

**ANNEXE 3 : TABLEAU DE SYNTHÈSE DES AVIS ET OBSERVATIONS DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIÉES**

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Cette annexe permet d'identifier pour chacun des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) la suite qui lui est donnée et, de manière synthétique, les raisons qui ont fondé cette décision.

Ce tableau recense les avis des Personnes Publiques Associées (PPA). Pour chaque avis, sont identifiés les points suivants :

- **Le nom du ou des demandeurs** : celui-ci est identifié comme « contributeur » (colonne 1)
- **Le contenu de la demande** : celui-ci est dénommé « synthèse de la contribution ». Une contribution peut contenir plusieurs observations. Celles-ci ont été synthétisées par Nantes Métropole afin de cibler ce qui, au sein de l'observation émise, concerne directement le contenu du dossier. L'analyse qui en a été faite a toutefois pris en compte l'intégralité du contenu de la contribution parfois très riche.
- **La décision métropolitaine** : celle-ci répond point par point à chaque demande soulevée dans la contribution en apportant, autant que possible, des éléments d'explication de la décision prise.
- **Les conséquences de cette décision** sur les pièces du dossier de modification n°2 du PLUm sont identifiées dans la colonne « Suite donnée ».

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Contributeur	Synthèse de la contribution	Décision métropolitaine	Suite donnée																																																						
Préfecture de Loire-Atlantique	Joindre les rapports des inventaires environnementaux réalisés	<p>Au vu du volume considérable des documents, Nantes Métropole met à disposition, ci-après, la liste des rapports des inventaires environnementaux et pourra fournir les rapports lorsqu'ils seront demandés.</p> <p>Liste des études :</p> <table border="1" data-bbox="871 336 1856 1257"> <thead> <tr> <th data-bbox="871 336 1189 379">Zone 2AU</th> <th data-bbox="1189 336 1532 379">Inventaire zone humide</th> <th data-bbox="1532 336 1856 379">Inventaire faune-flore</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="871 379 1189 416">BOUAYE Beauséjour</td> <td data-bbox="1189 379 1532 416">OREADE-BRECHE 2023</td> <td data-bbox="1532 379 1856 416">OREADE-BRECHE 2023</td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 416 1189 491">BRAINS Cartrons</td> <td data-bbox="1189 416 1532 491">ECE Environnement – SIAM conseils</td> <td data-bbox="1532 416 1856 491"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 491 1189 560">INDRE Les Forges</td> <td data-bbox="1189 491 1532 560">RAMBOLL 2022</td> <td data-bbox="1532 491 1856 560">LPO 2015 actualisée en 2020</td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 560 1189 596">LE PELLERIN Les Granges</td> <td data-bbox="1189 560 1532 596">ACCETE Juillet 2023</td> <td data-bbox="1532 560 1856 596">ACCETE Juillet 2023</td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 596 1189 633">NANTES Bois des Anses</td> <td data-bbox="1189 596 1532 633">ARTELIA 2021</td> <td data-bbox="1532 596 1856 633">ARTELIA 2021</td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 633 1189 670">NANTES Noë Garreau 1</td> <td data-bbox="1189 633 1532 670">ARTELIA 2021</td> <td data-bbox="1532 633 1856 670">ARTELIA 2021</td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 670 1189 707">NANTES Noë Garreau 2</td> <td data-bbox="1189 670 1532 707">ARTELIA 2021</td> <td data-bbox="1532 670 1856 707">ARTELIA 2021</td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 707 1189 743">NANTES Papotière 1</td> <td data-bbox="1189 707 1532 743">ARTELIA 2021</td> <td data-bbox="1532 707 1856 743">ARTELIA 2021</td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 743 1189 780">NANTES Papotière 2</td> <td data-bbox="1189 743 1532 780">ARTELIA 2021</td> <td data-bbox="1532 743 1856 780">ARTELIA 2021</td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 780 1189 855">SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU Bois Brûlé</td> <td data-bbox="1189 780 1532 855">SYSTRA 2024</td> <td data-bbox="1532 780 1856 855">SYSTRA 2024</td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 855 1189 892">SAINT-HERBLAIN Armor II</td> <td data-bbox="1189 855 1532 892">SYSTRA 2024</td> <td data-bbox="1532 855 1856 892">SYSTRA 2024</td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 892 1189 967">SAINT-HERBLAIN Orvasserie</td> <td data-bbox="1189 892 1532 967">SYSTRA 2024</td> <td data-bbox="1532 892 1856 967">SYSTRA 2024</td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 967 1189 1042">SAINT-LEGER-LES-VIGNES Le Petit Brandais</td> <td data-bbox="1189 967 1532 1042">SYSTRA 2024</td> <td data-bbox="1532 967 1856 1042">SYSTRA 2024</td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 1042 1189 1117">SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE Landelettes</td> <td data-bbox="1189 1042 1532 1117">BIOTOPE 2024</td> <td data-bbox="1532 1042 1856 1117">BIOTOPE 2024</td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 1117 1189 1153">SAUTRON Tournebride</td> <td data-bbox="1189 1117 1532 1153">SYSTRA 2024</td> <td data-bbox="1532 1117 1856 1153">SYSTRA 2024</td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 1153 1189 1190">VERTOU Bussaudière</td> <td data-bbox="1189 1153 1532 1190">SYSTRA 2024</td> <td data-bbox="1532 1153 1856 1190">SYSTRA 2024</td> </tr> <tr> <td data-bbox="871 1190 1189 1257">VERTOU Les Reigners</td> <td data-bbox="1189 1190 1532 1257">SYSTRA 2024</td> <td data-bbox="1532 1190 1856 1257">SYSTRA 2024</td> </tr> </tbody> </table>	Zone 2AU	Inventaire zone humide	Inventaire faune-flore	BOUAYE Beauséjour	OREADE-BRECHE 2023	OREADE-BRECHE 2023	BRAINS Cartrons	ECE Environnement – SIAM conseils		INDRE Les Forges	RAMBOLL 2022	LPO 2015 actualisée en 2020	LE PELLERIN Les Granges	ACCETE Juillet 2023	ACCETE Juillet 2023	NANTES Bois des Anses	ARTELIA 2021	ARTELIA 2021	NANTES Noë Garreau 1	ARTELIA 2021	ARTELIA 2021	NANTES Noë Garreau 2	ARTELIA 2021	ARTELIA 2021	NANTES Papotière 1	ARTELIA 2021	ARTELIA 2021	NANTES Papotière 2	ARTELIA 2021	ARTELIA 2021	SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU Bois Brûlé	SYSTRA 2024	SYSTRA 2024	SAINT-HERBLAIN Armor II	SYSTRA 2024	SYSTRA 2024	SAINT-HERBLAIN Orvasserie	SYSTRA 2024	SYSTRA 2024	SAINT-LEGER-LES-VIGNES Le Petit Brandais	SYSTRA 2024	SYSTRA 2024	SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE Landelettes	BIOTOPE 2024	BIOTOPE 2024	SAUTRON Tournebride	SYSTRA 2024	SYSTRA 2024	VERTOU Bussaudière	SYSTRA 2024	SYSTRA 2024	VERTOU Les Reigners	SYSTRA 2024	SYSTRA 2024	Pas de modification du dossier
Zone 2AU	Inventaire zone humide	Inventaire faune-flore																																																							
BOUAYE Beauséjour	OREADE-BRECHE 2023	OREADE-BRECHE 2023																																																							
BRAINS Cartrons	ECE Environnement – SIAM conseils																																																								
INDRE Les Forges	RAMBOLL 2022	LPO 2015 actualisée en 2020																																																							
LE PELLERIN Les Granges	ACCETE Juillet 2023	ACCETE Juillet 2023																																																							
NANTES Bois des Anses	ARTELIA 2021	ARTELIA 2021																																																							
NANTES Noë Garreau 1	ARTELIA 2021	ARTELIA 2021																																																							
NANTES Noë Garreau 2	ARTELIA 2021	ARTELIA 2021																																																							
NANTES Papotière 1	ARTELIA 2021	ARTELIA 2021																																																							
NANTES Papotière 2	ARTELIA 2021	ARTELIA 2021																																																							
SAINT-AIGNAN DE GRAND LIEU Bois Brûlé	SYSTRA 2024	SYSTRA 2024																																																							
SAINT-HERBLAIN Armor II	SYSTRA 2024	SYSTRA 2024																																																							
SAINT-HERBLAIN Orvasserie	SYSTRA 2024	SYSTRA 2024																																																							
SAINT-LEGER-LES-VIGNES Le Petit Brandais	SYSTRA 2024	SYSTRA 2024																																																							
SAINT-SEBASTIEN-SUR-LOIRE Landelettes	BIOTOPE 2024	BIOTOPE 2024																																																							
SAUTRON Tournebride	SYSTRA 2024	SYSTRA 2024																																																							
VERTOU Bussaudière	SYSTRA 2024	SYSTRA 2024																																																							
VERTOU Les Reigners	SYSTRA 2024	SYSTRA 2024																																																							
Préfecture de Loire-Atlantique	Réaliser des sondages supplémentaires sur certains secteurs pour affiner les périmètres des zones humides	Au vu des échéances de la présente procédure, il n'est pas possible de réaliser de nouveaux inventaires. Il est à noter que la délimitation des zones humides ne se fait pas systématiquement à équidistance entre deux points de sondage. En effet deux techniques permettent de déterminer les	Pas de modification du dossier																																																						

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

		<p>zones humides : sondage ou critères floristiques en recensant des habitats caractéristiques des zones humides. Les cartes en annexe de la notice explicative ne font donc pas apparaître les différentes méthodes d'identification des zones humide.</p> <p>Nantes Métropole respecte, au stade de la planification comme au stade projet, la priorité à l'évitement. Nantes Métropole porte fortement la protection de la biodiversité et de la ressource en eau associées aux zones humides : les surfaces couvertes par des Espaces Paysagers à Protéger progressent de 41 ha et les surfaces d'Espaces Paysagers à Protéger zones humides progressent de 25,7 ha dans la présente modification du PLUm.</p> <p>Nantes Métropole a mis en œuvre une démarche d'évitement et de réduction des incidences sur les zones humides avec, notamment, le souci de préserver les enjeux les plus forts en la matière par divers moyens : renoncement à l'ouverture d'une zone 2AU (Pierres Blanches, St Jean de Boiseau), réduction des périmètres d'ouverture à l'urbanisation dans la délibération définissant les objectifs de la modification 2 et justifiant des zones ouvertes à l'urbanisation (février 2023) et après études environnementales complémentaires (sur 23 zones 2AU retenues lors de la délibération de février, 18 sont finalement ouvertes : 10 ouvertures partielles et 8 ouvertures totales), classement de surfaces non ouvertes en zone naturelle, création d'espaces paysagers à protéger zone humide et dispositions de préservation dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles. Une analyse spécifique des incidences a ensuite été conduite sur chacun des secteurs dans la partie de la notice consacrée à l'évaluation des incidences environnementales et consolidée dans le mémoire en réponse à l'autorité environnementale.</p> <p>Dans le cadre de la création d'un nouveau secteur de projet couvert par une OAP : les zones humides et boisements à protéger sont identifiés dans l'OAP afin d'assurer leur protection tout en permettant une démarche de projet urbain pour laquelle la séquence ERC devra à nouveau être appliquée. L'ensemble des compléments sont apportés dans le mémoire en réponse à la MRAE.</p>	
<p>Préfecture de Loire-Atlantique</p>	<p>Conforter la qualification des enjeux environnementaux issus de l'état initial et améliorer l'évaluation des impacts des partis d'aménagement</p> <p>Préciser la démarche ERC sur Bois Joli à Brains, Les Forges à Indre, Beauséjour à Bouaye</p>	<p>Éléments généraux</p> <p>Nantes Métropole a fait de la protection de la biodiversité et de la ressource en eau associées aux zones humides des priorités territoriales.</p> <p>En complément de la réponse faite ci-dessus, Nantes Métropole renvoie à l'approfondissement de l'évaluation des incidences environnementales formalisé dans le mémoire en réponse à l'autorité environnementale.</p> <p>8 secteurs comprennent des zones humides : Brains (Les Cartrons), Indre (Les Forges), La Chapelle-sur-Erdre (Métairie Rouge), Le Pellerin (Les Granges), Les Sorinières (La Désirée), Saint-Sébastien-sur-Loire (Les Landelettes), Sautron (Tournebride), Thouaré (ZAC des 2 ruisseaux) et Vertou (Les Reigners). Parmi ces 8 secteurs, trois ont un niveau de fonctionnalité faible, trois un niveau de fonctionnalité faible ou moyen. Trois études ne précisent pas le niveau de fonctionnalité. Les éléments de détails sur le niveau de fonctionnalité des zones humides sont présentés dans le mémoire en réponse à la MRAe (tableau p.24) repris ci-dessous :</p>	<p>Compléments apportés au chapitre 4 de la notice explicative sur l'analyse des incidences environnementales des secteurs impactés de manière notable par la modification n°2 du PLUm.</p>

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Secteur susceptible d'être impacté de manière notable	Étude	Niveau de fonctionnalité de la zone humide
Brains Les Cartrons	ECE Environnement – SIAM Conseils	L'étude conclut que cet espace n'est pas une zone humide, il s'agit d'une erreur de représentation qui sera corrigée.
Indre Les Forges	RAMBOLL 2021	La majeure partie de la zone humide caractérisée en 2019 et 2021 est de <u>faible qualité en termes fonctionnels</u> . Les deux habitats caractéristiques de zones humides sont protégés par des espace paysager à protéger zone humide.
La Chapelle sur Erdre Métairie Rouge	Biophilum 2020	L'examen des espèces végétales et des habitats d'espèces n'a pas permis d'identifier des zones humides sur la zone d'étude. Néanmoins, le caractère hydromorphe du sol permettant de définir des zones humides. Au regard de leur superficie et de leur localisation, ces deux petites zones humides <u>ne présentent pas de réelles fonctionnalités hydrologiques ou hydromorphologiques</u> .
Le Pellerin Les Granges	ACCETE- juillet 2023	Zone humide de tête de bassin versant sur plateau. Le niveau de fonctionnalité n'est pas précisé dans l'étude.
Les Sorinières La Désirée	SCE 2022	Zone humide de plateau - <u>Fonctionnalités hydrauliques faibles</u> : rétention et stockage des eaux de ruissellement (taille réduite) - <u>Fonctionnalités biologiques faibles</u> : présence d'un cortège d'espèces spontanées mais non hygrophiles

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Saint-Sébastien-sur-Loire Les Landelettes		Les zones humides sont en situation de plateau, avec une alimentation en eau principalement par les précipitations.
Sautron Tournebride	Systra - 2023	La zone humide à système hydrogéomorphologique de plateau, correspond au type zone humide 8 « Zones humides de plaines, marais déconnectés, landes humides », avec des <u>fonctions globalement faibles à moyenne</u> (sauf potentiellement pour le patrimoine naturel).
Thouaré ZAC des ruisseaux	Loire Océan Développement	Niveau de fonctionnalité non précisé dans l'étude
Vertou Les Reigniers	Systra - 2023	La zone humide à système hydrogéomorphologique de plateau, correspond au type zone humide 8 « Zones humides de plaines, marais déconnectés, landes humides », avec des <u>fonctions globalement faibles à moyenne</u> (sauf potentiellement pour le patrimoine naturel).

Le choix de localisation des sites est détaillé dans la notice explicative pour chaque secteur. Ces secteurs ont été jugés stratégiques dans le cadre d'un plan guide de revitalisation du coeur de bourg/ville ou parce qu'ils sont situés sur une commune dans laquelle les autres secteurs présentent des enjeux environnementaux/techniques importants.

Bois Joli à Brains

Compte tenu de l'importance surfacique de la zone humide et du faible nombre de logements à construire (6), la commission d'enquête fait de l'ouverture de la zone du Bois Joli une de ses réserves. Afin de lever cette réserve, l'ouverture de cette zone 2AU est finalement abandonnée dans le cadre de la modification n°2 du PLUm.

Les Forges à Indre :

Contexte :

La commune présente un contexte urbain particulier avec une production de logements sur la commune

contrainte : le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) couvre 76 % (359 ha) du territoire communal et le classement Natura 2000 (Estuaire de la Loire) 40,7 % de la commune. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) prévoit toutefois un rythme de production de 20 logements par an (dont 30% de logements sociaux) pour la commune. Sur la période allant de 2019 à 2022, une production moyenne de 5 logements par an a été observée, portée uniquement par les divisions parcellaires et les constructions sur du foncier maîtrisé par la collectivité. Ce résultat entraîne un déficit de production cumulé de 66 logements sur la période. Un rattrapage est programmé sur la période 2023-2025 du PLH grâce à la 1ère tranche de l'OAP Haute Indre et à la perspective d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Les Forges. L'atteinte des objectifs du PLH, permettant à Indre d'assurer un niveau de production de logements suffisant pour éviter la déprise démographique et garantir un niveau satisfaisant de mixité sociale, ne peut reposer sur le seul renouvellement urbain, faible contributeur sur ce territoire contraint.

Un site stratégique au vu des capacités communales :

La zone 2AU des Forges est ciblée dans le PADD comme une zone de développement de l'urbanisation pour accompagner la dynamique territoriale. Son urbanisation permettrait d'accueillir une mixité d'habitat répondant aux besoins en logements en termes de formes urbaines, de typologies et de programmation sociale. Cette zone 2AU est située en entrée de ville, à proximité des équipements publics, notamment des équipements scolaires, sportifs et administratifs, et des commerces. Elle est desservie par les transports en commun et un réseau de modes doux permettant d'accéder rapidement aux services et répond ainsi à l'objectif de la ville des courtes distances. L'aménagement de cette zone, située dans l'enveloppe urbaine, à proximité immédiate de la polarité administrative et commerciale de l'entrée de ville de Basse-Indre, prolonge la logique d'urbanisation de la commune jusqu'à l'emprise d'Arcelor Mittal qui s'apparente à une limite cohérente du développement communal.

Analyse des capacités de développement dans les autres zones à urbaniser existantes :

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

- La zone 2AU La Claretière (d'une superficie de 1,84 hectares) située à l'interface des centralités de Haute-Indre et de Basse-Indre, est un site pré-identifié de reconversion urbaine dédié aux équipements publics en phase de dépollution.

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

Au regard des capacités d'urbanisation existantes sur Indre, il apparaît donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU Les Forges afin d'accompagner le développement urbain de la commune. La réalisation d'une opération sur ce secteur rendra possible la production d'un volume de logements répondant aux objectifs du PLH, et de proposer une offre qui viendra répondre aux parcours résidentiels

des habitants. La mobilisation de ce secteur permettra de rattraper la faible production de la 1ère période du PLH.

Un site de remblais avec la présence de zone humide :

Il est important de noter que le site est une zone artificialisée, construite puis déconstruite dans les années 1980. Le sol est remblayé (lit majeur de la Loire) et est constitué en première couche de débris et matériaux de démolition. Les fonctionnalités des sols sont donc plutôt faibles.

Des zones humides sont présentes sur le site et traduites au règlement graphique du PLUm. Une analyse complète des enjeux environnementaux (zone humide, fonctionnalités des sols, faune flore) a été réalisée en 2023. Il a été identifié une zone humide complémentaire à celles existantes qui couvre l'intégralité du site, et des enjeux de biodiversité mineurs localisés sur les trames boisées existantes. Ainsi, un regard particulier a été apporté sur la densité du projet en lien avec l'artificialisation des sols et la présence de végétation à préserver dans la rédaction de l'OAP (intentions d'aménagement et outils graphiques).

Les deux habitats caractéristiques de zones humides sont déjà protégés par des espaces paysagers à protéger zone humide dans le règlement graphique. Dans le cadre de la procédure de modification n°2, l'OAP sanctuarise les deux espaces pour lesquels les zones humides ont une fonctionnalité élevée et inscrit dans ses objectifs leur préservation et valorisation. De plus, l'obligation de mutualisation des stationnements et de réalisation de stationnements enherbés favorisera la gestion des eaux pluviales et le maintien des fonctionnalités liées à la zone humide.

Beauséjour à Bouaye :

Contexte :

En raison du risque de submersion marine et d'exposition à l'érosion, mais également dans l'optique d'améliorer l'inclusion des personnes accueillies, les établissements socio-éducatifs Mindin à Saint-Brevin-les-Pins, doivent être relocalisés. L'Agence Régionale de Santé et le Département de Loire-Atlantique ont ainsi annoncé le 7 mars 2019, le départ progressif des quatre établissements installés sur le site de Saint-Brévin. Une étude a analysé le suivi des parcours des personnes avec une orientation médico-sociale et notamment leur domicile de secours des personnes actuellement accompagnées. Celle-ci a permis d'identifier 3 territoires prioritaires pour le déploiement des établissements à savoir Saint-Brévin, l'agglomération nantaise et en particulier le secteur sud-ouest, ainsi que le territoire de Saint-Nazaire. Ces trois territoires ont des demandes de patients importantes en nombre justifiant que l'on puisse y implanter ces établissements. Cette relocalisation est également une opportunité pour mieux répondre au besoin d'accompagnement des personnes en situation de handicap. En effet, sur les 525 places de foyer d'accueil du département, 238 sont à Saint-Brévin- les-Pins soit 45 % des places alors que 91 % des personnes en attente d'une place réside en dehors du territoire de la communauté de communes Sud-Estuaire.

La commune de Bouaye, située dans le quart sud-ouest de la métropole, représente un territoire géographiquement pertinent pour cette relocalisation, permettant de rapprocher les résidents actuels de

leur famille, mais aussi de mieux répondre aux besoins d'accompagnement des habitants de Nantes et du sud de la métropole. La commune dispose de nombreux équipements (services de proximité, jeunesse et éducation, culture et sport), d'une vie associative riche et de nombreux commerces et entreprises. Elle est desservie par le réseau de transports métropolitains (3 lignes), comprend une halte ferroviaire reliant Nantes et la côte atlantique et est située en voiture à 15 min de Nantes et 35 min de la côte.

La zone 2AU de Beauséjour dont l'ouvert à l'urbanisation est proposée dans le cadre de la présente modification du PLUm sera destinée exclusivement à l'implantation de cet équipement. Pour confirmer cette vocation, il est précisé que le Département est devenu propriétaire de l'emprise foncière du site et le site sera classé en 1AUS, zonage dédié aux grands équipements d'intérêt collectif et de service public.

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

Un travail d'analyse des secteurs présentant une superficie suffisante pour recevoir ces équipements a été effectué en amont du lancement de la modification n°2. Les connexions aux différentes modalités de transport et l'accessibilité du site sont particulièrement importantes afin de garantir les déplacements quotidiens des employés et bénéficiaires de la structure, mais aussi, assurer l'accès aux différents équipements publics nécessaires aux résidents des établissements.

> Dans les zones urbaines existantes, aucun terrain ne permet la réalisation de ces équipements. Il est effectivement nécessaire de disposer d'une surface importante (3 à 4hectres) qui n'est pas disponible sur la commune dans le tissu déjà constitué.

> Concernant les zones 1AU de la commune, elles sont soit réservées à de l'habitat afin d'atteindre les objectifs de production de logement selon le programme local de l'habitat, soit à de l'activité économique. Il n'est ainsi pas envisageable de programmer cette installation sur ces zones, sauf à fragiliser la mise en œuvre d'autres politiques publiques.

Par ailleurs, les deux zones 1AUMc font déjà l'objet de permis d'aménager ou de permis de construire et n'offrent donc plus d'espace disponible suffisant.

> Enfin, les autres zones à urbaniser ne sont soit pas adaptées, soit réservées à d'autres aménagements. La zone 2AU des Carterons est en continuité immédiate du tissu urbain et répond à une logique de complément de l'urbanisation et de renforcement de la centralité. L'équipement envisagé est garant d'un apport de population pour le site mais occuperait trop d'espace pour en parallèle conserver la possibilité de réalisation d'habitat familial. La zone 2AU de la Piogerie est difficilement accessible et ainsi non adaptée au flux important de véhicule que ces équipements génèrent. La zone 2AU de la Gare est trop petite pour la réalisation des équipements envisagés.

En conséquence, c'est la zone 2AU de Beauséjour qui a été retenue car elle offre une situation et une superficie qui permettrait d'aménager les équipements. Le terrain est situé à proximité des transports en commun, d'une zone économique avec des activités commerciales, d'une zone urbanisée par du

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

		<p>logement et proche de la voie rapide entre Pornic et Nantes. La création d'un arrêt de bus spécifique pour les établissements sera étudiée afin d'améliorer encore l'accessibilité. La proximité de la zone 2AU avec la route de Pornic, d'un arrêt d'une ligne de transport en commun permettant d'accéder au centre de Bouaye et à la halte ferroviaire et la présence d'un axe cyclable en font une zone répondant aux besoins de l'équipement. Enfin, le site est assez végétalisé aujourd'hui. La possibilité d'offrir un site de qualité pour les résidents est également un point favorable au projet.</p> <p>Des études environnementales ont été menées sur le site afin d'identifier les enjeux relatifs aux zones humides et à la biodiversité. Ces éléments ont été pris en compte afin de préserver les habitats et la biodiversité qu'elle accueille avec des outils de protection réglementaires : création d'espaces boisés classés sur les arbres remarquables, création d'EPP zones humides, création d'EPP sur la haie au sud et évolution d'une partie de la zone 2AU en zone naturelle (Nn). Par ailleurs, l'OAP précise l'objectif d'optimisation foncière, de limitation de l'imperméabilisation des espaces communs, de préservation de la trame paysagère existante et de la végétalisation des espaces extérieurs aménagés, ce qui limitera l'artificialisation des sols.</p> <p>Les zones humides sont également représentées et la nécessité d'une démarche ERC est précisée avec une recherche prioritaire d'évitement.</p> <p>A l'échelle du projet, la séquence ERC s'appliquera également, ainsi que les outils du PLUm contribuant à limiter l'artificialisation des sols tels que le coefficient de biotope par surface, la nouvelle obligation de plantation ou encore la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Sur le site de Beauséjour, ont été identifiés des aléas inondation par ruissellement des eaux pluviales sur une très faible partie du site située au niveau du carrefour sur les espaces publics au nord-est. S'agissant de ce risque, tout projet doit le prendre en compte et respecter les préconisations et recommandations inscrites dans le règlement écrit du PLUm (chapitre 5).</p>	
<p>Préfecture de Loire-Atlantique</p>	<p>Faire un bilan à l'échelle métropolitaine et communale pour démontrer la cohérence programmatique du PLUm avec l'objectif poursuivi de relance de la production de logement et d'inscrire le document d'urbanisme modifié en rapport avec les dynamiques de rattrapage SRU inscrites dans les objectifs triennaux et contrats de mixité sociale</p>	<p>La relance de la production de logements pour tous est l'un des deux grands objectifs de la procédure en cours. Elle est complémentaire du plan de relance du logement voté en 2023 et visant un déblocage à court terme. A l'échelle métropolitaine, la modification n°2 du PLUm génère un potentiel de production de logements estimé à plus de 1.300 logements (dont 415 logements sociaux) sur les zones 2AU ouvertes pour des projets d'habitat ou mixte, ainsi qu'un potentiel estimé à plus de 7.000 logements dans le cadre des OAP sectorielles créées – hors 2AU - ou modifiées (dont près de 2.220 logements sociaux).</p> <p>Le niveau de production de logements est fixé dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 à 6 000 logements par an. Nantes Métropole assure un suivi fin de la réalisation et des perspectives de production de logements pour chacune des communes du territoire grâce à son observatoire de suivi des objectifs du PLH. Ce suivi montre que seuls 4 440 logements ont été réalisés par an depuis 2019 (22.201 logements autorisés entre 2019 et 2023).</p> <p>La modification n°2 du PLUm permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'apport de compléments au plan de renforcement de la mixité sociale par la couverture des zones blanches (Orvault, Nantes..) 	<p>Pas de modification du dossier</p>

- La création d'OAP : programmation mixité sociale répondant à l'atteinte des objectifs PLH, et pour permettre notamment le rattrapage SRU des communes concernées

- Mécaniquement, avec l'outil ENL, en relançant la production de logements, on favorise la production de LLS et LA sur tous les périmètres ENL

Concernant les communes citées par la DDTM :

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

La Chapelle sur Erdre : Nantes Métropole précise que le dossier de modification n°2 porté à l'enquête publique ne comporte pas de suppression d'ERMS : il s'agit d'un changement de programmation de l'ERMS sur une opération de taille très limitée (5 logements) qui a été rendu nécessaire pour débloquer l'opération. Les évolutions sur la commune sont par ailleurs ambitieuses, avec un grand nombre d'OAP devant permettre une production importante de logements, tout en veillant à respecter les coupures urbaines et les formes spécifiques à la commune.

Le Pellerin : Nantes Métropole précise que le dossier de modification n°2 porté à l'enquête publique ne comporte pas de suppression d'ERMS. Il s'agit d'un changement de programmation de l'ERMS en secteur patrimonial sur lequel une opération était bloquée au stade des études avant-projet. La modification n°2 vise ici pleinement l'objectif de relance, en ajustant les curseurs de la faisabilité des opérations. Par ailleurs, la modification n°2 crée sur la commune de nouvelles OAP sectorielles et prévoit l'ouverture d'une zone 2AU à vocation d'habitat (Les Granges).

Couëron : la modification n°2 permet de renforcer les leviers de production de logements sociaux avec l'abaissement du seuil ENL déclenchant la production de logements sociaux de 1000 à 700 m² de surface plancher. Cet abaissement est cohérent avec la diversification du logements souhaitée sur les secteurs déjà bien pourvus en logements sociaux.

Orvault : les programmations des OAP Plaisance et Peccot évoluent afin concilier renforcement de l'accession abordable et production de logements locatifs sociaux, dans une volonté d'équilibre du peuplement, au vu notamment des quartiers politique de la ville à proximité.

La Ville de **Saint Herblain** répond aux objectifs de production du logement social fixé par la Loi SRU.

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

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

		<p>25 % du nombre de logements totaux.</p> <p>Ainsi, à Mauves sur Loire, l'OAP Centre bourg de la modification n°2 double l'objectif de logements sociaux, amplifiant l'action déjà très volontariste sur le secteur alors que la commune n'est pas soumise aux obligations SRU. Le taux de logements social de 25 % porte sur un tissu pavillonnaire.</p> <p>Thouaré : l'OAP du secteur des bois est située en tissu pavillonnaire, en vue d'une densification. Ceci explique que le taux de logements locatifs sociaux soit à 25% des lots. Un bailleur social peut construire 1 à 3 logements sociaux par lot. Dans cette situation, l'objectif s'applique au nombre de lots et non au nombre de logements (voir ci-dessus).</p> <p>Vertou : les secteurs de renforcement de la mixité sociale couvrent actuellement les quartiers centraux et les quartiers de projet au potentiel le plus évolutif avec un seuil déclencheur à 700 m².</p>	
<p>Préfecture de Loire-Atlantique</p>	<p>Faire un état des lieux des systèmes d'assainissement, incluant les stations concernées de traitement des eaux usées, tant leur capacité résiduelle organique qu'hydraulique, et leurs réseaux. Pour s'assurer que l'ouverture des zones 2AU ne compromette pas la capacité des ouvrages épuratoires à absorber les effluents actuels et projetés des secteurs classés en zones U, 1AU, 2AU ouverts à l'urbanisation</p>	<p>Nantes Métropole a voté en juin 2024 un nouveau schéma directeur de modernisation des systèmes d'assainissement (SYAM 2040), représentant un investissement massif sur la période 2025-2040. Ce schéma s'articule autour de quatre grands enjeux :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Adapter la capacité des systèmes d'assainissement pour soutenir la croissance de la métropole 2. Réduire l'impact des eaux usées sur les milieux aquatiques en améliorant leur collecte et transfert 3. Développer un service fiable et abordable pour les usagers 4. Réduire l'empreinte écologique du service en visant la neutralité énergétique <p>Les actions programmées incluent la création et l'extension de stations d'épuration, la gestion des boues d'épuration par co-incinération, le redimensionnement des réseaux de collecte, la construction de bassins de stockage, et la lutte contre les eaux claires parasites par la réhabilitation de réseaux et branchements. Ce plan devrait réduire de 80% les flux annuels de rejets d'eaux usées et produire environ 40 GWh/an de biométhane d'ici 2050. Le coût total estimé pour ces actions est de 800 millions d'euros jusqu'à 2040.</p> <p>La concordance des plannings de travaux de ce nouveau schéma avec les échéanciers d'urbanisation des secteurs dont l'ouverture est prévue en modification n°2 a été analysée et prise en compte. Le développement urbain se fera nécessairement au rythme des travaux d'assainissement, mais au vu des enjeux opérationnels du SYAM 2040, les investissements seront priorisés sur les zones 2AU ouvertes et dont l'urbanisation est programmée. Les échéanciers d'urbanisation de 14 zones 2AU concordent avec les plannings de travaux des systèmes d'assainissement. Pour les autres zones 2AU, Nantes Métropole conditionnera tout engagement de projet à l'achèvement des réseaux d'assainissement nécessaires. Les OAP correspondantes garantiront cette temporalité.</p>	<p>Adaptation de l'échéancier des OAP sectorielles Les Granges, au Pellerin, Bois Brûlé à Saint-Aignan-de-Grand Lieu, Beauséjour à Bouaye, Gare de Vertou/Landelettes à Saint Sébastien et Vertou.</p>
<p>Préfecture de Loire-Atlantique</p>	<p>Quantifier les ENAF prélevés depuis 2021, à croiser avec un bilan de la consommation sur la période 2011-2021 (dans la partie sur le bilan des surfaces consommées)</p>	<p>La MRAE, dans son avis du 13 mai 2024 sur la présente modification, demande de compléter l'évaluation environnementale en présentant la consommation d'ENAF observée sur la période 2011-2021 et celle attendue, avec la modification n°2, sur la période 2021-2031, et en analysant les ouvertures à l'urbanisation proposées au regard de l'objectif de réduction par deux de la consommation d'espace.</p> <p>Nantes Métropole, dans son mémoire en réponse à la MRAE, joint au dossier d'enquête publique (pièce n°A-5-2 des pièces administratives) a apporté les compléments suivants, qui seront ajoutés dans le bilan des surfaces dans la notice explicative.</p> <p>Le PADD a fixé, avant la loi Climat et Résilience de 2021, un objectif ambitieux de réduction de 50 % du</p>	<p>Compléments apportés dans la notice explicative</p>

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

		<p>rythme annuel de consommation d'ENAF à l'horizon 2030, par rapport à une période de référence 2004-2014. Ce qui fixe comme objectif une consommation potentielle maximum de 83,4 ha/an à horizon 2030. Le millésime 2022 de la BDMOS 44 et l'OCS de Nantes Métropole permettent d'établir que la consommation d'ENAF sur la période 2018-2022 a été de 226 ha soit 56,5 ha/an. Nous pouvons estimer que sur la période 2019-2022 environ 170 ha d'ENAF* ont été consommés. Par ailleurs, la consommation observée entre 2011 et 2021 est de 1116 ha. Au regard de la consommation entre 2020 et 2022 (106 ha), nous pouvons estimer que 53 ha ont été consommés entre 2021 et 2022.</p> <p>Les zones 2AU ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette modification n°2 du PLUm représentent environ 56 ha d'ENAF. Il est précisé que cette projection reste par ailleurs théorique : les projets qui seront développés sur ces zones n'entraîneront pas la consommation de l'entièreté des ENAF présents sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. En effet, des mesures de protection ont été mises en place et la Métropole est très attentive à la compatibilité des projets développés sur son territoire avec l'ambition d'une sobriété foncière renforcée. Ces 56ha d'ENAF représenteraient théoriquement environ 9ha/an jusqu'à 2031 (2025-2031).</p> <p>La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Loi Climat et Résilience fixe l'objectif national d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années, d'ici à 2031. Cette trajectoire progressive est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme : le SRADDET doit intégrer et territorialiser cet objectif avant le 22 novembre 2024, et le SCoT et PLUm doivent être mis en compatibilité respectivement avant le 22 février 2027 et le 22 février 2028.</p> <p>La modification n°2 n'est pas la procédure intégrant la territorialisation de la trajectoire ZAN dans le PLUm. Toutefois, la Métropole est déjà engagée dans une démarche volontariste de sobriété foncière et la délibération portant sur les modalités de la concertation préalable et la définition des objectifs de la modification 2 indique le levier de la reconstruction de la ville sur la ville avec l'objectif de tendre progressivement vers le « Zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2030. La délibération s'inscrit ainsi dans l'objectif de réduire de 50 % à l'horizon 2030 la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PADD du PLUm par rapport à la période 2004-2014 soit 83,4ha/an, conformément au périmètre d'une modification de droit commun.</p> <p>Le SCOT 3 du pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire est en cours de révision, son approbation est prévue fin 2025 et permettra de lancer une procédure d'évolution du PLUm visant à intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience.</p>	
<p>Préfecture de Loire-Atlantique</p>	<p>Étayer les capacités résiduelles des enveloppes urbaines par une identification des gisements fonciers, de leur qualification et du niveau de faisabilité.</p>	<p align="center">1 Analyse des capacités d'urbanisation inexploitées</p> <p>Nantes Métropole rappelle tout d'abord qu'elle a apporté la justification du besoin d'ouvrir chacune des zones 2AU au regard des gisements fonciers disponibles en renouvellement urbain dans la délibération relative à la procédure de modification n°2 du PLUm du 10 février 2023 (annexe). Des compléments sont présentés ici.</p> <p>La modification n°2 poursuit deux objectifs principaux dont la relance de la production de logements et ce principalement en renouvellement urbain et en visant un niveau exigeant de densité. Le niveau de production de logements, permettant de répondre au double d'enjeu de la très forte dynamique démographique et des évolutions des ménages, est fixé dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 à 6 000 logements par an. Nantes Métropole assure un suivi fin de la réalisation et des perspectives de production de logements pour chacune des communes du territoire grâce à son observatoire de suivi des objectifs du PLH. Ce suivi montre que seuls 4 440 logements ont été réalisés</p>	<p>Pas de modification du dossier</p>

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

par an depuis 2019 (22 201 logements autorisés entre 2019 et 2023).

Ce retard de production de logements par rapport aux objectifs du PLH est constaté sur de nombreuses communes et notamment sur l'ensemble des communes ouvrant à l'urbanisation des zones 2AU (à vocation logement) dans le cadre de cette modification n°2 :

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

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

La modification n°2 mobilise 5 leviers principaux pour favoriser prioritairement le renouvellement urbain et la densification : l'augmentation des hauteurs sur plus de 200 ha, principalement dans les secteurs stratégiques de renouvellement urbain et de projets urbains (en grande partie sous OAP) ; une évolution des zonages au sein des espaces urbanisés mixtes (UM) attribuant davantage de droits à construire avec notamment la planification de la mutation de certains secteurs pavillonnaires dans la plupart des communes (2 ha de nouvelles zones (1A)Umc(p)) et l'incitation à l'évolution des tissus économiques vers des zones mixtes (56 ha) ; la création de 30 nouvelles OAP en renouvellement urbain (hors OAP liées à l'ouverture des 2AU) encadrant une capacité potentielle de production de logements neufs supplémentaires estimée à environ 5.700 logements à terme ; la modification de 74 OAP existantes, avec une capacité de production de logements estimée à environ 1.300 logements neufs supplémentaires (hors OAP liées à l'ouverture des 2AU).

Il est par ailleurs précisé que certaines OAP créées (dont pour certaines zones 2AU) et modifiées n'ont pas pour vocation la production de logements, mais des projets économiques ou d'équipement public.

Toutes les communes ouvrant une zone 2AU à l'urbanisation font l'objet d'évolutions du PLUm visant une plus grande capacité de production de logements en renouvellement urbain.

De plus, à l'aval de la planification, Nantes Métropole conduit des actions volontaristes en matière d'urbanisme opérationnel en prenant l'initiative de projets en renouvellement urbain, des reconversions de tissus existants, du recyclage de friches économiques ou publiques en devenir ; de relance de la production de logements par le soutien à des opérations sociales ou privées bloquées par les évolutions du contexte économique, de stratégie foncière, tant par l'ingénierie foncière que par une politique ambitieuse de réserves ; de rénovation énergétique du parc existant.

Nantes Métropole fait de l'opérationnalisation des gisements fonciers une priorité de sa politique d'urbanisme et renforce en conséquence son ingénierie foncière. Elle a notamment engagé une démarche d'actualisation et d'approfondissement du potentiel foncier dans le tissu existant. Nantes Métropole a ainsi développé avec le CEREMA un observatoire des gisements fonciers principalement tourné vers l'identification de fonciers nus à destination de l'habitat (Urban Simul). La justification des ouvertures à l'urbanisation s'est appuyée en partie sur cet observatoire en construction, les diagnostics d'études territoriales et un premier inventaire communal.

Nantes Métropole attache une grande importance à la robustesse méthodologique de ses études foncières, celles-ci alimentant le travail de conception de projets et de réserves foncières et engageant donc des moyens publics importants. Or les méthodologies permettant une identification automatisée suffisamment robuste des potentiels fonciers en renouvellement urbain sont encore en développement à l'échelle nationale et Nantes Métropole contribue activement à ces travaux. Aussi, Nantes Métropole poursuit un important travail d'identification, à partir des gisements bruts, des gisements opérationnels potentiels et d'analyse propriété par propriété, sur la base des données mais également des relevés de terrain. Nantes Métropole s'inscrit dans une démarche continue d'approfondissement de son travail d'analyse des gisements en lien avec le CEREMA et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

S'agissant du potentiel de logement pouvant être produit dans le tissu existant, la Métropole applique une méthode en 4 étapes : (1) repérage des gisements bruts via l'outil UrbanSimul ; (2) exclusion des gisements inadaptés (taille trop limitée, zone A, N, 2AU, UMD2 et Ume, EBC, zones humides, des périmètres patrimoniaux, aux zones A/B du PEB, etc.) ; (3) application d'une densité de logements à chaque gisement par typologies de sous-secteurs de zones U, en distinguant Nantes des autres communes et en distinguant les secteurs extra et intra-périphérique (la densité appliquée correspond aux éléments travaillés dans le cadre de la révision du SCOT) ; (4) application d'un taux de rétention, calculé en fonction des typologies de gisements et des sous-secteurs du PLUm (gisements simples et gisements complexes). Ce diagnostic approfondi et opérationnel permet d'affiner la planification du renouvellement urbain et la mobilisation du potentiel en densification dans le cadre des futures procédures d'évolution du PLUm.

Malgré la priorité donnée au renouvellement urbain, illustrée par les mesures pré-citées, la Métropole est

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

Il est important d'intégrer la dimension temporelle dans l'analyse du potentiel de production de logements sur le territoire : la Métropole agit de manière volontariste, mais ne peut garantir le rythme de production dans le tissu existant au vu des contraintes pré-citées. La mobilisation du potentiel en densification s'inscrit dans une temporalité variable selon la nature du tissu. L'exercice du relevé du potentiel théorique en densification a été réalisé dans le PLUm approuvé en 2019. Sur les 22.873 logements estimés comme réalisables en densification dans le PLUm en 2019, seuls 7.117 logements (soit 1 543 log./an) ont été effectivement réalisés en densification en dehors des opérations d'aménagement entre 2019 et 2024 malgré un contexte d'un marché immobilier tendu. De plus, il est à noter que la résorption de la vacance représente un très faible potentiel de densification (taux de vacance de 5,3% à l'échelle de la Métropole en 2021 - chiffres INSEE).

La procédure de modification n°2 du PLUm permet donc, en parallèle des mesures précitées, l'ouverture de 18 zones à urbaniser 2AU sur un total de 82 zones 2AU existantes au PLUm. Ceci représente 14% des surfaces en 2AU inscrites non ouvertes en 2024. La modification n° 2 cherche à trouver le bon équilibre entre deux orientations majeures d'aménagement du territoire métropolitain : l'inscription dans la trajectoire de sobriété foncière et la production de logements. Lors de l'élaboration du PLUm (2014-2019), l'ensemble des zones 2AU des 24 PLU communaux a été analysé afin que la surface et le nombre de zones 2AU soient cohérents avec les objectifs du PADD de réduction de 50 % de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et de production de 6 000 logements par an.

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

La sélection des zones 2AU s'est appuyée sur une méthode objective et qualitative explicitée dans la notice explicative de la Modification n° 2 (p. 50 à 53) et dans la délibération de février 2023. Sur ces 18 zones d'urbanisation de long terme (2AU) ouvertes en modification n°2, cinq concernent des vocations autres que le logement – trois de l'équipement d'intérêt général (Beauséjour à Bouaye, Les Rouleaux à Bouguenais et Les Reigners à Vertou) et 2 de l'économie (Bois brûlé à Saint-Aignan-de-Grand-Lieu et Tournebride à Sautron). Si le PLUm, et cela est renforcé par la procédure de modification n°2, favorise la mixité fonctionnelle, les équipements projetés sur ces 2AU hors logement ne peuvent difficilement être conçu dans le tissu existant au regard notamment des emprises foncières nécessaires. Il est en de même pour les activités économiques projetées sur les 2 zones 2AU ouvertes à l'urbanisation qui ciblent particulièrement l'industrie, l'artisanat de production, la logistique et le commerce de gros.

Les ouvertures des zones 2AU à vocation d'habitat génère un potentiel de production de plus de 1300 logements supplémentaires, auxquels s'ajoutent les 1 700 logements prévus sur les zones ouvertes à

l'urbanisation de la ZAC Doulon-Gohards. Elles permettent à la Métropole de rester sur la trajectoire du présent PLH et de planifier la production de logements du PLH4 à venir.

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

Nantes Métropole agit sur la réalisation des projets avec les leviers du PLU, mais également par la mobilisation de son ambitieuse stratégie foncière. Nantes Métropole, en cohérence avec les objectifs du PADD, met en effet sa stratégie foncière au service d'une orientation de sobriété foncière donnant la priorité au renouvellement urbain et à la densification. La dureté foncière et les enjeux de libération du foncier peuvent bien-sûr jouer sur la temporalité de ces opérations, mais la Métropole mobilise plusieurs leviers dans le cadre de sa stratégie foncière qui permettent d'anticiper et d'accélérer les opérations : réserves foncières, observatoire du foncier, secteurs de veille et droit de préemption urbain, minoration, partenariat avec l'établissement public foncier, etc. Après approbation de la modification du PLUm, des études foncières seront actualisées et des partenariats activés pour opérationnaliser les projets, l'optique étant bien celle de la relance de la production de logements sur tout le territoire.

Malgré l'ensemble des leviers pré-cités, la dureté foncière peut rester forte pour certains biens ou îlots présents sur le périmètre de l'OAP. Si l'un des objectifs majeurs de la Métropole sur cette modification n°2 est bien la relance de la production de logements, le document d'urbanisme doit également planifier à plus long terme certaines mutations urbaines ambitieuses. Les évolutions peuvent toutefois être séquencées, sur le périmètre de l'OAP, au gré des libérations et recompositions d'assiettes foncières, permettant ainsi une mutation progressive des secteurs.

Spécifiquement sur les tissus de maisons individuelles, la Métropole a produit au cours de cette modification du PLUm un diagnostic territorial révélant l'hétérogénéité de ces tissus et des duretés associées. D'autres leviers que la planification réglementaire seront mobilisés pour permettre la mutation de certains de ces secteurs pavillonnaires, en particulier l'accompagnement dans les parcours résidentiels, notamment pour assurer le maintien des conditions d'autonomie des personnes âgées.

2 Inventaire des Zones d'Activités Économiques (ZAE)

L'inventaire des zones d'activités économiques (ZAE) tel que prévu à l'article L.318-8-2 du Code de l'urbanisme (issu de la loi Climat et résilience du 22 août 2021) a été réalisé sur le territoire métropolitain. Pour rappel, il précise à l'échelle de chaque ZAE : un état parcellaire des unités foncières (surface et propriétaire), l'identification des occupants et le taux de vacance (nombre d'unités foncières non affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises depuis au moins 2 ans et inoccupées). Il identifie la vacance structurelle des locaux d'activités.

L'inventaire réalisé sur la période 2021-2022 identifie à l'échelle de la métropole 1% des unités foncières (UF) partiellement vacantes (50 UF sur 5 093 UF), et 0,2% des unités foncières totalement vacantes (10 UF sur 5 093 UF). La vacance des locaux d'activités est extrêmement faible sur la Métropole et ne

permet pas de faire levier pour une ré-occupation. Les besoins fonciers sont d'autant plus importants que le stock de locaux d'activité disponibles vacants est faible.

Cet inventaire constitue une des briques de connaissance permettant de travailler sur l'optimisation et la densification des ZAE mais reste insuffisant à lui seul. Nantes Métropole, via son schéma de développement économique durable, porte l'objectif d'un territoire plus intense avec trois axes principaux qui se déclinent à travers la sobriété foncière et la réduction de l'impact carbone.

Trois ZAE ont, d'ores et déjà, fait l'objet d'études de requalification en 2022-2023 qui visent à mettre en place une approche reproductible : La Vertonne (126 ha étudiés) à Vertou, la ZA de Nantes Est (115 ha étudiés) à Nantes et le Centre Industriel à Saint-Herblain (246 ha étudiés). La réflexion a été étendue à la zone D2A dans le cadre de l'étude urbaine autour de l'aéroport de Nantes Atlantique. L'objectif attendu est d'optimiser les fonciers sous exploités afin de proposer des programmes économiques qui favorisent le maintien de l'activité productive dans les zones d'activités. Le potentiel foncier reposant sur des transferts d'entreprises ou cessation, sera à inscrire dans une temporalité à établir de court, moyen, long terme.

Si la densification est nécessaire et bien programmée, elle ne permet pas de répondre à elle seule aux besoins du territoire. En renouvellement urbain, les activités économiques ont des potentiels différents d'évolution vers des formes urbaines plus denses :

- les bureaux sont construits sur des emprises en recyclage urbain depuis des années sur Nantes Métropole. Cette production trouve une faisabilité au regard des charges foncières du tertiaire et se traduit par des densités bâties comparables au logement ;

- l'industrie, l'artisanat de production, le commerce de gros ou la logistique : la superposition des locaux est souvent difficile pour des raisons techniques et financières liées à la manutention, au mode d'expédition / quai de chargement et aux accès poids lourds, au renforcement nécessaire de la structure du bâti pour accueillir les machines-outils montes-charges et aux capacités de remplacement de machines encombrantes en particulier, même si les expérimentations s'engagent dans ce domaine (ex. Batignolles à Nantes). De plus, les loyers au m² dans l'activité productive sont 5 à 10 fois plus faibles que pour le bureau, réduisant la faisabilité financière de constructions complexes intégrant des activités productives à forte valeur ajoutée.

Dans le cadre de la modification n°2 du PLUM, l'ouverture des zones 2AU à vocation économie cible uniquement l'industrie, l'artisanat de production, logistique et commerce de gros car les autres activités économiques – commerce, services, etc. - peuvent s'insérer dans le tissu existant (principe de mixité fonctionnelle). L'ensemble des disponibilités permettent de couvrir un peu plus de 2 ans de besoins fonciers en activités productives, c'est pourquoi l'ouverture de zones 2AU est sollicitée au travers les sites de Bois Brûlé à Saint Aignan de Grand Lieu et Tournebride à Sautron. En effet, dans les zones d'activités actuellement aménagées mais non entièrement commercialisées, ayant vocation à accueillir des activités de l'industrie, l'artisanat de production, la logistique ou le commerce de gros, les disponibilités restant à commercialiser en 2023 sont de 19,6 hectares de fonciers dédiés à l'activité productive, avec 20 ha de foncier occupés par 80 000 m² de locaux existants.

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

<p>Préfecture de Loire-Atlantique</p>	<p>Faire évoluer la programmation de l'OAP des Galochets de 20 logt/ha à 30 logt/ha</p>	<p>Suite à cette observation, la densité minimale dans l'OAP des Galochets à Saint-Léger-les-Vignes est augmentée (passage de 20 logements à l'hectare à 30 logements à l'hectare).</p>	<p>Augmentation de la densité minimale de l'OAP des Galochets à Saint Léger les Vignes.</p>
<p>Préfecture de Loire-Atlantique</p>	<p>Rendre compatible la M2 avec le PGRI Loire Bretagne 2022-2027 et l'étude ruissellement de 2018</p>	<p>Prise en compte du PGRI Loire-Bretagne 2022-2027</p> <p>Pour rappel, le PLUm est compatible avec le PGRI 2016-2021.</p> <p>Depuis la Loi ELAN du 23 novembre 2018 et des ordonnances de 2020, le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs et devient ainsi le document pivot. Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027, adopté le 15 mars 2022, sera intégré dans le SCoT Nantes Saint-Nazaire dans le cadre de la révision actuellement en cours (approbation prévue fin 2025). Le PLUm de Nantes métropole devra ensuite se mettre en compatibilité avec le SCoT (2026).</p> <p>Toutefois :</p> <p><u>Au regard de la disposition 2-14 du PGRI Loire Bretagne 2022-2027 concernant le zonage pluvial:</u></p> <p>Afin de maîtriser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement, Nantes Métropole a décidé à l'aide de son zonage pluvial, opposable depuis avril 2019 (annexe 5.2.9), de développer la gestion des eaux pluviales à la parcelle en évitant au maximum l'imperméabilisation des sols, en favorisant la déconnexion des réseaux et l'infiltration de l'eau dans le sol ainsi qu'en limitant les débits de rejet.</p> <p>Le zonage pluvial fixe les règles de gestion des eaux pluviales à respecter dans les projets pour limiter les risques d'inondation et préserver la qualité des milieux aquatiques. Il s'applique à tout projet d'aménagement ou de construction qu'il soit public ou privé, soumis à autorisation d'urbanisme ou non (champ d'application précisé à l'article 3). Sont annexées au PLUm des dispositions réglementaires concernant la prise en compte des eaux pluviales dans les projets. Il s'agit des règles destinées à assurer la maîtrise des eaux de ruissellement.</p> <p>Le zonage pluvial de Nantes Métropole comprend un règlement qui fixe, par zone, les dispositions à respecter en termes de gestion des eaux pluviales (infiltration, rejet à débit limité...) et un plan délimitant le territoire en 4 zones, définies au regard de leur spécificité et sensibilité aux inondations (une zone correspondant au réseau unitaire et 3 zones dites non prioritaire, prioritaire secondaire ou principale). Le PLUm fixe les règles du risque d'inondation par « ruissellement » (cartographie des zones inondables par ruissellement / plan thématique cycle de l'eau). Le zonage pluvial fixe les règles « de gestion des eaux pluviales » dans les projets (dispositions et plan de zonage pluvial).</p> <p>La présente modification n°2 n'apporte aucune modification au zonage pluvial.</p>	<p>Pour plus de lisibilité, la notice explicative [partie compatibilité avec les documents de rangs supérieurs est complétée avec ces éléments (résumés)].</p>

De ce fait, le PLUm est d'ores et déjà compatible avec la disposition 2-14 du PGRI Loire Bretagne 2022-2027.

Au regard de la disposition 2-14 du PGRI Loire Bretagne 2022-2027 concernant le schéma directeur des eaux pluviales :

Nantes métropole a réalisé en 2018 une étude afin de connaître les zones inondables par ruissellement. L'objectif de l'étude a été de disposer d'une cartographie des secteurs potentiellement inondés en cas d'un événement pluvieux d'occurrence centennale (1 % de risque de se produire par an, c'est-à-dire un événement rare et intense) elle déploie également des actions favorisant la désimperméabilisation et la déconnexion des eaux pluviales au réseau d'assainissement. L'objectif est de réduire le risque sur le territoire et pour les usagers en lien avec le développement urbain.

Des cartographies des zones inondables par ruissellement et des aptitudes des sols à l'infiltration sont intégrées en annexe n°5 du zonage pluvial.

Nantes Métropole dispose d'un Schéma directeur des eaux pluviales SDAP 2013 annexé au PLUM. De ce fait, le PLUm est d'ores et déjà compatible avec la disposition 2-14 du PGRI Loire Bretagne 2022-2027

Au regard de la disposition 2-15 du PGRI Loire Bretagne 2022-2027 et la limitation du ruissellement résiduel :

Le zonage Pluvial de Nantes Métropole annexé au PLUm opposable depuis avril 2019 limite le ruissellement et fixe un débit de fuite limité :

Concernant les constructions individuelles, Sur l'ensemble des zones de production (zones non prioritaires, zones prioritaires secondaires et zones prioritaires principales du plan de zonage) les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle par le bénéficiaire de l'autorisation de construire, conformément à la règle de rejet définie à l'article 4 du zonage pluvial. Chaque propriétaire collecte, stocke, infiltre et/ou régule sur sa parcelle à l'aide d'un ou plusieurs dispositifs de gestion des eaux pluviales (noue, tranchée drainante, jardin de pluie...). Si l'infiltration est insuffisante, le rejet maximal (débit de fuite) de l'excédent n'ayant pas pu être infiltré est fixé à 3 litres par seconde.

Concernant les projets de construction ou d'aménagement autres que les constructions individuelles, le débit de fuite maximum est fixé à 3 litres par seconde et par hectare aménagé (le débit de rejet ne peut être fixe en dessous de 1 l/s). En zone unitaire, il est fixé à un maximum de 10 litres par seconde et par hectare aménagé (le débit de rejet ne peut être fixe en dessous de 1 l/s).

La présente modification n°2 n'apporte aucune modification à cette disposition.

De ce fait, le PLUm est d'ores et déjà compatible avec la disposition 2-15 du PGRI Loire Bretagne 2022-2027.

// Étude ruissellement de 2018

L'étude ruissellement de 2018 est déjà intégrée au PLUm.

L'OAP Trame Verte et Bleue et paysage émet des préconisations pour la prise en compte des aléas faibles du risque inondation par ruissellement d'une pluie centennale dans tout projet d'aménagement ou de construction. Un périmètre des zones inondables par ruissellement est défini dans le règlement graphique. Les constructions situées dans ces zones se voient appliquer des prescriptions particulières en fonction des aléas. Les OAP sectorielles ne reportent donc pas les plans de ruissellement.

// Secteurs d'OAP en aléa fort (catégorie P1) :

Métairie Rouge à La Chapelle-sur-Erdre :

Le risque ruissellement est traité dans le cadre du dossier de création de la ZAC dont l'OAP est la traduction : évitement total des zones d'accumulation du ruissellement, compensation de l'affluent par reméandrage, création de 3 bassins de rétention en point bas le long de la voie ferrée, création de noues le long de toutes les voiries.

Le risque étant pris en compte, une modification du PLUm n'est pas nécessaire.

Doulon-Gohards à Nantes :

Risque débordement de cours d'eau :

Dans son avis, l'État rappelle que le dossier de ZAC a fait l'objet d'une DUP le 18/08/2020 intégrant une étude d'impact indiquant que :

- Les zones d'aléa fort et/ou champ d'expansion des crues définies par le PPRI seront intégrées au « Parc Ligérien » et dépourvues de constructions, à l'exception de petits équipements légers liés par exemple aux activités de jardinage ou d'observation de la nature »,
- Des constructions nouvelles de diverses natures sont prévues dans la zone b du PPRI, laquelle regroupe des secteurs urbanisés affectés par un aléa modéré, et elles respecteront les prescriptions de ce document.

Pour rappel, la ZAC Doulon-Ghardso a obtenu l'autorisation environnementale unique par arrêté le

16/03/2022 sur la base des différentes études environnementales et hydrauliques.

Dans son avis, l'État indique que deux nouvelles zones à vocation principalement économique font leur apparition entre 2021 et 2024 au nord-est de l'OAP (8c et 10) :

- la zone 10 qui intègre sur ses franges ouest, sud et est des secteurs de champs d'expansion des crues classées «r» au PPRi Loire aval.
- le secteur 8 qui est entièrement concerné par le champs d'expansion des crues classées «r» au PPRi Loire aval.

Tout d'abord, il y a lieu de préciser ici que ces deux zones ne sont pas à vocation économique car :

- le Secteur 10 correspond à l'Institut Thérapeutique Éducatif et Pédagogique (ITEP) de la Papotière, équipement existant. Il n'accueille aucune activité économique.
- Le Secteur 8c correspond à une ferme urbaine pouvant accueillir des activités agricoles. Par souci de clarification, la collectivité proposera de rajouter « agricoles » dans la caractérisation des activités de l'OAP.

Par ailleurs, concernant la catégorisation de ces différents secteurs au regard du risque, il est nécessaire de corriger les éléments avancés par l'État puisque :

- La zone 10 présente dans sa frange Est et Sud une zone «b» représentant au PPRi un secteur urbain affecté par un aléa moyen ou faible, et non «r» comme indiqué dans le courrier de l'État.
- Concernant le secteur 8 de l'OAP, seuls les secteurs inconstructibles de l'OAP (pour le 8b) ou les secteurs à vocation agricole 8c, sont concernés par le zonage «r» du PPRi.

Risque ruissellement

L'État rappelle que les secteurs du Portrai Rouge et de la Louëtrie sont concernés par le risque ruissellement et indique que l'OAP devra prendre en compte notamment sur les zones Umb le risque ruissellement dans son parti d'aménagement afin de réduire son impact.

La collectivité précise que les partis d'aménagement de la ZAC retiennent bien ces objectifs.

Bas Chantenay à Nantes :

Comme rappelé dans l'annexe du courrier de l'État dans le cadre de l'avis M2, le projet du « Bas Chantenay » fait l'objet d'une procédure de ZAC et les mesures indiquées dans Tome 2 du dossier d'enquête préalable à la DUP définissent plusieurs mesures pour diminuer la vulnérabilité au sein du périmètre de la ZAC : évitement des zones d'aléa fort du PPRi Loire Aval (zone B2) pour la construction

de nouveaux logements, diminution de la rugosité grâce à des espaces végétalisés notamment au niveau des berges, qui figurait dans l'étude d'impact de la ZAC et justifiait un impact négligeables voire positif sur le risque inondation.

L'État rappelle que, par courrier en date du 3 avril 2023, le préfet indiquait que des intentions affichées sous forme d'OAP pourraient « viser la réduction de la vulnérabilité et en l'absence d'enjeux à l'état initial, sa non aggravation ».

Pourtant, dans son avis PPA, l'État indique que l'OAP propose au niveau de la cale du Bois Hardy d'aménager un secteur avec mixité des programmes dont des logements ; un autre secteur mixte est également aménagé en bord de Loire dans une zone d'aléa fort, ce qui est en contradiction avec les éléments apportées jusqu'ici par NMA : « aucune construction de bâti neuf (tertiaire et logement) en zone d'aléa fort ». Enfin, le dossier d'enquête publique exposait que « la restauration des berges en création des vastes espaces publics permettent d'améliorer l'aléa inondation ». Ces aménagements constituent une zone pour l'expansion des crues dans le lit majeur de la Loire. Or le principe d'OAP concourt à une augmentation de la vulnérabilité des enjeux et n'apparaît pas conforme au PPRi Loire Aval.

En réponse, Nantes Métropole précise tout d'abord que les remarques contenues dans le courrier de la préfecture daté du 6 avril 2023 ont été intégrées dans la pièce E2 du dossier soumis à enquête publique à l'été 2023 : « Actualisation de l'étude d'impact ».

Pour le secteur du Bois-Hardy, cela est intégré en pages 95 et suivantes de l'étude d'impact (cf pièce-jointe : extrait EI). Le plan d'aménagement était déjà présenté dans le dossier d'actualisation de l'étude d'impact de 2023. Il procède à un évitement intégral de la zone d'aléa fort de ruissellement en vigueur au PLUM.

Pour le secteur Dubigeon, cela est intégré en pages 106 de l'étude d'impact (cf pièce-jointe : extrait EI). Il est nécessaire de distinguer le périmètre du zonage et l'emprise d'implantation des immeubles de logements et de bureaux. Le plan d'aménagement était aussi déjà présenté dans le dossier d'actualisation de l'étude d'impact de 2023. Ce plan d'aménagement procède à un évitement intégral de la zone d'aléa fort en vigueur au PPRi. L'ensemble des côtés des logements situés en aléa moyen ou faible sont dotés d'entrées/sorties en zone blanche (hors aléa) et les cotes altimétriques des rez-de-chaussée sont situés 50 cm au-dessus de la cote critique en Loire. Aucun parking souterrain n'est mis en œuvre sur le site.

Éléments concernant le sujet des berges

Le courrier de l'État indique que le tome 2 pièce A du dossier d'EI DUP expose que « la restauration des berges et la création de vastes espaces publics permettent d'améliorer l'aléa inondation. Ces aménagements constituent une zone pour l'expansion des crues dans le lit majeur de la Loire ». Cette formulation n'existe pas dans l'étude d'impact.

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

		<p>Pour précisions en lien avec les éléments exposés en page 186 de l'étude d'impact :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Les Cales Carrière et Dubigeon sont actuellement fortement imperméabilisés : Dubigeon est imperméabilisé à 87% - données étude d'impact 2019 - Tome 2 page 107 – et Carrière à 78% données actualisation n° 2 étude d'impact de 2023 – page 60 pièce E3. Le projet urbain prévoit une forte désimpermeabilisation de ces secteurs avec notamment un objectif de 23% de surfaces désimpermeabilisées complémentaires sur le secteur Carrière (total de 45% de surfaces désimpermeabilisées). Ces interventions s'inscrivent en lien avec la déconnexion des EP du réseau actuel d'assainissement. <input type="checkbox"/> Aucun bâtiment neuf ne sera implanté même partiellement sur la zone d'aléa fort du PPRi. Des bâtiments seront implantés partiellement ou intégralement en aléa moyen ou faible, en conformité avec les règles de la zone Rubc du PPRi. <input type="checkbox"/> Les constructions proposées tiennent compte du risque inondation et de ses effets. Un suivi global de la Zone Rubc du PPRi est assuré et coordonné par Nantes Métropole accompagné de son aménageur pour s'assurer de la transparence hydraulique et de l'amélioration de la situation actuelle. Tous les permis de construire dans le secteur PPRi font l'objet d'une instruction spécifique sur ce volet par la DDTM. <input type="checkbox"/> Le projet urbain n'a pas subi d'évolution notable depuis le dossier d'étude d'impact initial de 2019, arrêté le 13 décembre 2019 par le Préfet de la Région pays de la Loire et de la Loire Atlantique et qui prévoyait des constructions de même nature sur le secteur Dubigeon. <input type="checkbox"/> Enfin, les zonages et l'OAP du Bas-Chantenay ont évolué avec la première modification du PLUm : secteurs Bois Hardy, Dubigeon et Carrière inscrits en zone UMB et secteur de l'usine électrique en zone UEM. La modification n°2 ne concerne que des adaptations localisées. <p>Hôtel de ville à Rezé :</p> <p>Le site de l'OAP Hôtel de Ville a été identifié comme étant situé dans le PPRi en zone d'aléa faible. Les principes d'aménagement de l'OAP prennent en compte la présence de cet aléa en matière de stationnement et de limitation de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>/Secteurs d'OAP en aléa faible (catégorie P3) et moyen (catégorie P2) :</p> <p>La plupart des secteurs listés sont concernés par un aléa faible. De plus, parfois, seuls les abords sont concernés et non pas directement le secteur. Toutefois, différents outils du PLUm permettent de prendre en compte l'aléa dans ces zones : parfois dans l'OAP (ex : espaces verts à préserver/assurer) et/ou parfois le règlement écrit (CBS par exemple).</p>	
Préfecture de Loire-Atlantique	Modifier les OAP qui concerne des fonciers Etat : - OAP Pageot : Modifier la programmation sur la partie crèche / Imposer des clôtures en pourtour / Supprimer le	Les évolutions proposées sur des secteurs intéressant l'État propriétaire ont fait l'objet d'un dialogue continu avec celui-ci depuis plusieurs années maintenant pour aboutir à des solutions recherchant	Pas de modification du dossier

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

	<p>principe de cheminement au nord</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Allende : modifier la programmation pour permettre la construction neuve en plus de la réhabilitation - OAP rue Viviani : modifier la programmation qui favorise une réhabilitation (28000m²) à la reconstruction (25 000m²) - OAP Fresche Blanc : modifier la programmation afin de proposer une part dédiée aux logements étudiants - OAP Jean Poulain : modifier la programmation en augmentant le seuil de hauteur, modifier le seuil de logement familiaux/sociaux, modifier les principes de cheminement 	<p>l'équilibre entre les capacités constructives, l'intégration urbaine, les enjeux programmatiques et ceux de préservation du patrimoine. La Métropole prend acte des observations émises par l'État sur ses intérêts domaniaux, mais confirme que les évolutions présentes dans la modification n°2 du PLUm constituent des points d'équilibre des différents enjeux.</p> <p>Création de l'OAP Auguste Pageot Cette OAP prévoit un renforcement de la constructibilité (25 000m² de SP maximale) et une forte augmentation des hauteurs réglementaires (de 19 à 45 m sur l'îlot ouest et de 19 à 25 m sur l'îlot est), et l'ajout d'un principe de liaison mode actif. L'îlot, imposant de par sa superficie, appelle en effet un cheminement contribuant à ouvrir le quartier. La création d'une crèche permettra de répondre au besoin d'accueil de la petite enfance sur le secteur. Cette crèche d'environ 500m² devra être positionnée en limite sud pour bénéficier de la couronne arborée et d'un jardin en pleine terre de 150 à 200m².</p> <p>Création de l'OAP Allende Cette OAP prévoit une mise en valeur patrimoniale (réhabilitation des bâtiments) et une diversification programmatique avec une SP maximale de 18 000 m². Est soumise au vote du conseil métropolitain du 6 février 2025 l'acquisition du site de l'ancienne école nationale supérieure maritime (ENSM). Aussi la Métropole mettra-t-elle en œuvre les orientations urbaines, architecturales et programmatiques prévues dans l'OAP.</p> <p>Modification de l'OAP Viviani La modification prévoit deux scénarios, l'un en réhabilitation, l'autre en démolition-reconstruction. La constructibilité maximale est encadrée. En cas de réhabilitation, le bâtiment prévoira 100 % de bureaux. Dans le cadre de l'îlot C dédié au logement, le projet pourra développer une SP maximale de 28 000 m² dont un minimum de 20 % de logements. Le scénario démolition/reconstruction est secondaire, avec une surface plancher de 25 000 m² maximum dont 50 % de logements au minimum.</p> <p>Modification de l'OAP Fresche Blanc La programmation est encadrée afin de proposer 15 000 m² de surface plancher incluant 4 000 m² d'activités tertiaires maximum, dès lors qu'une partie de la parcelle est consacrée à la réalisation d'habitations. La Métropole partage l'objectif de dédier une part des logements aux besoins des étudiants. La rédaction de l'OAP sera précisée dans le cadre de la modification simplifiée n°4.</p> <p>Création de l'OAP Jean Poulain Cette nouvelle OAP prévoit un renforcement de la constructibilité par un changement de zonage d'UMc vers Umb ainsi qu'une programmation visant la diversification de l'offre en logements avec une surface de plancher (SP) maximale de 18.500 m² dont 3.500 m² de tertiaire et 35 % de logements familiaux/sociaux, et une augmentation des hauteurs de 10 à 19m. La mise en œuvre de cette OAP vise à transformer cette emprise monofonctionnelle en repensant l'offre d'hébergement destinée aux étudiants et en diversifiant l'offre, en cohérence avec le plan de mixité sociale pour ce secteur. Le principe de cheminement de l'OAP vise à assurer la porosité de l'îlot.</p>	
<p>GPM Nantes St Nazaire</p>	<p>Modifier l'OAP B-C dans sa partie textuelle, concernant les formes urbaines attendues sur le secteur Hangar 12</p>	<p>L'institution des deux cônes de vue antérieure à la modification du PLUM en cours vise à préserver les panoramas les plus emblématiques sans obérer la constructibilité sur l'emprise du hangar 12 dans les règles d'épannelage actuelles.</p> <p>Il est décidé de consentir à une rédaction allégée de l'OAP tout en conservant les ambitions paysagères</p>	<p>modification du texte de l'OAP Bas Chantenay</p>

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

		de l'aménagement par la conservation des cônes de vue : " Depuis l'esplanade Jean Bruneau vers l'île de Nantes : Seront préservées des vues sur le bras de Loire selon un champ horizontal intégrant le pont Anne de Bretagne jusqu'à la rive de Pirmil-les-Isles et le cercle d'évitement, incluant les estacades et les bâtiments de la rive d'en face. Pour rappel, ce cône, en déclinaison de l'objectif de l'OAP thématique Loire vise à préserver une perception globale depuis la Butte Sainte-Anne, permettant de comprendre l'histoire portuaire de Nantes via la perception des principaux lieux historiques de la logistique, de la construction navale et du commerce "	
GPM Nantes St Nazaire	Modifier la règle stationnement, sur sa partie obligation d'intégration à un volume construit, pour le foncier du hangar 12	Afin de répondre aux difficultés identifiées dans la réponse à la norme stationnement, il est décidé d'élargir les possibilités offertes de stationnement mutualisé à l'échelle du secteur dans le cadre du secteur 5 de l'OAP tel que le permet le règlement du PLUm.	Modification de l'OAP Bas Chantenay
GPM Nantes St Nazaire	Modifier le zonage UEm sur le site Benoni Goullin	Le sujet des évolutions sur Benoni Goullin est intégré dans les réflexions engagées dans le cadre de la modification simplifiée n°4 du PLUm en cours. Ainsi, il ne sera pas apporté de modification dans le cadre de la Modification 2 du PLUm.	Pas de modification du dossier
GPM Nantes St Nazaire	Supprimer les ER sur la parcelle à l'aval du quai Cormerais	Cette contribution est sans lien avec le projet de modification n°2 soumis à enquête. Elle pourra entrer dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLUm. Cette contribution n'appelle pas de réponse de Nantes Métropole dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2.	Pas de modification du dossier
GPM Nantes St Nazaire	Modifier le zonage de N vers 1AU au niveau de la planche 4.2.2 du PLUm	La Jaguère est un corridor écologique de la trame verte et bleue de Rezé et à l'échelle métropolitaine et les enjeux environnementaux sur le site des anciennes sablières sont importants. Nantes Métropole confirme l'orientation travaillée avec la commune de Rezé de renforcement de la trame verte et bleue sur ce secteur. Il n'est pas donné suite à cette demande. Il est précisé que le règlement de la zone N n'entrave pas la mise en œuvre d'un plan de renaturation.	Pas de modification du dossier
GPM Nantes St Nazaire	Extraire le site GPM Cheviré du barème de valeur des arbres	Un des objectifs de la modification n°2 est de renforcer la protection de la nature en Ville avec notamment un élargissement de l'application du barème de valeur des arbres aux 24 communes. Aussi, il ne peut pas être fait droit à cette demande de dérogation.	Pas de modification du dossier
GPM Nantes St Nazaire	Modifier les hauteurs graphiques au droit du hangar 12	Pour rappel, afin de faciliter le projet de transformation du hangar 12, la modification n° 1 du Plum a diversifié les destinations autorisées au sein du futur bâtiment par un changement de zonage et a autorisé l'évolution de son gabarit par une augmentation de l'épannelage du hangar 12 (R+1 à R+1+ C). L'augmentation d'un niveau supplémentaire portant la hauteur du futur bâtiment à R+2+C combiné à sa longueur atypique (+120m) créerait un volume hors d'échelle, préjudiciable à la qualité de la séquence urbaine et contreviendrait à la préservation de deux panoramas exceptionnels et très identitaires de Nantes : la vue sur le fleuve depuis l'esplanade Jean Bruneau et la vue sur la falaise et les H.B.M. de l'Hermitage depuis le quai des Antilles. Dès lors, il est décidé de mettre en place les évolutions utiles à la stricte autorisation ponctuelle d'édicules techniques permettant l'accès au toit. Le règlement des hauteurs prévoit un passage à 12m sur le secteur et à 15m uniquement sur les sections concernées par les émergences de cages d'ascenseur ou d'escalier. Ainsi en modification n°2, l'OAP est complétée de la manière suivante : "seuls les édicules techniques indispensables à l'accès à la toiture-terrasse, d'une surface limitée à 15m² sont autorisés au dernier niveau dans les secteurs où le hachurage correspond à la hauteur maximale de 15 mètres. Ils devront être traités de façon à ne pas dénaturer la toiture visible depuis l'espace public de la rue de l'Hermitage en surplomb."	Augmentation de la règle de hauteur sur les secteurs concernés par les édicules Modification de l'OAP Bas Chantenay
GPM Nantes St	Modifier le zonage au droit du hangar 12	Les parcelles objets de la demande sont constituées des quais situés à l'est du hangar 12, soit une	Modification de l'OAP

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Nazaire		<p>emprise de 9700 m².</p> <p>Il ne sera pas donné suite à cette demande dans le cadre de la modification n°2 afin de ne pas générer une constructibilité plus importante sur ce secteur où la relation visuelle avec la Loire doit être préservée.</p> <p>Il est toutefois prévu d'accompagner le déplacement du simulateur de navigation en prévoyant un site dédié à sa réinstallation dans le cadre de l'OAP.</p> <p>Dans le cadre de l'OAP Bas Chantenay, un secteur 5 " Aiguillon " est ainsi créé avec deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un sous-secteur a prévoyant une programmation comprenant hôtels, bureaux, commerces en lien avec le nautisme et restaurants (concerne la partie en zonage UMa) - un sous-secteur b un équipement d'intérêt collectif destiné à l'implantation du simulateur de navigation sur une surface de 500 m² de SDP (concerne la partie en zonage UEm). 	Bas Chantenay
Chambre commerce et industrie	Supprimer dans le livret d'OAP sectorielles de la Ville de Nantes l'obligation sur l'îlot D " Tout projet d'extension ou de renouvellement de cet îlot devra inclure la programmation de cellules de services de proximité "	Nantes Métropole répond favorablement en supprimant l'obligation suivante dans l'îlot D : « Tout projet d'extension ou de renouvellement de cet îlot devra inclure la programmation de cellules de services de proximité ». La nouvelle écriture pour l'îlot D prévoira que " Tout projet d'extension ou de renouvellement de cet îlot devra étudier la possibilité d'inclure la programmation de cellules de services de proximité."	Modification de l'OAP Chantrerie
Chambre commerce et industrie	Créer un périmètre logistique sur le secteur du programme " Les Marquises " 75 Boulevard Gabriel Lauriol à Nantes	Au regard du projet artisanal sur ce secteur, le périmètre logistique (qui vise simplement à permettre la destination entrepôt en zone UM) n'est pas adapté	Pas de modification du dossier
Chambre commerce et industrie	Rectifier un oubli p92 et 94 du règlement aux articles A,1,2 et A,2,2 en ajoutant 'périmètre de pôle de proximité' pour l'autorisation du commerce en zone UEm car des pôles de proximité se situent aussi en zone UEm (ex : Intermarché de l'Eraudière)	Le périmètre de polarité commerciale de proximité est un outil encadrant la mixité fonctionnelle en zone urbaine mixte (Um) dans les centralités. Cet outil ne peut être délimité sur un secteur à vocation économique, il s'agit d'une erreur. Le site de l'Eraudière fait l'objet d'une évolution du zonage de UEm vers UMb, une partie du site a été maintenue par erreur en zone économique. Afin de permettre un projet urbain, l'ensemble du site est classé en UMb.	Evolution du zonage de UEm vers UMb. Intégration de norme des hauteurs des constructions à 10m hors tout.
Chambre commerce et industrie	Classer l'ensemble des 12 polarités majeures en zone urbaine mixte (UM) afin d'y favoriser un renouvellement urbain et la mixité fonctionnelle sans jauge limitative	<p>Sur ces polarités majeures, une évolution de zonage ne peut être envisagée de façon systématique sans avoir défini, au préalable, un projet urbain et les différentes vocations souhaitées. Par ailleurs, il n'est pas opportun d'envisager la création de logements sur toutes ces zones et la mixité des fonctions urbaines n'est pas adaptée à toutes les polarités majeures.</p> <p>Concernant les polarités majeures, la Métropole porte une démarche structurante sur leur transformation (notamment via les études sur les entrées d'agglomération et un dialogue continu avec les opérateurs portant des projets sur ces secteurs). La Métropole est donc proactive sur le renouvellement urbain et environnemental de ces polarités tout en affirmant que la transformation doit se réaliser sans développer des surfaces de vente supplémentaires</p> <p>Des exceptions par l'application d'un système de bonus plafonné permettront de favoriser des projets urbains de transformation de haute qualité environnementale et sociale.</p>	Pas de modification du dossier
Chambre commerce et industrie	Préciser les surfaces concernées par un développement à iso-surface (comment seront comptabilisés les m² commerciaux inoccupés au moment de l'approbation du PLUm, les surfaces dédiées au stockage de produits destinés au retrait client ne seront pas comptabilisés dans le système 'iso-surface' (ex : dépôt déporté d'une grande surface d'équipement de la maison)	Il est précisé dans l'OAP commerce que les surfaces de vente comptabilisées sont arrêtées à la date d'approbation du PLUm et sont issues des fichiers fonciers. Ne sont comptabilisées que les surfaces de vente bâties, les surfaces de vente extérieure ne sont pas intégrées dans les volumes indiquées.	Pas de modification du dossier
Chambre commerce et industrie	Conditionner le développement de nouvelles surfaces commerciales sur un pôle majeur à un projet de transformation intégrant la densification (principe d'iso-artificialisation des sols) et mixité d'usage.	Sur ces polarités majeures, une évolution de zonage ne peut être envisagée de façon systématique sans avoir défini, au préalable, un projet urbain et les différentes vocations souhaitées. Par ailleurs, il n'est pas opportun d'envisager la création de logements sur toutes ces zones et la mixité des fonctions urbaines n'est pas adaptée à toutes les polarités majeures. Nantes Métropole porte une démarche structurante sur la transformation des polarités majeures, notamment via des études sur les entrées d'agglomération et un dialogue continu avec les opérateurs portant des projets sur ces secteurs. Nantes Métropole est	Pas de modification du dossier

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

		donc proactive sur le renouvellement urbain et environnemental de ces polarités tout en affirmant que la transformation doit se réaliser sans développer des surfaces de vente supplémentaires L'application du système de bonus plafonné permettra de favoriser des projets urbains de transformation de haute qualité environnementale et sociale.	
Chambre commerce et industrie	Supprimer le principe de l'iso surface et de bonus pour les polarités majeures et intermédiaires dans le cadre de l'OAP Commerce, inadaptés à l'exigence de renouvellement et de transformation des zones commerciales	La Métropole maintient sa proposition d'instaurer un principe de non croissance des surfaces commerciales (isosurface) pour ces polarités majeures et intermédiaires. La création de nouvelles surfaces commerciales sera conditionnée au déplacement/relocalisation de surfaces existantes et à la mutation des surfaces libérées vers une autre destination que du commerce. L'objectif est de privilégier le renforcement des commerces de proximité présents dans les centralités en tenant compte des équilibres territoriaux ou du projet de territoire visant à renforcer la Ville du 1/4 d'heure. Nantes Métropole affirme sa volonté d'encadrer fortement le développement commercial en périphérie et de prioriser un développement de l'offre commerciale dans les centralités urbaines. Cela a aussi pour objectifs de répondre aux enjeux de sobriété immobilière qui vise à créer des surfaces utiles au territoire, d'optimiser les surfaces déjà existantes et de lutter contre la vacance actuelle ou future des locaux commerciaux. Nantes Métropole confirme le maintien de sa stratégie commerciale, le classement des polarités commerciales, la mise en place du principe d'isosurface et les orientations de la nouvelle version de l'OAP commerce.	Pas de modification du dossier
Chambre commerce et industrie	Laisser la possibilité d'extensions limitées pour des mises aux normes, un renouvellement/adaptation de leur offre ; quel que soit en zonage UM et UEm dans la limite DAAC du SCOT de Nantes-Saint-Nazaire (30% ; 300m² max) pour tous les commerces du territoire hors polarité	Le règlement du PLUm permet les extensions des commerces existants	Pas de modification du dossier
Chambre commerce et industrie	Modifier le plan des hauteurs sur le zonage Umb du campus de l'apprentissage rue des Bâtonnier Cholet de 13m à 19 m afin de rendre possible un projet plus dense	Nantes Métropole répond favorablement à la demande d'augmentation des normes de hauteur maximale autorisée en la limitant cependant à 19m afin de s'intégrer dans l'environnement paysager. En effet, la proximité de zones pavillonnaires au nord-ouest et d'une artisanale de plain-pied en face du boulevard ne permet de dépasser un certain plafond.	Augmentation des règles de hauteur de 13m à 19m sur la parcelle KN652
Chambre commerce et industrie	Laisser la possibilité aux commerces existants dans le tissu diffus la possibilité d'une extension limitée pour des mises aux normes, un renouvellement/adaptation de leur offre et ce, quelque soit le zonage (UM ou UEm) dans la limite accordée par le DAAC du SCOT de Nantes StNazaire soit, 30 % d'extension limitée à 300m² de surface de vente supplémentaire	Le règlement du PLUm permet les extensions des commerces existants.	Pas de modification du dossier
Chambre commerce et industrie	Modifier le livret d'OAP sectorielles de la Ville de Nantes sur la carte page 199 le périmètre de l'îlot D de l'OAP Chanterie 2 comme sur la page 201	Le périmètre est corrigé	Modification de l'OAP Chanterie
Chambre commerce et industrie	Préciser dans l'OAP Commerce que le projet PARIDIS 21 actuellement en cours d'instruction, n'est pas concerné par le développement à iso surface	A la date d'approbation de la procédure de modification du PLUM n°2, le principe d'isosurface s'applique à tous les projets qui s'implanteront sur le site de PARIDIS, situé en polarité commerciale majeure à l'instar de toutes les polarités commerciales majeures situées sur le territoire métropolitain. La création de nouvelles surfaces commerciales sera conditionnée au déplacement/relocalisation de surfaces existantes et à la mutation des surfaces libérées vers une autre destination que du commerce. L'application de l'OAP commerce s'appuie sur les surfaces de vente définies, à la date d'approbation de la M2 du PLUM, respectivement dans chacune des polarités commerciales majeures et intermédiaires.	Pas de modification du dossier
Chambre commerce et industrie	Reclasser les 9 polarités intermédiaires en pôles de proximité du fait de l'offre de service présente dans ces polarités (commerces de proximité) et de l'aire de chalandise (consommateurs issus principalement de la	Ce classement en polarité de proximité ne correspond pas à l'orientation générale de l'OAP commerce et ouvrirait des capacités d'extension qui nuiraient au renforcement des commerces de proximité dans les centralités. L'OAP commerce entend prioriser l'implantation des commerces de détail et les services dans les centres-villes, les bourgs et les centralités de quartier afin de répondre aux besoins de	Pas de modification du dossier

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

	commune ou du quartier) Ex : pôles commerciaux de l'Eraudière et de Super U St Jacques ont été reclassés en pôle de proximité	proximité des habitants et répondre aux enjeux de la ville du 1/4 d'heure	
Département de Loire-Atlantique	Modifier l'OAP Beauvoir afin de permettre l'accueil d'équipement d'intérêt collectif	A la demande de la commune, l'OAP sectorielle "Beauvoir" fait l'objet d'adaptations dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm afin de contribuer à la réhabilitation du parc existant et de préserver la partie sud du secteur. L'État a engagé, début 2024, une étude visant à travailler avec la commune et le Département sur les hypothèses de relocalisation du collège Marie Marvingt, en intégrant différents scénarios dont celui du secteur Beauvoir à Bouguenais, ainsi que l'évaluation d'un programme de travaux de réhabilitation du collège existant. Nantes Métropole accompagne la réflexion des deux collectivités qui doit aboutir pour le début de l'année 2025. En fonction des conclusions de l'étude, une procédure dédiée pourra le cas échéant être engagée pour faire évoluer le document d'urbanisme.	Pas de modification du dossier
Département de Loire-Atlantique	Inscrire le périmètre PEAN vallées Erdre/Gesvres/Cens dans le 4.2.2	Les périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PEAN) sont annexés au PLUm. Ils n'ont pas vocation à être reportés au règlement graphique du document d'urbanisme.	Pas de modification du dossier
Département de Loire-Atlantique	Inscrire un emplacement réservé au profit du département (voie cyclable) sur la parcelle ZN n°58	Des études environnementales sont engagées par le Département dans le cadre du projet de la liaison intercommunale entre Bouaye et Saint-Mars-de-Coutais. Une procédure d'évolution du PLUm pourra être engagée après conclusion de ces études.	Pas de modification du dossier
Département de Loire-Atlantique	Réaliser une étude sur le potentiel de surélévation	La surélévation fait partie des solutions de l'urbanisme circulaire qui vise à intensifier les usages, faire avec le déjà-là et rénover, réinvestir, reconquérir le bâti pour adapter la ville sans artificialiser les sols. Nantes Métropole a ainsi engagé une étude exploratoire sur des potentiels de surélévation de deux quartiers nantais. Au regard des premières conclusions, la capacité volumétrique autorisée par le PLUm des bâtiments doit être croisée avec les critères suivants : la classe énergétique du bâtiment, ses déperditions thermiques et les besoins de rénovation globaux de l'édifice, la superficie de surface neuve potentielle, la densité actuelle du quartier, la proximité et la qualité des aménités urbaines (transports en commun, espaces verts, etc.) et le contexte patrimonial du secteur ou du bâtiment concerné (secteur PSMV...) Chaque bâtiment possédant un potentiel de surélévation doit ensuite faire l'objet d'une étude de faisabilité technique intégrant notamment les contraintes de la règle sismique applicable au territoire et une faisabilité économique. Sur la base de ces premières conclusions, Nantes Métropole pourra inciter les copropriétés concernées à étudier la piste d'une surélévation pour co-financer des travaux de rénovation par exemple. Les bailleurs du territoire se sont également engagés sur des études de potentiel de surélévation de leur patrimoine et poursuivent les études de faisabilité afin d'identifier des démonstrateurs couplant rénovation et surélévation.	Pas de modification du dossier
Département de Loire-Atlantique	Traduire réglementairement dans les dispositions générales applicables à toutes les zones, les dispositions concernant les reculs à mettre en place pour les routes départementales 178, 751 et 723, routes principales de catégorie 1+. Il s'agit notamment du secteur Chemin de la Chabossière et quartier de la Bouvre/chemin des Piarnes à Bouguenais.	D'un point de vue réglementaire, le schéma routier départemental ne fait pas partie de la liste des documents devant être pris en compte dans les documents d'urbanisme. Nantes Métropole partage l'enjeu de limiter l'installation de nouveaux habitants dans les secteurs soumis aux nuisances sonores, hors agglomération. A ce titre, des analyses ont été réalisées sur les secteurs urbanisés le long des RD178, 723 et 751. A Bouguenais, les secteurs à enjeux sont situés en agglomération, par conséquent les reculs ne s'appliquent pas. Dans le cadre de son appui à l'instruction communale des autorisations du droit des sols, Nantes	Pas de modification du dossier

MODIFICATION N°2 DU PLUM - BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE – RÉPONSES AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

	Métropole s'engage à informer les communes sur les enjeux de la prise en compte du schéma routier départemental dans le cadre de projet de construction aux abords des RD178, 723 et 751.	
--	---	--