ce classement (Saint-Aignan de Grand Lieu)	L'objectif du zonage Umd2 est de préserver les quartiers résidentiels peu denses, aux identités paysagères parfois affirmées, d'une densification par divisions parcellaires successives et non organisées. L'objectif est de poursuivre la préservation de ces secteurs en limitant la constructibilité. Le zonage Umd2 sur la partie sud de la route de la Noé Nozou a été mis en œuvre dans l'objectif de maintenir les qualités paysagères et architecturales des « espaces urbanisés sensibles » et de veiller à maintenir un équilibre entre le tissu bâti et non bâti qui participe à la qualité de ces espaces, notamment en cohérence avec les objectifs de la loi Littoral. Par conséquent, cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites et des paysages. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	19.1	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT AIGNAN DE GRAND LIEU	Modifier le zonage Ad de la parcelle BB3 pour la rendre constructible	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	5.5	ECONOMIE	CARQUEFOU	Modifier le zonage de la parcelle n° CE 24 à Carquefou en Ume	Il est proposé d'isoler d'avantage le secteur du Billiou occupé par un ensemble composé de quelques habitations et de leurs jardins d'agrément en prenant appui sur les espaces végétalisés qui le bordent entre la partie nord du hameau et la zone d'activité de Belle Etoile nord en excluant la parcelle CE24 du périmètre de l'OAP. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
C	13.3	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Modifier le zonage de la parcelle V1336 actuellement classée en secteur Ume afin de permettre sa constructibilité	Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
C	13.1	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE HABITAT MOBILITES	NANTES	> Inclure un principe de mixité sociale à l'échelle de l'OAP > Revoir les hauteurs des constructions à l'échelle de certains emplacements du site (Route de Paris, le long du périphérique, sur la frange Sud-Est du projet). > Revoir l'objectif de stationnement automobile à la baisse dans le programme de l'OAP ou à l'échelle du PLUm, en cas de projet commercial mixte > Répartir l'offre de stationnement vélos à l'échelle de l'OAP	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.
C	17.3	ENVIRONNEMENT	SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE	Classer un chêne en EBC sur la commune de Sainte-Luce-sur-Loire	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, les éléments communiqués, ne démontrent pas le caractère remarquable de l'arbre ni son intérêt au titre d'une continuité écologique ou paysagère des lieux. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
C	13.4	ENVIRONNEMENT	NANTES	Supprimer l'Espace Boisé Classé (EBC) situé entre le 2 et le 4 Allée de la Tourelle	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	13.5	ENVIRONNEMENT	NANTES	Supprimer l'Espace Boisé Classé (EBC) situé entre le 2 et le 4 Allée de la Tourelle	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	13.2	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Revoir le zonage de sorte à avoir les mêmes zonages et le même système de hauteur de part et d'autre de l'avenue Nungesser et jusqu'à la rue Jean Poulain	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.
C	8.7	ENVIRONNEMENT	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Inscrire une protection sur un cèdre	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, le classement en EPP du cèdre n'est pas retenu car ce sujet n'est pas inclus dans un corridor écologique et ne constitue pas un arbre remarquable.
C	9.1	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LA MONTAGNE	Faire évoluer l'Oriente d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Château d'Aux, notamment l'accès identifié sur la parcelle AM22	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, l'Oriente d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle "Château d'Aux-Drouillard" se situe à l'entrée sud de la ville, à proximité du pôle commercial Montagne Plus et de la desserte de transport en commune. Ce secteur présente une opportunité intéressante en terme d'intensification urbaine. Le périmètre d'OAP correspond à un îlot traversant disposant d'un linéaire important avec un potentiel de frange mutable, permettant ainsi, d'envisager une opération de renouvellement urbain sur un site important. L'organisation des accès automobiles est dessinée dans l'objectif d'une certaine cohérence urbaine à l'échelle de l'opération. La proposition n'est pas intégrée au projet de modification.
C	5.8	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE PATRIMOINE	CARQUEFOU	Faire évoluer le zonage Ad	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	5.7	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Modifier le tracé d'un EPP sur la parcelle BK146	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	6.5	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	COUERON	Modifier le zonage d'une parcelle en Umd2	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, la zone actuelle Umd2 est justifiée au regard du contexte résidentiel, peu dense et aux identités paysagères parfois très affirmées du secteur. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.
C	2.1	ENVIRONNEMENT	BOUAYE	Modifier le zonage de la parcelle ZH 146, au profit d'un zonage constructible car desservie par les réseaux.	La parcelle est située en zone Adl2, zone agricole. Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	5.9	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Modifier le tracé d'un EPP sur la parcelle	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	24.2	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	VERTOU	Modifier le zonage d'une partie de la parcelle AP746 (Vertou) de Ni à Umd1 et supprimer l'Emplacement Réservé 4-115.	La demande portant sur la modification de zonage est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. En revanche, suite à la renonciation par la commune à exercer son droit de préemption, il est proposé de retirer la parcelle AP746 de l'emprise de l'emplacement réservé n°4/115. Cette proposition sera intégrée dans le projet de modification.
C	18.1	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAUTRON	Augmenter la surface autorisée des piscines en zone agricole durable	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, la zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer. Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage. Par conséquent, cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
C	5.11	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Modifier le tracé d'un EPP sur la parcelle	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	5.10	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Modifier le tracé d'un EPP sur la parcelle	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	5,6	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Corriger le plan cadastral (implantation des arbres, de la piscine, de l'étang), Corriger le tracé d'un EBC afin de permettre une extension de la maison (Commune de Carquefou).	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme. Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.
C	23.1	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	THOUARE-SUR-LOIRE	Modifier le zonage d'une parcelle de Ad vers Ume sur la commune de Thouaré sur Loire. Modifier le zonage de la parcelle AR266 de Ad en UMe	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	17.4	ENVIRONNEMENT	SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE	Inscrire une protection sur un palmier, sur la commune de Sainte-Luce-sur-Loire	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, les éléments communiqués, ne démontrent pas le caractère remarquable de l'arbre ni son intérêt au titre d'une continuité écologique ou paysagère des lieux. Cette proposition n'est pas intégrée dans le projet de modification
C	3.10	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	BOUGUENAI	Faire évoluer les règles de construction sur le site existant du refuge au lieu-dit des Landes de Bigot à Bouguenais, pour permettre le confortement de l'activité de refuge pour animaux	Le site des Landes de Bigot accueille actuellement un refuge pour animaux. Avec la reprise du site par la Société Protectrice des Animaux (SPA), association reconnue d'utilité publique, il est proposé de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées de type Acl4. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
C	5.12	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Modifier le tracé d'un EPP sur la parcelle	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	24.3	ECONOMIE	VERTOU	réduire la zone UEi au profit de la zone UEm et création d'un périmètre tertiaire sur les parcelles BO 513 et 524	Le secteur UEi est dédié aux zones d'activités dans lesquelles les conditions de maintien et de développement du socle industriel artisanal et logistique sont renforcées en interdisant les autres destinations économiques. Malgré tout, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.
C	24.4	ECONOMIE	VERTOU	étendre la polarité commerciale majeure pour y inclure les parcelles BM 536, 349, 550, 534, 535.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Cependant, le PLUm identifie 12 polarités commerciales majeures et 10 polarités commerciales intermédiaires, à la parcelle, sur la base de la localisation cartographique des Zones d'Aménagement Commercial (ZACom) du SCoT Nantes St-Nazaire, et dans le respect de ses orientations. Ainsi, le périmètre de la polarité commerciale majeure du PLUm ne peut évoluer dans le cadre de la procédure du PLUm, car serait incompatible avec le SCoT. Le SCoT définit les ZACom de type 2 (seul type de ZACom présent dans la métropole) comme des « ensembles commerciaux existants ayant vocation à se développer de manière limitée dans leur enveloppe foncière actuelle. Le contexte urbain dans lequel ils s'inscrivent (niveau et qualité de la desserte, mixité du tissu urbain,...) ne permet pas d'envisager une extension périmétrale mais plutôt un développement limité et modulable, en fonction des composantes urbaines et du plancher commercial existant. ». De plus, l'ensemble des périmètres ont été délimités en prenant en compte strictement les commerces déjà existants (enveloppe foncière actuelle réelle) pour permettre le développement de ces polarités sur elles-mêmes, tout en favorisant la diversité commerciale. Cette proposition n'est donc pas intégrée dans le projet de modification.
C	24.5	ECONOMIE	VERTOU	étendre le pôle de service existant sur les parcelles BO618, 612, 623, 624, 625 et 626.	Dans l'optique d'organiser la métropole rapprochée, le PADD précise que la Métropole « entend favoriser le maintien et le développement du tissu économique pour le réserver à l'accueil d'activités économiques dont celles de production, de fabrication ou de logistique. L'objectif premier de l'outil graphique « pôle de service » inscrit dans le règlement du PLUm, est de limiter la constitution de nouvelles polarités de services dans les zones d'activités pour les réserver, en premier lieu, aux activités productives et, en même temps, structurer l'offre territoriale de services. Il s'agit donc de circonscrire le développement des restaurants, commerces et services qui doivent se développer prioritairement dans les zones urbaines mixtes (UM). Malgré tout, cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.
C	6.6	ENVIRONNEMENT	COUERON	Actualiser la donnée EPP ZH sur plusieurs parcelles	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	20.7	ECONOMIE	SAINT-HERBLAIN	Classer la parcelle EB 461 dans un périmètre tertiaire	Cette observation est sans objet à l'égard du projet de modification.
C	8.9	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Modifier le zonage Nn de la parcelle ZP22 pour la rendre constructible	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	8.10	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	Modifier l'OAP Pierres Blanches et retirer la parcelle sis 4 chemin de Roche Blanche	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
C	13.6	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	NANTES	Evoluer vers un secteur mixte dans le cadre du projet Halvêque Beaujoire Ranzay	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.
C	14.4	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	Supprimer une partie de l'ER n°2/120 sur les parcelles CS 116, 117, 120 et 212p.	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. S'agissant de fonds de jardins qui ne seront pas mobilisés pour la réalisation des travaux qui ont justifié la mise en œuvre de cet ER, il est proposé de réduire le périmètre de l'ER n°2/120 en retirant les fonds de parcelles CS116-117-120-212p. Cette proposition est intégrée dans le projet de modification.
C	23.3	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	THOUARE-SUR-LOIRE	Modifier le zonage des parcelles au profit d'un zonage constructible	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	19.4	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT AIGNAN DE GRAND LIEU	Réduire le recul d'implantation des constructions de 25m à 10m rue du Gros Chêne	Le recul graphique pour l'implantation des constructions route du Gros chene a été mis en œuvre dans l'objectif de maintenir les qualités paysagères et architecturales des entrées de ville, notamment en cohérence avec les objectifs de la loi Littoral. Aussi, cette proposition n'est pas retenue car elle aurait pour effet de réduire une protection edictée en raison de la qualité des sites et des paysages. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par les articles L153-36 et L153-31 du code de l'urbanisme.
C	19.5	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT AIGNAN DE GRAND LIEU	Réduire le recul d'implantation des constructions de 25m à 10m rue du Gros Chêne	Le recul graphique pour l'implantation des constructions route du Gros chene a été mis en œuvre dans l'objectif de maintenir les qualités paysagères et architecturales des entrées de ville, notamment en cohérence avec les objectifs de la loi Littoral. Aussi, cette proposition n'est pas retenue car elle aurait pour effet de réduire une protection edictée en raison de la qualité des sites et des paysages. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par les articles L153-36 et L153-31 du code de l'urbanisme.
C	19.6	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAINT AIGNAN DE GRAND LIEU	Réduire le recul d'implantation des constructions de 25m à 10m rue du Gros Chêne	Le recul graphique pour l'implantation des constructions route du Gros chene a été mis en œuvre dans l'objectif de maintenir les qualités paysagères et architecturales des entrées de ville, notamment en cohérence avec les objectifs de la loi Littoral. Aussi, cette proposition n'est pas retenue car elle aurait pour effet de réduire une protection edictée en raison de la qualité des sites et des paysages. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par les articles L153-36 et L153-31 du code de l'urbanisme.
C	12.4	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	MAUVES-SUR-LOIRE	Modifier le zonage de la parcelle C 619 au profit d'un zonage constructible	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole et une zone naturelle. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	24.6	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	VERTOU	Ne pas intégrer la parcelle BW52 au périmètre de réciprocité agricole (50m) des bâtiments viticoles présents sur les parcelles BW322 et 324.	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où la délimitation des périmètres de réciprocité agricole ne relève pas du PLUm.
C	5.15	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Modifier le tracé d'un EPP sur la parcelle	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	5.16	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Modifier le tracé d'un EPP sur la parcelle	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	5.17	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Modifier le tracé d'un EPP sur la parcelle	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	2.2	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	BOUAYE	rendre constructible la parcelle ZK118, classée actuellement en AdL2	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	10.5	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LE PELLERIN	Modifier le zonage de la parcelle AK8 (NI) pour la rendre constructible	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone naturelle. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.
C	14.5	PATRIMOINE	ORVAULT	Autoriser le changement de destination d'anciennes étables (G120)	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.
C	5.17	ENVIRONNEMENT	CARQUEFOU	Modifier le tracé d'un EPP sur la parcelle	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	3.11	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	BOUGUENAI	Savoir si la parcelle AM173 deviendra constructible et sera cessible	La parcelle est actuellement classée en Ad, en limite du hameau de la Matrasserie, en Umep L'urbanisation se fait en priorité dans les centralités, et les secteurs bien desservis en transports en commun, afin de proposer une ville mixte, de proximité, et afin de préserver les espaces agricoles et naturels. Les hameaux sont contenus dans leur enveloppe urbaine actuelle.

**ANNEXE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUm - TABLEAU DES OBSERVATIONS**

SUPPORT	N°	THÈME	TERRITOIRE	OBSERVATION	SUITE DONNÉE
C	14.6	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	ORVAULT	<p>1/ Changer le modèle de nos villes (habitat collectif haut et dense des années 70 n'étant pas souhaitable, ni l'habitat individuel horizontal car très consommateurs d'espace). Renforcer la qualité architecturale de la métropole et les particularismes locaux, s'appuyer sur les réussites urbanistiques (Cerda, Gaudi, Hausmann).</p> <p>2/ Maintenir voir étendre les zones Nn et A et conserver la vallée du Cens en poumon vert &amp; bleu</p> <p>3/ Transformer certaines OAP en ZAC, afin de mieux maîtriser les projets (Petit Chantilly)</p> <p>4/ Modifier les zonages suivants :                      - Bourg : toutes les parcelles UMap vers Umd1 de UMa vers Umd1 pour les parcelles de CB 34 à CB 48 rue Ricolais l'OAP doit interroger sur une nécessaire activité commerciale du bourg.                      ZAC du mail : à classer en UCB / UEm (périmètre à préciser)                      Zone de Tourneuve : à classer en UCB / UEm (périmètre à préciser)                      - Petit Chantilly : transformer l'OAP en ZAC ?                      - Botte d'asperge – Joli mai : de UMc vers Umd1                      - Av Félix Vincent entre rue Bellevue et Av de la Ferrière : de UMc vers Umd1.                      - Quartier NEO : revoir les dessertes lors de l'aménagement de la Route de Vannes                      - Plaisance : préserver le centre socio-culturel et les commerces                      - Mulonière : de UMc en Umd1                      - Carrefour route de Rennes/avenue Félix Vincent, prioriser la circulation douce en maîtrisant la circulation rapide.                      - OAP Pont du Cens : finaliser l'OAP car les commerces y sont déjà très actifs, vie locale intense à préserver. Point essentiel : leur accessibilité.                      - Route de Rennes : améliorer la qualité architecturale                      - Prolongation du tramway ligne 2 de Grand Val au Mail, modifier le zonage pour rendre le projet possible</p> <p>Annexe : article du journal Le Monde du 17 juillet 2021, sur l'urbanisme : Comment les villes reprennent la main sur l'aménagement de leurs territoires par Emeline Cazi</p>	<p>Cette proposition relève partiellement du champ d'application de la procédure de modification.                      1 / La perception de la densité et la mesure de la densité peuvent parfois être très différentes, notamment concernant l'habitat collectif des années 70. Il s'avère que les cités d'habitat collectif sont moins denses que les centre villes (par exemple, le coefficient d'occupation au sol est en moyenne 7 moins élevé que dans les îlots haussmanniens).                      Concernant le PLUm, plusieurs règles visent à mettre en oeuvre les objectifs de valorisation urbaine et architecturale des centres-villes existants. Il s'agit de concilier une densité urbaine nécessaire à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers avec la douceur et la qualité de vie qui font la réputation de la métropole nantaise. Les règles de formes urbaines visent à une haute qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions pour lutter contre la standardisation de la ville et favoriser la qualité des logements et leur ensoleillement. Pour participer à l'amélioration de la qualité de l'ambiance de la rue, le PLUm impose notamment des transparences visuelles vers les espaces de nature. Enfin, les règles relatives au patrimoine bâti (constructions diverses, séquences de rues, quartiers anciens ou vernaculaires, petit patrimoine local) visent à mieux le protéger.</p> <p>2/ Les zones N et A ne font l'objet d'aucune évolution au titre de la modification n°1 du PLUm, ni à la hausse, ni à la baisse (une évolution de ce type n'étant pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme).</p> <p>3/ La procédure de ZAC ne relève pas du champ de compétence du document d'urbanisme. Cette partie d'observation est donc hors sujet.</p> <p>4/ évolutions de zonages                      - Bourg et secteur rural : Dans le cadre de la modification n°1, il est prévu de revoir certains outils du PLUm (zonage, hauteurs) afin que les projets et secteurs potentiels de renouvellement du bourg puissent à la fois s'intégrer dans le tissu existant et profiter des opportunités foncières, qui actuellement ne bénéficient pas de possibilités de densification au regard des règles en vigueur. Plus particulièrement, il est souhaité revoir le zonage et les hauteurs :                      - du secteur rue Le Ricolais / rue du Landreau majoritairement constitué d'un tissu pavillonnaire, afin d'encadrer le renouvellement et mieux correspondre à l'existant ;                      - du parking au sud de l'église qui offre un potentiel intéressant en termes de renouvellement afin d'accompagner cette possibilité ;                      - de la rue Hubert de la Brosse qui constitue l'entrée Ouest du bourg et qui nécessite une évolution du zonage permettant d'intensifier le renouvellement urbain en entrée de ville et de mieux correspondre à l'existant autour du groupe scolaire.                      Sur la ZAC du mail, la vocation économique du secteur est maintenue.                      Zone Tourneuve Ragon : il s'agit d'un secteur classé en 2AU qui a vocation à être urbanisé à moyen/long terme sur la base d'un projet d'aménagement défini.</p> <p>- Botte d'asperges / Joli Mai : La vocation de ce secteur à muter vers un tissu plus dense n'est pas remise en cause et il n'est donc pas envisagé de modifier le zonage. Mais il apparaît important d'assurer une transition apaisée en termes de hauteurs entre le renouvellement d'envergure attendu sur la Route de Vannes et les tissus pavillonnaires situés en second rideau au nord de la rue de la Paquelais (sous-secteur Umd1).                      Il convient donc de baisser les hauteurs le long des rues du Blé d'Or, de la Botte d'Asperges, du Joli Mai et du Bignon de R+2+C à R+1+C.</p> <p>- Av Félix Vincent entre rue Bellevue et Av de la Ferrière : l'avenue F. Vincent est identifiée comme un axe structurant qui doit permettre le renouvellement urbain et la densification du tissu existant. Il n'est donc pas envisagé une évolution du zonage sur ce secteur qui permettrait de maintenir de l'habitat pavillonnaire en front de rue.</p> <p>- Mulonière : le secteur UMc dans le secteur de la Mulonière correspond au tissu urbain au contact direct de la route de Rennes qui fait l'objet d'un processus de renouvellement urbain important depuis une dizaine d'années. Ce renouvellement est encadré notamment par l'OAP générale route de Rennes qui fixe des objectifs globaux notamment en termes de programmation. Le zonage UMc en bord d'axe doit permettre une densification et le renouvellement de qualité et cohérent à l'échelle de l'axe.</p> <p>Les autres observations n'entrent pas dans le cadre de la concertation relative à la procédure de modification n°1 du PLUm et n'appellent pas de réponse au titre du bilan de la concertation.</p>
C	15.1	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	REZÉ	Observations concernant la ZAC de PRAUD en lien avec son espace naturel et arboretum, avec le projet de 635 logements.	La procédure de ZAC ne relève pas du champ de compétence du document d'urbanisme.
C	9.2	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	LA MONTAGNE	Faire évoluer l'OAP du Château d'Aux pour permettre une construction sur la parcelle AM22	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification. Néanmoins, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle "Château d'Aux-Drouillard" se situe à l'entrée sud de la ville, à proximité du pôle commercial Montagne Plus et de la desserte de transport en commune. Ce secteur présente une opportunité intéressante en terme d'intensification urbaine. Le périmètre d'OAP correspond à un îlot traversant disposant d'un linéaire important avec un potentiel de frange mutable, permettant ainsi, d'envisager une opération de renouvellement urbain à une certaine échelle, pour plus de cohérence. Aussi, le périmètre de l'OAP est maintenu. La proposition n'est pas intégrée au projet de modification.
C	18.2	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	SAUTRON	Modifier le zonage Ad des parcelles B20 à B24 pour permettre la construction d'une maison rurale	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole et une zone naturelle. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.
C	1.1	QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE	BASSE-GOULAIN	Revoir le périmètre de l'ER 1/31 (aménagement de voirie) rue des Coupries à Basse-Goulaine	Cette proposition relève du champ d'application de la procédure de modification, elle sera étudiée en relation avec la commune pour une éventuelle intégration dans le projet de modification.