

ANNEXE 4 : TABLEAU DE SYNTHÈSE DES AVIS ET OBSERVATIONS DES COMMUNES

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

Cette annexe permet d'identifier pour chacun des avis des communes de Nantes Métropole la suite qui lui est donnée et, de manière synthétique, les raisons qui ont fondé cette décision.

Ce tableau recense les avis des communes. Les observations sont regroupées par commune.

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 COMMUNES

Contributeur	Synthèse de la contribution	Décision métropolitaine	Suite donnée
Commune d'Orvault	Corriger dans la notice explicative page 14 "secteur d'habitat individuel" par secteur d'habitat à dominante logements intermédiaires"	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
	Changer le zonage de la parcelle BN 42 en US vers UMc	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
	OAP Morlière : corriger la coquille en ajoutant dans le texte de l'OAP - programmation îlot B le mot "social" après locatif	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
	1- corriger le texte de la notice explicative pour l'OAP Site Alcatel 2- supprimer le périmètre tertiaire sur les zonages UMb et Us	1- A l'arrêt de projet, secteur Alcatel, plusieurs coquilles se sont glissées dans la rédaction de la notice explicative. Il convient donc de corriger ces erreurs. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification. 2- Dans la présente modification, le site Alcatel évolue de UEm vers UMc et US mais il a été omis de retirer les parcelles basculées UMb et US du périmètre tertiaire en vigueur, cet outil n'étant pas applicable sur ces 2 zonages. Il convient donc de rectifier cette erreur de report au règlement graphique. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Exclusion des secteurs basculés UMb et US du périmètre tertiaire Correction des erreurs identifiées dans la notice explicative
	Remplacer le terme de logement par habitation - OAP Peccot, Petit Chantilly et Bourg	L'objectif des OAP à vocation d'habitat en secteurs de centralité, Peccot, Bourg et Petit Chantilly, est de favoriser des modes d'habiter diversifiés, adaptés aux besoins de la population du territoire. Or, dans le texte de ces OAP, la programmation habitat est limitée à la sous-destination logement. Pour répondre à cet objectif de diversification des modes d'habiter, il convient d'élargir la programmation logements des OAP Peccot, Bourg et Petit Chantilly à toute la destination habitat. Il est donc décidé d'ajuster le texte de la programmation des OAP Peccot, Petit Chantilly et Bourg en remplaçant "logement" par "habitation". En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Remplacer "logement" par "habitation" dans le texte des OAP Bourg, Petit Chantilly et Peccot
	1- corriger des coquilles dans le texte - secteur Félix Vincent, corrections mineures 2- supprimer un cône de vue au niveau du 88 avenue Félix Vincent	A l'arrêt de projet, secteur Félix Vincent, plusieurs coquilles se sont glissées dans la rédaction de la notice explicative et dans les pièces graphiques. Il convient donc de corriger ces erreurs. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Correction des erreurs identifiées dans la notice explicative et dans les pièces graphiques
	Ajouter dans la notice explicative les numéros des ER en cohérences avec les planches graphiques	A l'arrêt de projet, les numéros d'Emplacements Réservés (ER) créés n'ont pas été ajoutés au texte de la notice explicative, ce qui nuit à la lisibilité du dossier. Pour offrir une meilleure lecture du dossier et mettre en cohérence notice explicative et pièces graphiques, il convient d'ajouter les numéros d'ER au texte de la notice explicative. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Mise en cohérence notice explicative et pièces graphiques
	Dans la NE, secteur Plaisance, corriger les noms de "l'avenue de l'Ille", Mimosas mal orthographiés et supprimer la mention "industrielle" accolée à boulangerie	A l'arrêt de projet, plusieurs coquilles se sont glissées dans la rédaction de la notice explicative secteur Plaisance. Il convient donc de corriger ces erreurs. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de	Correction de la notice explicative

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

		modification.	
	Supprimer p833 (ZH contournement bourg) la zone humide ajoutée sur les parcelles CC74 et CC73 occupées par des jardins partagés et des structures de jeux	Dans la présente modification, un EPP ZH a été ajoutée suite aux études environnementales réalisées dans l'opération de contournement du bourg d'Orvault. Or, à l'arrêt de projet, le périmètre reporté est erroné. Il convient donc de rectifier cette erreur en excluant les parcelles CC74 (partiellement) et CC73 de l'EPP-ZH. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Exclusion de la parcelle CC73 et d'une partie de la parcelle CC74 de l'EPP-ZH
Commune de Bouaye	Ajouter à la liste des modifications proposées pour les pièces territoriales, de portée locale : "suppressions, ajustements et créations d'emplacements réservés" page 10	Le résumé non technique est complété pour intégrer les éléments relatifs aux évolutions des emplacements réservés en cohérence avec la notice explicative.	Mise en cohérence du résumé non technique avec l'ajout de la phrase relative aux évolutions des emplacements réservés.
	Permettre le développement de l enseigne Lidl situé dans la zone d'activité des Coteaux de Grandlieu, en prévoyant des dérogations pour le quadrant Sud-Ouest pour assouplir le principe d'iso surface	<p>Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est d'agir pour une métropole attractive et rayonnante. Pour y contribuer, il s'agit, d'une part, d'encourager le développement de l'économie de proximité, à travers le rôle renforcé des centralités.</p> <p>Nantes Métropole a engagé en 2022 un travail sur l'actualisation de l'OAP Commerce du PLUm pour tenir compte des mutations du commerce qui se sont accentuées depuis la crise sanitaire ainsi que des interrogations sur le dimensionnement de l'appareil commercial métropolitain à horizon 2030. Il est important d'indiquer que ce travail s'est appuyé sur une analyse prospective des potentiels commerciaux réalisée à l'échelle du territoire métropolitain et déclinée par quadrant. Elle a analysé l'appareil commercial en intégrant une croissance démographique forte et un maintien du rayonnement métropolitain. C'est cette analyse prospective quantitative couplée aux études qualitatives sur les évolutions du commerce et l'armature commerciale de la Métropole qui justifient les principes de renforcement de la maîtrise des surfaces commerciales et de concentration des possibilités de développement sur les lieux de vie.</p> <p>Le renforcement de l'offre par polarisation est un enjeu clé au service de la vitalité et de la pérennité des activités implantées dans les centralités et de leur animation d'où l'objectif de privilégier l'implantation des commerces de détail et les services dans les centre-ville, les bourgs et les centralités de quartier afin de répondre aux besoins de proximité des habitants et répondre aux enjeux de la ville du 1/4 d'heure.</p> <p>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.</p> <p>Il n'est pas donné suite à cette demande de dérogation sur le secteur sud Ouest.</p> <p>Il est précisé que le projet de démolition/reconstruction/extension du LIDL implanté au sein de la polarité intermédiaire des Coteaux de Grand Lieu peut se réaliser sous conditions du respect de l'OAP Commerce et du règlement du PLUm.</p>	Pas de modification du dossier
	Modifier la notice explicative : ajouter un avant/après pour illustrer l'évolution de l'ER 5-97	Il s'agit de mettre en cohérence le texte et les illustrations dans la notice explicative.	Ajout d'un avant/après pour illustrer l'évolution de l'ER 5-97 dans la notice explicative
	Modifier la programmation de l'OAP Entrée Ouest de la manière suivante : Secteur A : surface de plancher minimum habitat:1200m ² au lieu de 600m ² Nombre indicatif de logements : 18 au lieu de 8 35 % de logements en accession abordable au lieu de	Afin de contribuer à la relance de production de logements neufs, il est donné une suite favorable à cette demande.	Modification de la programmation de l'OAP sectorielle "Entrée Ouest" en nombre de logements indicatifs, en surface de plancher, et en obligation de mixité sociale sur le secteur A, adaptation du schéma avec l'ajout

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

	15 % Secteur B : surface de plancher minimum habitat: 2500m ² au lieu de 2000m ² Nombre indicatif de logements : 40 au lieu de 32		d'un principe d'accès.
Commune de Bouguenais	Protéger l'ensemble des murs en pierres anciens de l'impasse de Lancastria	Une suite favorable est donnée à cette demande, il s'agit de compléter les protections patrimoniales.	Ajout de petit patrimoine.
	Protéger le petit bâtiment ancien en pierre situé à l'extrémité Nord-Ouest du parking de la copropriété située dans cette impasse.	Une suite favorable est donnée à cette demande. Il s'agit de compléter les protections patrimoniales pour préserver bâtiment ancien, témoin d'une histoire.	
	Préciser dans l'OAP Croix Jeannette que le taux de mixité social ne s'applique qu'au logement et non à l'hébergement.	La demande formulée par la Commune est abandonnée suite aux évolutions du projet urbain.	Pas de modification du dossier
	Revoir à la baisse les pourcentages de logement aidés de l'OAP de La Pagerie secteur A vers 35 % de logements	Afin d'améliorer l'opérationnalité de cette OAP sectorielle et permettre la construction de logements neufs, les obligations de mixité sociale sont revues sur le secteur A afin d'imposer 35% de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession abordable.	Modification de la programmation de l'OAP Pagerie pour le secteur A
	Supprimer l'ER 5-69 rue Jean Mermoz car le foncier a été acquis.	L'emplacement réservé n'a plus lieu d'être suite à l'acquisition foncière.	1- Suppression de l'emplacement réservé 5/69 sur la planche graphique. 2- Suppression de l'emplacement réservé 5/69 dans l'annexe du règlement
	Revoir le taux de mixité sociale de l'OAP de Beauvoir, particulièrement pour les logements situés au 2 et 4 rue de Beauvoir, en appliquant le taux précédent à 35% de LLS	L'obligation de mixité sociale est ajustée sur le secteur E en cohérence avec les obligations de mixité sociale ENL afin de garantir la sortie opérationnelle d'une opération d'habitat sur une emprise foncière réduite.	Modification de la programmation de l'OAP Beauvoir, secteur E.
	Mutualisation du stationnement sur l'îlot B de l'OAP de Beauvoir	Afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitat global et cohérent, en renouvellement urbain dont la particularité est d'être traversé par une voirie publique, un paragraphe relatif à la mutualisation est ajouté dans l'OAP sectorielle de Beauvoir.	Ajout d'une mention sur la mutualisation du stationnement sur le secteur B de l'OAP Beauvoir.
	Mutualisation du CBS sur l'îlot B de l'OAP de Beauvoir	Afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitat global et cohérent, en renouvellement urbain dont la particularité est d'être traversé par une voirie publique, un paragraphe relatif à la mutualisation est ajouté dans l'OAP sectorielle de Beauvoir.	Ajout d'une mention sur la mutualisation du CBS sur le secteur B de l'OAP de Beauvoir.
Commune de La Chapelle-sur-Erdre	Ajouter une protection patrimoniale sur le mur de pierre historique du château de Beauvoir sur sa partie Sud-Est en prolongeant la protection existante le long de la parcelle AW158 rue de Beauvoir.	Une suite favorable est donnée à cette demande, il s'agit de compléter les protections patrimoniales existante en créant une continuité de la protection du mur en pierre de la cité historique de Beauvoir.	Ajout de protection du petit patrimoine.
	Appliquer l'augmentation des hauteurs en Umc au secteur 1AUMc	Dans la présente modification, les hauteurs du secteur UMc évoluent. Or, à l'arrêt de projet, il a été omis d'appliquer cette évolution au secteur 1AUMc . Il convient donc de corriger cette erreur (notice explicative et pièces graphiques). En conséquence, les propositions sont intégrées dans le dossier de modification.	Etendre l'augmentation des hauteurs en UMc au secteur 1AUMc
	1- Corriger le texte de l'ER 2-19 en ajoutant la mention "rue Louis Maisonneuve" pour préciser sa localisation 2- Ajouter visuel avant/après	1- A l'arrêt de projet, la localisation de l'ER2-19 , situé rue Louis Maisonneuve, n'a pas été précisée dans la notice explicative. Il convient donc de corriger cette erreur. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification. 2- Dans la présente modification, il a été choisi de ne pas produire de visuel " avant " pour les créations et les suppressions d'ER. Seules les modifications d'ER font l'objet d'" Avant/après ". En conséquence, cette proposition ne sera pas intégrée au dossier de modification.	Correction de l'erreur identifiée dans la notice explicative
Corriger le zonage de Umd1 vers 1AUMc correspondant au secteur C de l'OAP, secteur Moulin des Crétinières	Dans la présente modification, l'OAP Moulin des Crétinières a évolué dans son périmètre avec l'intégration au nord de parcelles supplémentaires et la	Mise en cohérence OAP, notice explicative et règlement graphique	

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

		création d'un secteur C. Or, à l'arrêt de projet, il a été omis de faire évoluer le zonage du secteur C de l'OAP de UMd1 vers 1AUMc. Aussi, pour mettre en cohérence OAP et règlement graphique, il convient de corriger cette erreur. En conséquence, les propositions sont intégrées dans le dossier de modification.	
	Corriger l'erreur de matérialisation du nouveau périmètre de stationnement de caravanes - Allée de la Filée (BB42 et BB275)	Dans la présente modification, un périmètre de stationnement de caravane a été instauré sur les parcelles BB42 et BB75 . Or, à l'arrêt de projet, une erreur de report du périmètre s'est glissée dans le règlement graphique, la parcelle BB275 n'étant pas complètement intégrée au périmètre. Il convient donc de corriger cette erreur. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Mise en cohérence notice explicative et pièces graphiques
	Maintenir les arbres isolés qualifiés de remarquables en EPP et non en EBC comme indiqué dans le projet de notice	La création des espaces paysagers à protéger (EPP) et des espaces boisés classés (EBC) répond à la doctrine métropolitaine qui indique que les EPP sont réservés aux groupes d'arbres et haies structurantes et les EBC aux sujets remarquables isolés. C'est en application de cette doctrine qu'ont été créés les EPP et EBC dans la présente modification. En conséquence, cette proposition n'est pas intégrée au dossier de modification.	Pas de modification du dossier
	Corriger une erreur de frappe dans la notice "créer un patrimoine pouvant FAIRE l'objet d'un changement de destination sur la parcelle ZB142"	A l'arrêt de projet, le verbe " faire " a été omis en page 480 de la notice explicative. Il convient donc de corriger cette erreur. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Correction de l'erreur identifiée dans la notice explicative
Commune de Mauves-sur-Loire	Modifier le schéma de l'OAP Centre-bourg pour une meilleure lisibilité.	Un élément manquant dans la légende de l'OAP a été identifié. La légende a donc été corrigée afin de garantir une lecture claire et complète de l'OAP.	Correction de la légende de l'OAP Centre-bourg
	Modifier le schéma de l'OAP de la Verdière pour y intégrer une extension de principe de desserte afin de relier la future zone avec la rue du Limousin.	Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objectif d'encadrer de manière flexible les transformations et l'aménagement du territoire. La définition des principes d'accès et de desserte laisse volontairement une certaine marge de manœuvre, afin de faciliter la mise en œuvre des projets urbains et de préserver la faisabilité des opérations envisagées. La proposition de desserte de la commune risquerait de rigidifier l'organisation des déplacements au sein de l'OAP. En conséquence, cette proposition n'a pas été intégrée au dossier de modification.	Pas de modification du dossier
	Modifier l'ER 3-15 concernant un aménagement de voirie suite au projet de de modification du carrefour	L'analyse du dimensionnement de l'ER 3-15 confirme le périmètre de l'ER tel qu'il est défini dans le PLUm. Il ne peut être donné une suite favorable à cette demande.	Pas de modification du dossier
	Créer un périmètre tertiaire à l'angle sud-ouest de l'OAP de La Verdière.	Afin de conforter la vocation productive et logistique de cette zone d'activités et de favoriser la mixité des fonctions dans les centralités, où l'implantation des activités tertiaires est privilégiée, Nantes Métropole émet un avis défavorable à la demande de la commune de créer un périmètre tertiaire dans la zone de la Verdière.	Pas de modification du dossier
Commune de Rezé	Elargir l'ERMS n°83 en intégrant la parcelle CL357	Cette demande s'inscrit dans un des objectifs de la M2 à savoir la relance de la production de logements neufs et notamment sociale. Une suite favorable est donnée à cette demande.	Ajustement du périmètre de l'ERMS 83 en intégrant la parcelle CL357.
	Modifier le zonage des parcelles incluses dans l'ERMS n°83 de UMd1 à UMb	Cette demande s'inscrit dans un des objectifs de la M2 à savoir la relance de la production de logements neufs et notamment sociale. Une suite favorable est donnée à cette demande.	évolution de zonage des parcelles CL355, CL356, CL357, CL364 et CL366 de UMd1 vers UMb.
	Mettre un aplat de hauteur à R+2+C sur l'emprise de l'ERMS n°83	Cette demande s'inscrit dans un des objectifs de la M2 à savoir la relance de la production de logements neufs et notamment sociale. Une suite favorable est donnée à cette demande.	évolution de la norme des hauteurs des parcelles CL355, CL356, CL357, CL364 et CL366 de R+1+couronnement à R+2+couronnement.
	Modifier la programmation de l'ERMS n°83 avec 40% de LLS, 25% de logements abordables et 35% de logements libres	Cette demande s'inscrit dans un des objectifs de la M2 à savoir la relance de la production de logements neufs et notamment sociale. Une suite favorable est donnée à cette demande.	évolution de la programmation de l'ERMS n°83 avec 40% de logements locatifs sociaux, 25% de logements abordables et 35% de

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

	Supprimer des fiches applicables aux sous-secteurs patrimoniaux n°13,14 et 15 : 'Les capteurs solaires peuvent être autorisés sur les toitures non visibles depuis l'emprise publique ou voie à condition d'être intégrés, afin de minimiser leur impact dans l'environnement bâti'	La modification n°2 du PLUm fait évoluer les règles relatives aux panneaux photovoltaïques au sein des secteurs patrimoniaux, dans une volonté de soutenir le développement des énergies renouvelables. Ainsi, les panneaux de production d'énergie photovoltaïque y seront autorisés, qu'ils soient visibles depuis la rue ou non, sous réserve d'être bien insérés.	logements libres Adaptation des fiches patrimoniales n°13, 14 et 15 pour intégrer les évolutions des dispositions du chapitre patrimonial.
	Faire évoluer la norme de stationnement des véhicules à moteur au sein des quartiers politiques de la Ville, notamment du quartier Château.	Sans suite. Le PLUm porte l'ambition de développer de bonnes conditions de mobilité pour tous. A ce titre, le PADD affiche des objectifs de parts modales ambitieux, favorisant le développement de l'usage des transports en commun et des modes actifs. Le stationnement est à ce titre un levier pour accompagner les changements de comportements. Le règlement définit une norme de stationnement pour le logement collectif qui est différenciée en fonction de l'intensité urbaine des territoires, la qualité de la desserte en transports collectifs (TC), l'offre et la gestion du stationnement sur l'espace public et la morphologie du tissu urbain. Nantes Métropole prend note de la demande. Pour y donner suite, il est indispensable d'avoir en amont une réflexion globale pour déterminer dans quelles conditions et avec quels effets l'évolution de la norme de stationnement pour les véhicules motorisés, circonscrit aux quartiers politiques de la Ville, pourrait évoluer dans une future procédure.	Pas de modification du dossier
	Modifier l'objet de l'ER 5-119 de 'accès' en 'liaison douce'	Le projet d'emplacement réservé est destiné à l'aménagement d'une liaison pour les modes actifs.	L'annexe au règlement est modifiée.
	Modification du STECAL NCI4 (OS n°4772) sur les parcelles BV217 à BV222 vers la parcelle BV186	Il s'agit de corriger une incohérence entre le texte et la planche graphique, l'évolution du zonage étant bien validé sur la parcelle BV186 sur un terrain occupé.	Modification du zonage de NI vers NCI3, parcelle BV186 Modification du zonage de Ncl4 vers NI, parcelles BV217 à BV222
	Modification du STECAL de la parcelle BV186 et de NCI4 à NCI3	Cette demande de classement de NCI4 vers du NCI3 s'inscrit pleinement dans la stratégie de résorption des bidonvilles, co-définie entre l'État, la Métropole, le Département et les communes volontaires. Un des objectifs étant de promouvoir la stabilisation temporaire de certains terrains afin d'améliorer sensiblement les conditions de vie des occupants et d'engager un travail social afin de trouver des solutions d'habitat ou d'hébergement pérennes adaptées. Le site de vert Praud répond aux critères de terrains d'insertion.	Modification du zonage de Ncl4 vers NCI3, parcelle BV186
	Modifier le zonage de la partie restée en Umap suite à la suppression de l'OAP de Edouard Macé en Nn	Il s'agit d'une évolution du zonage qui fait suite à la suppression de OAP sectorielle "Edouard Macé" compte tenu des enjeux environnementaux et des protections patrimoniales.	Évolution de zonage de la parcelle AH362 de UMap vers Nn
	Supprimer le STECAL Ncl4 sur les parcelles BV217 à BV222 suite à une coquille et rétablir le zonage NI	Il s'agit de corriger une erreur matérielle, le texte de la notice explicative faisant bien mention de la parcelle BV186.	Modification de zonage de Ncl4 vers NI des parcelles BV217 à BV222.
Commune de Saint-Jean-de-Boiseau	Modifier le périmètre de l'OAP Prieuré	Cette demande s'inscrit dans un des objectifs de la M2 à savoir la relance de la production de logements neufs dont sociaux en centralité. Le périmètre de réflexion intègre des parcelles en renouvellement urbain. Il est donné suite à cette demande.	Ajustement du périmètre pour inclure des parcelles bâties en renouvellement urbain, rue du Prieuré.
	Modifier le schéma de l'OAP Prieuré	Cette demande s'inscrit dans un des objectifs de la M2 à savoir la relance de la production de logements neufs dont sociaux en centralité. Il est donné suite à cette demande.	Ajustement du schéma pour être en adéquation avec les études en cours et notamment localisation du stationnement, maillage piéton, délimitation des secteurs et leurs vocations respectives.
	Ajuster la programmation pour inclure des logements sociaux et des logements individuels	Cette demande s'inscrit dans un des objectifs de la M2 à savoir la relance de la production de logements neufs dont sociaux en centralité. Il est donné suite à cette demande.	Évolution de la programmation de l'OAP Prieuré Verger avec au moins 40% de logements locatifs sociaux et 40% en accession abordable.

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

	Modifier le périmètre de l'emplacement réservé 5-23 impasse du Bigand suite aux acquisitions récentes	Il s'agit de revoir la définition graphique de l'emplacement réservé pour exclure les parties du foncier qui a été acquis. L'emplacement réservé est confirmé sur la partie restante.	L'emprise foncière de l'ER 5-23 est diminué sur la planche graphique.
Commune de Saint-Herblain	Retirer l'épannelage en zone Uem - secteur Piliers de la Chauvinière pour mettre en cohérence règlement graphique et notice explicative	Dans l'OAP Piliers de la Chauvinière, les parcelles occupant le secteur D de programmation basculent de UMc vers UEm. Or si cette évolution et ses conséquences ont bien été mentionnées dans la notice explicative, leur traduction au règlement graphique est incomplète. Ainsi, le secteur basculé UEm n'a pas été retiré du plan des hauteurs. Pour mettre en cohérence notice explicative et règlement graphique, il convient donc de rectifier cette erreur en retirant du plan des hauteurs le secteur basculé UEm. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Mise en cohérence notice explicative et pièces graphiques
	Retirer du plan des hauteurs le secteur basculé Us - secteur Moulin Neuf	A l'arrêt de projet, le secteur polyclinique évolue de Umb3a vers US. Or, si l'évolution est bien mentionnée dans la notice explicative, le secteur basculé US n'a pas été retiré du plan de hauteurs. Il convient de rectifier cette erreur. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Mise en cohérence notice explicative et pièces graphiques
	Corriger le seuil ENL appliqué sur le secteur Bourg, rue docteur Doubé et Clos Siban	Le seuil ENL instauré à l'arrêt de projet sur le site est incohérent et relève d'une erreur graphique de traduction. Pour assurer la cohérence avec les seuils pratiqués sur les secteurs environnants relevant d'enjeux similaires, il convient d'appliquer le seuil suivant : - de 700 à 900 m ² : 25 % de logement locatif social ou abordable - 900 à 1500 m ² : 25 % de logement locatif social - 1500 à 2500 m ² : 30 % de logement locatif social - <2500 m ² : 30 % de logement locatif social + 5 % logement locatif social. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Modification du seuil ENL
	Modifier la représentation graphique (légende) de l'OAP Preux suite aux évolutions de la modification n°2	Dans l'OAP Preux, la notice explicative indique la création d'un îlot F secteur Duguay-Trouin, dédié au développement de programmes mixtes activités/logements. Or, au schéma de l'OAP, dans la légende, il a été conservé par erreur la mention suivante " secteur avec mixité de programmes (activités productives et tertiaires) ". Pour mettre en cohérence notice explicative, texte et schéma de l'OAP, il convient donc de rectifier cette erreur en retirant la parenthèse. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Correction de l'erreur identifiée dans le schéma de l'OAP
	1- Modifier le zonage Umc vers UMb pour les parcelles BM385-386-387 2- Maintenir le zonage Umd1 pour les parcelles BM 71-233-234	Les évolutions de zonage instaurées à l'arrêt de projet comportent plusieurs erreurs graphiques de report au plan de zonage, sur les parcelles BM385-386-387 d'une part, et les parcelles BM 71-233-234 d'autre part, qu'il convient de corriger. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Correction des erreurs identifiées au règlement graphique, parcelles BM385-386-387 et BM 71-233-234
	Supprimer le secteur tertiaire sur la partie Ouest de l'impasse Augustin Fresnel basculé UMc	A l'arrêt de projet, la partie ouest de l'impasse Augustin Fresnel évolue de UEm vers UMc, mais il a été oublié de retirer les parcelles basculées UMc du périmètre tertiaire en vigueur. Il convient donc de rectifier cette erreur de report au plan de zonage. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Correction de l'erreur identifiée dans la notice explicative et les pièces graphiques
	Modifier l'ENL en cohérence avec les évolutions de zonage - secteur Boulevard du Massacre (Avenue Courteline)	Le seuil ENL instauré à l'arrêt de projet sur le site est incohérent et relève d'une erreur graphique de traduction. Pour assurer la cohérence avec les seuils pratiqués sur secteurs environnants relevant d'enjeux similaires, Il convient d'appliquer le seuil suivant : - de 700 à 900 m ² : 25 % de logement locatif social ou abordable - 900 à 1500 m ² : 25 % de logement locatif social - 1500 à 2500 m ² : 30 % de logement locatif social - <2500 m ² : 30 % de logement locatif social + 5 % logement locatif social En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Modification du seuil ENL
	Ajuster la hauteur de R+2+C à R+3+C secteur Boulevard du Tertre	Le projet de construction en cours de montage opérationnel sur les parcelles CA 53-54-490 a évolué depuis l'arrêt de projet. Aussi pour garantir la	Ajuster la hauteur à R+3+C sur les parcelles CA 53-54-490

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

	faisabilité de l'opération, il est décidé d'ajuster les hauteurs à R+3+C. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	
Classer les secteurs de zones humides en zonage Nn dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Orvasserie	Les études environnementales réalisées en 2023 sur le site Orvasserie ont identifié un certain nombre d'enjeux environnementaux relatifs aux zones humides, à la flore, à la faune et à la biodiversité qui ont été intégrés à la présente modification par l'instauration d'un périmètre EPP-ZH sur la zone non ouverte à l'urbanisation, maintenue en 2AU à l'arrêt de projet. Or, en raison de l'importance des enjeux environnementaux et paysagers identifiés sur la zone maintenue en 2AU, il convient d'en pérenniser sa vocation naturelle. Ainsi, il est décidé de faire évoluer les parcelles cadastrées CT 1-2-3-4-5-6-94-95-210-211 de 2AU vers Nn. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Classer les parcelles CT 1-2-3-4-5-6-94-95-210-211 en Nn
Créer un ER sur liaison douce existante (allée Guynemer) : BM 128-126-130-236-235	Les parcelles BM 126-128-130-235-236 sont occupées par un cheminement doux privé, qui s'avère structurant pour le quartier Bagatelle. Pour préserver cette liaison inter quartier et l'asseoir dans le cadre d'un futur projet, il est décidé de donner une suite favorable à la demande de la ville de Saint-Herblain par la création d'un emplacement réservé pour liaison douce au bénéfice de Nantes Métropole sur les parcelles concernées. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Créer un ER pour liaison douce au bénéfice de Nantes Métropole sur les parcelles BM 126-128-130-235-236
Modifier la règle de l'outil mixité productif-tertiaire : ne pas l'appliquer aux projets de réhabilitation et extension de constructions existantes	L'outil mixte productif tertiaire n'a pas pour vocation de contraindre les projets de réhabilitation et d'extension des constructions existantes. Nantes Métropole donne une suite favorable à cette demande d'évolution.	Modification du règlement écrit en excluant les projets de réhabilitation et extension de constructions existantes
Modifier le règlement p84, semble avoir une erreur et/ou texte rogné	En effet, le texte p.84 a été supprimé par erreur, le règlement est modifié en conséquence, le paragraphe supprimé est réinséré à son emplacement initial.	L'erreur matérielle sur le règlement est corrigée, le paragraphe supprimé est réinséré à son emplacement initial.
Ajouter seuil ENL bleu foncé sur secteur basculé UMc	Le seuil ENL instauré à l'arrêt de projet sur les parcelles basculées UMc est incohérent et relève d'une erreur graphique de traduction. Pour assurer la cohérence avec les seuils pratiqués sur les secteurs environnants classés UMc et relevant d'enjeux similaires, il convient d'appliquer le seuil suivant : - de 700 à 900 m ² : 25 % de logement locatif social ou abordable - 900 à 1500 m ² : 25 % de logement locatif social - 1500 à 2500 m ² : 30 % de logement locatif social - <2500 m ² : 30 % de logement locatif social + 5 % logement locatif social. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Modification du seuil ENL
Modifier le zonage Acl4 vers Acl3 STECAL Ormelière	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
Mettre en cohérence NE et règlement graphique en appliquant le seuil ENL mentionné au plan ENL	Dans l'OAP Piliers de la Chauvinière, la notice explicative indique que les parcelles restant en UMc se voient appliquer le seuil ENL suivant : - de 700 à 2500 m ² : 25 % de logement abordable - <2500 m ² : 25 % de logement locatif social + 10 % de logement locatif social ou logement abordable. Or si cette évolution est bien mentionnée dans la notice explicative, la traduction au règlement graphique n'a pas été faite. Pour mettre en cohérence notice explicative et règlement graphique, il convient donc de rectifier cette erreur en appliquant le seuil ENL indiqué ci-dessus. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Mise en cohérence notice explicative et plan ENL
OAP Preux - texte/ éléments de phasage et programmation - Modification de la programmation du secteur B par suppression de la mention " logements	Le projet de construction en cours de montage opérationnel sur le secteur B a évolué depuis l'arrêt de projet. Aussi pour garantir la faisabilité de l'opération et permettre l'introduction d'une part de logements sociaux, il est	Modification du texte de l'OAP Preux - partie phasage et programmation - secteur B

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

	libres "	décidé de faire évoluer la programmation logements de l'OAP sur le secteur B en retirant la mention « 100 % logements libres ». En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	
Commune de Saint-Léger-les-Vignes	Supprimer un espace paysager à protéger situé rue de la Rive sur la parcelle ZB429	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une protection. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153- 36 du code de l'urbanisme.	Pas de modification du dossier
	Modifier les règles relatives aux clôtures : modifier la hauteur maximum à 1,60 m dont 80 cm en partie pleine	La clôture est le premier plan dans la perception du paysage urbain depuis l'espace public. Sa hauteur maximale autorisée sur rue a été adaptée à chaque zone. En zone UM, elle est fixée à 1,40m (dont 0.60m de partie pleine) constituant un compromis entre la volonté de respecter l'intimité des jardins et la volonté de porosité entre espace public / espace privé pour participer à la qualité d'ambiance des rues.	Pas de modification du dossier
	Créer un EPP sur l'ensemble de la parcelle ZB95	Cet espace boisé situé, en entrée de ville, ne concerne pas que la parcelle ZB95 mais un ensemble de parcelles plus large. La définition d'un outil de protection graphique pourra être étudiée dans une future procédure. Les arbres seront protégés avec l'application du barème de valeur des arbres.	Pas de modification du dossier
	Ouvrir à l'urbanisation la zone Ao situé rue des Anciens Chais en zone 1AU	Cette demande est hors champ d'application de la procédure de modification du PLUm dans la mesure où cela aurait pour effet de réduire une zone agricole. Une évolution de ce type n'est pas autorisée par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.	Pas de modification du dossier
	Modifier la programmation sur l'OAP du Petit Brandais en indiquant 35 % de logements aidés	Cette demande s'inscrit pleinement dans l'objectif de relance de la production de logements neufs. Une suite favorable est donnée à cette demande. La programmation de logements neufs est ajustée avec une obligation de mixité sociale avec 25 % de LLS et 10 % de Logements sociaux ou de Logement Abordable. Il est précisé que Saint-Léger-les-Vignes n'est pas soumise aux obligations de l'article 55 de la Loi SRU. Néanmoins, les élus s'engagent à poursuivre la production de logements sociaux.	L'OAP sectorielle du Petit Brandais est modifiée.
	Modifier la programmation sur l'OAP des Galochets en indiquant 35 % de logements aidés	Cette demande s'inscrit pleinement dans l'objectif de relance de la production de logements neufs. Une suite favorable est donnée à cette demande. La programmation de logements neufs est ajustée avec une obligation de mixité sociale avec 25 % de LLS et 10 % de Logements sociaux ou de Logement Abordable. Il est précisé que Saint-Léger-les-Vignes n'est pas soumise aux obligations de l'article 55 de la Loi SRU. Néanmoins, les élus s'engagent à poursuivre la production de logements sociaux.	L'OAP sectorielle Les Galochets est modifiée.
	Créer un EPP sur la parcelle ZB32 (repréciser les parcelles fille)	Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une future procédure d'évolution du PLUm en fonction du projet sur le site.	Pas de modification du dossier
Commune de Saint-Sébastien-sur-Loire	Conserver la formulation actuelle du règlement opposable de l'article B.3.1.2 relatif aux arbres et plantations afin d'éviter l'augmentation des contentieux à l'encontre des ADS.	Le principe de priorité au maintien des arbres, arbustes et arbrisseau était sous-entendu dans l'ancienne rédaction de la règle, la nouvelle reformulation vise à clarifier la démarche "Eviter - Réduire - Compenser" et non à la changer. L'esprit de la règle avant et après est sensiblement le même. Les instructeurs de Saint Sébastien craignent qu'un requérant tente de prouver que des arbres, arbustes ou arbrisseaux auraient pu être maintenus en se référant à cette nouvelle formulation. Néanmoins le pétitionnaire devra justifier en amont, dans les pièces constitutives de son dossier de PC, de l'impossibilité de maintenir tout ou partie des arbres existants. Si cette justification est bien apportée, alors un requérant ne pourra pas se prévaloir d'un non-respect de la séquence "ERC", sauf à démontrer que le maintien des végétaux serait possible sans remettre en cause les caractéristiques principales du projet autorisé, ou que la compensation opérée ne correspondrait pas à la valeur des arbres abattus.	Modification du règlement écrit en précisant l'échelle d'intervention de la règle relatives aux arbres, plantation et compensation ainsi que les modalités d'application afin de mieux préserver la canopée.

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

		<p>Dans le cas où la commune souhaiterait s'opposer à un abattage, elle peut délivrer une autorisation d'urbanisme assortie d'une prescription portant sur le maintien des arbres existants. Ce n'est que dans le cas où de telles prescriptions ne sont pas possibles que la commune pourrait envisager un refus de PC au motif du non-maintien des arbres existants.</p> <p>A noter enfin que l'objectivation de la compensation est là pour dissuader les abattages " inutiles ". De plus, la démarche proposée vient assurer l'instruction en objectivant la compensation car actuellement, rien ne permet de dire que la compensation réalisée est à hauteur des arbres abattus.</p> <p>Néanmoins, pour des questions de clarté et de compréhension, il apparaît en effet nécessaire d'être plus précis quant à l'échelle d'intervention de la compensation des arbres abattus sans changer l'esprit de la règle : les termes " aménagement paysager du projet " sont remplacés par " unité foncière " et dans les cas où il n'y a pas d'unité foncière dans le périmètre d'intervention du maître d'ouvrage. De la même manière, les modalités d'application sont également mieux précisées afin de permettre une meilleure préservation de la canopée.</p>	
	<p>Modifier la partie textuelle de l'OAP thématique Commerce pour maintenir la possibilité d'extension des surfaces commerciales de les polarités intermédiaire</p>	<p>La Métropole maintient sa proposition d'instaurer un principe de non croissance des surfaces commerciales (isosurface) pour ces polarités intermédiaires. L'objectif est de privilégier la capacité à renforcer les 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.</p> <p>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.</p> <p>Nantes Métropole confirme donc le maintien de sa stratégie commerciale, le classement des polarités commerciale et la mise en œuvre de la nouvelle version de l'OAP commerce.</p>	<p>Pas de modification du dossier</p>
	<p>Modifier les hauteurs de R+1+C vers R+3+C sur l'ilot situé à l'ouest de de la polarité de l'Ouche Catin, route de Clisson</p>	<p>Afin de contribuer à la relance de production de logements neufs, il est donné une suite favorable à cette demande.</p>	<p>Modification du règlement graphique des hauteurs</p>
	<p>Créer un épannelage à R+5+C sur le site de la "Petite Jaunaie" situé rue Pierre Mendès France et modifier le principe de secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs dans l'OAP Frêne Rond/Saint-Seb Boulevard</p>	<p>La hauteur des constructions est ajustée dans le secteur de la " Petite Jaunaie " pour garantir la faisabilité opérationnelle d'un projet sur ce secteur à vocation d'habitat. Afin d'assurer une intégration paysagère harmonieuse des nouvelles constructions, en tenant compte de la proximité du secteur patrimonial voisin, la hauteur maximale sur voie est rehaussée par un épannelage à R+3+C. L'évolution du principe de secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs n'est pas intégrée dans le PLUm afin de préserver le bon écoulement du cycle de l'eau sur ce secteur.</p>	<p>Modification du plan des hauteurs secteur de la Petite Jaunaie</p>
	<p>Créer des EPP sur plus de 60 ilots de la commune.</p>	<p>Cette demande d'évolution est sans lien avec le projet de modification n°2 soumis à enquête. Elle pourra être traitée dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLUm.</p>	<p>Pas de modification du dossier</p>
	<p>Modifier l'OAP Frêne Rond: - Modifier la partie textuelle de l'OAP en ajustant le surfaces plancher sur les secteurs B et C dans la partie programmation - Modifier le schéma de l'OAP en créant un principe de</p>	<p>Les modifications de programmation proposées sur les secteurs B et C augmenteraient de +6000m² la surface de plancher dédiée aux bureaux et de +1500m² la surface de plancher dédiée à la restauration et aux services. Les études économiques sur le secteur montrent que ces surfaces supplémentaires ne se justifient pas au regard de l'offre déjà programmée</p>	<p>Modification de l'OAP Frêne Rond/Saint-Seb Boulevard</p>

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

	desserte en parallèle de la liaison douce sur l'ancienne rue de Marie Curie	dans le cadre de l'OAP sur le secteur. Par conséquent, cette évolution ne peut pas être intégrée dans le PLUm. Vous demandez par ailleurs la modification de la programmation d'activités de loisirs est de 2 400 m² à 1 800m² sur le secteur B. Cette demande est prise en compte.	
	Modifier le zonage UMd1 vers UMd2 sur une surface d'environ 200ha supplémentaires	Le sous-secteur UMd2 regroupe les zones pavillonnaires à fort caractère résidentiel qui présentent un paysage remarquable ou à valoriser. Ce zonage vise à préserver ces secteurs en limitant strictement leur constructibilité. À Saint-Sébastien-sur-Loire, le tissu pavillonnaire contribue à hauteur de 20 % aux objectifs de production de logements définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH). La bascule de 200 hectares du zonage UMd1 en UMd2 entraînerait par conséquent une diminution significative du potentiel de la production de logements dans un secteur intra-périphérique. Cette réduction irait à l'encontre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui préconise que l'essentiel du développement urbain soit concentré dans les zones intra-périphériques. Par conséquent, cette évolution ne peut pas être intégrée dans le PLUm.	Pas de modification du dossier
Commune de Sainte-Luce-sur-Loire	Modifier la partie textuelle de l'OAP Bougrière Sud en intégrant - la notion de services et petit artisanat compatible avec de l'habitation dans les objectifs d'aménagement - le champ des possibles en ajoutant "etc." à la description des propositions de programme mixte sur le secteur A dans les principes d'aménagement	Ces corrections, de nature mineure, visent à apporter des précisions à la rédaction de l'OAP. Une suite favorable est donnée à ces demandes.	Ajustement de la rédaction de l'OAP Bougrière Sud
	Ajouter une étoile patrimoniale bâti sur la maison située 5 rue du Président Coty (angle de la du Président Coty et de l'impasse des Indulgences)	Cette correction vise à rectifier une erreur matérielle : l'omission de la création d'une étoile patrimoniale sur un bâtiment présentant un intérêt patrimonial. Une suite favorable est donnée à cette demande.	Création d'une étoile patrimoniale bâti sur la construction située sur la parcelle AL428
Commune de Sautron	Classer les parcelles BO 07 et BO 08 en zone Nf en lien avec leur exclusion du périmètre de STECAL	Dans la présente modification, les parcelles BO7 et BO8 ont été exclues du STECAL Ncl1 situé chemin des Cyprès. A l'arrêt de projet, il a été oublié d'affecter un zonage à ces 2 parcelles. Pour corriger cette erreur, les parcelles BO7 et BO8 sont classées en Nf, à l'instar des parcelles environnantes. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Classer les parcelles BO 8 et BO 9 en Nf
	Corriger dans la notice explicative un avant/après : périmètre de polarité commerciale intermédiaire : agrandir le visuel pour rendre visible les parcelles BM2 et BM3	A l'arrêt de projet, une erreur s'est glissée dans la représentation graphique "Après" de la polarité commerciale intermédiaire, ne permettant de visualiser de manière exhaustive le nouveau périmètre. Aussi, pour corriger cette erreur, le visuel "après" est modifié. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Modifier le visuel avant/après dans la notice explicative
	Corriger dans la notice explicative des éléments concernant mes espaces paysagrs à protéger : - ajouter la parcelle AM 150 qui est aussi concernée par 2 chênes remarquables - ajouter la parcelle BL 42 qui est concernée par un EPP - modifier le texte pour la parcelle BV 224	Dans la présente modification, un certain nombre d'arbres ont été classés en Espaces Paysagers à Protéger secteur lotissement "Pré de la Fontaine" et rue du Moulin. Or, à l'arrêt de projet, les parcelles AM150 et BL 42 sur lesquelles sont présents les arbres concernés par ces protections n'ont pas été mentionnées dans la notice explicative. De même, pour l'EPP rue des Charmes il n'a pas été précisé que l'agrandissement permettait d'intégrer les 2 arbres situés au nord de la parcelle BV224. Aussi pour mettre en cohérence notice explicative et pièces graphiques, ces propositions sont intégrées dans le dossier de modification.	Mise en cohérence notice explicative et pièces graphiques
	Étendre le périmètre de ERMS n°72 rue des charmes pour permettre l'opération tout en préservant les arbres existants	Les premières faisabilités ont démontré que la programmation initialement prévue ne permettait pas le volume de construction de logements sociaux identifiés au PLH sur le périmètre existant, compte tenu des contraintes techniques pesant sur l'équilibre financier de l'opération projetée. Aussi pour garantir la faisabilité de l'opération, dans une forme urbaine adaptée au site, et pour assurer la préservation des arbres existants, il est décidé d'étendre l'ERMS n°72 à l'intégralité de la parcelle BV224. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Extension du périmètre de l'ERMS n°72 à l'intégralité de la parcelle BV224

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

	Déplacer le périmètre de l'ER de la parcelle BW138 pour permettre l'opération ERMS n°21 et maintenir les jeux extérieurs existants	Les premières faisabilités ont démontré que la programmation initialement prévue ne permettait pas le volume de construction de logements sociaux identifiés au PLH, compte tenu des contraintes techniques pesant sur l'équilibre financier de l'opération projetée ; et qu'il était nécessaire de préserver l'aire de jeux située au sud de l'emprise, structurante pour le quartier. Aussi pour garantir la faisabilité de l'opération et le maintien de l'aire de jeux existante, il est décidé de faire glisser le périmètre de l'ERMS n°21 en limite nord de la parcelle BW 138, en conservant une emprise et surface identiques. En conséquence, cette proposition est intégrée dans le dossier de modification.	Déplacement du périmètre de l'ERMS n°21 au nord de la parcelle BW138
Commune des Sorinières	- Modifier le schéma de l'OAP La Désirée: - Supprimer le principe de liaison douce à créer / requalifier au nord de l'OAP - Intégrer une bande d'espace végétalisée à créer le long de la VM 137 au nord ouest du carrefour par cohérence avec le traitement demandé dans la partie sud. - Modifier la partie textuelle de l'OAP afin de préciser que le secteur de programmation A n'aura pas l'obligation de faire l'objet d'une opération d'ensemble.	Les propositions formulées s'inscrivent dans la continuité des réflexions sur l'aménagement du secteur de la Désirée. Une suite favorable est donnée à la suppression du principe de liaison douce, ainsi qu'à l'extension des principes de végétalisation et de traitement qualitatif le long de la VM137. Afin de maîtriser et de coordonner le calendrier des opérations, un avis favorable est donné au phasage des secteurs opérationnels. Le secteur A est scindé pour former un nouveau secteur dénommé C, à l'ouest de la rue de la Haussière. Les îlots A et B sont destinés à accueillir des activités économiques artisanales et productives. Ces îlots pourraient connaître une mutation à court terme. L'îlot C accueillera des activités de services, à proximité immédiate des activités économiques. Cet îlot pourrait évoluer à moyen terme pour offrir aux nouvelles activités des services et de restauration.	Modification de l'OAP La Désirée
	S'interroge sur la précision de la règle relative aux constructions en limite de fond de terrain en zone UMc concernant l'implantation minimale des piscines à moins de 3m des limites contre 6 à 8m précédemment. Disposition contradictoire avec l'objectif de protéger l'intimité des jardins.	La règle de fond de parcelle a été limitée afin de permettre à de petites annexes de moins de 20 m2 de s'implanter en fond de parcelle et éviter une implantation gênante " au milieu du jardin ". Cependant une règle spécifique pour les piscines a été conservée imposant une implantation à plus de 3m quelle que soient les dimensions de cette piscine et ainsi minimiser l'impact sur l'intimité des jardins. Cette évolution s'analyse comme un compromis entre le besoin de densifier et la nécessité de préserver les cœurs d'îlot.	Pas de modification du dossier
	Modifier l'ER 4-231 créée rue du Moulin des Landes afin de le rendre cohérent avec un projet validé dont les bâtiments sont situés sur cette emprise.	L'analyse du dimensionnement de l'ER 4-231 confirme le périmètre de l'ER tel qu'il est défini dans le PLUm. L'évolution n'est pas intégrée au dossier de modification.	Pas de modification du dossier
	Modifier le zonage NI vers NN autour du parc de La Fillée à l'exception du site de l'Abbaye de Villeneuve.	Cette demande est sans lien avec le projet de modification n°2 soumis à enquête. Elle pourra être traitée dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLUm. Cette contribution n'appelle pas de réponse de Nantes Métropole.	Pas de modification du dossier
	Modifier l'objet de l'ER 4-184 de "Place d'aménagement d'espaces de loisirs" vers "Préservation d'espaces nécessaires aux continuités écologiques en lien avec la vallée de l'Ognon et le lac de Grand Lieu"	Cette demande est sans lien avec le projet de modification n°2 soumis à enquête. Elle pourra être traitée dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLUm. Cette contribution n'appelle pas de réponse de Nantes Métropole.	Pas de modification du dossier
Commune du Pellerin	Exclure du champ d'application du barème des arbres les opérations de gestion agricole et forestière	Le champ d'application du barème de valeur des arbres est adapté pour répondre aux réalités du terrain. En effet, certains abattements d'arbre font l'objet d'une compensation au titre d'une autre réglementation que celles du PLUm, il n'est pas pertinent de faire une double compensation. Certains boisements sont intégrés à des plans de gestion qui encadrent d'ores et déjà les coupes d'arbres. L'abattage d'arbre associé à des opérations de gestion agricole et sylvicole fait par ailleurs souvent l'objet de mesures compensatoires à travers des dispositifs spécifiques ; la plantation compensatoire au titre du PLUm n'aurait dans ce cas aucune pertinence et viendrait créer une contrainte supplémentaire sans nécessairement	Modification du règlement écrit en excluant des cas concrets et précis du champs d'application de la compensation.

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

		<p>améliorer les fonctionnalités écologiques ou paysagères du site. Enfin, les actions de défrichage pour une remise en culture et les abattages sanitaires rendus obligatoires dans le cadre d'une lutte anti-parasitaire ou d'une lutte contre les espèces envahissantes doivent être valorisées, les arbres abattus dans ces cas précis n'ont pas vocation à être compensés.</p> <p>Nantes Métropole donne une suite favorable à cette demande d'évolution.</p>	
	<p>Changer la hauteur sur le secteur des Grandes Noëllles de R+2+C à R+3+C, à l'exception du garage.</p>	<p>Le site des Grandes Noëllles est un secteur stratégique de renouvellement urbain à proximité du centre-ville. L'augmentation de la norme des hauteurs des constructions permet de concevoir un projet urbain avec des formes urbaines variées. La densification par l'augmentation des hauteurs des constructions est un des moyens de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver un maximum d'espaces végétalisés et arborés tout en répondant aux objectifs de réalisation de nouveaux logements.</p>	<p>Évolution de la hauteur maximale des constructions de R+1+c à R+2+couronnement sur les parcelles AL123, AL122, AL124, AL125, AL127.</p> <p>Évolution de la hauteur maximale des constructions de R+3+couronnement sur le périmètre de l'OAP sectorielle " Les Grandes Noëllles " et plus au sud, sur la parcelle AK231p (terrains de football enherbés), sur la parcelle AL126.</p>
Ville de Nantes	<p>Sur le site du Cap 44, afin de garantir la réalisation du projet, il faudrait pouvoir élargir la règle de 28 mètres, sur une bande d'au moins 3 mètres, au nord.</p>	<p>Il est donné une suite favorable à cette demande.</p>	<p>Le plan des hauteurs est modifié sur le secteur.</p>
	<p>Maintenir R+3+C à à l'angle des rue Emile Pehant et Monteil, au niveau d'un ancien bâtiment</p>	<p>Le bâtiment actuel est à R+2+C. L'objectif est bien de préserver ce bâtiment. Les hauteurs sont maintenues à R+2+C.</p>	
	<p>Supprimer le petit patrimoine sur le pavement du boulevard de Chantenay.</p>	<p>Le pavement étant protégé via l'OAP Bas Chantenay, il est donné une suite favorable à cette demande.</p>	<p>Suppression du petit patrimoine bâti tel qu'il avait été présenté à l'enquête publique.</p>
	<p>Ajouter un ER flottant 26 sur les parcelles PY617 et PY618 sur l'OAP Eraudière (afin de scinder l'ER flottant inscrit)</p>	<p>S'agissant d'une correction sans changement sur le fond, il est donné une suite favorable à cette demande.</p>	<p>Ajout d'un emplacement réservé flottant n°26 en lieu et place de l'ER n°25 sur les parcelles PY617 et 618.</p>
	<p>Modifier la partie textuelle et schématique de l'OAP Ledru Rollin, afin de corriger les erreurs suivantes : coquilles et périmètre du secteur A.</p>	<p>S'agissant de coquilles à corriger et de réajustements sans modification sur le fond, il est donné une suite favorable à ces demandes.</p>	<p>L'OAP Ledru Rollin est corrigée.</p>
	<p>Modifier le zonage sur la parcelle XZ91, à proximité du périmètre de l'OAP Moutonnerie</p>	<p>S'agissant d'une erreur, il est donné une suite favorable à cette demande. Le zonage est modifié vers Umb.</p>	<p>Modification du plan de zonage</p>
	<p>Sur le secteur Koenig, les ponts roulants sont classés en " petit patrimoine bâti ". La ville de Nantes se questionne sur l'opportunité de mettre en place cette protection, au regard des projets sur le site.</p>	<p>La préservation des ponts roulants est maintenue. Toutefois, la manière dont ils doivent être préservés est précisée dans l'OAP.</p>	<p>L'OAP Bas Chantenay précise les conditions de préservation des ponts roulants.</p>
	<p>Conformément à ce qui est rédigé dans les orientations d'aménagement liées à Bas Chantenay, il conviendrait de rajouter sur le plan deux polarités émergentes, en jaune : sur Bois Hardy et Dubigeon. Il y aurait donc 4 secteurs au total. Les objectifs pourraient être précisés et affectés par secteurs identifiés (polarités émergentes) par le schéma.</p>	<p>Les propositions étant conformes au projet urbain sur le secteur, il est donné une suite favorable à cette demande.</p>	<p>Modification de l'OAP Commerce</p>
	<p>Revoir la formulation de la programmation de l'OAP Perverie Lauriol 2 afin qu'elle soit plus explicite.</p>	<p>Il est donné une suite favorable à cette demande, sans changement sur le fond.</p>	<p>La programmation de l'OAP Perverie Lauriol II est reformulée.</p>
	<p>- A l'évocation de Grands Moulins de la Loire/CAP 44 privilégier le verbe "transformer" et non "réhabiliter" . Cela donne la rédaction suivante :Les Grands Moulins de Loire ont vocation à être transformés en un équipement pluriel : la Cité des Imaginaires - Grand musée Jules Verne</p>	<p>Il est donné une suite favorable à ces demandes de corrections.</p>	<p>L'OAP est modifiée en ce sens.</p>

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

<p>- Dans les objectifs de l'OAP, de la même manière, éviter la notion de " réhabiliter ". Il s'agit de : renforcer l'attractivité métropolitaine / renforcer le lien entre le centre-ville et le quartier du Bas Chantenay / Développer des lieux culturels / ludiques uniques au sein de la ville De Nantes / aménager et requalifier les bords de Loire / " Mettre en valeur les éléments architecturaux du patrimoine industriel "</p> <p>- Dans la partie de l'OAP liée aux objectifs, remplacer la phrase " consolider la filière maritime, nautique, fluviale en rassemblant les entreprises à la pointe ou engagées dans ce segment " par " Consolider les entreprises en lien avec les activités industrielles dont notamment celles des filières maritimes, nautiques, fluviales, énergies renouvelables et développement durable en rassemblant les entreprises à la pointe ou engagées dans ce segment. "</p>		
<p>Prolonger au Sud la zone NL, en cohérence avec le plan de l'OAP, au niveau de l'EBC situé sur la parcelle V0275 et ainsi préserver le ruisseau des Gohards, petit chemin des chopières.</p>	<p>En cohérence avec le projet urbain, il est donné une suite favorable à cette demande.</p>	<p>Modification du zonage : élargissement du zonage NI sur la parcelle V0275</p>
<p>Modifier les hauteurs à 13 mètres sur le secteur de l'OAP Bourg Saint-Joseph nord.</p>	<p>Il est donné une suite favorable à cette demande. Le texte de l'OAP prévoit par ailleurs "A l'angle de la rue Barbara et de la route de Saint Joseph, il est souhaité un bâtiment d'une hauteur inférieure aux autres".</p>	<p>Le plan des hauteurs est modifié en conséquence.</p>
<p>Modifier la partie textuelle et graphique de l'OAP sectorielle Doulon - Gohards afin de préciser les évolutions de la M02</p>	<p>S'agissant de coquilles sans changement sur le fond, il est donné une suite favorable à ces demandes.</p>	<p>L'OAP Doulon Gohards est corrigée.</p>
<p>Supprimer le recul - retrait au règlement graphique rue des Primevères afin de permettre un projet d'équipement</p>	<p>Le projet de crèche répondant aux besoins du quartier, tout en maintenant les arbres existants, il est donné une suite favorable à cette demande.</p>	<p>Le règlement graphique est modifié avec la suppression du recul - rue des Primevères</p>
<p>Les enjeux de renforcement de la polarité commerciale, d'amélioration du confort des espaces publics et la mutabilité de certains fonciers amèneraient à identifier un secteur de programmation supplémentaire, de la rue Transvaal au boulevard du Petit Port. Cette proposition pourrait s'accompagner d'un accroissement ponctuel de la hauteur autorisée, d'un linéaire commercial, de la suppression du recul imposé afin d'adapter le projet en considération du contexte urbain, conformément à la règle UMc.</p>	<p>Il est donné une suite favorable à cette demande.</p>	<p>Modification de l'OAP sectorielle Gabriel Lauriol Modification du plan de zonage de UMcp vers Uma, et suppression du recul imposé Modification du plan des hauteurs</p>
<p>Concernant l'OAP Maréchal Lyautey : Modifier la surface du site dans ses caractéristiques : elle est bien de 1,75 ha et non pas 1,65 ha. Rajouter dans les objectifs d'aménagement que la réhabilitation des immeubles B1-B2-B3 devront prévoir des vues dégagées. Sur le schéma de l'OAP, la légende de la ligne de transport en commun structurant ne correspond pas au tracé sur le schéma. Sur le secteur A, prolonger le secteur de mixité des programmes jusqu'à la limite est du secteur. Sur le secteur B, décaler les flèches des perméabilités</p>	<p>S'agissant de corrections minimales, il est donné une suite favorable à ces demandes.</p>	<p>Modification de l'OAP Maréchal Lyautey</p>

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

	visuelles afin qu'elles ne traversent pas le bâtiment existant. Sur le secteur D, Ajuster les aplats des des secteurs d'habitat avec le parcellaire existant.		
	Modifier la planche de stationnement du règlement graphique sur la partie OAP de secteur d'aménagement Sud-Ouest - ce périmètre ne devrait pas figurer au niveau de l'OAP dans la mesure où le règlement ne s'applique pas sur cette OAP.	Il s'agit effectivement d'une erreur. De la même manière, il n'y a pas de règles de stationnement sur le secteur de l'OAP Mellinet.	Les planches 4-2-5-1 et 4-2-5-3 sont modifiées.
	Modifier le schéma de l'OAP Amande : - ajouter dans la légende les zones humides - changer le nom du ruisseau dans la légende - revoir les contours des bâtiments au sud de l'OAP - corriger la ligne d'implantation de l'avant dernier bâtiment, afin de garantir le retrait par rapport aux arbres - supprimer la ligne d'implantation sur l'îlot le plus au sud	Il est donné une suite favorable à ces demandes.	Le schéma de l'OAP Amande est modifié.
	Modifier le schéma de l'OAP Jean Poulain : décaler le principe de perméabilité visuelle entre les deux secteurs de mixité de programme.	Il est donné une suite favorable à cette demande.	Le schéma de l'OAP est modifié en ce sens.
	Modifier le zonage UMb vers NI le long du boulevard Einstein à l'endroit de l'OAP Amande	S'agissant d'une erreur dans le dossier présenté à l'enquête publique, il est donné une suite favorable à cette demande.	Plan de zonage modifié : le zonage NI est bien maintenu sur le secteur.
	Modifier l'OAP sectorielle Saint-Joseph Nord, sur la partie textuelle préciser les hauteurs : à l'angle de la rue il est souhaité un bâtiment d'une hauteur inférieure aux autres	L'OAP est modifiée en ce sens	Modification de l'OAP
	Remettre des règles de mixité sociale sur le plan de mixité sociale sur la partie de l'OAP Route de Vannes à Nantes	La suppression des règles de mixité sociale sur le plan ENL présenté à l'enquête publique était bien une erreur. Le plan doit être corrigé.	Le plan de mixité sociale est corrigé.
Ville de Thouaré-sur-Loire	Créer un recul des façades sur les îlots sud de l'OAP centre-ville.	Une suite favorable est réservée à la création d'un recul des façades sur les îlots sud de l'OAP centre-ville. Ce principe contribue à élargir l'espace public pour conforter les mobilités alternatives à la voiture, et améliorer le cadre de vie des habitants.	Modification du schéma de l'OAP
	Modifier l'OAP thématique commerce pour préserver une possibilité de développement des pôles intermédiaires.	Nantes Métropole a engagé en 2022 un travail d'actualisation de l'OAP Commerce pour tenir compte des mutations du commerce qui se sont accentuées depuis la crise sanitaire et du constat du surdimensionnement de l'appareil commercial métropolitain à horizon 2030. La Métropole entend instaurer, dans le cadre de la présente modification du PLUm, un principe de non croissance des surfaces commerciales (isosurface) pour les polarités majeures et intermédiaires, afin d'encadrer strictement le développement commercial en périphérie et de permettre le renforcement de la Ville du 1/4 d'heure. Cette orientation contribue également à la trajectoire de sobriété foncière de la Métropole, en orientant vers l'optimisation des locaux existants et en prévenant la vacance commerciale future. Par conséquent, cette évolution ne peut pas être intégrée dans le PLUm.	Pas de modification du dossier
	Supprimer l'ERMS situé rue du Galion.	L'ERMS se localise en sous-secteur UMd1, au sein d'une secteur à dominante pavillonnaire. La constructibilité de ce secteur est limitée ne permettant pas d'atteindre les objectifs de l'ERMS. La production de logements sociaux est privilégiée à proximité du centre-ville et le long des axes structurants. Cette proposition est intégrée au dossier de modification.	Suppression de l'ERMS du règlement graphique et à l'annexe du règlement écrit.
	Modifier la partie texte de l'OAP centre-ville pour y inclure les objectifs des îlots Berlioz et Blançonnerie et ajuster la surface totale indiquée.	Cette correction a pour objectif de rectifier une erreur matérielle : l'omission de l'actualisation du nombre de logements à créer ainsi que des surfaces de plancher destinées aux activités, en raison de l'élargissement du périmètre de l'OAP.	ajustement de la rédaction de l'OAP
Ville de Vertou	Modifier le zonage UEi vers UEm en intégrant pour parti	L'allée des Cinq Continents regroupe un ensemble d'entreprises aux	Modification du zonage Uei vers

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

	<p>les parcelles BO 504 - 505 - 516 - 517 - 518 - 519 - 520 - 541</p>	<p>activités variées. Sur ce secteur, la modification n°2 du PLUm a pour objectif de préserver la vocation économique, en permettant l'évolution des entreprises existantes. Le dossier de la modification n°2, soumis à l'enquête publique, proposait de modifier le zonage UEi en UEm pour les activités situées dans l'allée des Cinq Continents. Cependant, ce changement de zonage semble partiel, notamment en raison de la présence d'activités de services. Il est donc nécessaire d'étendre le zonage UEm ainsi que le pôle services sur l'ensemble du secteur afin de répondre pleinement aux objectifs fixés.</p>	<p>Uem et extension du pôle service au règlement graphique</p>
	<p>Élargir le pôle de service sur l'intégralité des parcelles bordant l'allée des cinq continents.</p>	<p>L'allée des Cinq Continents regroupe un ensemble d'entreprises aux activités variées. La modification n°2 du PLUm a pour objectif de préserver la vocation économique du secteur, tout en assurant la compatibilité des entreprises avec le PLUm et en permettant l'évolution des entreprises existantes. Le dossier de la modification n°2, soumis à l'enquête publique, proposait de modifier le zonage UEi en UEm pour les activités situées dans l'allée des Cinq Continents. Cependant, ce changement de zonage semble partiel, notamment en raison de la présence d'activités de services. Il est donc nécessaire d'étendre le zonage UEm ainsi que le pôle services sur l'ensemble du secteur afin de répondre pleinement aux objectifs fixés.</p>	<p>Modification du zonage Uei vers Uem et extension du pôle service au règlement graphique</p>
	<p>Élargir la polarité commerciale de proximité jusqu'au site aujourd'hui occupé par l'école de l'Enclos.</p>	<p>Le site de l'enclos se situe à proximité immédiate du centre-ville de Vertou et de la polarité commerciale de proximité. La modification n°2 modifie le zonage de ce secteur afin de permettre un projet de renouvellement urbain. Afin d'accompagner le renouvellement urbain, il est donné une suite favorable à l'extension de la polarité commerciale sur le site de l'Enclos.</p>	<p>Modification de la polarité commerciale de proximité au règlement graphique</p>