

Nantes

Plan local d'Urbanisme

Modification

1–Pièces administratives

Pôle Erdre et Cens, Pôle Erdre-Fleuriaye, Pôle de l'Aubinière, Pôle Nantes-Loire, Pôle Loire et Sèvre, Pôle Nantes-Ouest

Approbation du Plan Local d'Urbanisme le 9 mars 2007

Modifié le 17 décembre 2007

Modifié le 23 octobre 2009

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU 23 OCTOBRE 2009

Délibération n°2009-97

7 - NANTES - MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

Date de la convocation : 16 octobre 2009
Nombre de Conseillers en exercice : 113

Président de séance : M. Jean-Marc AYRAULT, Député-Maire de Nantes
Secrétaire de séance : M. Bertrand VRAIN, Conseiller Municipal de Nantes

Présents : 89

M. AFFILE Bertrand, M. AUGIER André, M. AUMON Yves, M. AUNETTE Bernard, M. AYRAULT Jean-Marc, M. BAINVEL Julien, M. BARAU Patrick, Mme BASSAL Aïcha, M. BLINEAU Benoît, M. BOCHER Jean-Yves, M. BODINIER Christian, M. BOLO Pascal, M. BOLZER Bernard, Mme BOUFFENIE Delphine, M. BRISSET Christian, M. BUQUEN Eric, M. CESTOR Octave, M. CHESNEAU Bernard, Mme CHIRON Pascale, Mme CLERGEAU Marie-Françoise, M. COUTURIER Christian, Mme COYAC Gisèle, Mme DANIEL Karine, M. DANTEC Ronan, M. DEJOIE Laurent, Mme DEMANGEAU Valérie, Mme ESNEE Catherine, M. EVEN Pierre, Mme FEVRIER Florence, M. FOUGERAT Jean-Pierre, M. GACHET Emmanuel, M. GALLIOT Gilbert, M. GARCON Pierre, Mme GARNIER Laurence, M. GARREAU Jacques, M. GAUTIER Charles, Mme GEMIEUX Béatrice, Mme GERARD Véronique, Mme GRESSUS Michèle, M. GUILLET Claude, M. GUIN Yannick, Mme GUIST'HAU Elisabeth, M. HAGIMONT Jean-Marc, Mme HAKEM Abbassia, M. HIERNARD Hugues, M. JOSSIC Jean-Louis, M. LANNUZEL Raymond, M. LE BRUN Pierre-Yves, M. LE DRENN Jean-Luc, Mme LE POMELLE Marie-Laure, Mme LE STER Michèle, M. LEBRETON Hervé, M. LEGENDRE Jean-Pierre, M. LEMASLE Jean-Pierre, M. LEMASSON Jean-Claude, M. LUCAS Michel Joseph, Mme MAISONNEUVE Monique, M. MARTINEAU David, M. MAZZORANA-KREMER Alexandre, Mme MERAND Isabelle, Mme MEYER Christine, M. MONTAGNON Christian, M. MOREAU Jean-Jacques, Mme NAEL Myriam, Mme NEDELEC Marie Hélène, M. NICOLAS Gilles, M. OLIVE Gérard, M. PARPAILLON Joseph, Mme PLANTIVE Liliane, M. PLAZE Michel, M. PRAS Pascal, Mme RABILLE-FRONTERO Marie-Christine, M. RETIERE Gilles, M. RETIERE Jean-François, M. RICA Michel, Mme RICHEUX-DONOT Mireille, M. RIMBERT Patrick, M. RIOUX Philippe, M. ROBERT Alain, Mme ROLLAND Johanna, M. ROUSSEL Fabrice, M. SEILLIER Philippe, M. SIMONET Loïc, M. TREGUIER Pierre, Mme VAN GOETHEM Sophie, M. VEY Alain, M. VINCE Yann, M. VOUZELLAUD François, M. VRAIN Bertrand

Absents et représentés : 23

Mme BOCHER Rachel (pouvoir à M. CESTOR Octave), M. BONTEMPS Gilles (pouvoir à M. VINCE Yann), M. BOUE Maurice (pouvoir à M. LANNUZEL Raymond), Mme CHOQUET Catherine (pouvoir à M. LE BRUN Pierre-Yves), M. CLERGEAU Christophe (pouvoir à M. AUNETTE Bernard), M. COTREL Patrick (pouvoir à Mme BASSAL Aïcha), M. GARNIER Nicolas (pouvoir à M. LEMASLE Jean-Pierre), Mme GESSANT Marie-Cécile (pouvoir à M. BODINIER Christian), M. GILLAIZEAU Jacques (pouvoir à M. LEGENDRE Jean-Pierre), M. GUERRIAU Joël (pouvoir à M. AUMON Yves), Mme HEBRARD Claire (pouvoir à M. AFFILE Bertrand), Mme JOZAN Sophie (pouvoir à M. BAINVEL Julien), M. JUNIQUE Stéphane (pouvoir à M. ROBERT Alain), Mme LEFRANC Elisabeth (pouvoir à M. MONTAGNON Christian), M. MAGNEN Jean-Philippe (pouvoir à Mme CHIRON Pascale), Mme MEREL Dominique (pouvoir à M. SIMONET Loïc), Mme MEUNIER Michelle (pouvoir à M. BOLO Pascal), Mme PADOVANI Fabienne (pouvoir à M. RIMBERT Patrick), Mme PIAU Catherine (pouvoir à Mme DEMANGEAU Valérie), M. RAIMBOURG Dominique (pouvoir à M. FOUGERAT Jean-Pierre), M. REBOUH Ali (pouvoir à Mme NAEL Myriam), M. ROLLAND Yann (pouvoir à Mme VAN GOETHEM Sophie), Mme TOUCHEFU Catherine (pouvoir à Mme CLERGEAU Marie-Françoise)

Absent : 1

M. DE RUGY François

DIRECTION DU DEVELOPPEMENT ET DU RENOUVELLEMENT URBAIN

07 – NANTES – MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

EXPOSE

1 – Le contenu de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nantes a été révisé en mars 2007 et modifié dès décembre 2007, pour prendre en compte le dispositif de la loi ENL (Engagement National pour le Logement) en faveur de la mixité sociale. Depuis, un certain nombre de projets ont fait émerger de nouveaux questionnements au regard des règles d'urbanisme. Le contexte juridique a également évolué sur le volet de l'urbanisme commercial et un dispositif de régulation de l'offre commerciale de l'agglomération a été adopté. Pour ces raisons, une nouvelle procédure de modification a été engagée.

Les trois sujets principaux de la présente modification sont :

- l'urbanisme commercial : une politique d'urbanisme favorable à la diversité commerciale ;
- la mixité sociale : bilan des dispositifs mis en place dans le PLU;
- les projets urbains.

Des adaptations réglementaires et graphiques sont également intégrées à la modification.

• **L'urbanisme commercial :**

Afin de prendre en compte le nouveau contexte issu de la Loi de Modernisation de l'Economie (LME), Nantes Métropole, par délibération du Conseil communautaire du 12 décembre 2008, a adopté un dispositif de régulation de l'offre commerciale qui se développe autour de la révision de la charte d'orientation commerciale –une nouvelle charte a été adoptée depuis en juin 2009- avec un objectif réaffirmé de limitation du développement des pôles commerciaux périphériques et de l'adaptation des PLU.

Les dispositions réglementaires des PLU de Nantes Métropole sont édictées dans le respect des priorités déjà inscrites dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la métropole de Nantes-Saint-Nazaire pour l'agglomération nantaise : faire évoluer au profit du centre de Nantes le ratio de surfaces commerciales entre centre et périphérie, développer et préserver l'offre de proximité, limiter les possibilités d'extension des pôles commerciaux périphériques existants et veiller à leur équilibre et complémentarité, priorités également inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Nantes.

Dans la présente modification, il est proposé d'intégrer de nouvelles règles permettant de :

- stopper l'étalement géographique des pôles commerciaux périphériques d'influence régionale ou d'agglomération (Beaujoire, Paridis et Beaulieu), du pôle intermédiaire « inter quartier » Eraudière et d'en limiter le développement des surfaces commerciales (création d'un zonage UEc avec une possibilité d'extension des surfaces commerciales limitée à 5%);
- empêcher la création de nouveaux pôles. Dans les autres zones économiques du PLU (zone UE), l'implantation de nouveaux commerces est proscrite.

En complément, 5 nouveaux dispositifs de protection de linéaires commerciaux viennent compléter les 17 linéaires commerciaux déjà protégés par le PLU : Hauts Pavés, Talensac, Toutes Aides, rue du Général Buat et place Mangin.

- **Mixité sociale :**

L'objectif du PADD « partager la ville : accueillir des populations différentes dans tous les quartiers », s'est traduit par deux mesures principales au niveau du Plan Local d'Urbanisme dans le secteur diffus :

- mise en place des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) : elles doivent permettre à terme la réalisation d'environ 1000 logements sociaux sur une quarantaine d'emplacements.
- incitation à réaliser un taux de 20% de logements sociaux pour toute opération de plus de 2500 mètres carrés de SHON, et une part de logements abordables pour les opérations de plus de 1500 mètres carrés de SHON (dispositif réglementaire introduit lors d'une modification du PLU en 2007).

Le bilan des Servitudes de Mixité Sociale, instaurées lors de la révision du PLU, est très positif. Elles ont donné lieu à la réalisation d'opérations portant sur plus de 200 logements. Cependant, les premières opérations réalisées bénéficiaient d'un foncier en partie maîtrisé. Pour poursuivre cette dynamique, il est proposé d'adapter les SMS au regard de leur faisabilité afin d'en faciliter la réalisation (adaptation des taux exigés et des périmètres). Cet examen s'est fait eu égard aux contraintes diverses, d'aménagement, des coûts fonciers, de la configuration de la parcelle, dans une volonté de maintien du volume global des exigences.

- **Les grands projets urbains de l'île de Nantes et du Pré-Gauchet-Malakoff :**

Les deux projets urbains de l'île de Nantes et du GPV, en zone UPa au PLU, bénéficient d'une règle de hauteur spécifique basée sur l'échange de hauteurs entre une hauteur moyenne autorisée à l'échelle de l'îlot et une hauteur maximale permettant de créer des volumes construits variés s'intégrant bien à ces territoires composites.

Jusqu'à présent, à l'exception d'un îlot sur le GPV et de l'îlot Marcel Saupin, les hauteurs maximales des îlots à bâtir n'excédaient pas 35 mètres. Il est proposé de les porter à 55 mètres aux endroits stratégiques dans le paysage urbain de ces deux secteurs. L'augmentation des hauteurs sur des secteurs ponctuels permettra de faire émerger des constructions élancées dans le paysage, de marquer par des éléments significatifs la composition urbaine et le centre de l'agglomération.

- **Autres projets :**

Il s'agit essentiellement de permettre la mise en œuvre des autres projets urbains (Bottière, Clos-Toreau, la Persagotière ...), l'évolution urbaine dans les tissus constitués le long d'axes ou dans les centres bourgs, la mise en œuvre de projets publics ponctuels métropolitains (bassin de rétention de l'Erdre, gare de la Haluchère) ou communaux (équipements publics divers) et enfin la mise en œuvre de protections patrimoniales nouvelles.

2 – L'enquête publique

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 2 juin au 2 juillet 2009, a fait l'objet de 16 remarques et 5 courriers. Le commissaire enquêteur a émis, dans ses conclusions en date du 29 juillet 2009, un avis favorable sur le projet de modification de Plan Local d'Urbanisme de Nantes avec deux remarques concernant la Servitude de Mixité Sociale n°38 et le projet de la Persagotière.

L'urbanisme commercial n'a fait l'objet d'aucune remarque. Pour la modification des hauteurs sur les grands projets urbains île de Nantes et Pré-Gauchet-Malakoff, une seule remarque générale concernant la qualité des immeubles hauts a été portée au registre et n'a pas été reprise par le Commissaire enquêteur dans ses conclusions.

Les remarques portées à l'enquête concernent principalement les points suivants :

- **La mixité sociale**

La servitude de mixité sociale située rue de la Piaudière (SMS n°38) dont le taux est abaissé de 100% à 50% dans la présente modification, fait l'objet d'une remarque du propriétaire. Ce dernier demande d'exclure de la SMS, une grande partie de la parcelle. Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur souhaite qu'une nouvelle proposition soit faite. Après visite sur place, il est proposé d'exclure les parties privatives, habitations et parc attenant, tout en maintenant un nombre équivalent de logements sociaux sur la base d'une nouvelle faisabilité.

- **Le projet de la Persagotière**

Aujourd'hui en partie inoccupé, ce site doit évoluer vers un projet visant à la fois la réalisation d'un programme important de logements (250 à 300 logements) et le maintien de l'institut public de la Persagotière. Ce projet est traduit dans le PLU par une « orientation d'aménagement » qui permet d'avoir une approche qualitative (création de coulée verte et de perméabilité vers la rivière, principe de cheminement, valorisation patrimoniale du château). Les principales remarques formulées lors de l'enquête concernaient les hauteurs, jugées trop importantes, des futures constructions situées en limite du site de la Persagotière et l'articulation du projet avec le quartier. Dans ses conclusions, le commissaire enquêteur souhaite que les hauteurs soient réétudiées et que des mesures d'accompagnement (création d'un écran végétal, limitation des accès) soient intégrées au projet. En réponse à ces demandes, il est proposé de revoir les hauteurs permises. Sur la limite « Nord », où sera implanté l'institut de la Persagotière, la hauteur maximale est diminuée de 14 à 9 mètres ; cette hauteur tient compte de la pente du terrain et permettra la réalisation d'un équipement avec deux niveaux continus limitant les problèmes d'accessibilité. Sur la limite « Sud », les hauteurs sont baissées d'un niveau d'étage face à la résidence du Frère Louis, ce qui permettra la construction d'immeuble de 4 niveaux à l'instar de la résidence. En compensation, les hauteurs sont légèrement augmentées au cœur du site. Par ailleurs, la concertation avec les riverains sera prolongée durant l'élaboration du projet.

- **Les emplacements réservés et épannelage**

Boulevard de la prairie aux Ducs : le particulier dont la propriété est concernée par l'emplacement réservé n°126 (destination : voirie, chemin piéton), demande que ce dernier soit décalé sur la parcelle voisine. Cette demande ne peut être prise en compte dans le cadre du projet île de Nantes. Le commissaire enquêteur n'a pas repris cette demande dans ses recommandations.

Rue du Bois Joli : il est répondu favorablement à la demande de réduction d'un emplacement réservé pour voirie. Le commissaire enquêteur émet une observation favorable à cette prise en compte.

Quai Henri Barbusse : il est répondu favorablement à la demande de modification d'un cheminement piéton (Emplacement Réservé n°12) actuellement positionné à cheval sur deux parcelles en dénivelé. Le commissaire enquêteur émet une observation favorable à cette prise en compte.

Boulevard Boulay Paty : la diminution de l'épannelage de 16 à 13 mètres reçoit un avis favorable.

Après examen de l'ensemble des remarques et avis, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver le dossier de modification du PLU. Celui-ci reprend le dossier d'enquête publique, auquel il apporte les ajustements décrits ci-dessus.

Par ailleurs, la présente modification est mise à profit pour intégrer :

- Les périmètres d'étude de la Mulotière, pris en considération par le conseil municipal du 26 juin 2009 et sur la caserne Mellinet pris en considération par le conseil municipal du 16 octobre 2009.
- Les périmètres d'étude de La Beaujoire pris en considération par le conseil communautaire du 12 décembre 2008 et de l'île de Nantes - secteur ouest, pris en considération par le conseil communautaire du 23 octobre 2009.
- la suppression des ZAC de Chantenay, Dervallières-Chézine, de la Noue, du Moulin des Roches, Haluchère-Perray, Saint-Joseph-de-Porterie, des Landes du Launay, de la Fontaine Caron.
- L'arrêté préfectoral du 21 Juillet 2009 révisant le classement des infrastructures de transports terrestres et des secteurs affectés par le bruit.
- l'inscription au titre des monuments historiques du salon du 1, place Mellinet suivant l'arrêté préfectoral du 9 octobre 2008.
- Les arrêtés préfectoraux de création des Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D) de la Ménardais et de Boisbonne du 6 février 2009.

Le PLU modifié sera consultable à la Direction du Développement et Renouvellement Urbain de Nantes Métropole et dans chacun des pôles communautaires territorialement concernés.

LE CONSEIL DELIBERE ET, A L'UNANIMITE

1. approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme commune de Nantes, avec prise en compte des rectifications précédemment évoquées ;
2. autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-Président délégué à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Nantes, le 23 octobre 2009

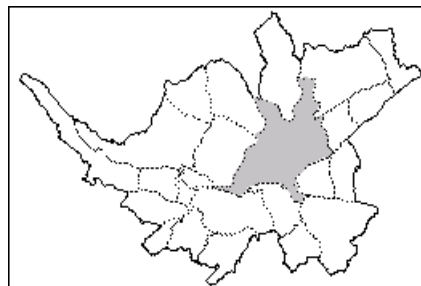
Le Président de Nantes Métropole,
Député-Maire de Nantes,



Jean-Marc AYRAULT

Le Président de Nantes Métropole certifie le caractère exécutoire de la présente délibération affichée le 30 octobre 2009 et transmise en préfecture.


Jean-Marc AYRAULT



Nantes

Secteur du Bout des Landes

Plan local d'Urbanisme

Révision simplifiée

1– Pièces administratives

Pôle Erdre et Cens

Approbation du Plan Local d'Urbanisme le 9 mars 2007

Modifié le 17 décembre 2007

Modifié le 23 octobre 2009

Révision simplifiée du 11 décembre 2009