

8 - Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) - Procédure de modification n°2 - Approbation

Date de la convocation : 31 janvier 2025

Présidence de séance : Madame Johanna ROLLAND – Présidente

Secrétariat de séance : Monsieur Laurent GODET

Présents : 80

M. AFFILE Bertrand, M. ANNEREAU Matthieu, M. ARROUET Sébastien, M. ASSEH Bassem, M. AZZI Elhadi, M. BAINVEL Julien, Mme BASSAL Aïcha, Mme BASSANI Catherine, M. BELHAMITI Mounir, Mme BENÂTRE Marie-Annick, M. BERTHELOT Anthony, Mme BERTU Mahaut, Mme BESLIER Laure, Mme BIR Cécile, M. BOILEAU Vincent, M. BOLO Pascal, Mme BONNET Michèle, M. BOULÉ FOURNIER Aurélien, M. BRILLAUD DE LAUJARDIERE François, M. BUREAU Jocelyn, Mme CADIEU Véronique, Mme COLLINEAU Marlène, Mme COPPEY Mahel, M. COUVEZ Eric, M. DANTEC Ronan, Mme DELABY Françoise, M. DESCLOZIERS Anthony, Mme DUBETTIER-GRENIER Véronique, Mme EL HAÏRY Sarah, Mme FIGULS Séverine, Mme GARNIER Laurence, M. GARREAU Jacques, Mme GESSANT Marie-Cécile, M. GODET Laurent, Mme GOUEZ Aziliz, M. GRACIA Fabien, Mme GRELAUD Carole, M. GROLIER Patrick, Mme GUILLON Stéphanie, M. GUINÉ Thibault, M. GUITTON Jean-Sébastien, M. JOUIN Christophe, Mme JUDALET Anne-Sophie, M. KABBAJ Anas, Mme LEBLANC Nathalie, M. LE CORRE Philippe, Mme LE COULM Juliette, M. LE TEUFF Florian, Mme LOBO Dolores, M. LUCAS Michel, M. MARTIN Nicolas, Mme METAYER Martine, Mme NAULIN Hélène, Mme NGENDAHAYO Liliane, M. NICOLAS François, Mme OGER Martine, Mme OPPELT Valérie, M. PASCOUAU Yves, M. PETIT Primaël, M. QUENEA Pierre, M. QUÉRO Thomas, M. REBOUH Ali, M. RIOM Tristan, Mme ROBERT Pascale, Mme ROLLAND Johanna, M. SALAUN André, M. SALECROIX Robin, Mme SCUOTTO Christelle, M. SEASSAU Aymeric, Mme SOTTER Jeanne, M. TALLEDEC Denis, M. TERRIEN Emmanuel, M. THIRIET Richard, M. TRICHET Franckie, M. TURQUOIS Laurent, Mme VAN GOETHEM Sophie, M. VEY Alain, Mme VIALARD Louise, Mme VITOUX Marie, M. VOUZELLAUD François

Absents et représentés : 15

M. AMAILLAND Rodolphe (pouvoir à Mme LE COULM Juliette), Mme BLIN Nathalie (pouvoir à M. SALECROIX Robin), Mme BONAMY Delphine (pouvoir à M. RIOM Tristan), M. BOUVAIS Erwan (pouvoir à M. ARROUET Sébastien), M. FOURNIER Hervé (pouvoir à M. PASCOUAU Yves), Mme HAKEM Abbassia (pouvoir à Mme BERTU Mahaut), Mme IMPERIALE Sandra (pouvoir à M. LE CORRE Philippe), Mme LANGLOIS Pauline (pouvoir à M. GUINÉ Thibault), M. LEMASSON Jean-Claude (pouvoir à M. BERTHELOT Anthony), Mme LERAY Isabelle (pouvoir à Mme METAYER Martine), M. PARAGOT Stéphane (pouvoir à Mme GUILLON Stéphanie), Mme PIAU Catherine (pouvoir à Mme LEBLANC Nathalie), M. PINEAU Jacques (pouvoir à M. KABBAJ Anas), M. PRAS Pascal (pouvoir à M. GARREAU Jacques), M. PROCHASSON François (pouvoir à Mme BASSANI Catherine)

Absents : 3

Mme GUERRIAU Christine, Mme LAMBERTON GUERRA Anne-Sophie, M. RICHARD Guillaume

Adoptée

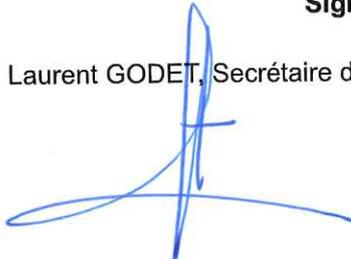
63 voix pour
5 voix contre
27 abstentions

Transmission en Préfecture le : 18 FEV. 2025

Mise en ligne sur le site internet de Nantes Métropole le : 18 FEV. 2025

Signé le 7 février 2025 à Nantes par :

Laurent GODET, Secrétaire de séance



Johanna ROLLAND, Présidente



Délibération n°8

Conseil métropolitain du 7 février 2025

Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) - Procédure de modification n°2 - Approbation

*Monsieur Bertrand AFFILE, Vice-Président
donne lecture de l'exposé suivant :*

Exposé

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm), adopté par le Conseil métropolitain du 5 avril 2019, formalise et décline la stratégie d'aménagement de la Métropole et de ses vingt-quatre communes. Il contribue à l'intégration des différentes politiques publiques et permet de structurer une armature urbaine à l'échelle métropolitaine en définissant les espaces dédiés aux usages urbains, économiques, naturels et agricoles. Le PLUm accompagne la transition vers un nouveau modèle de fabrique de la ville solidaire, écologique et dialogué en encadrant des secteurs de projets (au sein d'orientations d'aménagement et de programmation - OAP), en facilitant le renouvellement urbain et en protégeant la nature en ville (espaces boisés classés, espaces paysagers à protéger, etc). Il a été pensé pour soutenir un urbanisme de projets sur l'ensemble du territoire métropolitain et pour orienter les projets vers une grande qualité urbaine, architecturale et environnementale.

Le PLUm est un document nécessairement évolutif, accompagnant le développement et l'aménagement du territoire métropolitain. Ainsi, par délibération n°2023-11 du 10 février 2023, le Conseil métropolitain a approuvé les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°2 du PLUm et les modalités de la concertation préalable.

Pour contribuer à la **relance de la production de logement**, la modification n°2 du PLUm prévoit :

- La création de 43 nouvelles OAP sectorielles, majoritairement en renouvellement urbain, planifiant un potentiel de production estimé à plus de 7.000 logements neufs, dont près de 2.300 logements sociaux. Parmi ces OAP, celles encadrant l'ouverture des 12 zones d'urbanisation future (2AU) à vocation d'habitat ou mixte permettront un potentiel de production estimé à 1400 logements neufs, dont plus de 400 logements sociaux ;
- La modification de 74 OAP préexistantes pour améliorer les conditions de sortie des opérations, permettant un potentiel supplémentaire estimé à 1.300 logements, dont 340 logements sociaux ;
- L'augmentation des hauteurs sur plus de 200 hectares de secteurs de renouvellement urbain afin de renforcer encore le potentiel de production de logements tout en préservant la pleine terre et la place de la nature ;
- Des évolutions vers des zonages urbains mixtes Uma (centralité) ou Umb (secteurs de projet) offrant davantage de droits à construire pour accompagner les projets de transformation urbaine et les stratégies de renforcement de centralités actuelles et en devenir ;
- Des évolutions dans le règlement pour renforcer la mixité sociale, préserver la qualité urbaine et faciliter les réhabilitations et les surélévations ;
- Des mesures pour accompagner l'ancrage des gens du voyage et commencer à décliner dans le document d'urbanisme la nouvelle stratégie de résorption des bidonvilles.

Pour **conforter la place de la nature sur l'ensemble du territoire métropolitain**, la modification n°2 prévoit les évolutions suivantes :

- La protection réglementaire de 89 hectares supplémentaires d'espaces végétalisés via les outils du PLUm que sont les espaces boisés classés – EBC – et les espaces paysagers à protéger – EPP, dont certains dédiés aux zones humides ;
- Des bascules de zonages urbains vers des zonages agricoles et naturels, limitant fortement les possibilités d'artificialisation des sols, pour un total de 50 hectares ;
- Le renforcement de la prise en compte du vivant grâce à de nouveaux outils et des évolutions du règlement : généralisation du barème de valeur des arbres à l'ensemble des communes, nouvelle obligation de plantation pour tout projet comportant de la pleine terre, ajustements du coefficient de biotope par surface (CBS) pour freiner l'artificialisation rampante, etc.
- Une meilleure intégration dans les OAP sectorielles créées et modifiées des orientations de préservation de la nature et des continuités écologiques ;
- Une démarche rigoureuse d'évitement et de réduction des impacts environnementaux appliquée aux 23 zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation était étudiée dans le cadre de cette procédure.

La modification n°2 décline l'**approfondissement de la stratégie d'aménagement commercial** de Nantes Métropole. Un travail d'actualisation de l'OAP thématique Commerce a été engagé 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. Cette nouvelle version de l'OAP prévoit notamment une plus grande maîtrise du développement commercial notamment par la mise en place d'un principe de non croissance des surfaces commerciales dans les polarités majeures et intermédiaires, afin d'encadrer strictement le développement en périphérie et contribuer ainsi au renforcement de la ville du 1/4 d'heure.

En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le conseil métropolitain, par la délibération du 10 février 2023, s'est également prononcé sur l'utilité d'étudier l'**ouverture à l'urbanisation** de 23 zones 2AU : Beauséjour et Bellevue à Bouaye, Les Rouleaux à Bouguenais, Cartrons et Bois Joli à Brains, Bois-Laurent à Couëron, Les Forges à Indre, Doulon-Gohards à Nantes (5 zones), Champs Rousses au Pellerin, Bois Brûlé à Saint-Aignan de Grand-Lieu, Armor II et L'Orvasserie à Saint-Herblain, Pierres Blanches 2 à Saint-Jean-de-Boiseau, Les Galochets (renommée Le Petit Brandais) à Saint-Léger-les-Vignes, Les Landelettes à Saint-Sébastien-sur-Loire, Tournebride à Sautron, Le Taillis aux Sorinières ainsi que Les Fontenelles et Reigners à Vertou.

La procédure a permis de compléter la connaissance environnementale sur chacun des secteurs. Sur cette base, 4 zones ont été écartées du dossier du fait de forts enjeux environnementaux (zones humides fonctionnelles, têtes de bassin versant) et la commission d'enquête a émis une réserve quant à l'ouverture d'une zone. Ainsi sur ces 23 zones (171 ha), la modification n°2 permet l'ouverture à l'urbanisation de 18 zones 2AU :

- 14 zones pour des projets à vocation d'habitat ou d'hébergement, dont une pour un équipement d'hébergement et une pour l'ancrage des gens du voyage. Une densité plancher est fixée dans les OAP pour les projets d'habitat ;
- 2 zones pour des équipements publics (complexe sportif à Saint-Herblain et pôle d'équipements communaux pour le village des Pégers-Reigniers à Vertou) ;
- 2 zones pour des projets économiques (secteur Tournebride à Sautron et secteur Bois Brûlé à Saint-Aignan de Grand Lieu).

La démarche Eviter-Réduire-Compenser (ERC) a conduit à n'ouvrir totalement que 8 zones, soit 10 zones ouvertes partiellement. Parmi ces 10 ouvertures partielles, 5 ont fait l'objet, pour la surface non-ouverte, d'une bascule vers un zonage naturel. Ces ouvertures à l'urbanisation représentent in fine moins de 75 ha.

La concertation préalable s'est tenue du 13 mars au 14 avril 2023. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération n°2023-84 du Conseil métropolitain des 22 et 23 juin 2023. Le projet de modification n°2 du PLUm a fait l'objet des consultations prévues par le code de l'urbanisme aux

articles L.153-40 (personnes publiques associées et communes membres), L.151-11 à L.151-13 (commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, dite CDPENAF), et L.104-3 (mission régionale d'autorité environnementale, dite MRAe). Il a ensuite été soumis à enquête publique.

I- Les consultations des organismes et personnes publiques associées

Le projet de modification n°2 a été notifié aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes, à la MRAe et à la CDPENAF le 14 février 2024.

Avis de l'Autorité Environnementale

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) des Pays de la Loire a accusé réception du dossier le 14 février 2024. Elle a rendu son avis (n°PDL-2024-7662) sur l'évaluation environnementale du projet de modification n°2 du PLUm le 13 mai 2024.

La MRAe souligne que le projet de modification n°2 présente une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux. Elle relève notamment que le dossier présente pour chacune des évolutions proposées les principaux éléments de contexte et développe, pour les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable, des éléments de caractérisation du site de façon proportionnée aux enjeux. Elle note par ailleurs que les justifications apportées aux ouvertures à l'urbanisation sont adaptées et que le dossier aborde de façon transversale la contribution du projet à l'atténuation et à l'adaptation au changement climatique.

Elle note toutefois que la méthode d'évaluation des incidences du projet de modification n°2 sur les différents enjeux identifiés pourrait être approfondie s'agissant des incidences résiduelles potentielles des aménagements autorisés. La MRAe recommande ainsi de :

- compléter la synthèse de la présentation des évolutions proposées en matière de zonages, d'espaces boisés classés (EBC) et d'espaces paysagers à protéger (EPP), d'emplacements réservés, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), de protections patrimoniales avec la distinction entre surfaces (ou nombres) créées et surfaces (ou nombres) supprimées ;
- réaliser une analyse des incidences potentielles globales des créations de STECAL ;
- développer l'analyse des incidences potentielles sur l'environnement des aménagements et constructions et mettre en œuvre une démarche ERC adaptée à ces incidences ;
- apporter des compléments pour démontrer la compatibilité des ouvertures à l'urbanisation avec l'objectif d'une diminution par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) visé par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi que du projet de modification n°2 avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) en termes de production de logements ;
- présenter la consommation d'ENAF observée sur la période 2011-2021 et celle attendue sur la période 2021-2031 ;
- approfondir la démarche ERC appliquée à deux secteurs : Beauséjour à Bouaye et Les Forges à Indre.

Par courrier en date du 18 juillet 2024, Nantes Métropole a transmis à la MRAe un mémoire approfondissant l'évaluation environnementale et apportant des réponses à chacune des remarques précitées. Ces éléments de réponse et les suites qu'il est proposé de donner figurent en annexe n°1.

Avis de la CDPENAF

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 16 avril 2024 a émis un avis favorable au projet de modification n°2, assorti des réserves suivantes :

- STECAL du Lieu-dit la Garnison à Orvault : prévoir un traitement paysager et architectural adapté permettant l'insertion du projet au sein du site ;
- STECAL du Chemin de Cyprès à Sautron : protéger les arbres et haies présents sur le site

- dans le PLUm, selon leur fonctionnalité paysagère et/ou écologique ;
- STECAL de la Route de Saint-Mars-du-Désert à Mauves-sur-Loire : protéger les haies existantes au pourtour du secteur ;
- STECAL de Vert Praud à Rezé : prendre en compte le boisement dans le parti d'aménagement (traitement paysager, préservation d'une frange boisée au sud pour faire tampon avec l'aire d'autoroute, selon les conclusions de l'état initial de l'environnement) et retenir une typologie de STECAL en rapport avec la destination du projet, les terrains d'insertion temporaire relevant de la sous-destination « logement-hébergement ». La CDPENAF demande également la correction d'une erreur graphique au plan de zonage pour faire apparaître que la parcelle concernée par le STECAL correspond à la parcelle cadastrée section BV n°186.

Nantes Métropole lève l'ensemble de ces réserves par ajout de protections environnementales réglementaires.

Avis des personnes publiques associées

Les avis suivants relatifs au projet de modification n°2 du PLUm ont été reçus par Nantes Métropole et joints au dossier d'enquête :

- Le Centre Régional de la Propriété Forestière (courrier du 24 avril 2024) émet un avis favorable ;
- La Chambre d'Agriculture Loire-Atlantique (courrier du 26 avril 2024) n'émet pas d'observation ;
- Le pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire (courrier du 7 mai 2024) n'émet pas d'observation ;
- Le Grand Port Maritime de Nantes Saint-Nazaire (courrier du 14 mai 2024) formule plusieurs demandes d'ajustement du projet de modification n°2 du PLUm ;
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Pays de la Loire (courrier du 13 mai 2024) émet un avis favorable ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes-Saint-Nazaire (courrier et annexe en date du 15 mai 2024) émet un avis défavorable assorti de plusieurs remarques et demandes d'ajustement ;
- Le Département de Loire-Atlantique (courrier du 15 mai 2024) : émet un avis défavorable assorti de plusieurs observations et demandes d'ajustement ;
- Les services de l'État (courrier du 8 août 2024) formulent plusieurs remarques relatives aux conditions d'ouverture à l'urbanisation, aux partis d'aménagement et aux intérêts domaniaux de l'Etat.

L'exposé exhaustif de ces avis et observations, ainsi que les réponses qui y sont apportées et les suites qu'il est proposé de leur donner, sont exposés dans le tableau de synthèse joint en annexe n°3.

Avis des communes membres

Les avis suivants relatifs au projet de modification n°2 du PLUm ont été reçus par Nantes Métropole et joints au dossier d'enquête :

- La commune de Basse-Goulaine (courrier du 23 avril 2024) n'émet pas d'observation ;
- La commune de Bouaye (courrier du 25 avril 2024) émet plusieurs observations ainsi que des demandes de rectifications de forme qu'elle développe en annexe à son courrier ;
- La commune de Bouguenais (courrier du 26 avril 2024) émet plusieurs observations ;
- La commune de Brains (courrier du 16 avril 2024) émet un avis favorable ;
- La commune de La Chapelle-sur-Erdre (courrier du 13 mai 2024) émet plusieurs observations et propositions de rectifications de forme ;
- La commune de La Montagne (courrier du 16 mai 2024) émet un avis favorable ;
- La commune du Pellerin (délibération du conseil municipal du 25 mars 2024 et courrier du 16 avril 2024) émet plusieurs observations ;
- La commune des Sorinières (courrier du 15 mai 2024) émet un avis favorable assorti de plusieurs observations et propositions de rectifications de forme ;

- La commune de Mauves-sur-Loire (courrier du 13 mai 2024) émet plusieurs observations de fond ;
- La commune de Nantes (courrier du 14 mai 2024) émet un avis favorable assorti d'un ensemble d'observations et des demandes de corrections de forme ;
- La commune d'Orvault (courrier du 14 mai 2024) émet plusieurs observations et demandes de rectifications de forme ;
- La commune de Rezé (courrier du 13 mai 2024) émet plusieurs observations et demandes de rectifications de forme ;
- La commune de Saint-Aignan de Grand Lieu (courrier du 13 mai 2024) n'émet pas d'observation ;
- La commune de Saint-Herblain (courrier du 14 mai 2024) émet plusieurs observations et demandes de rectifications de forme ;
- La commune de Saint-Jean-de-Boiseau (courrier du 6 mai 2024) émet plusieurs observations et propositions de rectifications de forme ;
- La commune de Saint-Léger-les-Vignes (courrier du 10 mai 2024) émet plusieurs observations et demandes de rectifications de forme ;
- La commune de Saint-Sébastien-sur-Loire (courrier du 14 mai 2024) émet plusieurs observations et demandes de rectifications de forme ;
- La commune de Sainte-Luce-sur-Loire (courrier du 15 mai 2024) émet plusieurs observations et demandes de rectifications de forme ;
- La commune de Sautron (courrier du 13 mai 2024) émet plusieurs observations ;
- La commune de Thouaré-sur-Loire (délibération du conseil municipal du 5 avril 2024 et courrier du 8 avril 2024) émet un avis favorable assorti de quatre réserves ;
- La commune de Vertou (délibération du conseil municipal du 11 avril 2024 et courrier du 19 avril 2024) émet un avis favorable assorti de plusieurs demandes et observations.

L'exposé exhaustif de ces avis et observations, ainsi que les réponses qui y sont apportées et les suites qu'il est proposé de leur donner, sont exposés dans le tableau de synthèse joint en annexe n°4.

II- L'enquête publique

Une enquête publique unique ayant pour objet la modification n°2 du PLUm et les périmètres délimités des abords des monuments historiques (PDAMH) a été organisée du 16 septembre au 16 octobre 2024 inclus, conformément à l'arrêté n°2024-36 du 4 juillet 2024 de la Présidente de Nantes Métropole.

La publicité de l'enquête publique a été effectuée conformément aux dispositions des articles L. 123-10 et R. 123-11 du code de l'environnement, à savoir :

- parution d'un avis d'information du public dans deux journaux 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit le 30 août 2024, puis rappel de cet avis dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit le 18 septembre 2024 ;
- affichage de ce même avis au siège de Nantes Métropole, dans ses pôles de proximité, dans chacune des mairies des communes membres de Nantes Métropole ainsi qu'à proximité de toutes les modifications importantes ;
- publication de cet avis pendant la même durée sur le site Internet de Nantes Métropole. En complément, l'avis a également été publié sur les sites internet des autres communes selon une procédure identique.

En complément de ces mesures réglementaires, l'information a été relayée dans des magazines municipaux.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, l'ensemble du dossier d'enquête a été rendu consultable sur le site internet de Nantes Métropole ainsi que sur le registre dématérialisé mis en place pour cette enquête. Le public pouvait également consulter le dossier sur support papier dans les 24 mairies ainsi qu'au siège de Nantes Métropole.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions :

- sur le registre dématérialisé, accessible 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, ainsi que sur les registres papier mis à disposition dans les lieux d'enquête, aux jours et heures d'ouverture de ceux-ci ;
- par courrier électronique ou postal ;
- lors des permanences de la commission d'enquête.

La commission d'enquête a tenu 38 permanences sur les 25 lieux d'enquête.

Au total, en termes de fréquentation :

- les permanences de la commission d'enquête ont permis de recevoir 292 personnes ;
- les registres (papier et dématérialisé) ont recueilli 2 169 contributions (dont 1 946 pour le projet de modification n°2 du PLUm et 223 pour les PDAMH) représentant un total de 3 847 observations effectives ;
- le registre dématérialisé a enregistré 29 582 visiteurs uniques.

La commission d'enquête a remis à Nantes Métropole un procès-verbal de synthèse consignait l'ensemble des observations du public le 24 octobre 2024. Nantes Métropole a transmis ses observations en réponse le 8 novembre 2024.

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête ont été remis le 18 novembre 2024, formulant un avis favorable assorti de dix recommandations et trois réserves.

Les recommandations de la commission d'enquête :

A titre général, la commission d'enquête recommande *« au porteur de projet, lorsqu'il s'y engage, de réaliser les propositions et modifications envisagées dans son mémoire en réponse. »*

La commission d'enquête recommande en outre :

1. Concernant la commune de Sautron :

- OAP Tournebride : *« apporter des précisions quant aux conditions d'intégration des futures activités, qui garantissent à la fois la tranquillité des habitations riveraines, la qualité paysagère de la façade de la zone et la sécurité des modes d'accès à la zone. L'OAP doit donc pouvoir être redéfinie dans sa traduction graphique et son expression écrite. »* ;
- ERMS rue des Charmes : *« recourir à une OAP, seul outil qui permette de définir des principes d'aménagements adaptés au contexte et répondant aux préoccupations des riverains (préservation de l'espace de jeux, forme urbaine du projet...) »* ;

2. A Sainte-Luce-sur-Loire, à propos du périmètre d'autorisation de caravanes, la commission *« demande que soit engagée une concertation avec les riverains et que soit clarifié très vite auprès des riverains la nature du projet, le nombre d'emplacements et les conditions de sa mise en œuvre. »* ;

3. A Vertou, pour les besoins du projet du groupe Eiffage route de Clisson, *« la commission recommande de profiter de la modification n°2 pour procéder d'une part au retrait partiel de la servitude de constructibilité limitée concernée par le projet et d'autre part à l'extension des périmètres tertiaires pôles de service suscités sur l'emprise foncière du projet »* ;

4. Au sujet des mesures relatives à la hauteur et à la densité, *« la commission invite Nantes Métropole à réexaminer les situations les plus délicates qui ont pu être identifiées, de manière à garantir une bonne transition en lisière des zones pavillonnaires par une graduation équilibrée des épanelages. »* ;

5. La commission recommande les modifications générales suivantes dans le traitement des OAP, *« dans la mesure où elles peuvent être mises en œuvre dès cette procédure »* :

- *« Adapter l'échelle de représentation graphique des principes d'aménagement à la superficie de chaque OAP, de manière à exprimer toutes les prescriptions d'aménagement jugées indispensables pour la compréhension et la lisibilité du projet »* ;

- « Renforcer et compléter toutes les OAP dont le schéma d'aménagement est limité à un aplat couleur qui n'apporte aucune information sur l'organisation et la fonctionnalité de la zone, sans pour autant contrarier la création urbanistique et architecturale. » ;
- « Harmoniser le contenu et la présentation des OAP en y intégrant les informations indispensables à la lecture du projet telles que le programme fonctionnel, le nombre de logements, la densité, les % de logements sociaux et de logements en accession libre, la hauteur par secteur etc... » ;
- « Envisager (pour de futures procédures) la création d'une annexe aux OAP, sans portée réglementaire mais dans un but pédagogique, qui permettent de visualiser une représentation d'un aménagement type, d'implantation d'immeubles collectifs dans un contexte de tissu urbain pavillonnaire, montrant les volumes, la trame viaire, la place du végétal et facilitant la perception des ambiances. » ;
- « Développer la concertation et la pédagogie avec les propriétaires concernés par des OAP de cœurs d'îlot qui très souvent s'interrogent sur les enjeux et la portée réglementaire d'une OAP. » ;

6. La commission recommande de formaliser, sur les différents Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS), « des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettent de traduire les éléments constitutifs d'un projet. » ;

7. Concernant l'OAP des Forges à Indre : la commission « recommande une attention particulière lors de sa réalisation pour préserver la zone verte de qualité paysagère et écologique reconnue. »

8. Concernant l'OAP Maurice Chevalier à Nantes : « compte tenu des enjeux de sécurité et de tranquillité pour les habitants de la résidence des Jardins de Longchamp, la commission préconise la recherche d'une alternative au tracé de la liaison douce empruntant l'emprise de la résidence. A défaut, il faudrait aménager cette liaison pour garantir la sécurité des occupants de la résidence. »

9. La commission recommande le classement de la parcelle cadastrée section AS n°31 aux Sorinières « en zone naturelle. » ;

10. Concernant le quartier Petit Chantilly à Orvault, « Compte-tenu du caractère très verdoyant de ce quartier, la commission reprend à son compte la demande de classement en Espace Paysager à Protéger (EPP) des 10 arbres situés sur les parcelles CM303, CM304 et CM306. »

Les réserves de la commission d'enquête :

La commission d'enquête émet les réserves suivantes :

1. Concernant l'OAP de la Tréperie à Basse-Goulaine : la commission demande à Nantes Métropole de clarifier sa réponse relative à la nature de l'accès à partir de l'impasse des Sarments de manière à garantir son caractère exclusivement piéton et demande, en conséquence, de modifier la sémiologie du schéma d'organisation de l'OAP dans ce sens et de formuler cet objectif dans les prescriptions écrites ;

2. Au sujet des ouvertures à l'urbanisation en zones humides :

- la commission estime qu'il est possible de trouver dans l'enveloppe urbaine de la ville Brains un équivalent au périmètre de l'OAP du Bois Joli ;
- la commission émet une réserve à l'ouverture à l'urbanisation de la zone de l'OAP des Galochets à Saint-Léger-les-Vignes ;

3. Concernant l'OAP La Thébaudière à Sainte-Luce-sur-Loire : la commission demande que les principes de fonctionnement et d'organisation des circulations soient précisés aussi bien dans les prescriptions écrites de l'OAP que sur le fondement graphique (desserte de l'école uniquement par la rue des Trois Chênes, par de circulation de transit au sein de l'OAP, modalités d'implantation de l'école et des logements etc.), et demande également que cette transcription réglementaire se fasse après concertation avec la population riveraine.

Les observations du public :

Plusieurs sujets figurant dans le dossier de modification n°2 ont fait l'objet de remarques en nombre.

De manière générale, le sujet des OAP créées ou modifiées dans le cadre de la présente procédure a suscité de nombreuses observations et interrogations concernant notamment le traitement urbain des transitions entre les constructions futures et les secteurs d'habitation existants, notamment pavillonnaires, la qualité de vie, le niveau de services et d'équipements publics etc.

Un nombre important d'observations a également porté sur la création de terrains ou de secteurs destinés à l'habitat des gens du voyage et des migrants non-sédentarisés.

A La Chapelle-sur-Erdre, une forte mobilisation a été enregistrée pour demander l'abandon du projet d'OAP Beausoleil.

A Nantes, l'OAP Maurice Chevalier a suscité une mobilisation importante. Quelques autres secteurs ont également donné lieu à un certain nombre d'observations parmi lesquels : OAP Eraudière, projet "Batignolles Sud", OAP Perverie / Lauriol 2, OAP Bourg de Saint-Joseph Nord et OAP Bourg de Saint-Joseph Sud.

A Orvault, l'OAP Petit Chantilly a suscité un certain nombre de réserves, tenant notamment aux sujets de la densification et des hauteurs.

A Saint-Sébastien-sur-Loire, on constate une forte mobilisation sur les sujets de l'augmentation des hauteurs et des impacts sur le voisinage, notamment concernant l'OAP du Frêne Rond.

A Sainte-Luce-sur-Loire, une forte opposition s'est exprimée contre l'OAP de la Thébaudière.

A Basse-Goulaine, les évolutions apportées à l'OAP de la Trêperie ont généré de nombreuses contributions défavorables.

Un certain nombre d'observations sont considérées comme hors-sujet : il s'agit d'observations ne relevant pas du champ d'application du PLUm (classées « hors sujet » dans le tableau de synthèse joint en annexe 2).

D'autres observations ont été considérées comme étant hors-champ : il s'agit d'observations qui ne se situent pas dans le champ de la procédure de modification (demande d'évolution de zonage agricole vers un zonage urbain par exemple) et les observations considérées comme n'étant pas en lien avec une ou plusieurs des évolutions portées par la présente procédure de modification n°2.

Le tableau en annexe n°2 reprend l'ensemble des observations formulées durant l'enquête publique en indiquant la suite donnée et, de manière synthétique, les raisons qui ont fondé cette décision.

III- Les évolutions apportées au projet afin de tenir compte de la consultation des personnes publiques associées, des communes et des résultats de l'enquête publique

Conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête publique, le projet peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, sans porter atteinte à l'économie générale du projet.

En premier lieu, les **réserves** de la commission d'enquête appellent les éléments de réponse suivants :

1. Concernant l'OAP de la Treperie à Basse-Goulaine :

Nantes Métropole répond favorablement aux demandes d'évolution de l'OAP formulées par la commission d'enquête. Le projet d'aménagement de l'OAP de La Treperie n'a pas pour objectif d'ouvrir la rue des Sarments à la circulation automobile sur le secteur de la Treperie. L'accès prévu

depuis cette rue sera dédié aux piétons et aux vélos, afin d'améliorer la liaison entre les lotissements voisins et le secteur de La Treperie. En conséquence, le principe d'accès depuis la rue des Sarments est retiré du schéma de l'OAP. Par ailleurs, les principes d'aménagement dans la partie textuelle de l'OAP sont clarifiés, précisant qu'un accès sera exclusivement réservé aux modes de déplacement doux.

2. Concernant les ouvertures à l'urbanisation en zones humides :

En premier lieu, à propos de l'ouverture à l'urbanisation de la zone dite du Bois Joli à Brains : les services de l'Etat font état d'un déséquilibre entre l'intérêt de l'ouverture à l'urbanisation – production de 6 logements – et l'atteinte à l'environnement. La zone est effectivement couverte par une zone humide. Celle-ci étant de faible enjeu écologique, l'ouverture a été proposée dans le cadre de la présente procédure. Il n'apparaît pas opportun de poser un objectif de densité renforcé sur cette zone. En effet, le secteur de Bois Joli est en zonage UMD1, avec une hauteur fixée à R+1+C, et l'intégration urbaine et architecturale, ainsi que la nécessité de respect du coefficient de biotope par surface (CBS) rendraient difficile la conception d'un projet plus dense. Par ailleurs, la commune s'est engagée depuis le lancement de la procédure de modification n°2 du PLUm dans une réflexion sur l'avenir de sa centralité dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) départemental « Cœur de Ville – cœur de bourg », dont l'un des objectifs est de pouvoir identifier des sites stratégiques pour la production d'habitat. Nantes Métropole décide par conséquent de lever cette réserve et d'abandonner l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone de Bois Joli dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm.

En second lieu, à propos de l'OAP des Galochets à Saint-Léger-les-Vignes : ce secteur ne fait pas l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de modification n°2. L'OAP sectorielle "Les Galochets" a été créée dans le cadre de l'approbation du PLUm. Il s'agit d'un site stratégique à proximité du bourg, de ses commerces, services et équipements. Dans le cadre de la procédure de modification n°2, des adaptations ont été réalisées sur cette OAP sectorielle à savoir : une réduction du périmètre pour exclure une parcelle bâtie, une mise en cohérence du schéma pour illustrer l'objectif de réaliser une opération d'habitat en tenant compte des enjeux relatifs à la présence de zones humides et de la nécessité d'une démarche ERC. La mise en œuvre opérationnelle de cette OAP est complexe au regard des enjeux environnementaux et d'une conjoncture difficile pour la création de nouveaux logements. Nantes Métropole et la commune de Saint-Léger-les-Vignes ont bien pris note de l'enjeu de recherche d'un bon équilibre entre production de logements neufs et préservation des zones humides au regard de la densité à 20 logements par hectare. Nantes Métropole ne peut donner droit à la réserve concernant l'ouverture à l'urbanisation en ce que la zone des Galochets n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans la présente procédure. Nantes Métropole décide toutefois de lever la réserve relative à la faible densité de ce secteur en définissant une densité moyenne à 30 logements/ha au sein de l'OAP sectorielle "Les Galochets".

3. Concernant l'OAP La Thébaudière à Sainte-Luce-sur-Loire :

la commission d'enquête a exprimé le souhait que les principes de fonctionnement et d'organisation des circulations soient précisés dans l'OAP Thébaudière. Nantes Métropole entend répondre favorablement aux demandes d'évolution de l'OAP formulées par la commission d'enquête. La commission d'enquête a également exprimé le souhait que cette transcription réglementaire se fasse après concertation avec la population riveraine. Nantes Métropole interprète la demande de la commission d'enquête comme un besoin d'informer le public sur l'évolution de l'OAP de la Thébaudière, suite au rapport de la commission d'enquête. La commune a organisé, en 2023, une réunion de concertation présentant le projet sur le secteur des Thébaudières, après présentation à la communauté éducative. Un courrier a par ailleurs été adressé le 29 novembre 2024 aux riverains afin de clarifier les ajustements proposés dans le cadre de la modification n°2 du PLUm, par rapport à l'OAP créée en 2022. Ce courrier indique également le souhait de la Ville de différer le projet de nouvelle école à l'après 2029. Enfin, ce courrier invite les habitants qui souhaiteraient disposer d'informations complémentaires à contacter la Ville. En fonction des retours des riverains, une rencontre sur place sera organisée.

En revanche, il apparaît que l'organisation d'une nouvelle réunion publique de concertation avant l'approbation de la modification n°2 aurait été difficile à mettre en œuvre, en raison de contraintes techniques, temporelles et juridiques. Par ailleurs, une nouvelle démarche de concertation visant à solliciter l'avis de la population dans le but de faire évoluer l'OAP n'est pas jugée pertinente, dans la mesure où Nantes Métropole entend d'ores et déjà répondre favorablement aux propositions

d'évolution formulées par la commission d'enquête.

La Ville est pleinement consciente de l'importance de maintenir une information claire et régulière auprès du public sur l'évolution de l'OAP de la Thébaudière ainsi que sur le projet d'aménagement en cours, comme elle le fait depuis le lancement des études.

En second lieu, les **recommandations** de la commission d'enquête appellent les éléments de réponse suivants :

1. Concernant la commune de Sautron :

En premier lieu, à propos de l'OAP Tournebride : s'agissant de la proximité de certaines habitations, il est précisé dans le texte de l'OAP que l'aménagement futur sera conçu dans le respect des vocations en place, et plus précisément des habitations existantes et de l'aire d'accueil des gens du voyage, à travers une composition urbaine et une insertion paysagère qualitative qui les préservera des nuisances visuelles et des circulations. Par ailleurs, certaines habitations font partie intégrante de l'espace paysager à protéger, conforter ou créer ajouté au nord ouest du site venant ainsi protéger leur environnement proche des différentes nuisances. Quant à l'aire d'accueil des gens du voyage, elle est déjà protégée des futures activités par un merlon. Néanmoins, pour répondre aux inquiétudes exprimées sur le sujet lors de l'enquête publique, Nantes Métropole décide de donner une suite favorable aux recommandations de la commission d'enquête en complétant le schéma d'OAP au nord par la création d'un EPP supplémentaire et par l'ajout de deux accès suffisamment éloignés des habitations pour protéger les riverains des nuisances futures.

En second lieu, à propos de l'ERMS n°72 rue des Charmes : cet ERMS a été créé à l'occasion de l'approbation du PLUm en 2019. Il impose la réalisation d'un programme de logements comprenant 100% de logements locatifs sociaux. La réalisation de ce programme contribuera à atteindre les objectifs SRU de création de logements locatifs sociaux, par rapport auxquels la commune de Sautron est à ce jour en fort déficit. Dans le cadre de la modification n°2, il est uniquement procédé à une adaptation de la programmation afin de garantir la bonne réalisation de l'opération. Le choix d'un ERMS vise à permettre la réalisation d'une opération spécifique répondant à un besoin majeur de la commune, sur un terrain en renouvellement urbain composé d'une parcelle unique. Le recours à une OAP sur un périmètre aussi restreint et sans projection d'une opération d'ensemble n'aurait pas été adapté. Afin de garantir l'insertion du projet, un EPP a été défini pour compléter la protection des arbres au nord de la parcelle, préservant ainsi les qualités paysagères et végétales du site et la biodiversité.

2. Concernant le périmètre d'autorisation de caravanes à Sainte-Luce-sur-Loire :

La commune de Sainte-Luce-sur-Loire, propriétaire des terrains, a souhaité modifier le PLUm par anticipation d'un projet à définir, afin de permettre à moyen terme l'installation d'habitats démontables. Nantes Métropole donne une suite favorable à cette recommandation. Une réunion publique sera organisée lorsque l'avancement du projet permettra de concerter la population sur le projet et les conditions de mise en œuvre.

3. Concernant le projet du groupe Eiffage route de Clisson à Vertou :

Nantes Métropole est engagée dans la requalification de la Route de Clisson sur sa séquence à dominante productive, au-delà du périphérique. Nantes Métropole a également identifié, dans ce secteur économique de plus en plus diversifié, un besoin de foncier destiné aux services. En conséquence, une suite favorable est donnée à la recommandation de la commission en redéfinissant le périmètre d'attente de projet d'aménagement global et en élargissant le pôle de services sur les parcelles identifiées. En revanche, les réflexions en cours n'ont pas permis de qualifier le besoin supplémentaire en matière de bureaux sur ce même site, au regard de l'offre prévisionnelle sur le secteur. Ainsi, Nantes Métropole donne une suite défavorable à l'extension du périmètre tertiaire.

4. Concernant les mesures relatives à la hauteur et à la densité :

Nantes Métropole entend trouver, en lien avec les communes, l'équilibre entre la qualité du cadre de vie des habitants, l'acceptabilité des transitions et les possibilités d'évolutions à long terme des tissus urbains. Au regard des objectifs de la présente procédure, Nantes Métropole a globalement augmenté les possibilités de construire dans le tissu urbain existant, sur la base d'un travail adapté au contexte

local fondé sur la réalisation d'études. A La Chapelle sur Erdre, l'augmentation des hauteurs est ramenée à un niveau supplémentaire au lieu de 2 sur les secteurs concernés. Au regard du caractère général de la recommandation, Nantes Métropole apporte une réponse au cas par cas dans les réponses aux observations (annexe n°2).

5. Concernant le traitement des OAP :

En premier lieu, à propos des échelles de représentation : Nantes Métropole, sur des OAP d'une superficie importante, a décliné ces OAP en OAP particulières permettant d'apporter les prescriptions d'aménagement nécessaires à la lisibilité du projet. Ces secteurs d'OAP de superficie conséquente peuvent concerner des ZAC ou lotissements et/ou font généralement l'objet d'une maîtrise d'ouvrage métropolitaine. Ils font alors l'objet d'une concertation réglementaire auprès des habitants qui permet d'apporter compréhension et lisibilité du futur projet. Nantes Métropole conservera donc les échelles de représentation des OAP.

En second lieu, à propos du renforcement de toutes les OAP dont le schéma d'aménagement illustre simplement la destination future : la mise en place d'OAP, non obligatoire en zone urbaine, permet à Nantes Métropole d'encadrer l'aménagement d'un secteur. Cet outil vise, sur un périmètre particulier du territoire, à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives et quantitatives. En l'absence de projet immobilier ou urbain pré-existant, l'OAP anticipe les principes d'aménagement dans un équilibre entre encadrement et capacités de réalisation. Ainsi, les OAP dont le schéma illustre la destination future seront maintenus en l'état.

En troisième lieu, à propos de l'harmonisation du contenu des OAP : Nantes Métropole accueille favorablement cette recommandation qui permettra de renforcer de façon continue l'harmonisation du contenu des OAP à chaque procédure d'évolution du PLUm.

En quatrième lieu, à propos de la création d'une annexe pédagogique dans une prochaine procédure : Nantes Métropole s'engage à étudier les moyens les plus adaptés pour compléter le préambule existant des cahiers des OAP, lors des prochaines évolutions du PLUm.

En dernier lieu, à propos du développement de la concertation et la pédagogie sur les OAP en cœurs d'îlots : Nantes Métropole accompagne les évolutions des secteurs pavillonnaires par des orientations d'aménagement et de programmation, qui permettent de renforcer les objectifs qualitatifs et paysagers locaux de projets à développer. Au cours de la présente procédure, des temps de concertation avec les citoyens ont eu lieu à l'occasion de réunions publiques à l'initiative de communes ou de porteurs de projet. En cohérence avec son ambition d'une ville dialoguée, Nantes Métropole, en lien avec les communes, s'engage à renforcer le dialogue et la pédagogie sur les orientations et outils de planification.

6. Concernant les Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS) :

Les ERMS ont pour unique objet d'imposer la réalisation de programmes de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables, sur une ou plusieurs parcelles précises délimitées au règlement graphique. Il s'agit de privilégier des terrains localisés prioritairement en renouvellement urbain, avec des parcelles faiblement morcelés pour des raisons de faisabilité, et de fixer un objectif de production de logement social. Ces pourcentages sont définis en fonction d'une analyse de la faisabilité de chaque site, du pourcentage de logements sociaux déjà présents dans le quartier environnant, et des modalités de gestion ultérieure des logements ainsi créés pour les bailleurs sociaux.

Le recours à une OAP s'inscrit quant à lui dans un objectif global de structuration et/ou de requalification urbaine d'un plus large secteur, identifié à l'aide d'études préalables comme prioritaire pour le renouvellement urbain. Une OAP permet de renforcer la qualité et la cohérence d'un ensemble de projets d'aménagement, notamment sur des secteurs dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. Aussi, au regard de leur objet, du niveau de contrainte qu'ils imposent, de leur échelle d'intervention ainsi que du temps nécessaire à leur définition et à leur mise en œuvre, ces deux outils ne peuvent avoir vocation à se superposer de façon systématique. Nantes Métropole ne peut donc suivre la recommandation de la commission d'enquête de formaliser une OAP sur chacun des ERMS créés ou modifiés dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm.

7. Concernant l'OAP des Forges à Indre :

La commission indique que cette OAP est une réelle opportunité de produire du logement sur la commune. Les principes d'aménagement de l'OAP imposent d'une part de préserver et mettre en valeur les éléments naturels caractéristiques (boisements, milieux humides, mare...) au centre et au sud du site et, d'autre part, de rechercher une végétalisation des espaces communs et de limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis. Ils visent à préserver les qualités paysagères du site et à favoriser la biodiversité. Nantes Métropole partage la recommandation de la commission d'enquête sur la nécessité d'accorder une attention particulière à la partie de la zone humide dont la valeur est remarquable. Cette partie est d'ores et déjà identifiée en vert dans le plan de zonage de l'OAP des Forges ; elle sera préservée.

8. Concernant l'OAP Maurice Chevalier à Nantes :

En réponse aux observations du public sur le principe de cheminement doux lié à l'OAP Maurice Chevalier, reprises dans la présente recommandation de la commission d'enquête, Nantes Métropole décide d'y faire droit et a, par conséquent, revu le tracé du principe de liaison douce en le cantonnant au sein du périmètre de l'OAP.

9. Concernant le classement de la parcelle cadastrée section AS n°31 aux Sorinières :

Le dossier de modification n°2 du PLUm ne prévoit pas d'évolution sur la parcelle AS31 aux Sorinières. Ce sujet n'est pas lié au dossier de la modification n°2 et ne relève donc pas du champ de la présente procédure. Nantes Métropole ne donne pas suite à cette recommandation.

10. Concernant le quartier Petit Chantilly à Orvault :

Le secteur Petit Chantilly et le secteur du parc de la Morlière font l'objet de nombreuses protections des arbres et massifs boisés au PLUm en vigueur :

- Dans l'OAP Petit Chantilly (schéma et texte) : espaces paysagers à préserver, à conforter ou à créer, boisements à protéger, principe de continuité paysagère ;
- Au règlement graphique : 8 espaces boisés classés.

Ces protections ne sont pas remises en cause par la présente procédure de modification n°2 du PLUm. Néanmoins, la réduction du périmètre des abords des monuments historiques, dont l'enquête publique était concomitante à celle de la modification n°2 du PLUm, a suscité de vives inquiétudes au sein de la population quant au devenir des arbres non protégés. Cette mobilisation a retenu l'attention de la commission d'enquête, qui recommande l'inscription de protections complémentaires sur les parcelles classées section CM n°303, 304 et 306. Au regard des enjeux environnementaux du secteur, Nantes Métropole décide de donner une suite favorable à cette recommandation. Les services Espaces Verts de la ville d'Orvault ont procédé à une analyse des sujets existants sur les 3 parcelles ciblées et ont identifié 13 nouveaux arbres à protéger. En conséquence, 5 nouveaux EPP sont créés sur les parcelles susvisées, correspondant aux 13 arbres à protéger.

Dans l'ensemble, les principales évolutions et ajustements apportés au dossier de modification n°2 à l'issue de l'enquête publique portent sur les éléments suivants :

Des compléments et/ou ajustements apportés au règlement écrit :

Le champ d'application du barème de valeur des arbres est ajusté afin de s'adapter au mieux aux réalités du terrain. Quelques cas concrets et précis ont été exclus (opérations de défrichage, abattage d'arbres faisant l'objet d'un plan de gestion forestière ou de tout autre régime de compensation, etc.). Le périmètre de replantation d'arbres est précisé afin de garantir une compensation sur l'unité foncière du projet ou, à défaut, dans le périmètre d'intervention du maître d'ouvrage. Les modalités d'application sont également précisées afin de permettre une meilleure préservation de la canopée.

La règle de la césure est précisée afin de clarifier l'articulation de la règle de la césure applicable à l'ensemble de la zone UM avec la règle spécifique aux secteurs UMa et UMc. La règle est reformulée en l'introduisant par la forme urbaine à laquelle elle s'applique.

Le nouveau périmètre de « mixité productif-tertiaire », qui vise à favoriser des opérations aux

destinations économiques mixtes au sein du secteur UEm, est ajusté pour ne s'appliquer qu'aux constructions nouvelles.

Certaines fiches patrimoines en partie 3 du règlement écrit ont également été ajustées.

Des compléments et/ou ajustements apportés à la notice explicative :

La notice explicative est complétée :

- afin de tenir compte de l'avis émis par la MRAe, l'évaluation environnementale est complétée (notamment par les extraits des études qui permettent de justifier de l'amélioration de la connaissance des zones humides, la surface cumulée des trois STECAL nouvellement créés, les incidences sur les zones Natura 2000, le bilan des surfaces artificialisées) ;
- afin d'intégrer l'ensemble des évolutions liées aux territoires, procédant de l'enquête publique et retranscrites en parallèle dans les autres pièces du PLUm.

Des compléments et/ou ajustements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les évolutions apportées aux OAP portent sur des ajustements de périmètres, évolutions de la programmation (surface de plancher autorisée, répartition de cette surface selon leur vocation, part de logements sociaux et/ou abordables etc.), évolutions des hauteurs, évolution de la planche de stationnement, repositionnement des espaces végétalisés à conserver ou à créer, des cheminements ou des principes de liaisons et d'accès, des corrections de coquilles ou d'erreurs graphiques.

A Nantes, l'OAP Maurice Chevalier a notamment fait l'objet d'un certain nombre d'adaptations afin de prendre en compte les observations formulées durant l'enquête publique : exclusion de la parcelle en forme de triangle à l'entrée de la copropriété des Jardins de Longchamp de son périmètre, inscription dans le texte de l'OAP de l'objectif de préserver la lisière arborée entourant l'ancien parking, maintien des seuls principes de liaisons modes actifs au sein du strict périmètre de l'OAP afin d'améliorer le maillage du site etc.

A Orvault, le schéma de l'OAP Petit Chantilly est modifié pour traduire les 5 nouveaux EPP ajoutés sur ce secteur conformément à la recommandation de la commission d'enquête.

A Saint-Sébastien-sur-Loire, l'OAP du Frêne Rond est notamment modifiée en vue d'ajuster le principe d'accès à créer, afin de maintenir l'accès automobile de la rue Louis Blanc depuis la rue Marie Curie.

A Sainte-Luce-sur-Loire, l'OAP de la Thébaudière est précisée sur les principes de fonctionnement et d'organisation des circulations.

A Basse-Goulaine, le schéma de l'OAP de la Trêperie est modifiée afin de retirer le principe d'accès depuis la rue des Sarments, et sa partie textuelle précise dans les principes d'aménagement qu'un accès sera exclusivement réservé aux modes de déplacement doux.

Des compléments et/ou ajustements apportés au règlement graphique :

Il s'agit principalement des modifications du plan de zonage et du plan des hauteurs, plus ponctuellement des évolutions d'emplacements réservés, ajouts de protections patrimoniales avec autorisation de changement de destination.

Il a également été donné suite à certaines demandes de création ou d'adaptation de périmètres de

protection environnementale (EBC, EPP etc.).

Enfin, quelques **erreurs rédactionnelles ou graphiques** ont été corrigées dans le dossier de modification n°2 afin de mettre en parfaite cohérence les différentes pièces du dossier approuvé et garantir la pleine compréhension des évolutions apportées au PLUm.

Toutes les adaptations apportées au dossier de modification n°2 et procédant de l'enquête publique sont présentées et synthétisées en annexe.

Aussi, conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, il est proposé au conseil métropolitain d'approuver le dossier de modification n°2 du PLUm de Nantes Métropole, modifié comme indiqué précédemment, et tel que présenté en annexe n°5, afin de tenir compte des avis et des observations du public ainsi que du rapport et des conclusions de la commission d'enquête.

Le dossier de modification n°2 du PLUm (annexe n°5) est consultable en version papier à la Direction stratégie et Territoires du Département Urbanisme et Habitat de Nantes Métropole.

Annexe 1 : Mémoire en réponse de Nantes Métropole aux observations de la MRAe

Annexe 2 : Tableau de synthèse des avis et observations à l'enquête publique

Annexe 3 : Tableau de synthèse des avis et observations des PPA

Annexe 4 : Tableau de synthèse des avis et observations des communes

Annexe 5 : Dossier de modification n°2 du PLUm de Nantes Métropole

Le Conseil délibère, et,

1. approuve la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, intégrant les évolutions susvisées permettant de tenir compte des résultats de l'enquête publique, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête,
2. autorise Madame la Présidente à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.