

CONSEIL METROPOLITAIN DU 09 AVRIL 2021  
Délibération n° 2021 – 39

**15 - Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) - Procédure de modification n°1 - Objectifs poursuivis et modalités de concertation préalable - Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU - Approbation**

Date de la convocation : le 02 avril 2021

Nombre de Conseillers en exercice : 98

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

Secrétaire de séance : Monsieur Pascal PRAS

**Présents : 89**

M. AFFILE Bertrand, M. AMAILLAND Rodolphe, M. ANNÉREAU Matthieu, M. ARROUET Sébastien, M. AZZI Elhadi, M. BAINVEL Julien, Mme BASSAL Aïcha, Mme BASSANI Catherine, Mme BENATRE Marie-Annick, M. BERTHELOT Anthony, Mme BERTU Mahaut, Mme BESLIER Laure, Mme BLIN Nathalie, M. BOLO Pascal, Mme BONAMY Delphine, Mme BONNET Michèle, M. BOULE Aurélien, M. BOUVAIS Erwan, M. BRILLAUD DE LAUJARDIERE François, M. BUREAU Jocelyn, Mme CADIEU Véronique, Mme COPPEY Mahel, M. COUVEZ Eric, Mme DELABY Françoise, M. DESCLOZIERS Anthony, Mme DUBETTIER-GRENIER Véronique, M. DUBOST Laurent, Mme FIGULS Séverine, M. FOURNIER Hervé, M. GARREAU Jacques, Mme GESSANT Marie-Cécile, Mme GOUEZ Aziliz, M. GRACIA Fabien, Mme GRELAUD Carole, M. GROLIER Patrick, Mme GUERRA Anne-Sophie, Mme GUERRIAU Christine, M. GUINE Thibaut, M. GUITTON Jean-Sébastien, Mme HAKEM Abassia, Mme IMPERIALE Sandra, M. JOUIN Christophe, Mme JUDALET Anne-Sophie, M. KABBAJ Anas, Mme LAERNOES Julie, Mme LANGLOIS Pauline, M. LE CORRE Philippe, Mme LE COULM Juliette, M. LE MABEC François, M. LE TEUFF Florian, 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. NEAU Hervé, Mme NGENDAHAYO Liliane, M. NICOLAS François, Mme PAITIER Stéphanie, M. PETIT Primaël, M. PRAS Pascal, M. QUERO Thomas, M. REBOUH Ali, M. RICHARD Guillaume, 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. SOBCHAK André, 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 : 8**

M. ASSEH Bassem (Pouvoir M. BOLO Pascal) , Mme COLLINEAU Marlène (pouvoir à M. BUREAU Jocelyn), M. DANTEC Ronan (pouvoir à Mme GOUEZ Aziliz), Mme EL HAIRY Sarah (pouvoir à M. ANNÉREAU Matthieu), Mme OGER Martine (pouvoir à M. DESCLOZIERS Anthony), Mme OPPELT Valérie (pouvoir à M. ANNÉREAU Matthieu), M. PROCHASSON François (pouvoir à Mme COPPEY Mahel), M. QUENEA Pierre (pouvoir à M. NEAU Hervé)

**Absent : 1**

M. BELHAMITI Mounir

Accusé de réception en préfecture  
044-244400404-20210409-2021\_39DC-DE  
Date de télétransmission : 19/04/2021  
Date de réception préfecture : 19/04/2021

# Délibération

Conseil métropolitain du 9 avril 2021

## 15 - Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) - Procédure de modification n°1 - Objectifs poursuivis et modalités de concertation préalable - Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU - Approbation

### Exposé

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) a été approuvé le 5 avril 2019 en conseil métropolitain. Il s'agit d'un document nécessairement évolutif pour accompagner le développement et l'aménagement du territoire métropolitain. Aussi, il est proposé d'engager une procédure de modification afin de prendre en compte les besoins d'évolution liés aux projets et procéder aux différentes corrections ou actualisations du document, notamment pour tenir compte du retour d'expérience de sa mise en œuvre ou pour intégrer des évolutions législatives ou réglementaires.

Les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. Par conséquent, les évolutions envisagées peuvent s'inscrire dans une procédure de modification conformément aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

La loi d'accélération et de simplification de l'action publique du 7 décembre 2020 (n°2020-1525, dite loi ASAP) rend obligatoire l'engagement d'une concertation en cas de modification d'un document d'urbanisme soumis à évaluation environnementale. Le projet de modification envisagé sera soumis à évaluation environnementale. C'est pourquoi, il est proposé au conseil métropolitain de définir les objectifs poursuivis par la première modification du PLUm et les modalités de concertation préalable.

En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, il est également proposé au conseil de se prononcer sur l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation deux zones 2 AU, de la Tour à Bouaye et Bois des Anses à Nantes, au regard de la justification exposée ci-après.

### 1/ Rappel des objectifs poursuivis par le PLUm

Les objectifs poursuivis par le PLUm sont compatibles avec les objectifs définis dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pôle métropolitain de Nantes-Saint-Nazaire approuvé le 19 décembre 2016, du Plan de déplacements urbains (PDU), du Programme local de l'habitat (PLH) et du Plan climat air énergie territorial (PCAET), tous trois approuvés par le conseil métropolitain du 7 décembre 2018.

Le PADD constitue le socle commun de ces documents cadres métropolitains, et entend relever trois grands défis pour répondre aux enjeux des décennies à venir et faire de Nantes Métropole la métropole du 21<sup>e</sup>

Accusé de réception en préfecture  
044-244400404-20210409-2021\_39DC-DE  
Date de dépôt en mission : 09/04/2021  
Date de réception préfecture : 19/04/2021

- faire de la métropole un territoire de référence pour la transition écologique et énergétique ;
- agir pour une métropole innovante, créative, attractive et rayonnante.

Il porte l'ambition de permettre à tous ceux qui vivent sur le territoire ou à ceux qui souhaitent s'y installer de pouvoir bénéficier d'éléments essentiels à la construction d'une ville de qualité pour tous : accéder à un logement qui réponde à leurs besoins, et cela pour tous les temps de la vie et pour tous les budgets ; accéder à un emploi, se déplacer aisément, dans des ambiances urbaines et paysagères de qualité ; accéder à des services de proximité qui couvrent les besoins allant notamment des achats du quotidien, à la garde d'enfants ou à la formation supérieure, en passant par l'offre de services artisanaux, l'accès à des espaces naturels, des espaces de loisirs, de détente et de ressourcement.

Il repose sur trois objectifs transversaux déclinés spatialement :

- **dessiner la métropole nature**, en réduisant d'au moins 50 % le rythme moyen annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (par rapport à la période 2004-2014) et en facilitant l'accès à la nature et aux cours d'eau, en priorisant le développement au sein de l'espace actuellement urbanisé, en optimisant les capacités constructibles tout en y imposant une part de végétalisation favorisant la biodiversité, le respect du cycle naturel de l'eau et la régulation du micro-climat. Ainsi, les extensions urbaines sont définies en fonction des capacités constructibles du tissu urbain afin de préserver au mieux les espaces naturels, agricoles et forestiers.
- **organiser la métropole rapprochée**, en priorisant clairement le développement urbain au plus près des services aux habitants, notamment dans les centralités urbaines et leurs extensions, à proximité des axes de transports collectifs structurants existants ou projetés, et en favorisant la mixité des fonctions urbaines au sein des quartiers qui composent chacune des communes.
- **agir partout pour une haute qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** en plaçant la Loire au coeur de la charpente paysagère de la métropole et mettant en valeur l'identité des territoires au travers de leurs diversités et de leur spécificités.

## 2/ Objectifs poursuivis par la modification n°1 du PLUm

Dans ce cadre, la modification n°1 du PLUm vient conforter ces objectifs en procédant à :

- la rectification de petites fautes et d'erreurs matérielles repérées et avérées dans le dossier d'approbation du PLUm du 5 avril 2019 ;
- des précisions à la règle écrite/graphique pour une application facilitée dans les autorisations d'urbanisme ;
- des évolutions mineures de la règle écrite/graphique pour une meilleure mise en œuvre des objectifs du PADD et traduire les projets ;
- l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2 AU ;
- l'intégration d'évolutions législatives ou réglementaires.

Plus précisément, la modification n°1 du PLUm permet :

- d'accompagner des projets en faveur d'une métropole rapprochée par la prise en compte de l'évolution des projets en zones U et 1AU, notamment par des ajustements de zonages ou des modifications d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles pouvant être issues de nouvelles études urbaines, l'ajout, l'ajustement ou la suppression d'emplacements réservés nécessaires à la réalisation d'équipements ou d'infrastructures publics, ou de programmes de logements sociaux ;
- de renforcer la prise en compte de la biodiversité par l'ajout ou l'ajustement de protections d'arbres ou de boisements en Espace boisé classé (EBC), l'ajout ou l'ajustement de protection d'espaces d'intérêt écologique, paysager ou de zones humides en Espaces paysagers à protéger (EPP). Il s'agit également de faire évoluer le barème de valeur des arbres afin d'intégrer des critères écologiques dans leur estimation.

Accusé de réception en préfecture  
044-244400404-20210409-2021-39DC-DE  
Nantes Métropole, le 19/04/2021  
Date de réception : 19/04/2021  
Date de réception préfecture : 19/04/2021

d'erreur matérielle sur la carte du risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, à l'introduction de schémas à caractère illustratif pour l'application des règles de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes, à une mise à jour des zones humides résultant d'une meilleure connaissance de la donnée ;

- de favoriser une haute qualité urbaine, paysagère et architecturale en procédant à des précisions et évolutions mineures du règlement permettant une meilleure application de la règle et en renforçant la prise en compte des composantes patrimoniales bâties emblématiques qui participent à une haute qualité urbaine, paysagère et architecturale, par l'ajout de protections patrimoniales et de précisions sur les bâtis ou ensembles végétaux à protéger.

- de favoriser le développement de l'offre de logements pour tous, par l'adaptation ponctuelle des zonages de la zone urbaine mixte (UM), l'ajustement de règles écrites ou graphiques en faveur de formes urbaines de qualité, l'évolution de la programmation de l'habitat (logement et/ou hébergement) dans certaines OAP sectorielles ;

- de favoriser le parcours résidentiel des gens du voyage par la création ou l'ajustement de nouveaux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limité (STECAL), des évolutions ponctuelles de périmètres d'autorisation de stationnement de caravanes pendant plus de trois mois ;

- de favoriser le développement d'une offre commerciale de proximité, en procédant à l'ajustement de certains linéaires commerciaux et de certains périmètres de polarité commerciale de proximité en secteur UM pour permettre le développement de commerces de détail et de services dans les centres-villes ou de quartiers ;

- de favoriser la polarisation de l'offre tertiaire par des évolutions ponctuelles de périmètre tertiaire ainsi que la polarisation de l'offre de services par des évolutions ponctuelles de périmètre de pôles de services, dans les zones d'activités économiques (secteur UEm) prioritairement dédiées aux activités de production, artisanales notamment ;

- de garantir une meilleure mise en oeuvre des mobilités durables notamment par la réduction des largeurs minimales obligatoires de chaussée pour favoriser les voies partagées entre différents modes de déplacement, l'adaptation des règles de stationnement pour les vélos pour faciliter encore plus les déplacements à vélo, la création d'emplacements réservés pour développer le maillage des cheminements piétons et cyclables et élargir les espaces publics.

### **3/ Définition des modalités de concertation préalable**

Conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, l'élaboration de cette première modification du PLUm fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de modification, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- donner l'accès à l'information sur le projet de modification n°1 du PLUm tout au long de son élaboration ;
- permettre au public de formuler des observations et des propositions pour enrichir ce projet de modification.

Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- une annonce relative à l'ouverture de la concertation et ses modalités fera l'objet d'un affichage et d'une insertion dans la presse locale ;
- un dossier présentant les objectifs poursuivis par le projet de modification n°1 du PLUm sera mis à la disposition du public au siège de Nantes Métropole, dans les pôles de proximité et dans les mairies des communes membres. Il sera également mis en ligne sur le site internet <https://metropole.nantes.fr/>.

- le public pourra faire connaître ses observations au fur et à mesure de la procédure en les

consignant dans un registre papier accompagnant le dossier de concertation et ouvert à cet effet au siège de Nantes Métropole, dans les pôles de proximité et dans les mairies des communes membres de la Métropole. Un registre dématérialisé de concertation sera également disponible sur le site internet <https://metropole.nantes.fr/>.

Date de réception préfecture : 19/04/2021

<https://metropole.nantes.fr/>. Le public pourra également adresser ses observations et propositions par écrit à Nantes Métropole, Direction générale déléguée de la Fabrique de la ville écologique et solidaire, Mission Planification Urbaine.

A l'issue de cette phase de concertation, un bilan sera arrêté et sera joint au dossier d'enquête publique.

#### **4/ Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU**

Le projet de modification prévoit notamment d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs. En application des dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, toute évolution du document d'urbanisme ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée du conseil qui « justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Il est proposé de justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la Tour à Bouaye et de la zone 2 AU Bois des Anses à Nantes, au regard des éléments exposés ci-après.

##### **> Zone 2AU de la Tour, à Bouaye :**

La commune de Bouaye dispose d'un centre technique situé dans les dépendances de la mairie principale jugé obsolète. En effet, dans le cadre d'un rapport de la médecine du travail, la nécessité de construire un nouveau centre technique municipal (CTM) a été mise en évidence afin de répondre au besoin de mise aux normes des ateliers actuels. Le projet de CTM devra comporter notamment des bâtiments (bureaux, ateliers, garages, locaux de stockage, sanitaires), des aires de stockage de matériaux, des aires de lavage, des parkings, ... pour accueillir les services techniques (voirie, bâtiments et espaces verts) de la ville.

Au regard de ces besoins, la commune et la métropole ont mené un travail d'analyse des secteurs d'une superficie équivalente susceptible de recevoir ce type d'équipement, de répondre à ses impératifs de proximité, et d'exposer le moins de population possible aux nuisances sonores liées au trafic d'engins pour les riverains.

Les quatre derniers secteurs disponibles d'une superficie équivalente dans le tissu urbain existant (en UM ou UE) ont été rejetés en raison des usages d'un tel équipement ou au regard de leur réservation pour permettre la mise en œuvre d'autres politiques publiques dans la centralité :

- des terrains disponibles dans la ZAC des Coteaux de Grand Lieu et dans le secteur de Borne 16 ont été analysés comme étant trop excentrés. Ils sont par ailleurs destinés à permettre la création d'emplois au regard des objectifs de développement de la métropole nantaise.

- le secteur Epine Sud (aujourd'hui en 1AUMc et couvert par une OAP sectorielle) : en continuité immédiate du tissu existant, il est destiné à être ouvert à la mixité fonctionnelle. A proximité de la gare, identifié comme un pôle d'échanges à valoriser en tant que support du développement urbain, il est destiné à être aménagé dans une logique de renforcement de la centralité et d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le développement d'activités complémentaires à celles de la centralité.

- le secteur des Echoppes Nord (aujourd'hui en 1AUMc et couvert par une OAP sectorielle) : en continuité immédiate du tissu existant, il a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation à proximité des équipements, services et transports collectifs. En connexion directe avec la centralité, il est en cours d'aménagement dans une logique de renforcement de la centralité et d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et le confortement de la polarité commerciale de proximité des Echoppes;

En continuité immédiate du tissu urbain et actuellement classé en secteur 2AU, le secteur de la Tour est située dans le prolongement du pôle d'équipements sportifs, scolaires et culturels de Bellestre. Ce pôle d'équipements sportifs est implanté en limite nord-ouest du bourg en continuité du tissu existant. Il

Accusé de réception en préfecture  
044-244400404-20210409-2021\_39DC-DE  
Date de télétransmission : 19/04/2021  
Date de réception préfecture : 19/04/2021

regroupe équipements scolaires (maternelle, élémentaire, collège), sportifs et culturels (Maison des Jeunes)... D'une superficie de 8 000 m<sup>2</sup> environ, elle est délimitée par :

- les terrains de tennis du pôle de Bellestre, ainsi qu'une maison individuelle en arrière de la route de la Tour à l'est,
- le chemin de la Piogerie au sud, dont l'élargissement est prévu via l'emplacement réservé 5/103
- le secteur agricole de la Piogerie à l'ouest et au nord.

Cette zone 2AU est identifiée dans le rapport de présentation - tome 6 comme un secteur dont les objectifs réglementaires sont de permettre l'accueil d'équipements publics structurants à proximité des zones habitées et de prévoir la possibilité de compléter l'offre d'équipements publics en continuité du tissu existant et dans le respect de la qualité paysagère pour répondre aux besoins de la population. Aucune vigilance en terme d'enjeux environnementaux (corridors écologiques, zones humides, habitats faune, flore ...) n'a été identifiée.

Le site retenu présente donc l'intérêt majeur de permettre la construction du centre technique municipal à proximité de la centralité et au barycentre des différents sites d'intervention des services techniques, permettant ainsi de limiter l'impact écologique des déplacements professionnels. La commune s'est par ailleurs portée acquéreur de l'ensemble du secteur, ce qui facilite la mise en œuvre de la construction du CTM dans les délais impartis.

Le zonage futur de ce secteur est le zonage US dédié notamment aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux. Il s'agit de secteurs qui forment une entité distincte, composée d'un ensemble de bâtiments et d'infrastructures assurant des fonctions d'équipements ou de services implantés sur de vastes emprises dans un tissu urbain péri-urbain lâche. Cette fonction génère une morphologie particulière à travers des formes architecturales et des modes d'occupation des terrains qui justifient un zonage spécifique. La zone US a donc pour objectif d'une part d'accompagner l'évolution des services et des équipements existants pour leur garantir un fonctionnement présent et futur optimal en veillant à leur bonne intégration dans l'environnement urbain ; et d'autre part, de faciliter la gestion de chacun des équipements et services publics tout en tenant compte de leur cohabitation avec les tissus urbains situés à proximité.

À l'échelle du secteur de la Tour, il s'agira de reconnaître les spécificités du site et de travailler les franges avec la zone agricole, tant en terme d'architecture de l'équipement, que de traitement paysager. La commune ambitionne de travailler également le volet desserte énergétique dans le cadre du projet avec un traitement des toitures en panneaux photovoltaïques.

#### **> Zone 2AU Bois des Anses, à Nantes :**

Un projet d'implantation d'une brasserie sur le secteur chemin des Anses/rue de la Papotière nécessite d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2 AU dite *Bois des Anses* au sein de la ZAC Doulon-Gohards. Le projet porte sur la construction de bâtiments et le développement d'une houblonnière sur les terrains situés à proximité.

Les porteurs de projet de la Brasserie *Tête Haute* actuellement située au Cellier et à Couffé souhaitent développer leur activité et trouver un lieu d'implantation stratégique, à la fois adapté aux enjeux économiques et sociaux du projet : création d'emplois, accessibilité public et salariés, visibilité, unité des volets agricole et transformation, permettant ainsi de développer les dimensions sociales, territoriales et économiques de l'entreprise. *Tête Haute* souhaite participer à la dynamique du territoire en ouvrant le lieu à ses habitants et en tissant des liens durables avec les autres acteurs économiques et agricoles.

Le site recherché doit donc permettre de :

- rapprocher impérativement l'atelier de brassage (activité à caractère productif de type artisanale) de terres agricoles propice à la production de houblon,
- s'ancrer dans un territoire où les besoins en insertion sont significatifs,

- s'associer à une dynamique agricole collective.  
Accusé de réception en préfecture  
044-244400404-20210409-2021\_39DC-DE  
Date de télétransmission : 19/04/2021  
Date de réception préfecture : 19/04/2021

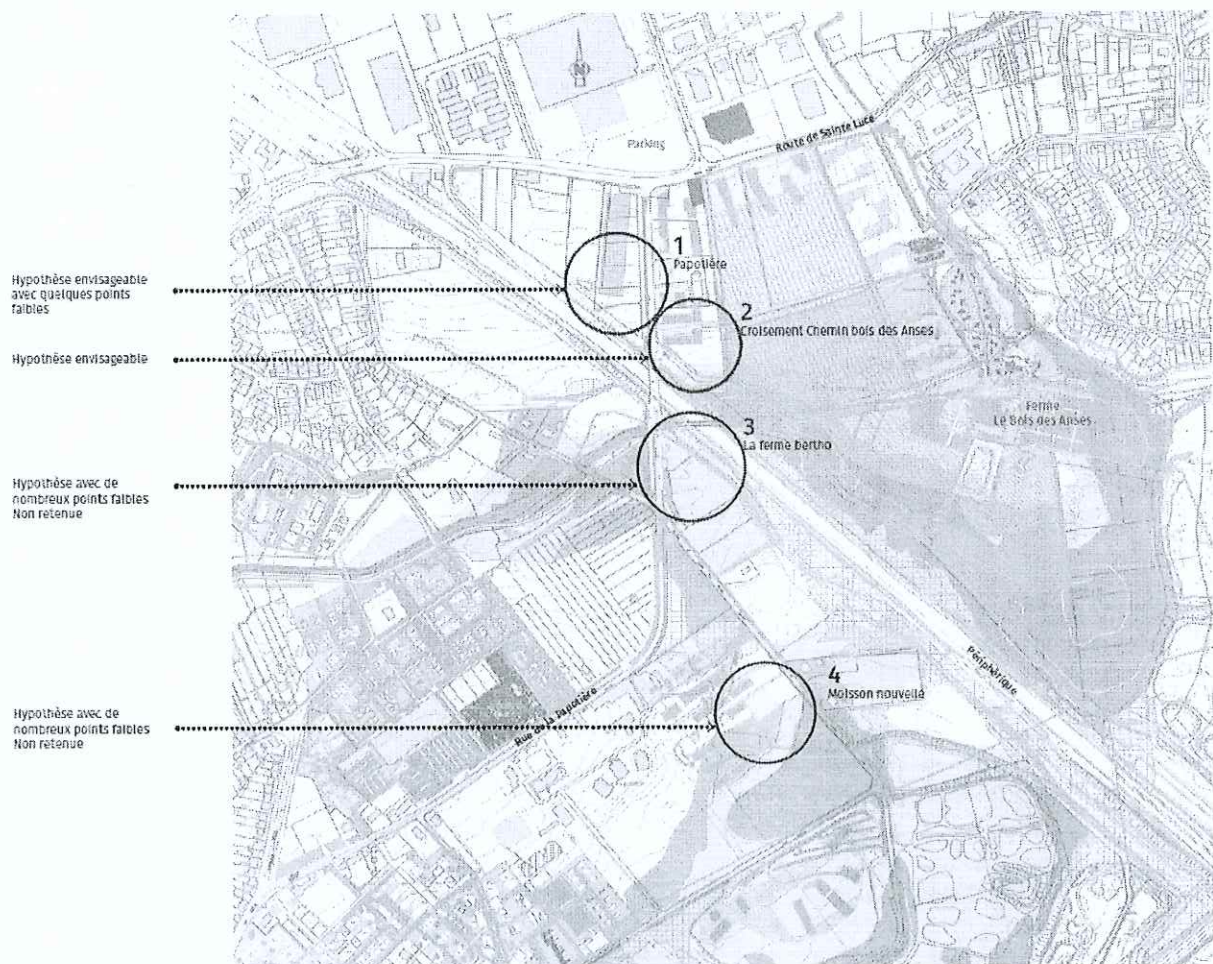
Les besoins pour cette implantation sont de 3000 m<sup>2</sup> au sol pour l'atelier, 2ha de champ de houblon et des espaces de circulation et de stationnement adaptés à l'activité. Compte tenu des objectifs fixés par le projet, il est nécessaire de trouver un terrain d'environ 7000 m<sup>2</sup> en zone urbaine mais jouxtant une zone agricole. Il convient en outre que le terrain, accueillant de l'activité en lien direct avec l'agriculture urbaine, s'inscrive dans un secteur de mixité fonctionnelle, proche et en connexion avec des secteurs d'habitat.

Au regard de ces éléments, un travail d'analyse a été mené afin d'identifier des secteurs d'une superficie suffisante et répondant aux impératifs de proximité d'espaces dédiés à l'agriculture et aux activités de production.

Les recherches effectuées sur l'ensemble du territoire métropolitain n'ont permis d'aboutir sur aucun secteur, les terrains identifiés (plus de 20) avec les critères précités étant le plus souvent concernés soit par des protections environnementales de type espaces boisés classés (EBC), espaces paysagers à protéger (EPP), zones humides, soit par des emplacements réservés pour équipements, soit excentrés, soit situés dans des zones économiques dont la vocation est déjà identifiée et n'est pas compatible avec l'accueil d'un tel projet.

Sur le secteur Doulon Gohards plusieurs sites semblent pouvoir répondre en revanche aux différents objectifs fixés pour cette implantation et présentent les caractéristiques requises en termes de surface et de desserte.

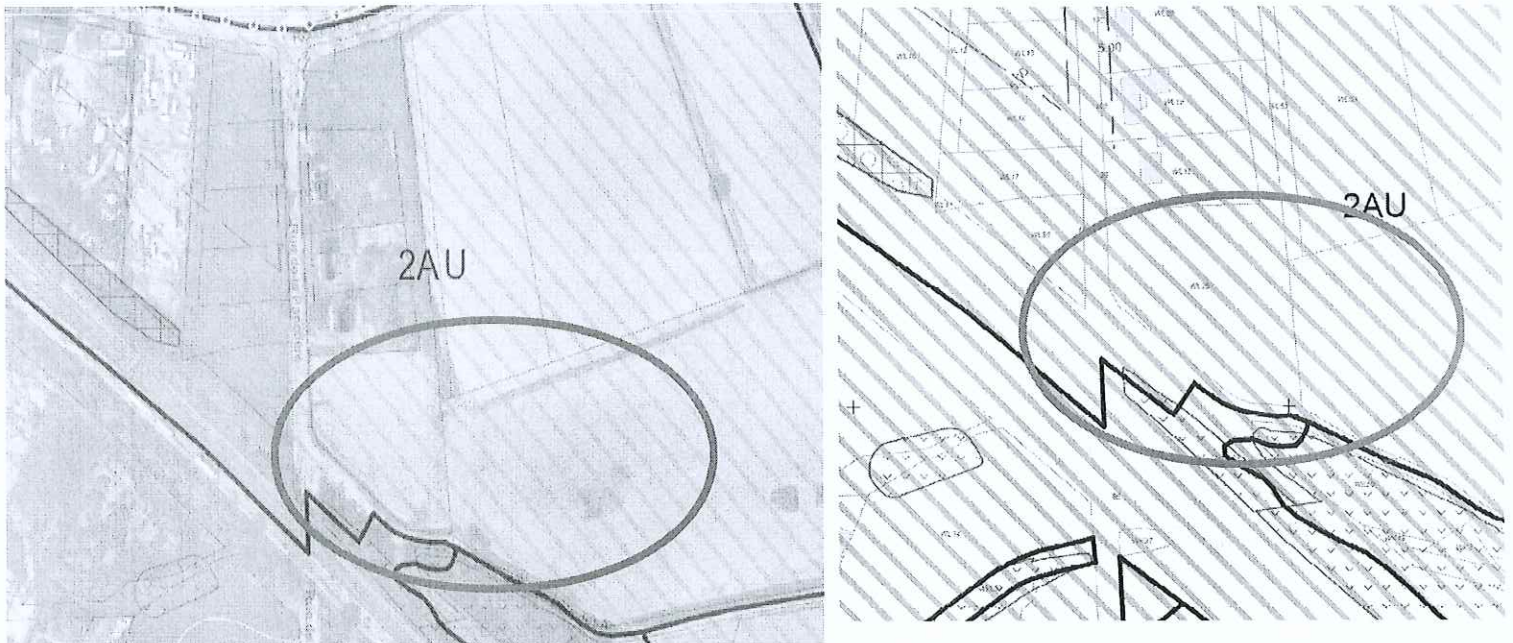
Quatre sites ont été plus particulièrement étudiés : le site n°1 est situé en secteur 2AU, le site n°3 situé en secteurs Umb et Ad mais trop exigü et présentant des difficultés pour les manœuvres des véhicules, le site n°4 est en secteur 2AU.



Accusé de réception en préfecture  
044-244400404-20210409-2021\_39DC-DE  
Date de télétransmission : 19/04/2021  
Date de réception préfecture : 19/04/2021

Le choix s'est porté sur le terrain n°2, situé au cœur de la ZAC Doulon Gohards, au nord du périphérique à l'entrée du hameau du Bois des Anses, adressé sur la Rue de la Papotière, axe majeur de liaison entre le bourg du vieux Doulon et la Route de Sainte Luce, visible et accessible immédiatement depuis le périphérique et à proximité de la Zone Nant'Est Entreprises. D'une superficie de 6700 m<sup>2</sup>, il est en limite d'une zone humide et boisée longeant le périphérique.

Le site est actuellement classé en zone 2AU au PLUm et est couvert par l'OAP sectorielle Doulon Gohards.



Le secteur était identifié dans le PLU de Nantes comme un site dédié à une opération d'aménagement : la ZAC Doulon Gohards. Lors de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, l'état d'avancement du projet n'a pas permis l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs composant le projet Doulon Gohards ; l'objectif étant une urbanisation progressive de cette partie de la Métropole, plusieurs zones 2AU (*zone d'extension urbaine future*) figurent dans le périmètre de la ZAC comme destinées à être ouvertes dans une 2ème phase du projet.

Pour autant, comme indiqué dans le cahier communal de Nantes : « *En lien avec l'histoire du quartier, doit également se développer un projet innovant de fermes urbaines au sein des espaces à urbaniser* » ; c'est précisément pour permettre le développement d'une activité en lien direct avec ce projet qu'une ouverture à l'urbanisation s'avère nécessaire dès maintenant.

Le projet est en outre compatible avec les objectifs fixés dans l'OAP sectorielle Doulon Gohards, sans qu'il soit nécessaire de la modifier. Il est situé dans le secteur 8 : « *Ce secteur singulier situé en interface avec le périphérique, la zone d'activités Nant'Est et le ruisseau de l'Aubinière présente à l'ouest une zone d'urbanisation future destinée à terme aux activités économiques et équipements (secteur 8a), au centre une zone d'urbanisation future destinée à terme à l'aménagement d'un secteur mixte à dominante logements (secteur 8b)* »

Par ailleurs, il est en cohérence avec la carte projet de la ZAC Doulon-Gohards, plan guide du projet urbain qui prévoyait l'implantation d'une activité sur ce secteur.

Accusé de réception en préfecture  
044-244400404-20210409-2021\_39DC-DE  
Date de télétransmission : 19/04/2021  
Date de réception préfecture : 19/04/2021



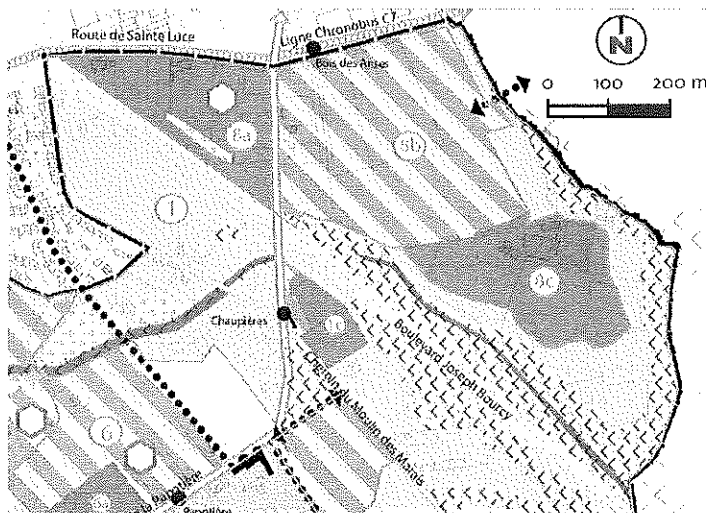
**Éléments de programmation et de phasage**

Secteur 5 : Fragment Territoires de l'Eau - Secteurs à préserver, restaurer, requalifier compte tenu de leur qualités paysagères et de la présence de zones humides, voire de zones inondables. Le secteur constructible et les zones d'urbanisation futures qui y figurent tels des îlots sont destinés à terme à l'aménagement de secteurs mixtes à dominante logement qui devront s'adapter à un contexte environnemental singulier.

Secteur 6 : Fragment Nord Papotière - Cohabitation de programmes mixtes (avec un objectif de variation des hauteurs) accueillant des logements et notamment de l'habitat adapté, une ferme urbaine (secteur 6a) et des équipements publics : école, gymnase...

Secteur 7 : Fragment Vallon des Gohards - Programmes mixtes avec un objectif de variation des hauteurs, notamment pour permettre une transition avec le secteur pavillonnaire situé à proximité tout en s'inscrivant dans l'environnement du ruisseau des Gohards. Ce secteur pourra accueillir des équipements associatifs. La zone d'urbanisation future, secteur sud, est destinée à terme à l'aménagement d'un secteur mixte à dominante logements.

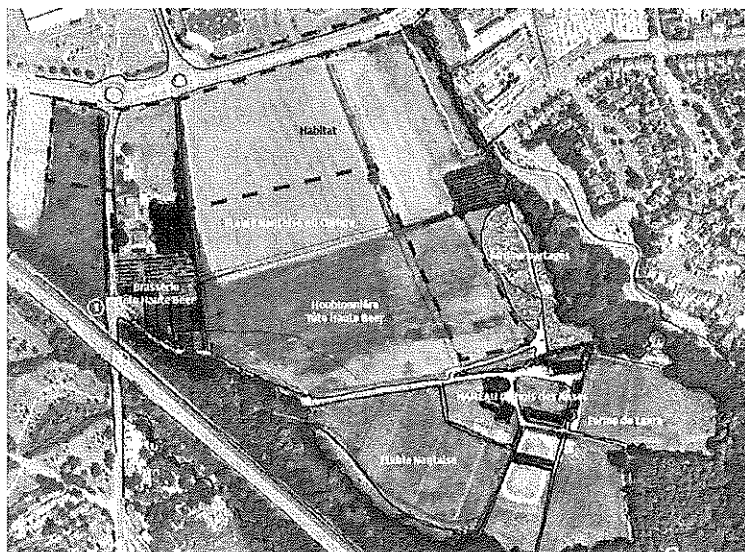
Secteur 8 : Fragment du Bois des Anses - Ce secteur singulier situé en interface avec le périphérique, la zone d'activités Nant'Est et le ruisseau de l'Aubinière présente à l'ouest une zone d'urbanisation future destinée à terme aux activités économiques et équipements (secteur 8a), au centre une zone d'urbanisation future destinée à terme à l'aménagement d'un secteur mixte à dominante logements (secteur 8b) et au sud une ferme urbaine (secteur 8c) pouvant accueillir différents types d'activités



Le

zonage futur de ce secteur est le zonage Umb (en cohérence avec le futur zonage mixte de l'ensemble de la zone). En revanche, les parcelles utilisées pour la houblonnière, peuvent être maintenues en 2AU puisqu'elles ne sont pas destinées à être urbanisées.

Compte tenu de la localisation de cette activité, le projet devra intégrer les spécificités du site qui est destiné à être urbanisé au nord et travailler les franges avec la zone agricole, tant en terme d'architecture, que de traitement paysager. Il s'inscrit par ailleurs en synergie du projet des fermes sur ce secteur.



**Le Conseil délibère et, après scrutin électronique à distance, par 94 voix pour et 2 voix contre**

- 1 - approuve les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, tels que définis ci-avant ;
- 2 - définit les modalités de concertation préalable conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, telles que précisées précédemment ;

Accusé de réception en préfecture  
 044244400420210409202139BC-DE  
 Nantes Métropole - le 09/04/2021  
 Date de réception préfecture : 19/04/2021

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

Nantes, le 09 avril 2021

Johanna ROLLAND



La Présidente de Nantes Métropole

Affichée le 16 avril 2021

transmise en préfecture le :

Accusé de réception en préfecture  
044-244400404-20210409-2021\_39DC-DE  
Date de télétransmission : 19/04/2021  
Date de réception préfecture : 19/04/2021