

Direction Territoriale d'Aménagement Nantes Ouest-Agglomération

## **11 – NANTES – MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME– APPROBATION**

### **EXPOSE**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Nantes a été révisé en mars 2007 et modifié en 2007 et 2009, pour prendre en compte notamment le dispositif de la loi Engagement National pour le Logement (ENL) en faveur de la mixité sociale, intégrer une politique d'urbanisme favorable à la diversité commerciale, et des évolutions des projets urbains.

Depuis, le Programme Local de l'Habitat 2010-2016 (PLH) et le Plan de Déplacement Urbain (PDU) ont été votés par le conseil communautaire respectivement le 10 décembre 2010 et le 20 juin 2011 et rendent nécessaires des adaptations réglementaires du PLU.

Les sujets principaux de la présente modification portent sur, l'habitat, les déplacements urbains, les projets urbains. Des adaptations réglementaires et graphiques sont également intégrées à la modification.

Lors de la révision du PLU de 2007, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a permis de réaffirmer une volonté politique forte de construire une ville plus solidaire en favorisant la mixité sociale au travers le logement locatif social et le logement abordable pour accueillir les ménages modestes.

Cette politique rejoint pleinement les objectifs du nouveau PLH 2010-2016. Ce dernier propose de conforter un haut niveau de production de logements et de renforcer la diversité de l'offre de logement pour répondre aux enjeux métropolitains. Ainsi, le PLH 2010-2016 augmente les ambitions de production du logement abordable (accession/location) (25%) au même niveau que le logement locatif social (25%).

Il s'agit aujourd'hui, d'adapter réglementairement le PLU de Nantes, en agissant grâce à plusieurs leviers :

- introduction des logements abordables en accession (accession sociale de type PSLA) dans les secteurs ENL existants où un taux de logement locatif social et abordable était déjà exigé ;
- création d'un secteur ENL et d'orientations d'aménagement sur l'île de Nantes ;
- application des normes « ENL » dans les zones UH situées en dehors des quartiers d'habitat social.

La modification porte également sur la définition des résidences services. Jusqu'alors incluses dans la catégorie d'hébergement hôtelier, leur implantation était donc possible en zone urbaine et à urbaniser y compris dans les zones d'activités économiques. Afin d'assurer l'intégration des usagers (actifs, étudiants, personnes âgées) de ces résidences à la vie locale et de limiter leur essor, il est proposé de considérer les résidences services comme relevant de la catégorie habitat, les excluant, de fait, des zones économiques et d'équipements.

La présente modification intègre également au PLU les dispositions du nouveau PDU. Celui-ci prévoit d'ajuster les normes de stationnement afin de mieux maîtriser l'offre de stationnement privé en fonction de la desserte en transports collectifs en site propre (tramway, busway et chronobus).

Un autre volet de la présente modification du PLU découle de l'avancement du projet urbain de l'île de Nantes. Insufflée par la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre et conformément aux objectifs du PLH, du PDU et du PADD qui identifient l'île de Nantes comme un site majeur du développement du cœur d'agglomération, la deuxième phase de développement du projet nécessite l'évolution des normes du PLU.

Dans un contexte fort de renforcement de la desserte en transports collectifs et de renouvellement urbain, les règles communes de constructibilité sont optimisées en dehors du faubourg (Petite Biesse, Grande Biesse). Ces évolutions sont également appliquées au grand projet urbain Pré-Gauchet Malakoff.

Par ailleurs, des faisabilités plus précises ont été réalisées sur des secteurs opérationnels de l'île et nécessitent d'ajuster les règles (hauteurs, règlement, orientations d'aménagement). L'évolution des hauteurs concernent les secteurs suivants : boulevard Benoni Goullin, Boulevard de la Prairie au duc, lycée Ile de Nantes, rue Bourgault du Coudray, boulevard Blancho, rue François Albert (terrain ex. Brossette), boulevard Viviani, boulevard Anatole de Monzie, boulevard des Martyrs et rue Louis Joxe.

Les modifications du PLU doivent permettre également la mise en œuvre des autres projets urbains (Bottière Chênaie, Erdre Porterie ...), l'évolution urbaine dans les tissus constitués le long d'axes forts ou dans les quartiers, la mise en œuvre de projets ponctuels métropolitains (Lycée Ile de Nantes, caserne Lafayette). Enfin, la présente modification permet la protection de nouveaux patrimoines nantais (Eglise de la Madeleine, façades en mosaïque...).

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 15 septembre 2011 au 17 octobre 2011, a donné lieu à 12 remarques portées sur le registre ; 6 courriers ont par ailleurs été adressés. Le commissaire enquêteur a émis, dans ses conclusions en date du 9 novembre 2011, un avis favorable au projet de modification.

Les observations recueillies concernent principalement les points suivants :

- l'introduction des nouvelles normes maximales pour les bureaux et des normes deux roues a fait l'objet d'une remarque de la Fédération des Promoteurs Immobiliers. Le commissaire enquêteur est favorable à l'introduction de ces nouvelles normes. Toutefois afin de mesurer son impact, il est proposé de moduler la mise en place de la norme plafond pour la construction à usage de bureau, de la manière suivante :

- dans la présente modification soumise à l'approbation, mise en place des normes plafond dans le cœur d'agglomération, à l'intérieur des boulevards du XIXème siècle, qui bénéficient à la fois d'une très bonne desserte en transport en commun et d'une maîtrise de l'espace public ;
- l'extension de la norme plafond à l'ensemble du territoire serait proposée lors d'une évolution ultérieure du PLU.

- la création, dans la présente modification, de la Servitude de mixité Sociale (SMS) n° 48 sur le site de la clinique Jeanne d'Arc, rue des Martyrs, fait l'objet d'une remarque de l'association propriétaire de la clinique qui demande la levée de la servitude pour permettre une valorisation satisfaisante du terrain. Le commissaire-enquêteur souhaite que cette proposition soit réétudiée. Après avoir étudié les faisabilités sur le site, il est proposé de ramener le taux de la servitude de mixité sociale de 50% à 35% de logement locatif social dont 10% peuvent être réalisés sous forme de logements abordables.

- concernant les orientations d'aménagement de la Prairie-au-Duc et de l'ex- terrain Brossette, il est demandé que soit précisé que le logement abordable comprend aussi les logements encadrés par un prix de sortie, adressés à un public ciblé, assortis de la mise en place de clauses anti spéculatives déjà développées dans les ZAC nantaises, conformément à la délibération du conseil communautaire du 9 mars 2007. Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à cette prise en compte.

- d'autres remarques portent sur les emplacements réservés et les Espaces Boisés Classés (route de Carquefou et route de la Jonelière), il est répondu favorablement à ces demandes.

- Par ailleurs, dans son rapport, le commissaire enquêteur a relayé une observation orale concernant le projet de reconfiguration du Jardin des cinq sens dans le cadre plus général du projet du lycée. Cette remarque n'appelle pas de réponse dans le cadre de cette modification, en revanche le projet du nouveau Jardin des cinq sens fera l'objet d'une concertation avec les habitants.

D'autres observations, inscrites au registre d'enquête publique portent sur des questions réglementaires, sur l'ER n°91, rue du Landreau, sur des évolutions de zonage (chemin de la Savaudière et Route de Saint Joseph). Une observation porte sur la construction des petits collectifs dans les zones UB explicitement prévue dans le règlement. Ces observations se situent hors champ du dossier soumis à l'enquête publique et ne peuvent donc être prises en considération.

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 en annexes du PLU les évolutions des périmètres d'études, de ZAC et la mise à jour de l'annexe Bruit et des servitudes dont de nouvelles protections au titre des monuments historiques (Eglise Saint Thérèse, 2 place Mellinet et l'hôtel d'Aux). Ces ajouts sont détaillés en annexe 1.

Le PLU modifié sera consultable auprès du Département Général du Développement Urbain de Nantes Métropole, Magellan, 5 Rue Vasco Gama et dans chacun des pôles communautaires territorialement concernés.

Il vous est proposé de vous prononcer sur le projet de délibération suivant.

#### **LE CONSEIL DELIBERE ET,**

1. approuve le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Nantes joint en annexe, tel que présenté à l'enquête publique, avec la prise en compte des modifications et mises à jour 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 09 décembre 2011

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

Jean-Marc AYRAULT

**COMMUNE DE Nantes MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
Mise à jour des annexes du PLU – Annexe n°1**

<b>Pièce concernée du dossier de PLU</b>	<b>Élément intégré</b>
<b>7.1- Servitudes d'utilité publique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'inscription au titre des monuments historiques de l'ensemble paroissial Sainte-Thérèse : l'église en totalité (parcelle cadastrée MX 529) ; les façades et toitures du presbytère (parcelle cadastrée MX 442) et du groupe scolaire longeant la rue Chanoine-Larose (parcelles cadastrées MX 444 à 447) : inscription par arrêté du 21 avril 2010.</li> <li>- L'extension de protection au titre des monuments historiques de l'Hôtel particulier sis 2, place du général Mellinet, : inscription par arrêté préfectoral du 29 aout 2011.</li> <li>- L'extension de la protection de l'Hôtel d'Aux place du Maréchal Joffre, Inscription par arrêté du 29 aout 2011.</li> <li>- La création de périmètre de protection immédiate et rapprochée autour des ouvrages de captage d'eau du canal st Félix et de la Roche suivant l'arrêté préfectoral du 21 octobre 2010</li> </ul>
<b>7.5- Annexe Bruit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'arrêté modificatif n° 2 préfectoral du 21 mars 2011 révisant le classement des infrastructures de transports terrestres et des secteurs affectés par le bruit.</li> </ul>
<b>7.7- Périmètre de ZAC, PAE, et Périmètre d'études</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le périmètre d'étude du secteur de la place Aristide Briand pris en considération par le conseil municipal du 2 avril 2004</li> <li>- Le périmètre d'étude du secteur Bas Chantenay, pris en considération par le conseil municipal du 9 décembre 2009</li> <li>- Le périmètre d'étude du secteur du Pré Gauchet, pris en considération par le conseil communautaire du 5 février 2010</li> <li>- L'extension du périmètre d'études de la caserne Mellinet, pris en considération par le conseil municipal du 2 avril 2010</li> <li>- Les périmètres d'étude de la Bernadière, pris en considération par le conseil communautaire du 11 février 2011</li> <li>- Le périmètre d'étude du secteur Saint Jacques Pirmil les Isles, pris en considération par le conseil communautaire du 21 avril 2011</li> <li>- Le périmètre d'étude des Gohards, pris en considération par le conseil communautaire du 21 juin 2011</li> <li>- Le périmètre d'étude du secteur Halvèque Beaujoire Gohards, pris en considération par le conseil communautaire du 21 juin 2011</li> <li>- Le périmètre d'étude sur le site de la clinique Saint Augustin pris en considération par le conseil municipal du 1<sup>er</sup> juillet 2011.</li> <li>- Le périmètre d'étude du Bas Chantenay ouest pris en considération par le conseil communautaire du 9 décembre 2011.</li> <li>- La suppression du périmètre d'étude Pré Gauchet du 21 avril 1999</li> <li>- la suppression des ZAC du Bois Robillard achevée le 8 avril 2005</li> </ul>