

CONSEIL METROPOLITAIN DU 16 DECEMBRE 2022**Délibération n° 2022 – 172****12 – Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) - Procédure de modification n°1 -
Approbation**

Date de la convocation : le 9 décembre 2022

Présidente de séance : Madame Johanna ROLLAND – Présidente de Nantes Métropole

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick GROLIER

Présents : 75

M. AFFILE Bertrand, M. AMAILLAND Rodolphe, M. ANNÉREAU Matthieu, M. AZZI Elhadi, M. BAINVEL Julien, Mme BASSAL Aïcha, M. BERTHELOT Anthony, Mme BERTU Mahaut, Mme BESLIER Laure, Mme BIR Cécile, Mme BLIN Nathalie, M. BOILEAU Vincent, M. BOLO Pascal, Mme BONNET Michèle, M. BRILLAUD DE LAUJARDIERE François, M. BUREAU Jocelyn, Mme CADIEU Véronique, Mme COLLINEAU Marlène, Mme COPPEY Mahel, M. COUVEZ Eric, Mme DELABY Françoise, Mme DUBETTIER-GRENIER Véronique, M. FOURNIER Hervé, Mme GARNIER Laurence, M. GARREAU Jacques, Mme GESSANT Marie-Cécile, M. GRACIA Fabien, Mme GRELAUD Carole, M. GROLIER Patrick, Mme GUERRA Anne-Sophie, Mme GUERRIAU Christine, Mme GUILLON Stéphanie, M. GUINE Thibaut, Mme IMPERIALE Sandra, M. JOUIN Christophe, Mme JUDALET Anne-Sophie, M. KABBAJ Anas, Mme LANGLOIS Pauline, M. LE CORRE Philippe, Mme LEBLANC Nathalie, Mme LEFRANC Elisabeth, M. LEMASSON Jean-Claude, Mme LERAY Isabelle, Mme LOBO Dolorès, M. LUCAS Michel, M. MARTIN Nicolas, Mme METAYER Martine, M. NICOLAS François, Mme OGER Martine, Mme OPPELT Valérie, M. PARAGOT Stéphane, M. PASCOUAY Yves, M. PETIT Primaël, M. PINEAU Jacques, M. PRAS Pascal, M. PROCHASSON François, M. QUENEA Pierre, M. QUERO Thomas, M. REBOUH Ali, M. RIOM Tristan, Mme ROBERT Pascale, Mme RODRIGUEZ Ghislaine, Mme ROLLAND Johanna, M. ROUSSEL Fabrice, M. SALAUN André, M. SALECROIX Robin, Mme SCUOTTO-CALVEZ Christelle, M. SEASSAU Aymeric, M. TALLEDEC Denis, M. TERRIEN Emmanuel, M. TRICHET Frankie, Mme VAN GOETHEM Sophie, M. VEY Alain, Mme VITOUX Marie, M. VOUZELLAUD François

Absents et représentés : 21

M. ARROUET Sébastien (pouvoir à M. BAINVEL Julien), M. ASSEH Bassem (pouvoir à M. BERTHELOT Anthony), Mme BASSANI Catherine (pouvoir à Mme COPPEY Mahel), M. BELHAMITI Mounir (pouvoir à M. ANNÉREAU Matthieu), Mme BENATRE Marie-Annick (pouvoir à M. SALECROIX Robin), Mme BONAMY Delphine (pouvoir à M. GRACIA Fabien), M. BOULE Aurélien (pouvoir à M. PASCOUAY Yves), M. BOUVAIS Erwan (pouvoir à Mme DUBETTIER-GRENIER Véronique), M. DANTEC Ronan (pouvoir à Mme SCUOTTO-CALVEZ Christelle), M. DESCLOZIERS Anthony (pouvoir à Mme CADIEU Véronique), Mme EL HAIRY Sarah (pouvoir à Mme OPPELT Valérie), Mme FIGULS Séverine (pouvoir à Mme RODRIGUEZ Ghislaine), Mme GOUEZ Aziliz (pouvoir à M. FOURNIER Hervé), M. GUITTON Jean-Sébastien (pouvoir à M. BOILEAU Vincent), Mme HAKEM Abassia (pouvoir à M. REBOUH Ali), Mme LE COULM Juliette (pouvoir à M. PARAGOT Stéphane), M. LE TEUFF Florian (pouvoir à M. MARTIN Nicolas), Mme NGENDAHAYO Liliane (pouvoir à Mme DELABY Françoise), M. THIRIET Richard (pouvoir à Mme VAN GOETHEM Sophie), M. TURQUOIS Laurent (pouvoir à Mme BONNET Michèle), Mme VIALARD Louise (pouvoir à Mme VITOUX Marie)

Absents : 2

M. RICHARD Guillaume, Mme SOTTER Jeanne

Délibération

Conseil métropolitain du 16 décembre 2022

12 – Plan Local d’Urbanisme métropolitain (PLUm) - Procédure de modification n°1 - Approbation

Exposé

Le Plan Local d’Urbanisme métropolitain (PLUm) est le document porteur de la stratégie d’aménagement de la métropole et définit sur le long terme le développement territorial. Cet outil, qui assure l’intégration des politiques publiques thématiques et territoriales, est le socle qui permet d’organiser une armature urbaine à l’échelle métropolitaine en définissant les espaces dédiés aux usages urbains, économiques, naturels et agricoles. Le PLUm soutient en outre l’évolution vers un modèle de développement urbain inclusif, sobre et résilient associant les citoyens et acteurs de la ville en délimitant notamment des secteurs de projets (au sein d’orientations d’aménagement et de programmation - OAP), en soutenant le renouvellement urbain par des droits à construire et des règles de construction modulés selon des ambiances urbaines différenciées et en protégeant la nature en ville (espaces boisés classés, espaces paysagers à protéger, etc). Dans ce cadre, le PLUm est un document nécessairement évolutif afin d’accompagner le développement et l’aménagement du territoire métropolitain.

Ainsi, par délibération n°2021-39 du 9 avril 2021, le conseil métropolitain a approuvé les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme métropolitain (PLUm) et les modalités de concertation préalable. Il s’est également prononcé sur l’utilité d’ouvrir à l’urbanisation deux zones 2AU, dites du Tour à Bouaye et Bois des Anses à Nantes. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération n°2021-117 du 8 octobre 2021.

Le projet de modification n°1 du PLUm s’articule autour de trois grandes catégories d’évolutions :

- les modifications proposées pour les pièces de portée métropolitaine, celles-ci ont vocation à s’appliquer sur l’ensemble des communes de la métropole (dont notamment le règlement écrit),
- l’ouverture à l’urbanisation de deux zones 2AU à Bouaye et à Nantes,
- les modifications proposées pour les pièces territoriales, de portée locale (notamment en matière d’orientations d’aménagement et de programmation, emplacements réservés, évolutions des règles graphiques...).

Le projet de modification n°1 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.

1/ Les consultations des organismes et personnes publiques associées

Le projet de modification n°1 a été notifié aux personnes publiques associées ainsi qu’aux communes, à la MRAe et à la CDPENAF le 16 décembre 2021.

- Saisine de la MRAE

A la suite d’une demande de pièce complémentaire, la MRAe a accusé-réception du dossier le 20 janvier 2022, point de départ du délai d’instruction de trois mois. En conséquence, l’avis de la MRAe sur l’évaluation environnementale du projet de modification n°1 a été rendu le 20 avril 2022.

La MRAe souligne un réel effort d'organisation et de structuration des évolutions proposées, ainsi que le caractère proportionné des éléments d'analyse au regard de la nature du projet de modification n°1 et des nombreuses dispositions ponctuelles ou de portée limitée.

La MRAe relève notamment que :

- le projet de modification n°1 ne remet pas en cause la compatibilité du PLUm avec les documents de rang supérieur, la MRAe aurait toutefois souhaité que les objectifs et les règles générales du futur schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), qui sera approuvé par arrêté du préfet de région du 7 février 2022, soient « évoqués » ;
- le résumé non technique omet certains éléments prévus par la réglementation, néanmoins présents dans la notice explicative ;
- la présentation des incidences environnementales du projet de modification n°1 est accessible et proportionnée ;
- les deux ouvertures à l'urbanisation sont de taille modeste, la MRAe aurait néanmoins souhaité avoir un bilan des surfaces artificialisées et en cours d'artificialisation depuis l'approbation du PLUm ;
- la surface cumulée des trois secteurs de tailles et de capacité d'accueil limités (STECAL) créés n'est pas chiffrée ;
- le projet est favorable à la préservation de la biodiversité.

La MRAe recommande de :

- compléter la présentation de l'ouverture de la zone 2AU du Tour à Bouaye en précisant le devenir du site de l'actuel centre technique ;
- annexer à la notice explicative un extrait des sources permettant de justifier les nouvelles délimitations des espaces paysagers à protéger zones humides ;
- compléter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) Pommereau et Forêt ouest à Saint-Aignan-de-Grand-Lieu pour intégrer des mesures d'évitement, de réduction, et le cas échéant, de compensation des nouvelles délimitations des zones humides identifiées ;
- compléter l'analyse des incidences Natura 2000 au-delà des deux secteurs ouverts à l'urbanisation et d'ajouter une conclusion argumentée quant à l'existence ou non d'effets significatifs sur l'état de conservation des espèces et des habitats.

Les éléments de réponse à l'avis de la MRAe et les suites qu'il est proposé de donner figurent dans le document joint en annexe 1.

- Saisine de la CDPENAF

La CDPENAF réunie le 9 mars 2022 a émis un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLUm.

- Consultation des personnes publiques associées et des communes

Les avis suivants ont été reçus par Nantes Métropole et joints au dossier d'enquête :

- le **pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire** (délibération du bureau syndical du 2 février 2022) émet un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLUm et demande que soient prises les dispositions nécessaires pour intégrer les évolutions qui seront apportées par la modification simplifiée n°1 du SCoT sur le volet littoral, en cours de procédure à la date de l'avis rendu par le pôle ;
- le **centre régional de la propriété forestière** (courrier du 28 janvier 2022) n'émet pas d'observation sur le projet de modification n°1 du PLUm ;
- la **chambre d'agriculture de Loire-Atlantique** (courrier du 25 avril 2022) émet un avis favorable assorti des observations suivantes : elle partage la rectification du zonage de secteur Ns (espaces naturels remarquables) vers Ad (espaces agricoles durables) sur le secteur de la Rivière à Carquefou ; elle se dit favorable à la rectification du zonage Us (grands équipements d'intérêt collectif et de services publics) vers Ad (espaces agricoles durables), ainsi que l'évolution de la localisation d'une zone humide sur le secteur des Masses sur la commune du Pellerin ; elle partage l'évolution de la localisation d'une zone humide sur le secteur des Higonières sur la commune de Saint-Jean-de-Boiseau ; elle demande une évolution du classement du siège d'exploitation du groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) de l'Orée du Bois à Orvault. Enfin, elle sollicite le retrait de la référence à l'intérêt paysager et environnemental inscrite dans l'article A.2 du règlement du PLUm ;

- le **Grand Port Maritime de Nantes Saint-Nazaire** (courrier du 11 mars 2022) fait part de plusieurs demandes d'adaptation du projet de modification n°1 du PLUm :

- ✓ concernant le secteur du quai du Marquis d'Aiguillon/Bas Chantenay : étendre le zonage de secteur UMa (secteurs de développement des centralités) à l'ensemble de la zone de projet, à savoir les parcelles HX 548 et HX 547 ; traduire la possibilité d'usage transitoire des espaces dans l'environnement du hangar 12 pouvant prendre la forme de structures légères et temporaires, faire évoluer la notion de gabarit afin d'ajuster la hauteur en fonction de la programmation et intégrer de l'emprise nautique au droit du quai Saint-Louis dans un secteur de projet ;

- ✓ concernant la zone industrialo-portuaire de Cheviré : exonérer la zone de Cheviré du barème de valeur des arbres, au même titre qu'une ZAC ;

- ✓ concernant la zone de Pirmil-Iles-Îles : rappelle la nécessité d'un dialogue collaboratif pour assurer la faisabilité de la ZAC

- ✓ concernant l'île de Nantes : salue la prise en compte de ses demandes.

- l'institut national de l'origine et de la qualité (**INAO**) (courrier du 23 décembre 2021) ne formule pas de remarque sur le projet de modification n°1 du PLUm ;

- la commune de **Basse-Goulaine** (délibération du conseil municipal du 25 février 2022) s'interroge sur les nouveaux critères établis pour calculer la valeur des arbres et sollicite des moyens métropolitains pour sa mise en œuvre ;

- la commune de **Rezé** (courrier du 11 mars 2022) souhaite voir protéger l'ensemble des cœurs d'îlots verts et des éléments patrimoniaux et paysagers dont elle fournit une liste en annexe de son courrier ;

L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête. Ces avis et observations ainsi que les suites qu'il est proposé de leur donner sont récapitulés dans le tableau de synthèse joint en annexe 2.

2/ L'enquête publique

Une enquête publique a été organisée du 20 mai au 20 juin 2022 inclus, conformément à l'arrêté de la Présidente en date du 26 avril 2022.

La publicité de l'enquête publique a été effectuée conformément aux dispositions de l'article L123-10 et R123-11 du code de l'environnement, à savoir :

- parution d'un avis d'information du public dans deux journaux (15 jours avant le début de l'enquête, soit le 5 mai 2022, puis rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit le 24 mai 2022. Il est à noter qu'un rectificatif est également paru le 14 mai 2022 relatif au lieu d'enquête sur la commune de La-Chapelle-sur-Erdre) ;

- affichage de ce même avis au siège de Nantes Métropole et dans les mairies des communes membres de Nantes Métropole ;

- publication de cet avis pendant la même durée sur le site Internet de Nantes Métropole.

En complément de ces mesures réglementaires, l'information a été relayée dans les magazines municipaux et sur les réseaux sociaux. Des affichages complémentaires ont été réalisés, au format A3 et A5, et distribués en communes.

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 25 lieux d'enquête.

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 24h 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 27 permanences sur les 25 lieux d'enquête.

Au total, en termes de fréquentation :

- les permanences de la commission d'enquête ont permis de recevoir 185 personnes,
- les registres (papier et dématérialisé) ont recueilli 1131 contributions représentant 1848 observations,
- le site internet a enregistré plus de 25 000 visites.

L'ensemble des observations du public a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse, remis à Nantes Métropole le 24 juin 2022 par la commission d'enquête. Nantes Métropole a transmis ses observations en réponse le 11 juillet 2022.

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête ont été remis le 22 juillet 2022, formulant un avis favorable assorti de cinq recommandations et trois réserves.

Les recommandations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête recommande :

① « d'inclure dans la définition des OAP des simulations visuelles, au besoin alternatives, pour éviter de fixer sur un projet unique qui ne serait pas définitif, ainsi que des éléments généraux de programmation tels que la temporalité à court, moyen et long terme. »

② concernant Pirmil-les-Îles, « d'enrichir l'évaluation des impacts fournie à l'appui de la présentation du projet et de préciser le moment venu d'éventuelles incidences (ou leur absence) :

- sur les approches aériennes aux abords de l'aéroport ;
- sur les flux d'air susceptibles d'être générés par une multiplication d'immeubles de grande hauteur (tourbillons ...) et de réduire le confort d'usage des espaces publics ou collectifs ;
- de la voie primaire déviée (rue du Dos d'Ane). »

③ de mieux formaliser la procédure associant les acteurs incontournables que sont les communes, les aménageurs, les promoteurs :

« Le nombre d'observations formulées lors de l'enquête publique par près de la moitié des communes membres de la métropole ou des aménageurs publics voire des promoteurs interroge d'autant que leur réserver une suite immédiate pourrait contribuer à dénaturer l'intérêt d'une enquête publique ou à en réduire la portée faute d'avoir présenté ces demandes ou propositions au dossier d'enquête.

Pour ces raisons la commission recommande de mieux formaliser à la fois la procédure associant ces acteurs incontournables et les propositions émanant de ceux-ci.

Au cas particulier concernant les propositions faites par ces acteurs à l'occasion du présent projet de modification, la commission considère opportun de les analyser et au besoin de les intégrer, à l'occasion d'une prochaine procédure de modification ou de révision »

④ d'organiser un échange constant entre tous les acteurs concernant les quartiers ou secteurs de mixité fonctionnelle :

« Les difficultés de cohabitation sur des parties du territoire accueillant une mixité de fonctions urbaines (résidentielles, activités économiques, animations ...) sont souvent source de conflits, faute d'échanges ou de médiations.

Pour limiter ce risque la commission recommande d'organiser un échange constant entre les acteurs concernés (habitants, entreprises, services publics ...) ou leurs représentants et, dans cette perspective de créer sur chaque territoire concerné des comités de suivi et d'évaluation.

Ceux-ci, copiés sur les comités de zones d'activités ou constituant un « démembrement de comités de quartier » pourraient constater les évolutions programmatiques, en mesurer les impacts, proposer les conditions de cohabitation, assurer les médiations utiles ... »

⑤ de prendre les mesures adéquates afin de préserver l'intimité des personnes et des biens existants à l'occasion des nouveaux projets entraînant des augmentations de hauteurs :

« Au cours de cette enquête, le public s'est souvent opposé, concernant les nouveaux projets, aux augmentations de hauteurs autorisées par de nouvelles dispositions. C'est le cas, notamment, des habitants du Grand Clos, de l'avenue de Tolède, du Pré Gauchet... arguant du fait qu'ils n'acceptaient pas les vues plongeantes sur leurs jardins et propriétés jusqu'alors préservés. La commission d'enquête, devant une telle insistance, recommande à Nantes Métropole de prendre à chaque fois les mesures adéquates afin que l'intimité des personnes et des biens existants soit respectée au maximum par toutes mesures utiles à mettre en œuvre. »

Les réserves de la commission d'enquête :

Sur la commune de Saint Sébastien sur Loire

1. Compte tenu de la centralité du site et de l'environnement urbain existant, la commission d'enquête demande de maintenir les hauteurs initiales du PLUm soit R+2+C sur les parcelles cadastrées section CB n° 75, 76, 196, 197, 216, 123, 124, 125 ;

2. Concernant le bassin de rétention des eaux pluviales, dont l'emplacement réservé 4/54 suffit à préserver sa mise en œuvre, la commission d'enquête demande de maintenir le zonage actuel en UMd1 des parcelles sises dans le secteur Lorient Fauvettes cadastrées AC 233 et 241 ;

3. Sur la commune de Bouguenais

Compte tenu de la proximité immédiate des services, des commerces et des transports collectifs, la commission demande de maintenir les hauteurs initiales du PLUm soit R+2+C sur les secteurs suivants du « bourg » qui offrent un potentiel de renouvellement urbain :

- Ø Secteur des lotissements Bellevue 1 et 2 ;
- Ø Secteur Ouest rue de Bellevue ;
- Ø Secteur Est allée des Rouillères ;
- Ø Secteur Nord de la rue du Cimetière.

3/ Évolutions apportées au projet afin de tenir compte de la consultation des personnes publiques associées 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 **recommandations de la commission d'enquête** appellent les éléments de réponse suivants :

- concernant la recommandation d'inclure dans la définition **des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** des simulations visuelles ainsi que des éléments généraux de programmation :

Les orientations d'aménagement et de programmation guident de manière qualitative et programmatique l'évolution de secteurs. Elles garantissent à terme une organisation cohérente de ces futurs espaces de vie. Ces OAP définissent avant tout une capacité à faire et non un projet précis. Aussi, les simulations visuelles ne paraissent pas adaptées à la finalité des OAP. L'outil OAP a pour vocation d'encadrer le développement des différents secteurs, dans lequel le porteur de projet s'inscrit. Les formes urbaines produites peuvent ainsi être variées.

Le PLUm est par nature un document de planification et non un document de programmation. Étant élaboré au regard des enjeux d'évolution du territoire à l'horizon 2030, il n'est pas toujours possible, voire pertinent, d'indiquer une échéance précise de réalisation dans les OAP sectorielles.

En complément des règlements écrits et graphiques du PLUm, les OAP sectorielles définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque site. Leur finalité vise un aménagement de qualité du territoire dans le respect de la mise en œuvre des politiques publiques métropolitaines et communales. Elles donnent ainsi à Nantes Métropole et aux communes la possibilité d'assurer une forte cohérence des opérations sur leur territoire, en orientant les aménagements et constructions futurs, sans se substituer aux porteurs de projet, et sans nécessairement maîtriser le foncier. L'élaboration de la majorité des OAP s'est fondée sur une étude urbaine de cadrage et de programmation. Elles peuvent indiquer soit des phases (1, 2, 3...) qui proposent un ordre, une progression dans le déroulement du projet, soit la perspective d'une réalisation à court, moyen ou long terme.

Il est proposé au conseil de ne pas donner suite à cette recommandation.

- concernant la recommandation d'enrichir l'évaluation des impacts du projet **Pirmil-les-Îles**

L'OAP ne vient que compléter les dispositions réglementaires qui figuraient au PLUm et permettaient déjà en soi la mise en œuvre du projet urbain sans que l'impact environnemental de ces nouvelles dispositions ne soit d'une importance telle qu'il nécessite davantage d'investigations et/ou justifications.

Les incidences du projet ont été prises en compte dans le cadre de l'étude d'impact préalable à la création de la ZAC. En outre, la mesure des incidences, notamment sur les approches aériennes aux abords de l'aéroport ou sur les effets venturi des constructions, n'est pas du ressort du PLUm. Il est proposé au conseil de ne pas donner suite à cette recommandation.

- concernant la recommandation de **formaliser l'association des aménageurs, des constructeurs et des communes**

Les communes ont été impliquées dès le lancement de la procédure de modification. De même, Nantes Métropole travaille de manière étroite avec les acteurs du territoire, dont les aménageurs. Ainsi, l'objectif est réaffirmé de faciliter la mise en œuvre des projets de territoire, dans le respect des orientations du PADD, et de l'économie générale du projet de modification n°1. Chacune de ces contributions a été analysée, sans distinction du contributeur, comme le prévoit le code de l'urbanisme. La suite donnée à chaque contribution est présentée dans le tableau de synthèse joint en annexe 2 à la présente délibération.

- concernant les **quartiers ou secteurs de mixité fonctionnelle** et la recommandation d'un échange constant entre les acteurs concernés

Nantes Métropole a adopté en décembre 2021 un pacte de citoyenneté métropolitain. Ce pacte réaffirme le principe de la fabrique de la ville dialoguée, en associant habitants et acteurs aux différentes étapes d'un projet urbain (programmation, conception, mise en œuvre etc.) en intégrant leurs expertises d'usages. Si Nantes Métropole œuvre pour un dialogue continu entre les professionnels et les usagers, l'opportunité d'engager un dialogue citoyen est posée pour chaque projet, en fonction des enjeux spécifiques au site.

De plus, l'un des objectifs du PADD est bien de promouvoir la ville mixte (logements, bureaux, équipements et services, artisanat et commerces de détail sous conditions). Cette mixité des fonctions consiste à privilégier l'implantation des activités économiques au sein du tissu urbain existant pour offrir un cadre de travail attractif pour un certain nombre d'activités économiques (proximité avec les commerces et services urbains, présence de transports en commun performants, etc.), mais également pour animer les quartiers grâce à l'activité induite par la présence d'emplois : commerces, restauration, équipements, hôtellerie, etc. Cette mixité recherchée encourage la consommation locale, les déplacements en modes actifs et favorisent la vie de quartier.

Les dispositions existantes en matière de ville dialoguée permettent d'ores et déjà de répondre à la recommandation de la commission d'enquête.

- concernant la **préservation de l'intimité urbaine**

Les règles relatives aux distances d'implantation fixées par le règlement du PLUm permettent une constructibilité mesurée et adaptée à chaque secteur tout en préservant l'intimité des jardins et fonds de parcelle. Il convient de rappeler que la ville doit se re-construire sur elle-même, pour préserver les richesses naturelles et agronomiques du territoire. Ainsi, des propriétés jusqu'alors préservées peuvent être impactées par des constructions de hauteur plus importante. Néanmoins, cette intensification urbaine est nécessaire. A ce titre, les densités les plus importantes sont attendues à l'intérieur du périphérique et sur ses franges ; elles sont progressivement moins importantes dans le reste de l'espace métropolitain et des communes périurbaines.

Enfin, il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du respect du droit des tiers : l'autorité compétente pour délivrer les autorisations vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Toutefois, le projet doit également respecter d'autres réglementations, notamment les règles de droit privé, dont les règles définies par le code civil telles que les servitudes de vues par exemple.

Les dispositions actuelles du PLUm comportent des mesures jugées adéquates pour concilier les différents objectifs du PLUm à mettre en œuvre.

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

Il est proposé au conseil de donner une suite favorable aux réserves de la commission d'enquête concernant la commune de **Saint-Sébastien-sur-Loire**. Ainsi, il est proposé au conseil de :

- maintenir les hauteurs initiales du PLUm, soit R+2+C, sur les parcelles cadastrées section CB n° 75, 76, 196, 197, 216, 123, 124, 125 ;
- maintenir le zonage actuel, en UMd1, des parcelles sises dans le secteur Lorient Fauvettes cadastrées AC 233 et 241, concernant le bassin de rétention des eaux pluviales.

En revanche, il est proposé au conseil de ne pas donner suite à la demande de maintien des hauteurs initiales, soit R+2+C, sur les secteurs du « Bourg » concernant la commune de **Bouguenais** :

- Secteur des lotissements Bellevue 1 et 2 ;
- Secteur Ouest rue de Bellevue ;
- Secteur Est allée des Rouillères ;
- Secteur Nord de la rue du Cimetière

En effet, l'abaissement des hauteurs a été appliqué principalement à des « lotissements » au sens juridique du terme (Bellevue 1, Bellevue, 2, etc.), dont les cahiers des charges définissant la destination des biens en lots de « maisons individuelles » bloquent aujourd'hui leur évolution urbaine. Par conséquent, au regard de ces éléments, il est proposé de confirmer la diminution des hauteurs de R+2+c à R+1+c sur les secteurs précités.

En troisième lieu, s'agissant des **observations du public** :

Quelques sujets ont fait l'objet de remarques multiples bien que ne présentant pas ou peu de lien avec le dossier de modification n°1 :

- sur le territoire de Nantes : tel est le cas par exemple au sujet d'un composteur installé dans le secteur de la ZAC Mellinet ou de la crainte d'ouverture des impasses dans ce même quartier ; de contestations sur le projet de tour Saupin, ou de remarques plus générales sur le lien entre densification et difficultés de circulation.
- sur le territoire de Thouaré-sur-Loire : forte mobilisation pour la suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) n°65
- Sautron : questionnements et opposition au projet d'installation d'une déchetterie privée au sein de l'OAP Les Norgands.

D'autres sujets figurant dans le dossier de modification ont fait l'objet de remarques en nombre.

C'est le cas à Nantes concernant la modification du zonage et des hauteurs sur l'îlot 10 de la ZAC Pré Gauchet, rue du Cher ou la modification des hauteurs sur des parcelles à proximité du Grand Clos. Enfin, de nombreuses contributions concernent des craintes liées à la densification dans les secteurs Gaudinière Berlioz ou Beaujoire, Halvêque, Champ de Manceuvre.

L'augmentation des capacités de construction de l'îlot Loire à Sainte-Luce-sur-Loire, avec notamment la suppression de l'épandage rue de la Loire, a fait l'objet d'une forte opposition.

A Saint-Sébastien-sur-Loire, les habitants de la rue des Lorient et de la rue de Fauvettes ont manifesté leur opposition concernant la réalisation d'un bassin d'orage sur l'emplacement réservé n°4-54.

Aux Sorinières, de nombreuses contributions concernent les accès routiers de l'OAP de La Désirée.
A Saint-Herblain, une association, relayée par de nombreuses contributions individuelles s'oppose aux modifications de hauteur du quartier Beauséjour et s'exprime en faveur du maintien du caractère pavillonnaire.

A Orvault, de nombreuses contributions marquent leur opposition à la constructibilité renforcée du centre-bourg.

Au global, moins de 20% des observations sont considérées comme hors sujet. Cela regroupe les observations considérées comme étant hors du champ d'application d'une procédure de modification (demande d'évolution de zonage agricole vers un zonage urbain par exemple), les observations considérées comme étant hors du champ d'application du PLUm (demande d'aménagement de voirie, de questionnements sur la manière d'intervenir sur des haies débordantes sur l'espace public, de demande de rendez-vous, ou de demandes de renseignements sur des projets portés par les communes) ou des observations sans objet dans la mesure où les objectifs attendus sont d'ores et déjà atteints ou les mesures souhaitées sont déjà intégrées). L'ensemble de ces observations est classé « sans suite » dans le tableau de synthèse joint en annexe 2.

Le tableau précité reprend l'ensemble des observations en indiquant la suite donnée et, de manière synthétique, les raisons qui ont fondé cette décision.

Dans l'ensemble, les **principales évolutions et ajustements** portent sur les éléments suivants :

- des compléments et/ou ajustements apportés au **règlement écrit** :

- Le projet de modification n°1 soumis à l'enquête publique prévoyait d'étendre l'application du barème de valeur des arbres aux 24 communes de la métropole et de remplacer ce barème par le barème nommé « Valeur Intégrale Évaluée » (VIE). Compte tenu des remarques issues de l'enquête publique et notamment des modalités d'application restant à approfondir, les dispositions relatives au changement de barème et à son extension sont retirées du projet de modification. L'article B.3.1.2 du règlement écrit relatif aux *Arbres et plantations* est inchangé. Ainsi, l'exigence de maintien ou de remplacement des plantations existantes demeure. Le barème existant au PLUm approuvé en 2019 reste applicable dans les conditions fixées par l'annexe 4-1-2-6 du règlement du PLUm.

- Afin de tenir compte de l'**avis du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire**, demandant à ce que soit intégrées les évolutions apportées par la modification simplifiée n°1 du SCOT sur le volet littoral, le règlement écrit et le zonage sont modifiés. Ces évolutions concernent uniquement les communes de Bouaye et Saint-Aignan de Grand Lieu, seules concernées par l'application de la loi Littoral, en tant que riveraines du lac de Grand Lieu.

Ainsi, le sous secteur UMeL devient le sous-secteur UMeL1, sans changer de contenu. Il s'agit des hameaux, dont la constructibilité est fortement limitée par l'application de la loi Littoral. Seules les évolutions mesurées des constructions existantes sont permises. Il regroupe donc les hameaux de taille limitée, isolés, non considérés comme des Secteurs Déjà Urbanisés, ainsi que les anciens hameaux, rattrapés par l'urbanisation, mais situés dans les espaces urbanisés sensibles. Un « p » est indicé lorsque le caractère patrimonial est pris en compte.

Certains hameaux sont nouvellement classés en UMeL1/UMeL1p : Les Ecobuts, Nostrie, La Lézière, la Beauvaiserie, La Blanchardais.

De plus, un sous secteur UMeL2 est créé pour les hameaux de taille plus importante identifiés comme secteurs déjà urbanisés (SDU) par le SCOT, dans lequel les destinations autorisées sont uniquement le logement, l'hébergement, et les équipements publics. Les constructions existantes relevant des autres destinations ne peuvent évoluer que de manière très mesurée. Les autres règles du secteur UMeL s'y appliquent. Un « p » est indicé lorsque le caractère patrimonial est pris en compte.

Ont été identifiés comme SDU, les hameaux de La Barcalais, la Noue, la Maison Poitard, les Epinois, Douze Traits.

- des compléments et/ou ajustement apportés à la **notice explicative** :

La notice est complétée :

- afin de tenir compte de l'avis émis par la MRAe (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 de tenir compte de l'avis du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire, et prendre en compte l'évolution de la loi littoral (ces évolutions concernent uniquement les communes de Bouaye et Saint Aignan de Grand Lieu, en tant que riveraines du lac de Grand Lieu).
- afin d'intégrer les évolutions liées aux territoires, retranscrites en parallèle dans les autres pièces du PLUm.

- des compléments et/ou ajustement apportés **aux OAP** :

Les évolutions apportées aux OAP portent sur des ajustements de périmètres, évolutions de la programmation, évolutions des hauteurs, 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.

Ainsi des évolutions concernent notamment l'OAP Beaujoire 1, les OAP de secteur d'aménagement Mellinet et Sud Ouest pour le territoire de Nantes, l'OAP de la Sanglerie aux Sorinières, l'OAP Croix Jeanette à Bouguenais, l'OAP Basse-Ile à Rezé.

Une OAP est créée à Nantes pour répondre à la demande de plusieurs habitants du quartier de rendre la mutation d'un secteur pavillonnaire possible rue de la Maison Blanche. Il s'agit d'encadrer l'évolution de ce tissu urbain situé au cœur du quartier du Breil, afin de répondre aux besoins en matière de création de logements tout en fixant des objectifs de préservation des espaces végétalisés et du cadre de vie des habitants.

- des évolutions apportées au **règlement graphique** : il s'agit principalement des modifications de zonage et de hauteur, plus ponctuellement des évolutions d'emplacements réservés, ajouts de protections patrimoniales avec autorisation de changement de destination.
Ainsi, une évolution de zonage concerne le Bas-Chantenay, des hauteurs quartier du Breil à Nantes...

Les adaptations apportées au dossier et résultant de l'enquête publique sont présentées et synthétisées en annexe 2.

Par conséquent, 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°1 du PLUm, modifié comme indiqué précédemment, et tel que présenté en annexe 2, afin de tenir compte des avis et des observations du public, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête.

Le dossier de modification n°1 du PLUm (annexe 3) est consultable en version papier au service « Études et Planification » du département Urbanisme et Habitat.

Annexe 1 : Réponse de Nantes Métropole aux observations de la MRAe
Annexe 2 : Tableau de synthèse des avis et observations

**Le Conseil délibère et,
par 85 voix pour, 7 voix contre et 4 abstentions,**

1 - approuve la modification n°1 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, telles que détaillées dans le document joint en annexe 2.

2 - autorise Madame la Présidente à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Nantes, le 16 décembre 2022

Patrick GROLIER



Le secrétaire de séance

Johanna ROLLAND



La Présidente de Nantes Métropole

Mise en ligne le : 20 DEC. 2022

Transmise en préfecture le :

Accusé de réception en préfecture
044-244400404-20221216-2022_172DC-DE
Date de télétransmission : 20/12/2022
Date de réception préfecture : 20/12/2022