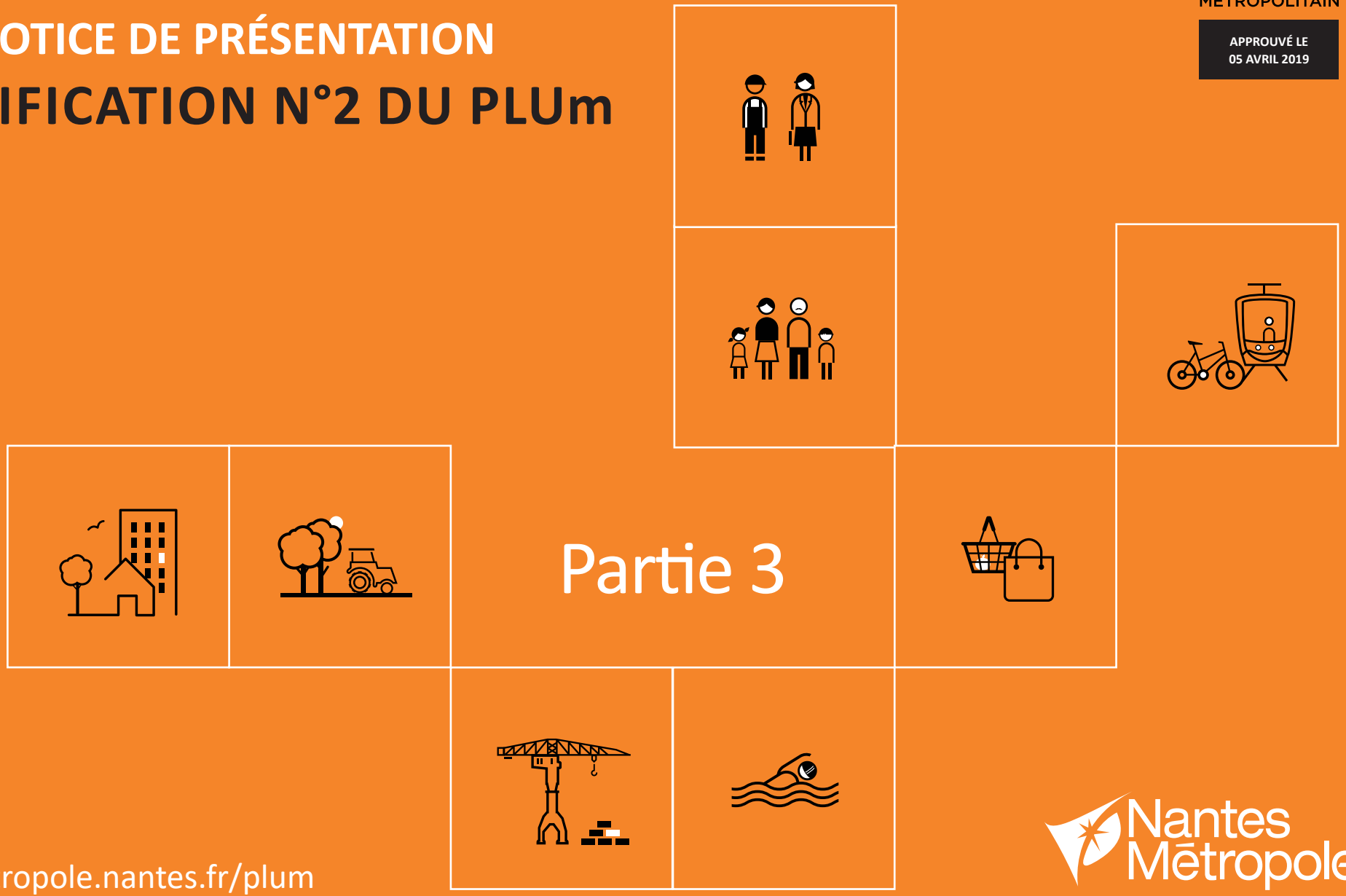
PLUm
PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN

APPROUVÉ LE 05 AVRIL 2019

1 bis NOTICE DE PRÉSENTATION

MODIFICATION N°2 DU PLUm



Partie 3

www.metropole.nantes.fr/plum

Nantes Métropole

LOIRE-
CHÉZINE

SAINT-HERBLAIN

1. OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU L'ORVASSERIE II ET CRÉATION D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP)..... 943
2. OUVERTURE PARTIELLE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU ARMOR II 944
3. PROJET ATLANTIS : CRÉATION D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE, MODIFICATION DE LA POLARITÉ COMMERCIALE MAJEURE ET CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) 945
4. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES, D'UNE PRESCRIPTION GRAPHIQUE D'ALIGNEMENT ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE SECTEUR “BOURG CENTRALITÉ SUD” 951
5. MODIFICATIONS GROUPÉES : MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE SECTEUR “BOURG NORD - SOLVARDIÈRE”..... 955
6. MODIFICATIONS GROUPÉES : CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), D'UN PÉRIMÈTRE PÔLE DE SERVICE ET D'UN PÉRIMÈTRE MIXITÉ PRODUCTIF-TERTIAIRE, MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE SECTEUR “CENTRE INDUSTRIEL” 959
7. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE SECTEUR “PILIERS DE LA CHAUVINIÈRE” 964
8. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES, DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE ET CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE MIXITÉ PRODUCTIF/TERTIAIRE SECTEUR “PREUX” 969
9. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) ET CRÉATION D'UNE POLARITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ 975
10. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE SECTEUR “MOULIN NEUF”..... 980
11. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES, DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE ET CRÉATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER SECTEUR “BAGATELLE” 982
12. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE SECTEUR “BÉGRAISIÈRE” 984
13. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE SECTEUR “BOULEVARD DU MASSACRE” 986
14. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES, DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE ET CRÉATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER SECTEUR “CRÉMETTERIE” 989
15. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DE ZONAGE ET MODIFICATION DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE SECTEUR “BERGERIE”...991
16. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE SECTEUR “VAL DE CHÉZINE” 993
17. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE SECTEUR “RUE DU SOUVENIR FRANÇAIS”..... 995
18. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) 998
19. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET CRÉATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZONE HUMIDE 1002
20. CRÉATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZONE HUMIDE SECTEUR “ARMOR II”..... 1004
21. AJUSTEMENT D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZONE HUMIDE SECTEUR “LA GÂTINE” 1006
22. MODIFICATION DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE 1009

1. OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU L'ORVASSERIE II ET CRÉATION D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP)

Création de l'OAP Orvasserie II

La fiche descriptive de l'OAP Orvasserie II est présentée dans la partie métropolitaine de la notice explicative (partie 3.2.B) à la suite de la fiche relative à l'ouverture de la zone 2AU.

2. OUVERTURE PARTIELLE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU ARMOR II

Zone 2AU Armor II

La fiche descriptive de la zone 2AU Armor II est présentée dans la partie métropolitaine de la notice explicative (partie 3.2.B) à la suite de la fiche relative à l'ouverture de la zone 2AU.

3. PROJET ATLANTIS : CRÉATION D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE, MODIFICATION DE LA POLARITÉ COMMERCIALE MAJEURE ET CRÉATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Secteur Atlantis

Les caractéristiques du site

D'une surface d'environ 20 ha, le site est localisé sur la commune de Saint-Herblain, entre le centre commercial Atlantis, les quartiers Centre Industriel et Solvardière. Actuellement occupé par des activités de services diversifiées de faible densité, il s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain d'Atlantis qui couvre une surface d'environ 120 ha. Il bénéficie d'une excellente desserte par la route et les transports en commun, renforcée dans les années à venir par la création d'une ligne Chronobus empruntant le boulevard Marcel Paul et l'arrivée en terminus de la ligne de tramway L7 boulevard Allende.

Les objectifs d'aménagement

Le site a fait l'objet d'une étude urbaine en 2023 qui vient donner de nouvelles grandes orientations de développement du secteur d'Atlantis pour en faire à terme un quartier mixte exemplaire en matière de cadre de vie, de mobilités et de services offerts aux habitants.
Ce nouveau quartier sera connecté à la rive ouest du boulevard Marcel Paul qui sera élargi et réaménagé pour constituer le nouveau grand axe structurant du secteur reliant Solvardière à Laënnec. Il sera support de modes actifs, de liaisons douces, de transports en commun à haut niveau de service et d'espaces publics de qualité.

La vocation commerciale majeure d'Atlantis sera quant à elle réaffirmée et renforcée afin de permettre à terme la recomposition urbaine du site : transformation des espaces commerciaux obsolètes, polarisation des commerces générant d'importants flux automobiles aux abords de la RN444.
Ce projet urbain vient répondre à l'enjeu d'atteinte des objectifs de production de logements et de renforcement de la mixité sociale fixés par le PLH.

Ces transformations majeures se feront en plusieurs phases étalées dans le temps. La première étape consiste à faire émerger un quartier mixte exemplaire sur le secteur Jacques Cartier et à amorcer la recomposition commerciale aux abords de la place Magellan .

Pour cela plusieurs outils du PLUm sont mobilisés : OAP, polarité commerciale majeure, zonage, hauteurs, emplacements réservés et plan de renforcement de la mixité sociale.

Création de l'OAP Jacques Cartier

Sur le secteur Jacques Cartier l'objectif est de faire émerger progressivement un quartier mixte exemplaire en terme de qualité architecturale, paysagère et de mobilités (ville marchable et cyclable, accès aux transports en commun, mutualisation des parkings), qui propose des aménités aux résidents et actifs du secteur (services, commerces de proximité, espaces verts..).
Pour favoriser l'émergence du nouveau quartier mixte exemplaire, il est proposé de :

- inscrire un périmètre d'OAP sur le secteur Jacques Cartier délimité par la rue Océane au nord, le boulevard Allende au sud, le boulevard Marcel Paul à l'ouest, et l'avenue du Saint Laurent à l'est ;
- ajouter un espace public à créer au sud pour améliorer l'interface entre le nouveau quartier et le secteur Solvadière ;
- ajouter des principes de liaisons douces est-ouest et nord-sud afin d'affirmer et de développer les circulations douces au sein du site ;

- modifier le zonage du secteur UMa des parcelles cadastrées CD 3-15-16-24-25-26-27-28-29-31-40-42-44-46-48-49-51-52-54-56-57-59-60-61-63-66-71-103, des parcelles du secteur UEm cadastrées CC 57-58-59-202-203-204-205-209 et CD 1-17-19-59-74-84-101 , et du secteur US des parcelles cadastrées CD 11-62-72 , vers le secteur UMb ;

- ajuster le plan des hauteurs de R+7+C vers une hauteur maximum hors tout de R+10+C pour le secteur basculé de UMa vers UMb ;

- ajouter au plan des hauteurs le secteur basculé de UEm vers UMb en indiquant une hauteur maximum hors tout de R+10+C ;

- exclure le secteur basculé UMb du périmètre tertiaire, le périmètre tertaire ne pouvant s'appliquer en UM ;

- définir une programmation avec une surface de plancher maximum de 150 000 m² correspondant à minimum 1 000 logements et 60 000 m² dédiés aux activités diverses (commerces, services, hôtellerie, loisirs..);

- préciser une programmation mixité sociale comportant à minima 20% de logement locatif social et 15% de logement en accession abordable ;

- retirer du plan de renforcement de la mixité sociale les parcelles cadastrées CD 3-15-16-24-25-26-27-28-29-31-40-42-44-46-48-49-51-52-54-56-57-58-60-61-63-66-71-72-75-74-75-84-103 et CC 57-58-59-202-203-204 et CD 1-17-59-75-83-84-101, puisqu'elles sont comprises dans le périmètre de l'OAP dans laquelle, la programmation sociale est précisée.

Boulevard Marcel Paul

Pour permettre la transformation de ce boulevard en axe structurant inter quartier, il est proposé de :

- créer un ER flottant n° 30 pour aménagement de voirie et création d'espace public d'une largeur de 32 m sur l'emprise existante du boulevard Marcel Paul entre, au nord, le carrefour Maisonneuve et, au sud, l'intersection Allende/Charron.

Boulevard Salvador Allende

Pour préserver et renforcer les continuités piétonnes le long du boulevard Allende, il est proposé de :

- créer un ER n° 17 pour aménagement de voirie d'une largeur de 3 m à compter de la limite de la voirie publique sur la rive nord du Boulevard Allende, entre le boulevard Marcel Paul et la rue James Cook.

Polarité commerciale Atlantis

Pour favoriser à terme la recomposition de l'appareil commercial d'Atlantis par le transfert des activités commerciales existantes sur la partie ouest du site, le long de la rue Maisonneuve et du boulevard Marcel Paul, il est proposé de :

- étendre le périmètre de la polarité commerciale majeure aux parcelles cadastrées CD 1-17-59-136-137-138-101 (p)-75(p)-83(p)-84(p).

Rue Schoelcher/allée de la Pérouse

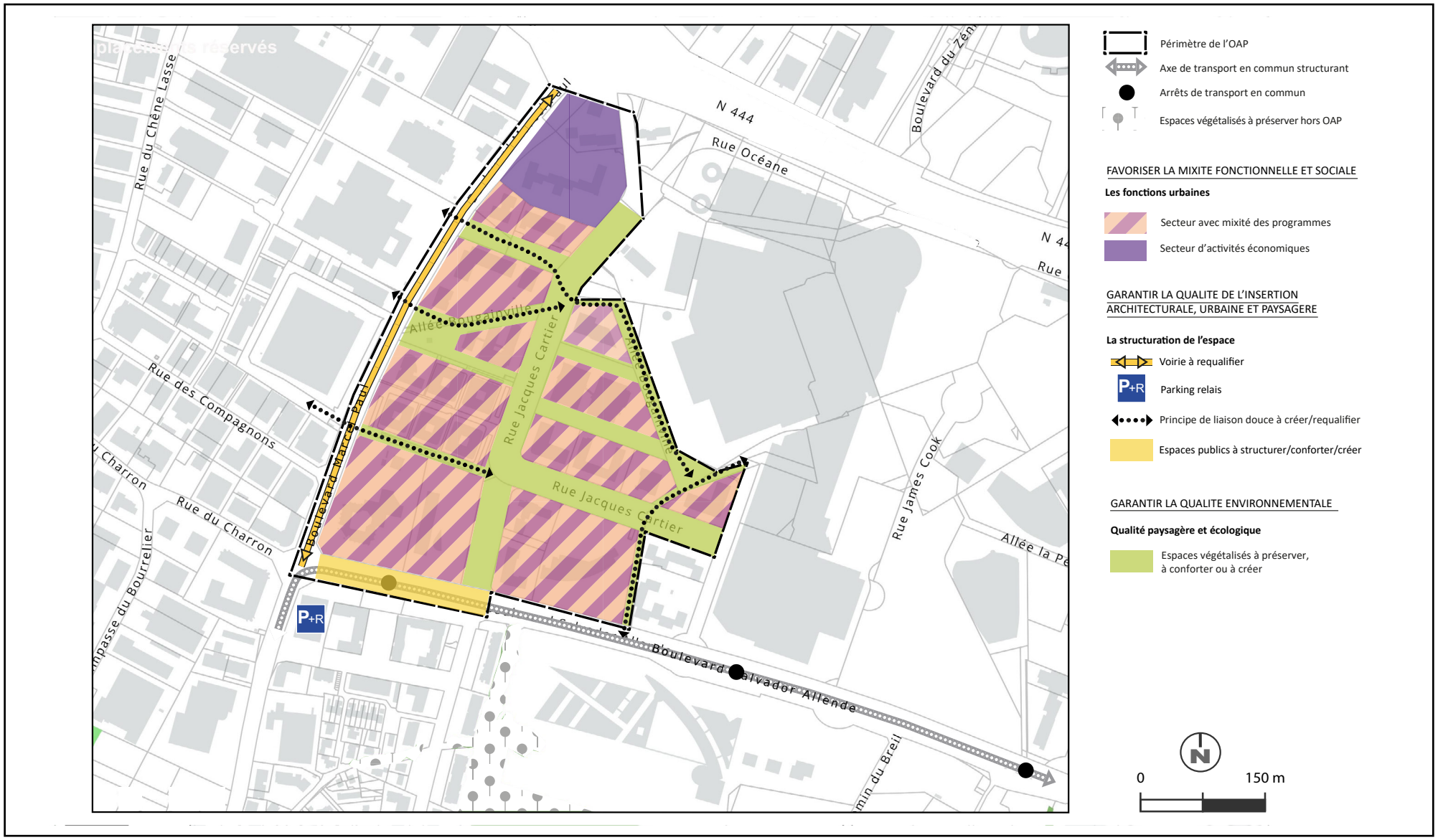
Le bailleur La Nantaise d'Habitation a un projet de démolition/restructuration de son foyer des jeunes travailleurs sur la parcelle cadastrée CC 166. Or, le zonage UEm au PLUm en vigueur en février 2024, n'autorise pas la réalisation d'hébergement. Pour garantir la sortie opérationnelle du projet et renforcer l'accueil d'hébergement sur ce secteur où la vocation est déjà présente et à maintenir, il est proposé de :

- modifier le zonage du secteur UEm vers le secteur UMb des parcelles cadastrées CC 159-166-192-193-206-208-215-216-217 ;

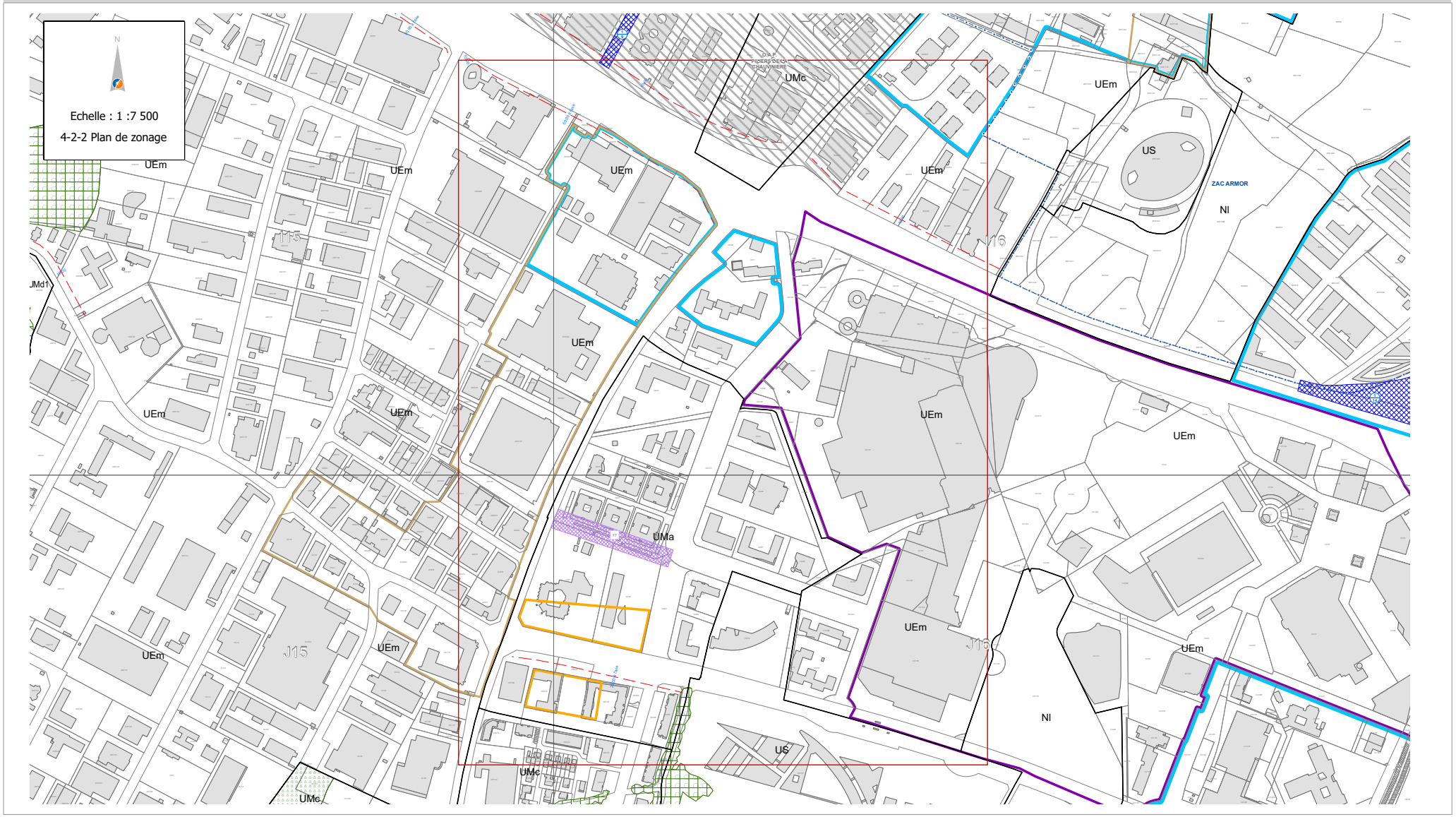
- ajouter au plan des hauteurs une hauteur maximum hors tout de R+7+C pour le secteur basculé UMb ;

- ajuster le plan de renforcement de la mixité sociale en indiquant un seuil déclencheur de 2500 m² et plus pour la réalisation de 25% de logement locatif social + 10 % de logement locatif ou de logement abordable sur le secteur basculé UMb.

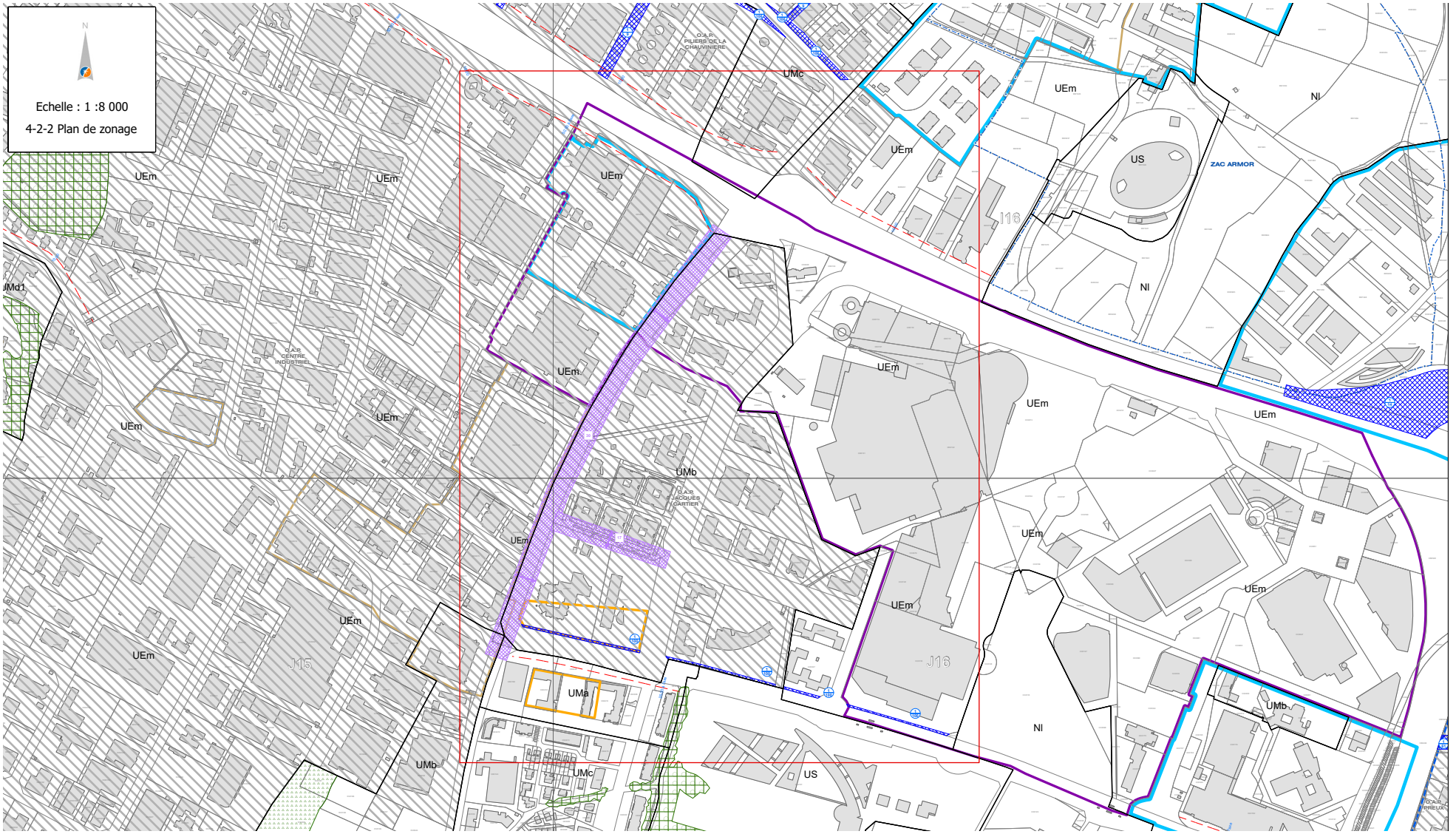
APRÈS

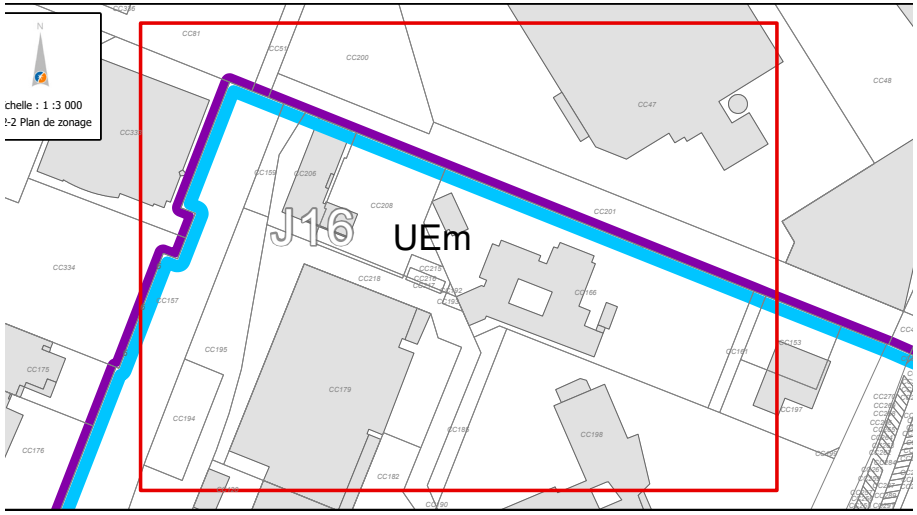
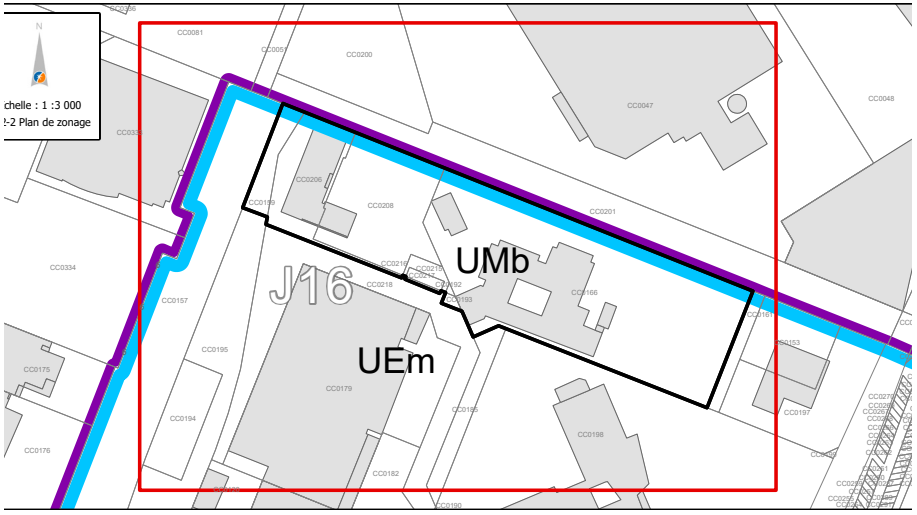

Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun structurant
Arrêts de transport en commun
Espaces végétalisés à préserver hors OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité des programmes
Secteur d'activités économiques
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
P+R
Parking relais
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Espaces publics à structurer/conforter/créer
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
150 m
N 444
Rue Océane
Boulevard du Zén
Rue du Chêne Lasse
Rue des Compagnons
Rue du Charron
Rue Jacques Cartier
Rue James Cook
Boulevard Salvador Allende
Boulevard Marcel Paul
Allée Bougainville
Allée la Pé
Impasse du Bourrelier
Chemin du Breil

AVANT


Echelle : 1 :7 500
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UMc
UMa
US
NI
ZAC ARMOR
J15
J16
JMd1

APRÈS


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UMb
UMc
UMa
UMd1
NI
US
J15
J16
ZAC ARMOR

AVANT	APRÈS
	

chelle : 1 :3 000
-2 Plan de zonage
J16
UEm

chelle : 1 :3 000
-2 Plan de zonage
J16
UEm
UMb

4. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES, D'UNE PRESCRIPTION GRAPHIQUE D'ALIGNEMENT ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE

Bourg Centralité Sud

Les caractéristiques du site

La centralité historique du bourg est située entre la gare et le tramway. Elle bénéficie d'une bonne desserte, de commerces et de services publics. Lors de la dernière décennie, le bourg a connu un fort renouvellement avec des programmes immobiliers diffus qui ont modifié l'image du centre bourg. L'évolution du secteur est notamment encadrée par l'OAP Bourg.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif est de favoriser la densification du centre bourg par la réalisation de projets immobiliers garantissant l'atteinte de différents objectifs urbains : « *Conforter et renforcer la centralité urbaine en développant les aménités et en favorisant la mixité fonctionnelle* », « *Développer la ville des courtes distances* » et sociaux : « *Renforcer la mixité sociale* ».

Modifications apportées

Afin de favoriser une intensification urbaine plus adaptée à la centralité et répondre aux objectifs de production de logements et de renforcement de la mixité sociale du PLH, il est proposé de faire évoluer un certain nombre de règles du PLUm, et plus particulièrement le zonage, les hauteurs-épannelage et le plan de renforcement de la mixité sociale sur plusieurs secteurs du centre bourg.
Ces modifications permettront de réaliser des projets immobiliers à vocation d'habitat plus denses, de développer une forme urbaine mieux adaptée au tissu existant tout en affirmant le caractère de centralité du centre-bourg.

<u>Rue Pierre Blard</u>

Pour le secteur classé UMcp situé le long de la rue Pierre Blard, entre la rue Théophile Guillou et la rue des Calvaires, il est proposé :

- modifier le zonage du secteur UMcp vers le secteur UMap ;
- modifier le zonage du secteur UMc vers le secteur UMap de la parcelle cadastrée DT 348.

<u>Secteur Chemin de l'Audience/ rue Bouchaud</u>

Sur le secteur correspondant aux parcelles DE 83-528-530-531-532-573-575-576-240-529, il est proposé de :

- modifier le plan des hauteurs vers une hauteur maximum de R+2+C hors tout.

Cette évolution est visible sur la planche J15 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

<u>Secteur Docteur Boubée</u>

Les parcelles cadastrées DD 329-339-390, classées en sous-secteur UMd1 au PLUm en vigueur, font l'objet d'une réflexion pour une opération sur une emprise foncière comprenant également des parcelles classées en UMc. Or la situation foncière contrainte, combinée à deux zonages différents n'ayant pas les mêmes objectifs de densité et de morphologie, ne permet pas de développer un projet cohérent. Le passage des trois parcelles DD 329-339-390 en secteur UMc favorise la constitution d'une emprise suffisante pour la réalisation d'une future opération à vocation d'habitat en centralité. Ainsi, afin de permettre la sortie de projets immobiliers contribuant à l'attente des objectifs de production de logements et de renforcement de la mixité sociale fixés par le PLH, il est proposé de modifier :

- le zonage du sous secteur UMd1 vers le secteur UMc pour les parcelles cadastrées DD 329-339-390-444(p) ;
- le plan des hauteurs de R+1+C vers un hauteur maximum de R+2+C sur le secteur basculé UMc ;

- le plan de renforcement de la mixité sociale en indiquant un seuil déclencheur > 2500 m² avec 30 % de logement locatif social + 5 % de logement locatif ou de logement abordable, sur le secteur basculé UMc. Ce seuil correspond au seuil pratiqué à proximité, assurant ainsi une cohérence d'ensemble. Cette évolution est visible sur la planche J15 du plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

Les parcelles cadastrées DC 30 et DC 284, classées en UMd1 correspondant à la ville apaisée au PLUm en vigueur, constituent une enclave au sein d'un secteur classé UMc. Ce décroché ne présente pas de cohérence urbaine et contraint la réalisation de futures opérations. Ainsi, afin de permettre la sortie de projets immobiliers contribuant à l'attente des objectifs de production de logements et de renforcement de la mixité sociale fixés par le PLH, il est proposé de modifier :

- le zonage du sous-secteur UMd1 vers le secteur UMc pour les parcelles cadastrées DC 30 et DC 284 ;

- le plan des hauteurs en autorisant une hauteur maximale à R+1+C sur le secteur basculé UMc. Cette évolution est visible sur la planche J15 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3) ;

- le plan de renforcement de la mixité sociale en indiquant un seuil déclencheur > 2500 m² avec 30 % de logement locatif social + 5 % de logement locatif social ou de logement abordable sur le secteur basculé UMc. Ce seuil correspond au seuil pratiqué à proximité, assurant ainsi une cohérence d'ensemble. Cette évolution est visible sur la planche J15 du plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

<u>Rue Jean-Marie Brûlé</u>

Dans le cadre du projet de développement du bourg de Saint-Herblain, il a été inscrit au PLUm en vigueur une prescription graphique d'alignement obligatoire et un ER pour élargissement de voirie (ER n°1/36) sur le même linéaire, rue Jean Marie Brûlé. Or, au regard de l'évolution des réflexions sur le devenir de ce secteur, les 2 outils sont désormais redondants. Cet avis est partagé par l'Architecte des Bâtiments de France.
Ainsi, il est proposé :

- de supprimer la prescription graphique d'alignement obligatoire qui impacte les parcelles DE 199-196-195-186-187-188-189 -238- 296-299- 305-362-547 le long de la rue Jean Marie Brûlé

<u>Rue de la gare</u>

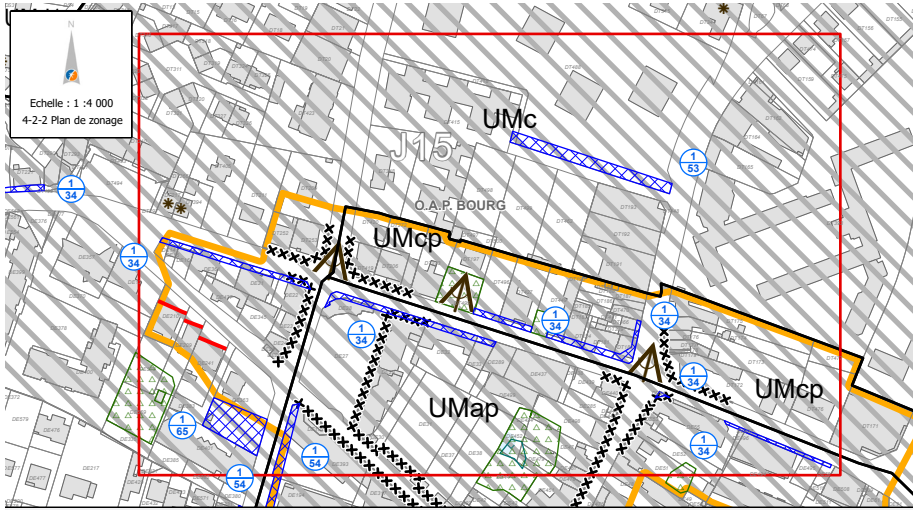
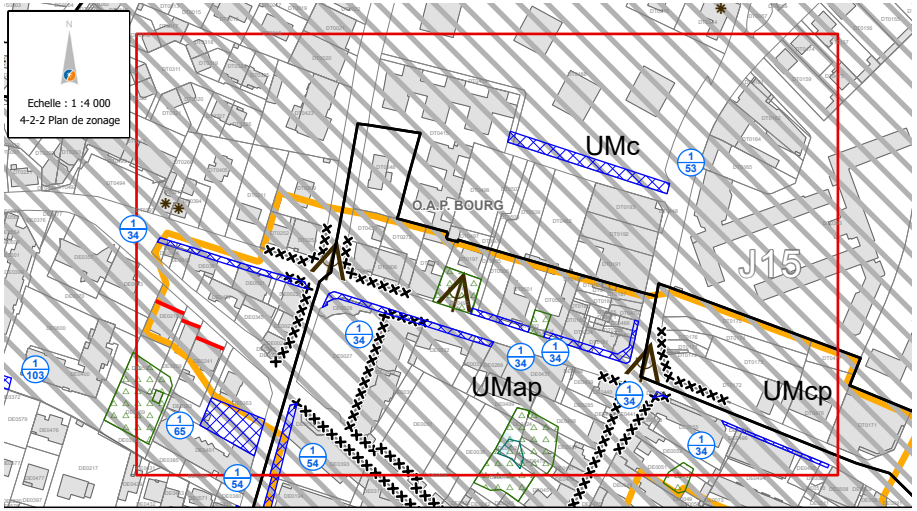
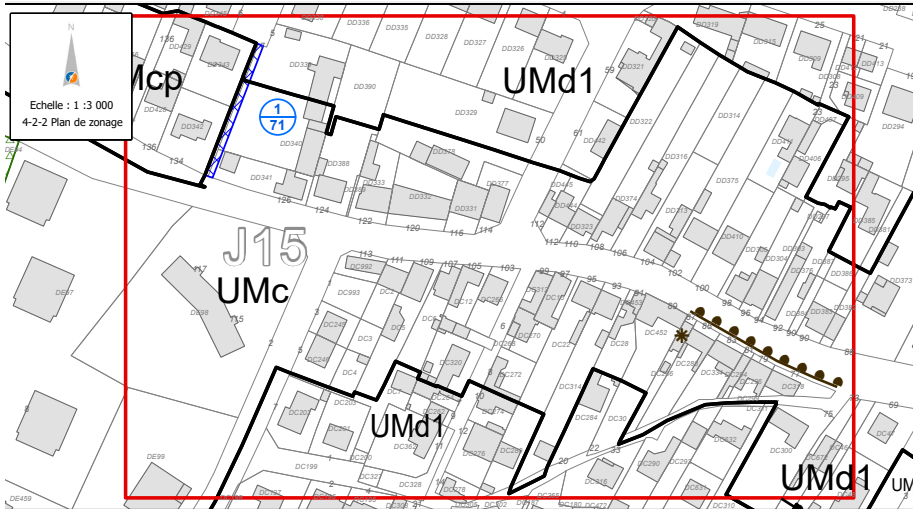
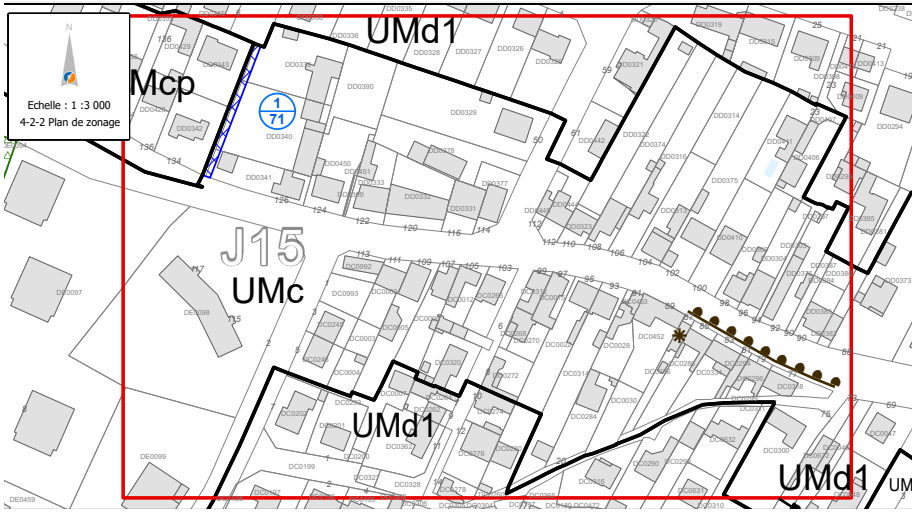
Sur ce secteur, le zonage UMd2 au PLUm en vigueur est trop contraignant en termes de droit à construire notamment sur les implantations. Au regard de la situation géographique du secteur situé à proximité directe du bourg, il paraît important de favoriser les possibilités de densification sur ces emprises en lien avec l'atteinte des objectifs de production de logements du PLH. Ainsi, il est proposé :

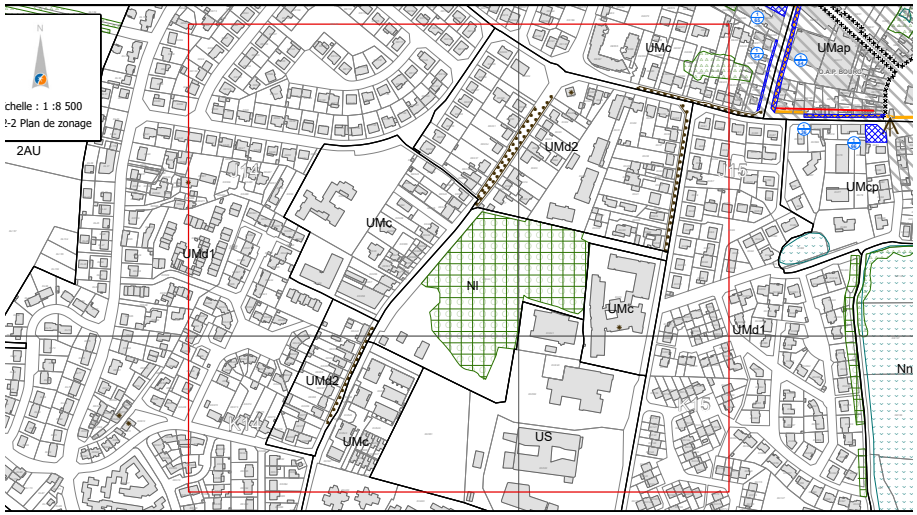
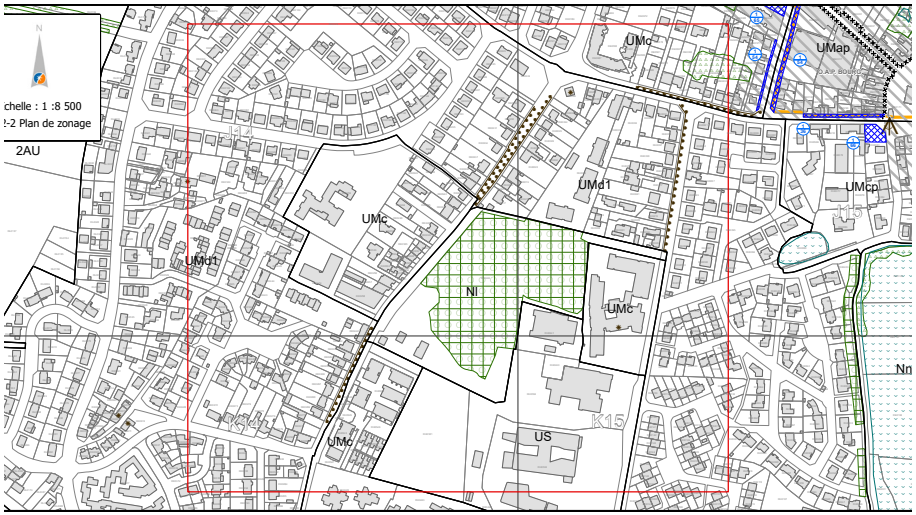
- de modifier les deux sous secteurs UMd2 concernés vers le sous secteur UMd1

<u>OAP Bourg</u>

Une étude de faisabilité est actuellement en cours pour réaliser une opération d'ensemble de part et d'autre de la rue du Lieutenant Mouillé. L'emprise étant traversée par une voie publique, deux permis de construire sont à déposer pour une même opération. Dans l'écriture de l'OAP au PLUm en vigueur, cette configuration ne permet pas au porteur de projet de mutualiser la programmation sociale à l'échelle de l'opération et donc de garantir sa réalisation. Pour permettre la sortie de cette opération qui contribue à l'atteinte des objectifs de production de logements et de renforcement de la mixité sociale du PLH, il est proposé :

- d'ajuster le texte de l'OAP en ajoutant dans la partie « Eléments de phasage et programmation » la mention suivante : « Les objectifs de mixité sociale de la présente OAP sont mutualisés à l'échelle de celle-ci ».

AVANT	APRÈS
 Rue Pierre Blard	 Rue Pierre Blard
 Rue du Docteur Boubée	 Rue du Docteur Boubée

AVANT	APRÈS
 Rue de la Gare	 Rue de la Gare

5. MODIFICATIONS GROUPÉES : MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE

Bourg Nord - Solvardière

Les caractéristiques du site

Situé aux abord de l'avenue Charles de Gaulle entre centre-bourg et Atlantis, le secteur Bourg Solvardière est composé de quartiers résidentiels pavillonnaires et de nombreux équipements publics (gymnase, médiathèque, centre socio-culturel, terrain multi sports, groupe scolaire). Les formes urbaines y sont diverses avec la présence de maisons individuelles et d'immeubles collectifs. Le secteur a connu un fort renouvellement urbain qui se poursuit aujourd'hui avec des projets d'habitat collectif en diffus, de restructuration d'équipements publics et des opérations d'ensemble,notamment sur le secteur Noyon.

Les objectifs d'aménagement et les ajustements proposés

Secteur Noyon

Le secteur de La Noyon occupe les parcelles cadastrées DV 42-43-44-45-46-48-55-56-57-58-61-62-63-64-65-66-67-106-107-108-109-160-162-164-165-168-169-181-183-196-197-199-208. Dans le PLUm en vigueur, il est couvert par deux zonages différents : UMd2 au nord et UMc au sud, respectivement destinés à la ville résidentielle et à la ville animée.
En 2022-2023, la Noyon, pour partie propriété Nantes Métropole, a fait l'objet d'une étude urbaine pour la réalisation d'un projet d'ensemble mêlant habitat et préservation des espaces naturels. Ce projet affiche une densité d'environ 350 logements, venant ainsi répondre aux objectifs de production de logements du PLH. Or, il s'avère que les zonages et les hauteurs en vigueur du périmètre, ne permettent pas d'engager la programmation envisagée en matière de production de logements (nombre et typologie), de forme urbaine (habitat collectif) et de préservation des caractéristiques paysagères, patrimoniales et environnementales. Il convient donc d'ajuster la règle pour permettre la réalisation de ce projet urbain.

Ainsi, il est proposé de modifier :

- le zonage du secteur UMd2 vers le secteur UMb des parcelles cadastrées DV42-43-44-45-46-48-168-169 ;
- le zonage du secteur UMc vers le secteur UMb des parcelles cadastrées DV 55-56-57-58-164-165-61-62-63-64-65-66-67-106-107-108-109-160-162-181-183-196-197-199-208 ;
- le plan des hauteurs de R+1+C ou R+2+C vers une hauteur maximum de R+4+C sur la totalité du secteur. Cette évolution est visible sur la planche J15 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3) ;
- le plan de renforcement de la mixité sociale en indiquant un seuil déclencheur > 2500 m² avec 25% de logement locatif social + 10 % de logement locatif social ou de logement abordable sur le secteur. Ce seuil correspond au seuil pratiqué à proximité, assurant ainsi une cohérence d'ensemble. Cette évolution est visible sur la planche J15 du plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

Secteur François Mitterrand

La portion sud du boulevard François Mitterrand constitue un axe structurant en plein renouvellement urbain sur lequel plusieurs opérations sont déjà sorties. Ce secteur conséquent, correspondant aux parcelles DV 69-70-71-73-94-95-190-191 et DT 131-146-147-148-264-274-304-306-425(p)-452 apparaît donc propice à la densification dans la perspective de l'atteinte des objectifs de production

de logements du PLH. Cependant, les parcelles demeurent contraintes sur ce secteur, aussi afin de voir des opérations de logements se développer et permettre une meilleure insertion dans un contexte d'habitat mixte en relation avec l'habitat pavillonnaire, il apparaît opportun d'augmenter la hauteur de R+2+C à R+3+C.
Ainsi, il est proposé de modifier :

- le plan des hauteurs de R+2+C vers une hauteur maximum de R+3+C sur les parcelles cadastrées DV 69-70-71-73-94-95-190-191 et DT 131-146-147-148-264-274-304-306-425(p)-452.
  Cette évolution est visible sur la planche J15 du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3).

Rue Françoise Dolto

Située dans le secteur de la Solvardière, la parcelle cadastrée CE 171 classée UMc au PLUm en vigueur fait l'objet d'une étude urbaine métropolitaine pour la réalisation d'une opération d'habitat. Il est envisagé la programmation d'environ 150 à 200 logements. Cependant, l'épannelage actuel ne permet pas de répondre à la programmation envisagée en matière de production de logements et de préservation des caractéristiques paysagères et environnementales, ni aux ambitions communales en matière d'objectifs de production de logements en accession abordable.
Il est donc proposé de modifier :

- le plan des hauteurs de R+2+C vers une hauteur maximum de R+3+C sur la parcelle CE 171. Cette évolution est visible sur la planche R+2+C du plan des hauteurs (pièce n°4-2-3) ;

- le plan de renforcement de la mixité sociale en indiquant un seuil déclencheur > 2500 m² avec 25% de logement locatif social + 10 % de logement locatif social ou de logement abordable sur la parcelle CE 171 Ce seuil correspond au seuil pratiqué à proximité, assurant ainsi une cohérence d'ensemble.

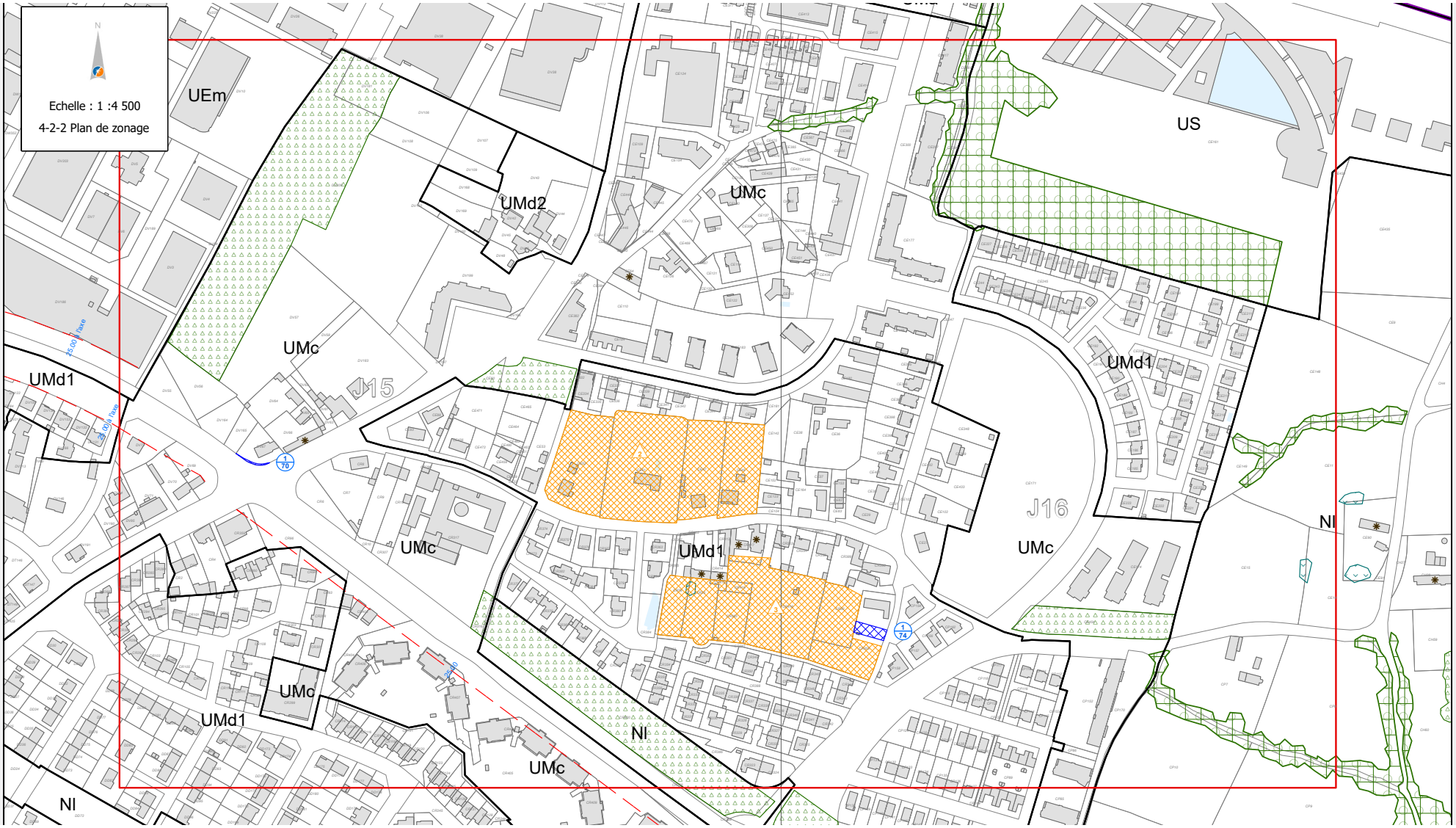
Cette évolution est visible sur la planche J16 du plan dessecteurs de renforcement de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

Groupe scolaire Françoise Giroud

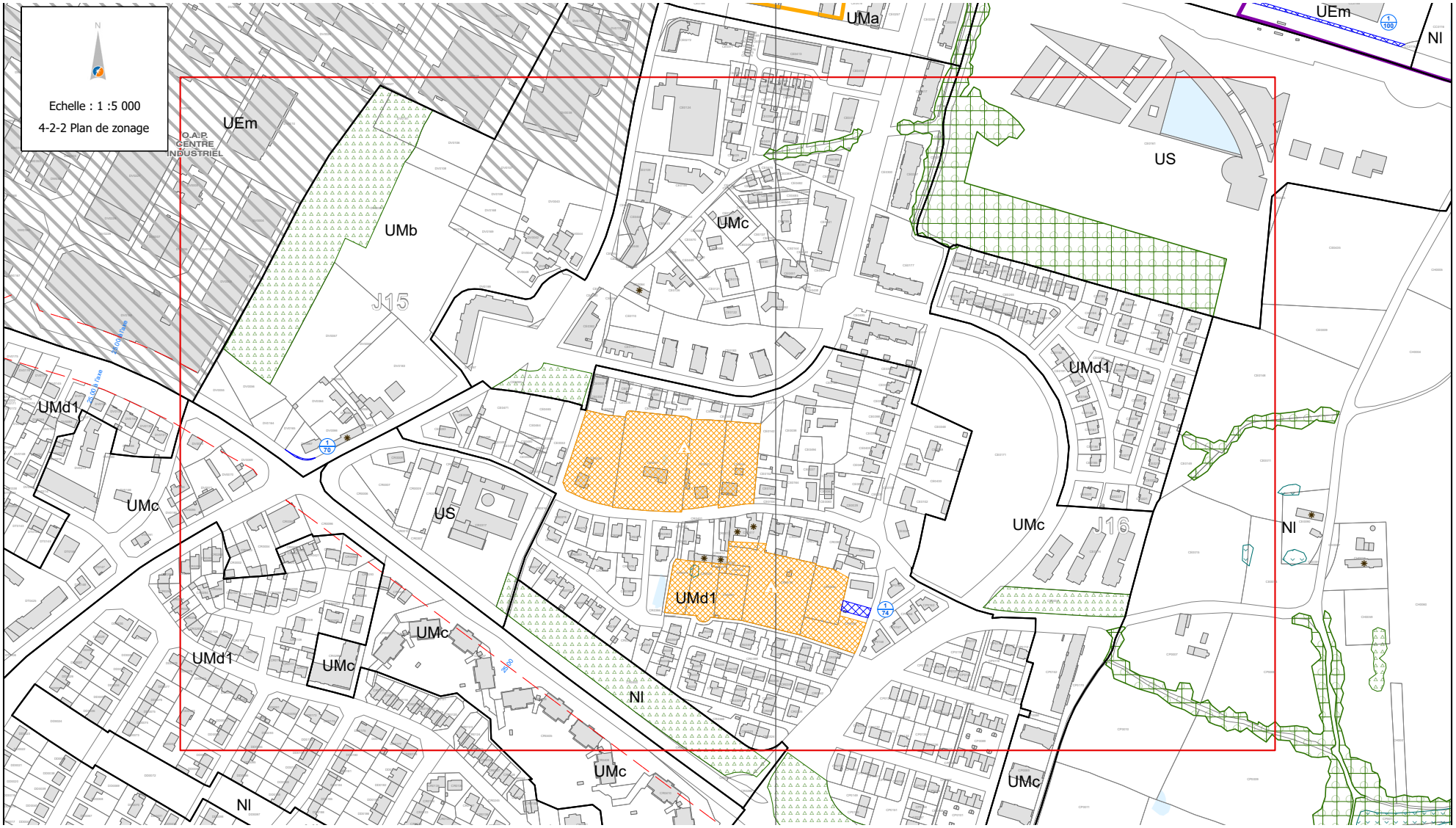
L'évolution du secteur bourg nord-Solvardière vers un habitat collectif plus dense que le tissu existant implique l'arrivée d'habitants supplémentaires qu'il s'agit d'accueillir au sein des équipements publics communaux, notamment scolaires. Le groupe scolaire Françoise Giroud implanté sur les parcelles CR 6-7-8-9-10-12-296-307-316-317 est classé en UMc correspondant à la ville paysage, ce qui limite ses capacités d'extension et de restructuration. Afin de faire face aux transformations futures du quartier et à l'évolution de la démographie scolaire à venir, il est proposé de modifier :

- le zonage du secteur UMc vers le secteur US pour les parcelles cadastrées CR 6-7-8-9-10-12-296-307-316-317. Le secteur US est notamment dédié aux pôles d'équipement publics.

AVANT


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UMd2
UMc
US
UMd1
UMc
J15
UMd1
UMc
UMd1
J16
UMc
NI
UMc
UMd1
NI
UMc
NI

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. CENTRE INDUSTRIEL
UEm
UMa
UEm
NI
US
UMb
UMc
J15
UMd1
UMd1
UMc
US
UMc
J16
NI
UMd1
UMc
UMd1
UMc
NI
UMc
UMc
NI

6. MODIFICATIONS GROUPÉES : CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), D'UN PÉRIMÈTRE PÔLE DE SERVICE ET D'UN PÉRIMÈTRE MIXITÉ PRODUCTIF-TERTIAIRE, MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE

Centre Industriel

Les caractéristiques du site

Situé au cœur du territoire herblinois, entre le bourg et la zone commerciale Atlantis, le centre industriel a été créé dans les années 1960 pour l'accueil d'activités industrielles et artisanales. Cet espace industriel vieillissant est exposé à l'apparition de friches consécutives à des cessations d'activités mais surtout à la reprise de bâtiments de type artisanal ou industriel pour y développer des activités diverses de loisirs, de services ou de commerce sans rapport avec les activités de production ou de services à l'industrie. Le renouvellement de ce secteur se fait au détriment des activités industrielles et artisanales de production, notamment pour les bâtiments situés en frange du secteur (boulevard Marcel Paul, VM 75, boulevard de Gaulle) et le long de l'axe principal est-ouest (rues de Charron – Johardière) en raison de l'attractivité liée à l'effet vitrine de ces voies et de leur proximité avec le pôle commercial Atlantis.

Les objectifs d'aménagement

En 2023, le Centre Industriel a fait l'objet d'une étude urbaine réalisée par Nantes Métropole, qui a permis de dégager les grandes orientations de développement et d'aménagement du site dans les années à venir.

L'objectif est d'engager la requalification globale d'un site vieillissant et obsolète pour en faire la vitrine productive du secteur nord ouest. Le projet s'appuiera sur la requalification qualitative du réseau viaire, le maintien et le développement des activités productives, une exigence architecturale exemplaire pour les projets bâtis, un développement de l'accessibilité tous modes et la préservation des espaces végétalisés existants.
Une vigilance particulière sera portée à l'optimisation des fonciers et à la qualité des espaces extérieurs publics et privés afin de de revaloriser l'image du site et de garantir sa bonne intégration au projet urbain Atlantis.

À l'est, le site pourra développer des opérations mixtes commerces/services/activités productives/ loisirs le long de Marcel Paul, ou habitat/activités le long de François Mitterrand qui viendront faire la couture avec le futur quartier mixte exemplaire Jacques Cartier.
Le restaurant inter entreprises SHOE sera maintenu afin de garantir une offre de restauration adaptée aux besoins des actifs du secteur.

Pour encadrer la recomposition globale du site et les mutations futures dans le respect des objectifs d'aménagement, plusieurs outils du PLUm sont mobilisés.

Ainsi, il est proposé de :

- créer une OAP « Centre Industriel » sur un périmètre délimité par la rue de la Maison Neuve au nord, la VM107 au sud, la rue de la Rivaudière à l'ouest et les boulevards Marcel Paul et François Mitterrand à l'est ;

- définir plusieurs îlots de programmation A, B, C et D qui correspondent aux principaux sites amenés à évoluer à court et moyen terme : A (parcelles cadastrées DW 203-204-184-196-297-184-229-230-228-227-280-178-182-284-186-182-68-305-304-71-240-250-251-68-69-88-338-339-346-347-361-362-79-74-75-73-72-76-77), B (parcelle cadastrée DW 119), C (parcelles cadastrées DW 65-293-294-295-302-336), D (parcelles cadastrées DV 35-38-100-107-110-112-115-187) ;

- préciser une programmation économique minimum globale de 130 000 m² de surface de plancher, soit 80 000 m² pour les activités productives et 50 000 m² pour les activités de commerces, loisirs et tertiaires ;

- ajouter des principes de liaisons douces est-ouest et nord-sud afin d'affirmer et développer les liaisons douces au sein du site ;

- ajouter des espaces végétalisés à préserver sur les éléments paysagers existants afin de garantir leur valorisation et leur développement ;

- inscrire un principe de valorisation des façades par un traitement qualitatif et d'espace public à créer sur les voiries principales (rue de la Maison Neuve, rue du Charron/ Johardière et boulevards Marcel Paul/François Mitterrand) pour favoriser la réalisation de projets de construction et de réaménagement qualitatifs ;

- indiquer un nombre minimum de 150 logements avec, 20 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession abordable pour l'îlot D ;

- modifier le zonage du secteur UEm vers el secteur UMb pour les parcelles cadastrées correspondant à l'îlot D ;

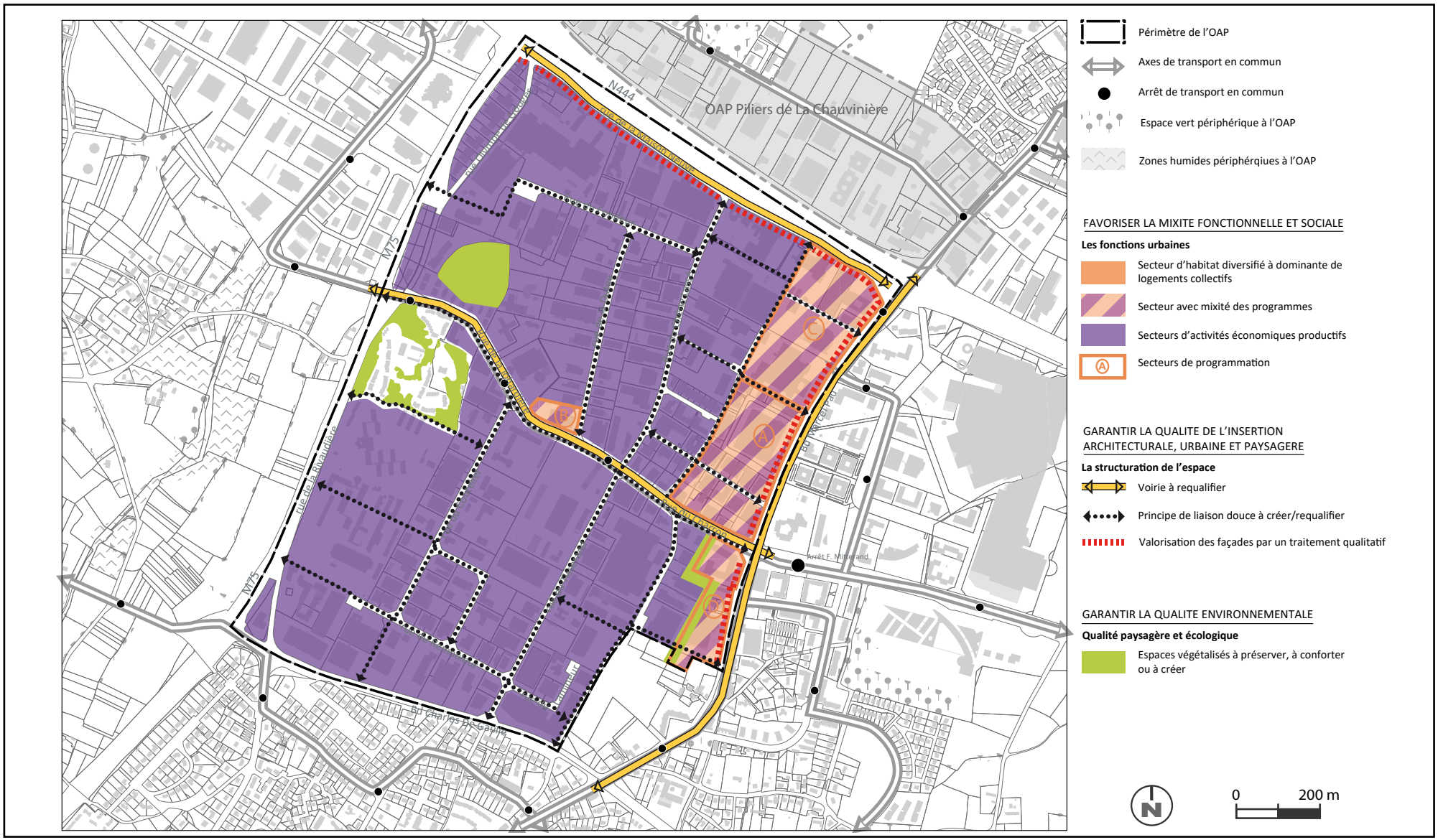
- ajouter au plan des hauteurs une hauteur maximum hors tout de R+5+C pour le secteur basculé UMb et de R+7+C pour la parcelle DV115.

Pour permettre le maintien et l'évolution du restaurant inter entreprise existant dans le cadre d'un projet mixte faisable économiquement et réglementairement, il est proposé de :

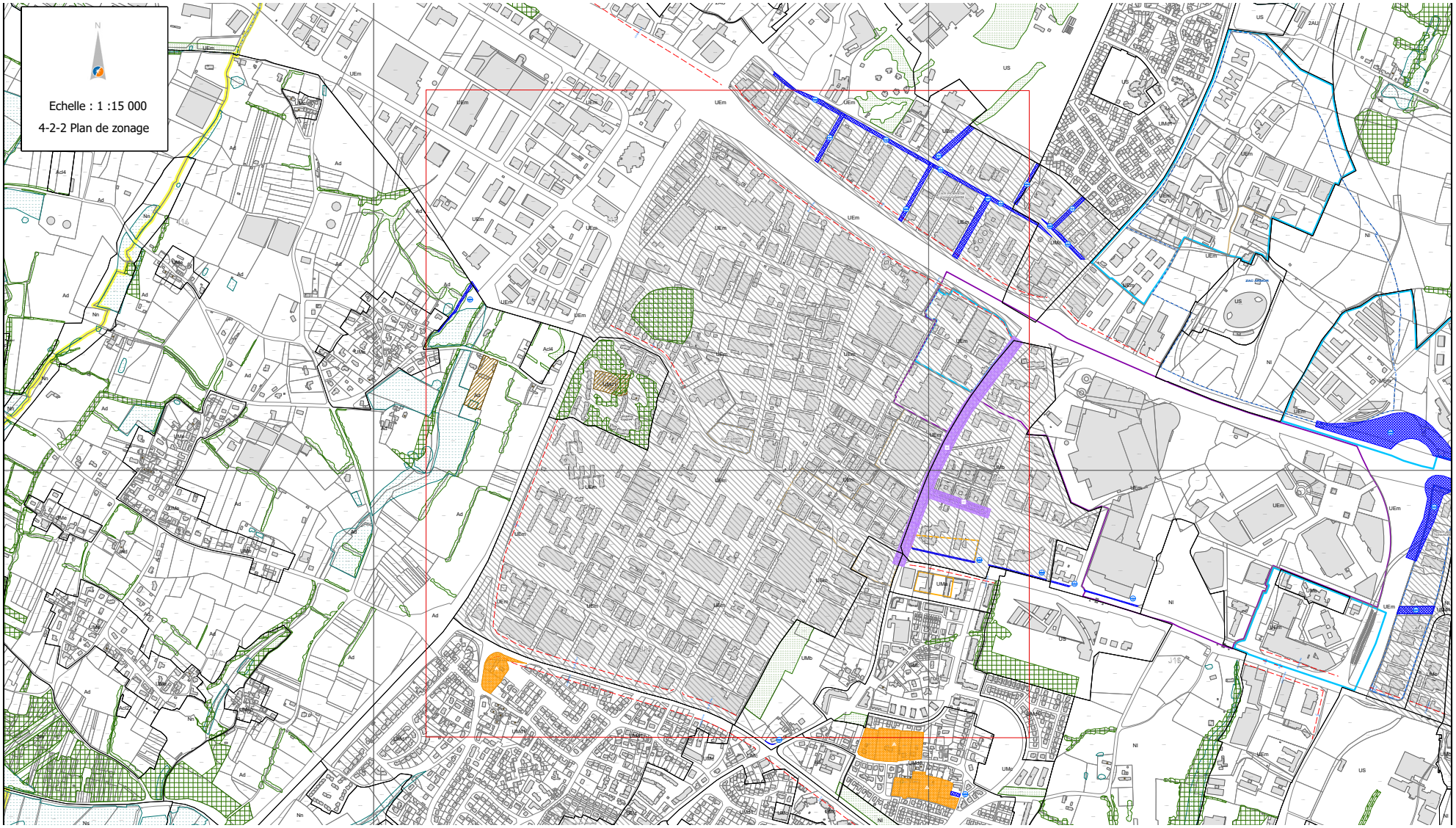
- inscrire un périmètre pôle de services sur la parcelle cadastrée DW 119 ;

- inscrire un périmètre mixité productif/tertiaire sur la parcelle DW 119.

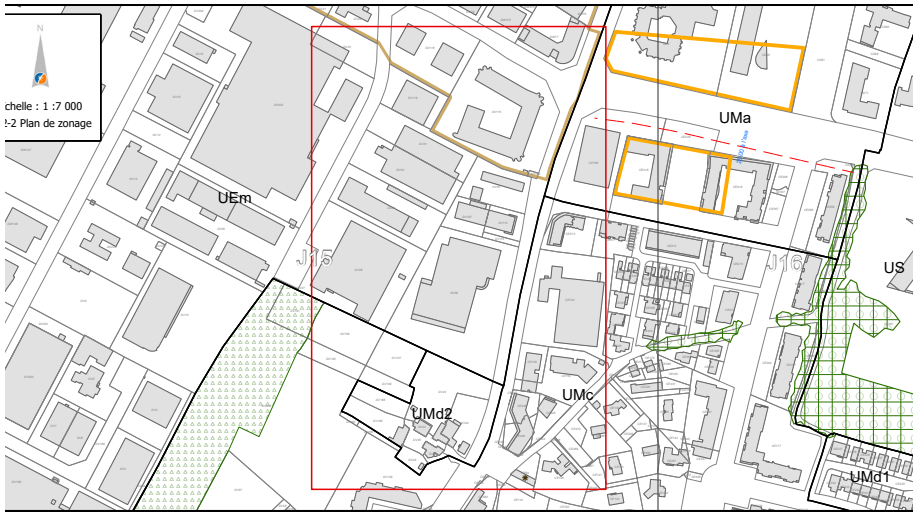
APRÈS

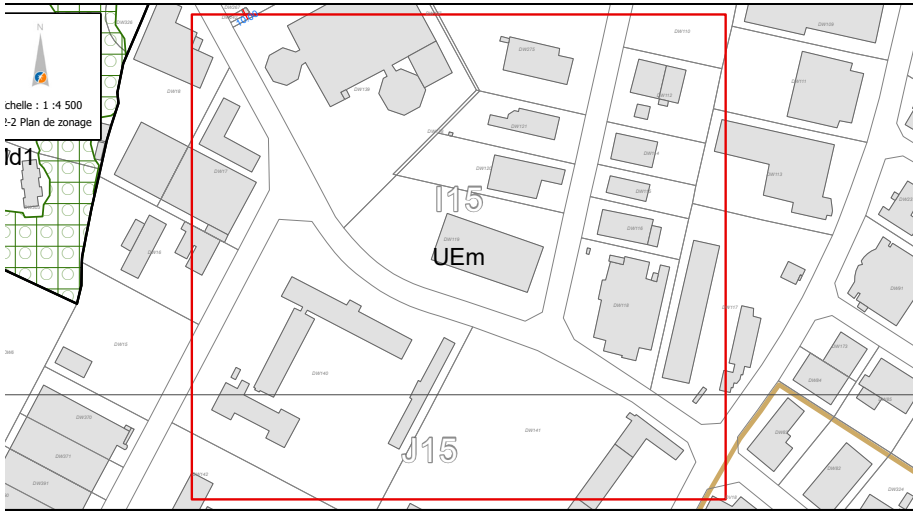

OAP Piliers de La Chauvinière
N444
M75
Rue de la Rivaudière
Bd Charles de Gaulle
Arrêt F. Mitterand
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
Zones humides périphérqiues à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur avec mixité des programmes
Secteurs d'activités économiques productifs
Secteurs de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
200 m

APRÈS



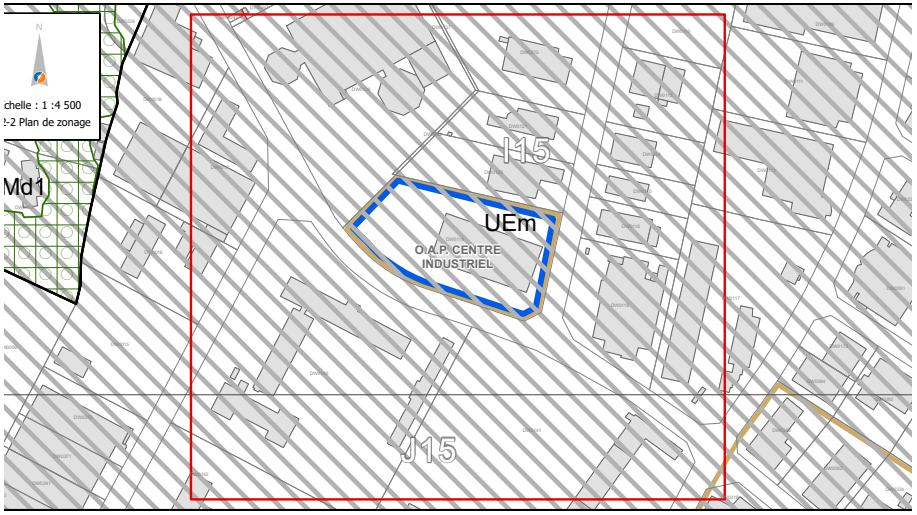
AVANT


chelle : 1 :7 000
-2 Plan de zonage
UEm
UMa
J15
J16
US
UMc
UMd2
UMd1


chelle : 1 :4 500
-2 Plan de zonage
Id1
I15
UEm
J15

APRÈS

UEm
UMa
UMb
UMc


chelle : 1 :4 500
-2 Plan de zonage
Md1
I15
UEm
O.A.P. CENTRE INDUSTRIEL
J15

7. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE

OAP Piliers de la Chauvinière

Les caractéristiques du site

Le secteur Piliers de la Chauvinière se situe au centre de la commune, il est encadré par 3 voies majeures, la RN 444 au sud, le boulevard Marcel Paul à l'est et le boulevard Jacques Monod à l'ouest. Il borde le site de l'hôpital Laënnec ainsi que le quartier résidentiel de la Bergerie au nord. Il constitue le prolongement du Centre Industriel au nord de la RN 444, et assure la transition avec le site de l'hôpital Laënnec.

Le secteur des Piliers de la Chauvinière est un secteur à vocation économique, destiné initialement aux activités artisanales et industrielles de production ou de logistique. Bénéficiant d'un effet "vitrine", dans le prolongement de la zone d'Atlantis, il a progressivement muté vers des activités commerciales, de loisirs, hôtelières et de restauration, implantées sans aucune cohérence urbaine, ni accompagnement en termes d'aménagement des espaces publics. Ce secteur souffre aujourd'hui d'une image dégradée, d'une absence d'identité affirmée et d'espaces publics inadaptés aux nouveaux usages.
C'est un secteur majeur du renouvellement urbain, amené à avoluer vers une mixité habitat/économie.

Les objectifs d'aménagement

Le secteur des Piliers de La Chauvinière doit évoluer dans sa vocation pour trouver sa place de transition entre les vitrines économiques que constituent la RN 444 et les boulevards Marcel Paul et Jacques Monod. Il s'agit également d'amorcer un renouvellement de cette zone d'activités en lien avec le secteur élargi du site de Laënnec dans la perspective à plus long terme de développer une programmation mixte adaptée au territoire.
L'étude urbaine réalisée en 2023 a permis de dégager de premières intentions à court terme sur ce site avec d'une part la confirmation de la vocation économique du secteur et d'autre part la volonté de conforter et développer la filière des biotechnologies en lien avec les activités existantes.
Afin de tenir compte de ces nouveaux enjeux, il convient d'ajuster l'OAP existante et d'apporter une modification partielle du zonage au niveau de la rue des Piliers de la Chauvinière.

Modifications apportées à l'OAP

Il est ainsi proposé de :

- Réorganiser l'OAP en 2 secteurs afin de répondre aux nouvelles orientations de développement :
  - les secteurs "B et C" fusionnent et deviennent secteur B
  - les secteurs A et D fusionnent et deviennent secteur A ;
- Modifier la vocation mixte habitat/activités économiques de l'ancien secteur D vers une vocation activités économiques orientées technologies médicales et biotechnologie ;
- Modifier le zonage du secteur UMc vers le secteur UEm de l'ancien secteur D, et retirer du plan des hauteurs le secteur basculé UEm ;
- Faire évoluer deux principes de desserte modes actifs nord-sud vers des principes de liaisons douces, avec des accès depuis la rue des Piliers de la Chauvinière ;
- Ajouter un principe de desserte à l'ouest pour améliorer la perméabilité des îlots et compléter le maillage viaire nord-sud du site ;
- Ajouter un espace végétalisé en superposition du principe de desserte et un principe d'espace public à créer au débouché nord pour affirmer la nécessité d'un traitement paysager qualitatif de la desserte sur tout le linéaire jusqu'au débouché nord ;
- Ajuster les éléments de programmation en indiquant une surface de plancher minimum de 30 000 m² pour le secteur A ;

- Supprimer dans le texte la référence à une programmation habitat.

Ajustement du plan de renforcement de la mixité sociale

Sur le secteur restant en UMc, il est proposé d' :

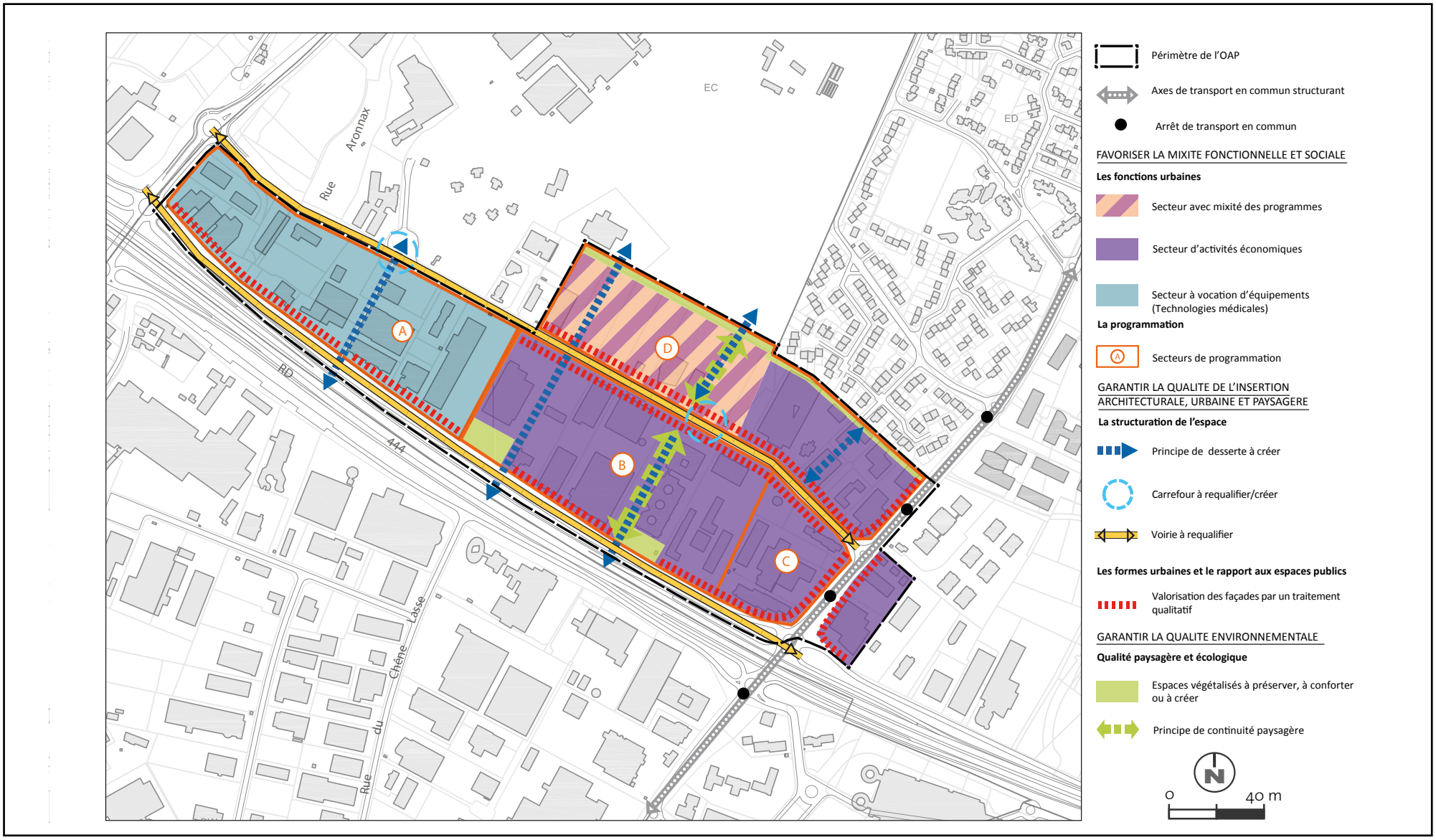
- Ajuster le plan de renforcement de la mixité sociale en indiquant, pour les opérations de 700 à 2500 m², 25 % de logements accession abordable, et pour les opérations supérieure à 2500 m², 25 % de logements sociaux et 10 % de logements locatifs sociaux ou de logements en accession abordable.

Modification de zonage de la parcelle EC 324

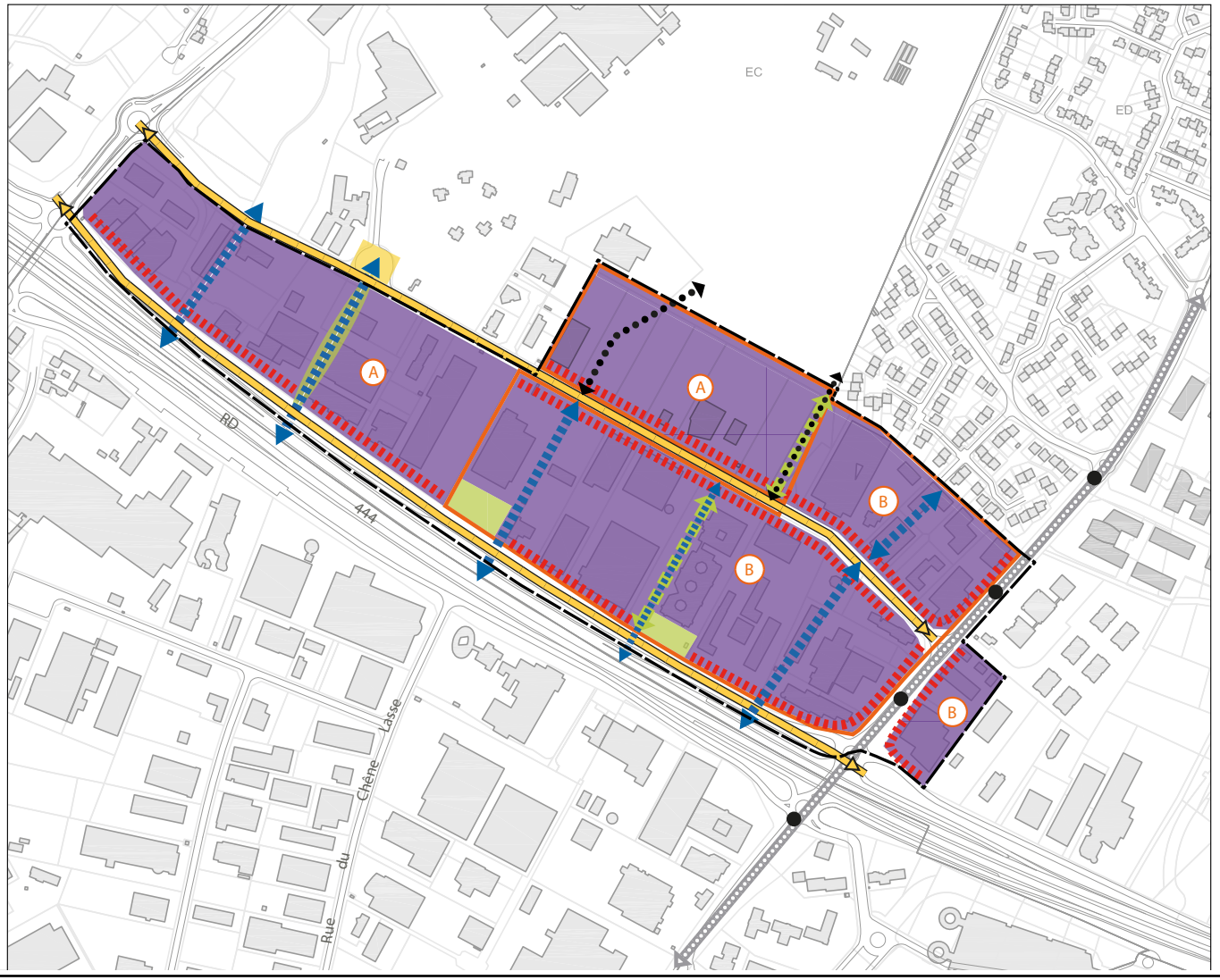
La parcelle cadastrée EC 324, classée en secteur US dédié aux grands équipements d'intérêt collectif et de services publics est occupée par une entreprise privée de biotechnologie qui souhaite s'y maintenir et s'y développer. Afin de mettre en cohérence vocation et zonage, il est proposé de :

- modifier le zonage du secteur US vers le secteur UEm dédié à l'accueil des activités économiques mixtes pour la parcelle cadastrée EC 324.

AVANT


EC
ED
Rue Aronnax
RD 444
Rue du Chêne Lasse
A
B
C
D
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité des programmes
Secteur d'activités économiques
Secteur à vocation d'équipements (Technologies médicales)
La programmation
Secteurs de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Voirie à requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
N
0
40 m

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun structurant

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'activités économiques
- A. Activités économiques liées aux biotechnologies et technologies médicales
- B. Activités économiques diversifiées

La programmation

Secteurs de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Principe d'accès à créer

Voirie à requalifier

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

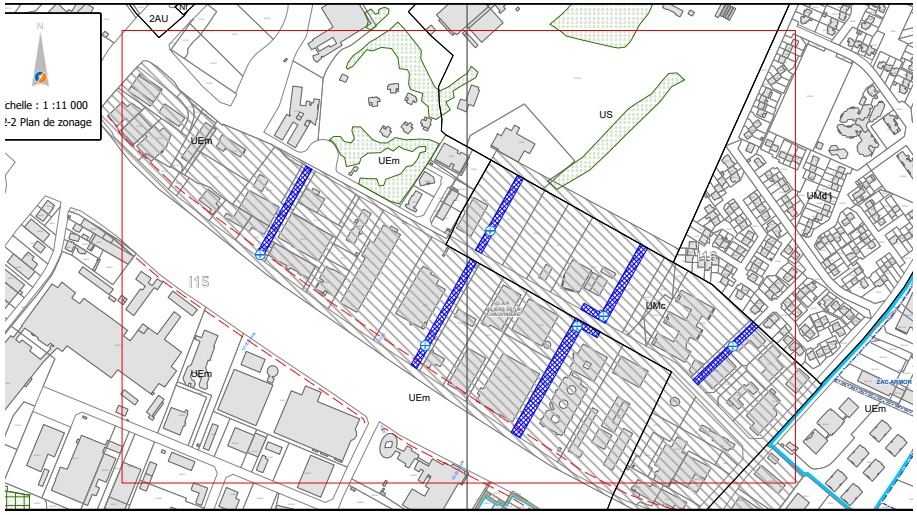
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité paysagère

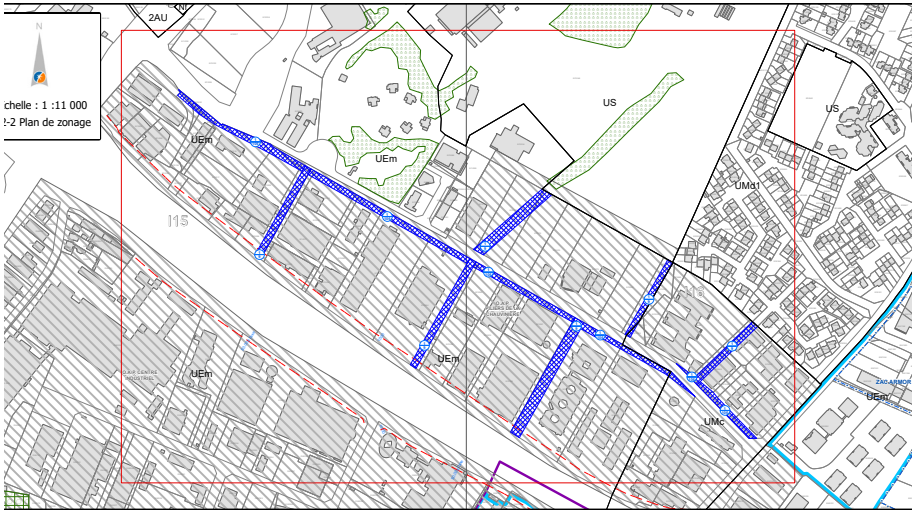
N

0 40 m

AVANT


chelle : 1 :11 000
2 Plan de zonage
2AU
US
UEm
UMd1
UMc
115

APRÈS


chelle : 1 :11 000
2 Plan de zonage
2AU
US
UEm
UMd1
UMc
115

8. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP), MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES, DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE ET CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE MIXITÉ PRODUCTIF/TERTIAIRE

Preux

Les caractéristiques du site

Situé à l'est du territoire communal et encadré par le boulevard Charles Gautier, le boulevard Allende et le périphérique, le quartier Preux compte 640 logements dont près de 50% de logements sociaux individuels et collectifs.
Ce quartier connaît un processus de dégradation urbaine et sociale, cumulant obsolescence des espaces publics, dévitalisation du cœur de quartier, dégradation des conditions de logement dans un contexte de densification de ses franges.

Les objectifs d'aménagement et les ajustements proposés

OAP Preux

Le projet a pour ambition de requalifier l'entrée du quartier de Preux en travaillant sur la reconquête des rives de la rue Pablo Néruda et en créant une nouvelle centralité au carrefour du boulevard Salvador Allende, à l'articulation des quartiers Preux et Crémetterie.
L'objectif est de renforcer la mixité fonctionnelle de ce périmètre en permettant la construction de logements diversifiés et adaptés aux besoins de la population à proximité des transports en commun, de la coulée verte, des commerces et des services, dans la continuité du secteur Lucie Aubrac, tout en maintenant une vocation économique mixte du site aux abords du périphérique. Ces évolutions contribueront à l'atteinte des objectifs de production de logements et de mixité sociale du PLH.

Ainsi il est proposé d'ajuster l'OAP comme suit :

- étendre le périmètre de l'OAP aux parcelles cadastrées CB 410-522-526-528-529-530-537-549-555-557-558-559-560-564-571-599-600 et BW 323, afin d'encadrer les futurs projets urbains sur ce site à fort potentiel de renouvellement urbain ;
- modifier le zonage du secteur UEm vers le secteur UMc pour les parcelles cadastrées CB 396-397-398-401-402-403-404-405-406-407-538 ;
- inscrire un îlot F sur le secteur basculé UMc ;
- compléter le plan des hauteurs par une hauteur maximale de R+2+C hors tout sur le secteur basculé UMc ;
- modifier le plan de renforcement de la mixité sociale en indiquant un seuil déclencheur > 2500 m² avec 25% de logement locatif social + 10 % de logement locatif social ou de logement abordable sur le secteur basculé UMc ;
- modifier la programmation globale indicative de logements de « 81 à 112 » à « 150 à 170 », pour tenir compte du nouvel îlot F.
- retirer la mention "100% de logements libres" de la programmation du secteur B.

Secteur Duguay Trouin

Situé à l'ouest du périphérique entre le boulevard Charles Gautier au nord, les rues Duguay-Trouin à l'est et le boulevard Allende au sud, le secteur Duguay Trouin est occupé par des activités économiques hétéroclites qui sont amenées à évoluer. Pour pérenniser la vocation économique du secteur et inciter le maintien et le développement d'activités productives, tout en autorisant un développement limité des activités tertaires, il est proposé de :

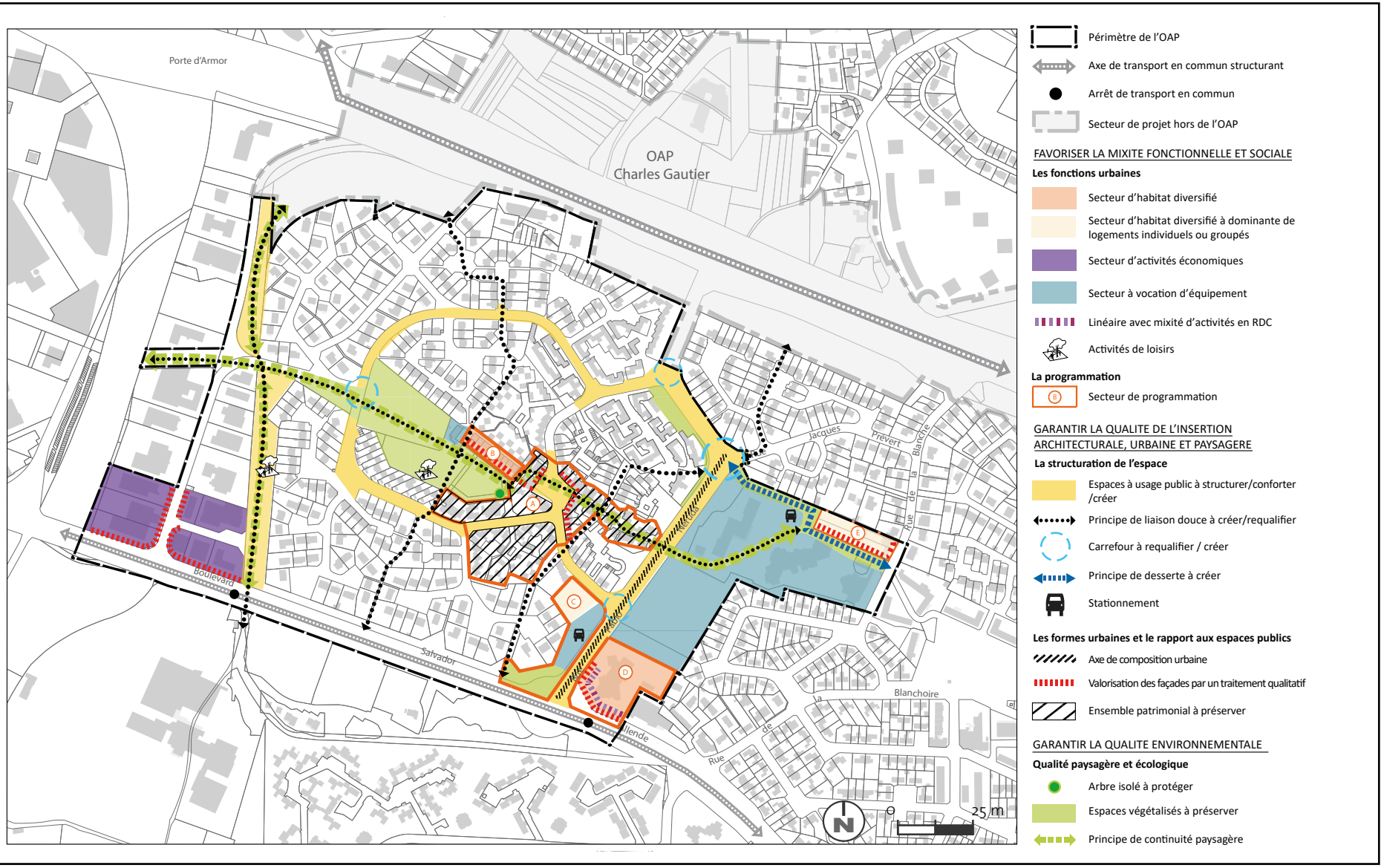
- ajouter un périmètre mixité activité productif/tertiaire sur les parcelles cadastrées CB 410-413-414-522-526-528-529-530-531-532-533-537-549-555-557-558-559-560-564-571-599-600 649- 650 et BW 323.

Rue Pablo Neruda

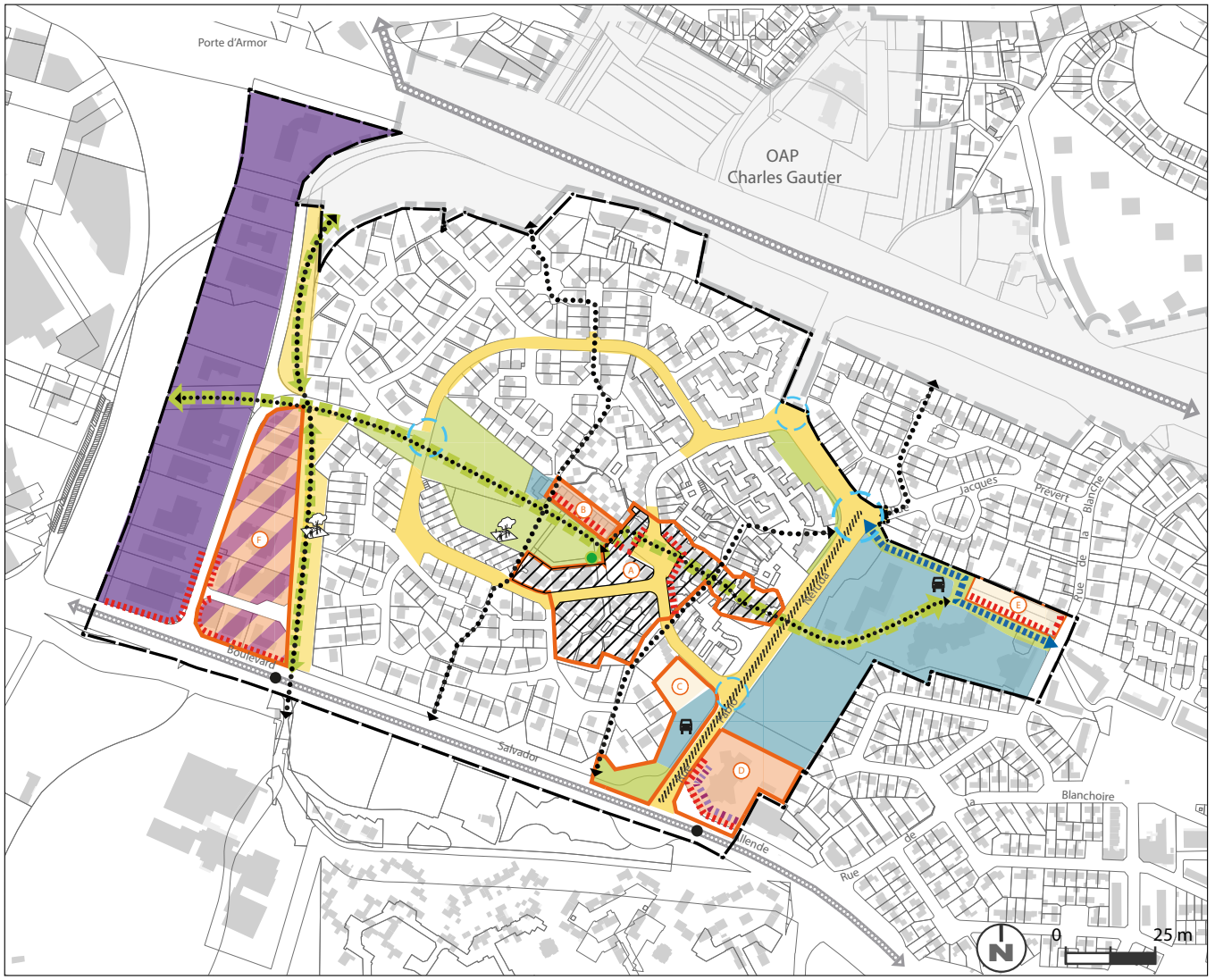
Le secteur ouest de la rue Pablo Neruda classé en secteur UMc correspondant à la ville paysage avec une hauteur de R+2+C fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain en cours de définition. Compte tenu de la proximité des transports en commun et des équipements scolaires, il est envisagé une opération plus dense, d'une hauteur plus élevée que celle permise par le PLUm en vigueur. En réponse aux objectifs d'intensification urbaine, il est proposé de modifier :

- le plan des hauteurs de R+2+C vers une hauteur maximum de R+3+C sur un périmètre bordé par la rue Pablo Neruda à l'est, l'allée Louise Michel à l'ouest et la rue de Preux au sud.

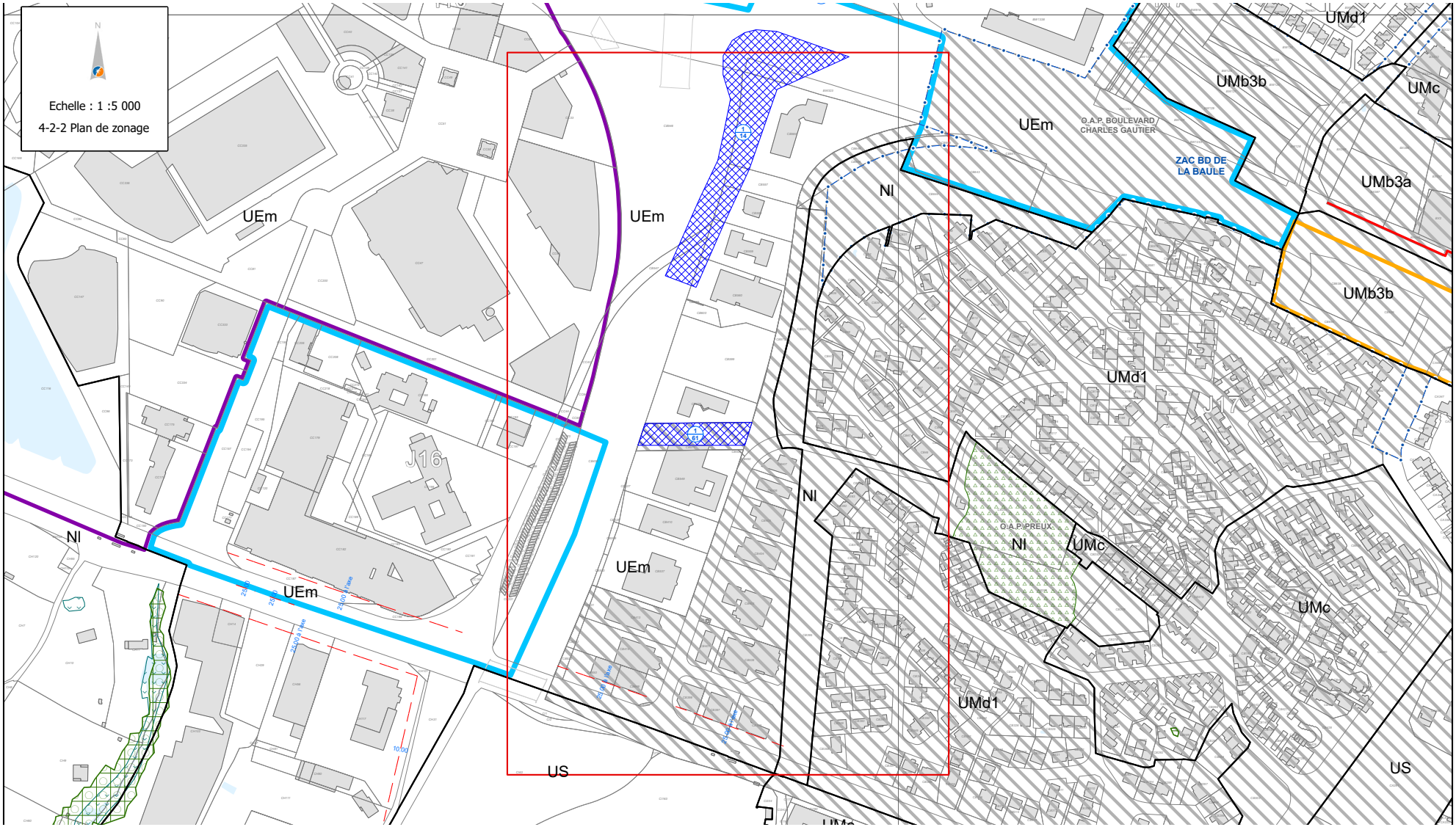
AVANT


Porte d'Armor
OAP
Charles Gautier
Boulevard
Salvador
Rue de la Blanchoire
Jacques Prévert
0
25 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
Secteur de projet hors de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur d'activités économiques
Secteur à vocation d'équipement
Linéaire avec mixité d'activités en RDC
Activités de loisirs
La programmation
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Espaces à usage public à structurer/conforter /créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Carrefour à requalifier / créer
Principe de desserte à créer
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Axe de composition urbaine
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Ensemble patrimonial à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Arbre isolé à protéger
Espaces végétalisés à préserver
Principe de continuité paysagère

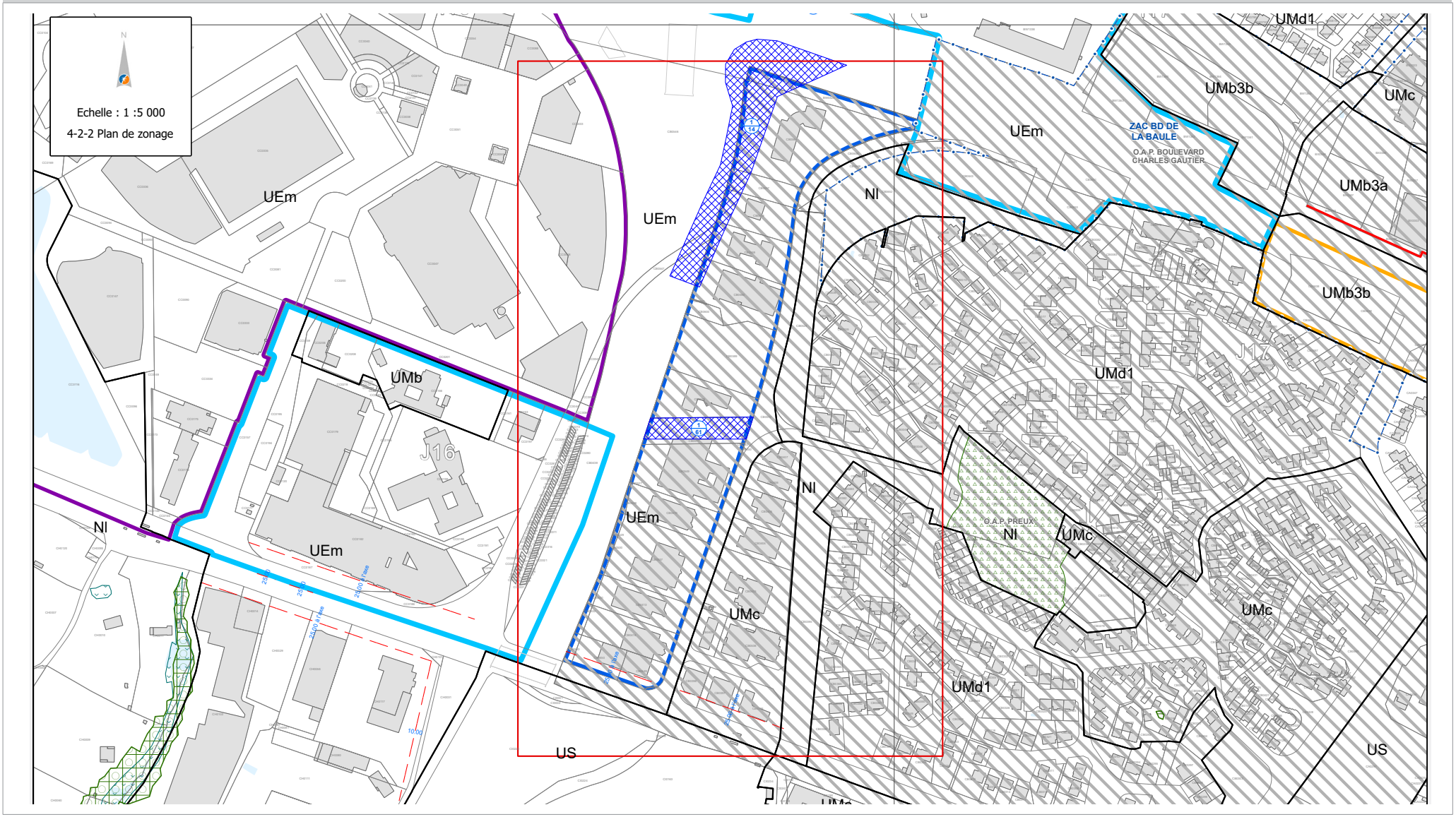
APRÈS


Porte d'Armor
OAP
Charles Gautier
Boulevard
Salvador
Allende
Rue
Blanchoire
de la Blanchoire
Jacques Prévert
0
25 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
Secteur de projet hors de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur à vocation d'équipement
Secteur d'activités économiques
Secteur avec mixité des programmes
Linéaire avec mixité d'activités en RDC
Activités de loisirs
La programmation
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Espaces à usage public à structurer/conforter /créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Carrefour à requalifier / créer
Principe de desserte à créer
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Axe de composition urbaine
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Ensemble patrimonial à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Arbre isolé à protéger
Espaces végétalisés à préserver
Principe de continuité paysagère

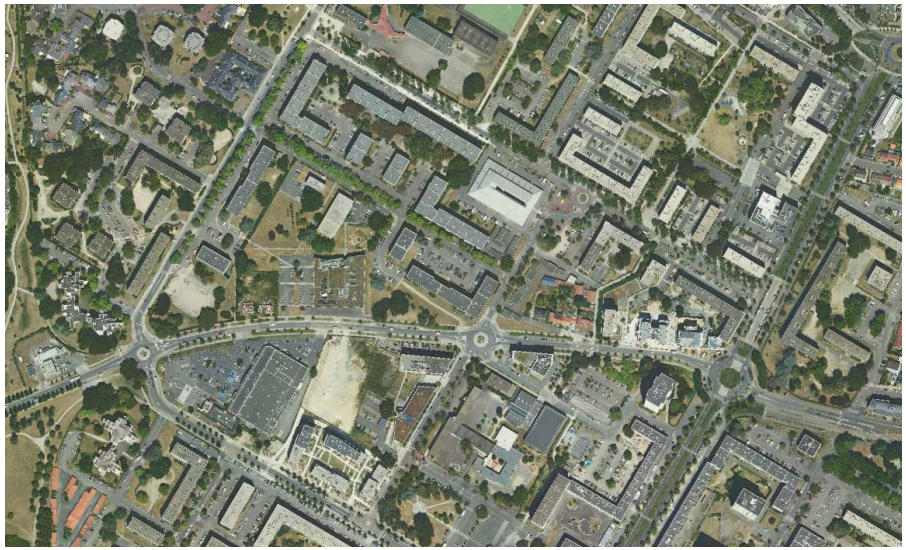
AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UEm
UEm
UEm
Nl
Nl
Nl
Nl
US
US
UMd1
UMb3b
UMc
UMb3a
UMb3b
UMd1
UMc
UMc
UMd1
ZAC BD DE LA BAULE
O.A.P. BOULEVARD CHARLES GAUTIER
O.A.P. PREUX
J16
J17

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UMb
NI
UMc
UMd1
UMb3b
UMb3a
US
ZAC BD DE LA BAULE
O.A.P. BOULEVARD CHARLES GAUTIER
O.A.P. PREUX
J16

9. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) ET CRÉATION D'UNE POLARITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ



Secteur Bellevue

Les caractéristiques du site

La rue de Saint-Nazaire est un axe central et fréquenté, vecteur de l'image du quartier. Longue de plus d'1 km, elle constitue un axe structurant est-ouest du quartier de Bellevue. Entrée d'agglomération, son aménagement a permis de transformer cette voie routière en boulevard urbain, vitrine des nouvelles activités et nouvelle image de Bellevue. Elle s'inscrit dans la continuité de l'axe du boulevard Général de Gaulle, le long duquel sont venues s'implanter la ZAC des Moulinets et la zone artisanale des Ecobuts, et se prolonge sur le boulevard Romanet sur lequel sont inscrites plusieurs opérations de constructions neuves (bureaux, logements, médiathèque).
C'est un secteur en renouvellement urbain qui est encadré par une OAP.

Les objectifs d'aménagement

OAP rue de Saint-Nazaire

La requalification de la rue de Saint-Nazaire s'est amorcée sur la rive sud et la rive nord-est avec la réalisation d'opérations mixtes (habitat/ activité) composées de rez-de-chaussée animés. La rive nord représente un enjeu important avec la présence d'emprises foncières mutables sur lesquelles les projets à réaliser doivent participer à la requalification de l'entrée de ville, en cohérence avec les orientations d'aménagement du projet Grand Bellevue.
Il s'agit d'un site très minéral composé d'emprises foncières de grande superficie dont il faut améliorer la perméabilité et l'accès piéton. Il présente également encore quelques rares qualités paysagères en cœur d'îlot qu'il convient de mieux préserver.

Ainsi, il est proposé l'ajustement de l'OAP Saint Nazaire en apportant les modifications suivantes :

- ajouter une liaison douce est-ouest afin de connecter la rue de la Gironde à la rue de la Charente ;
- étendre le secteur « habitat au sein d'un espace vert » afin de garantir la préservation des qualités paysagères existantes ;
- indiquer graphiquement les parcelles cadastrées CL 19-20-21-22-24-365 ayant déjà fait l'objet d'une opération au sein de l'îlot nord-est.

Ces évolutions n'impactent pas les objectifs PLH de production de logements et de mixité sociale.

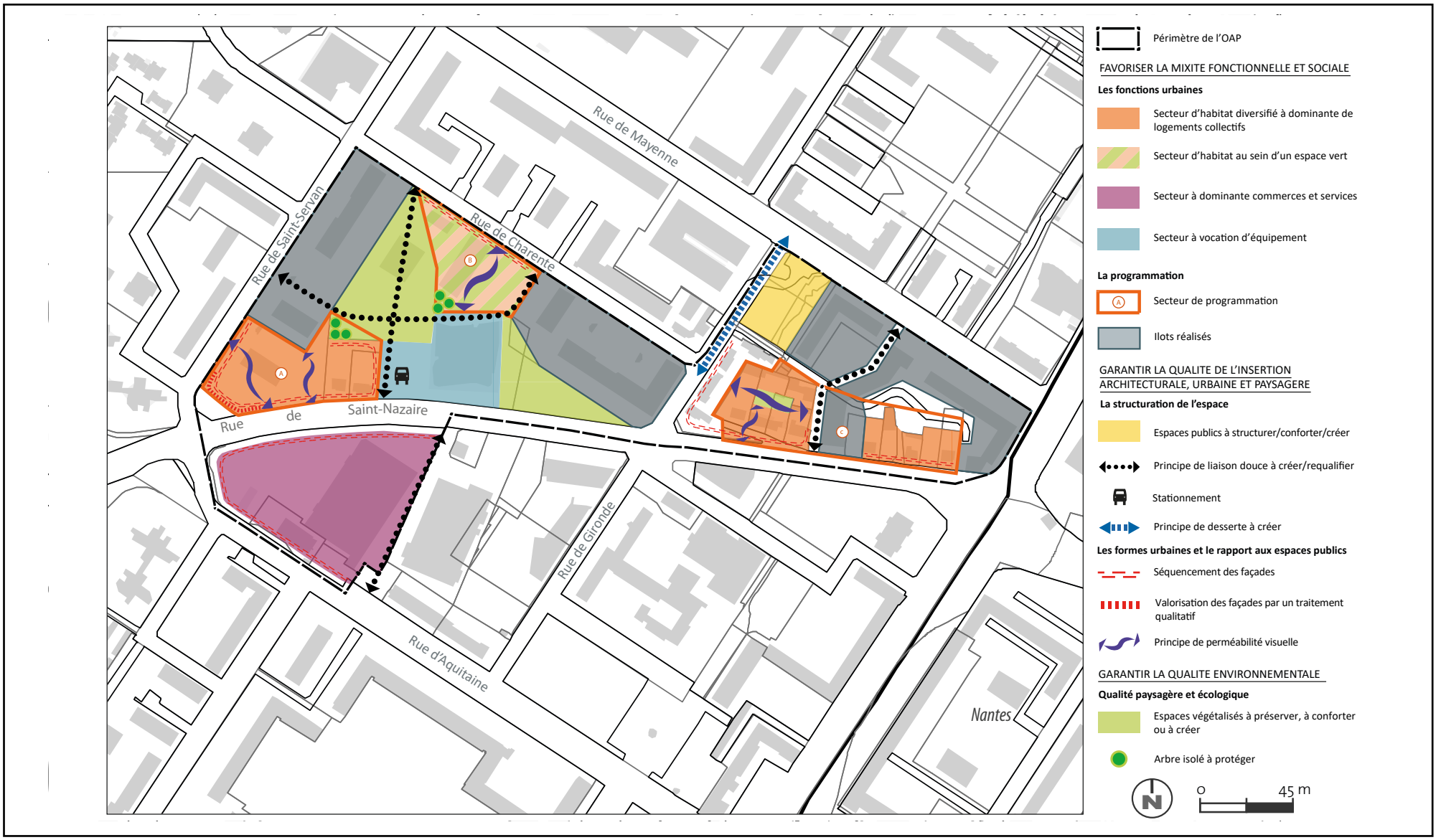
Polarité commerciale de proximité

Les parcelles CL 58-220-293-294 sont occupées par un appareil commercial composé d'une moyenne surface alimentaire, d'un restaurant et d'une laverie, structurant pour le quartier Bellevue. Afin de répondre aux ambitions de la Métropole sur le renforcement du commerce et des services dans les centralités et aux enjeux de la ville du 1/4 d'heure, il convient de garantir le maintien et le renouvellement de cette offre commerciale indispensable au fonctionnement du quartier.

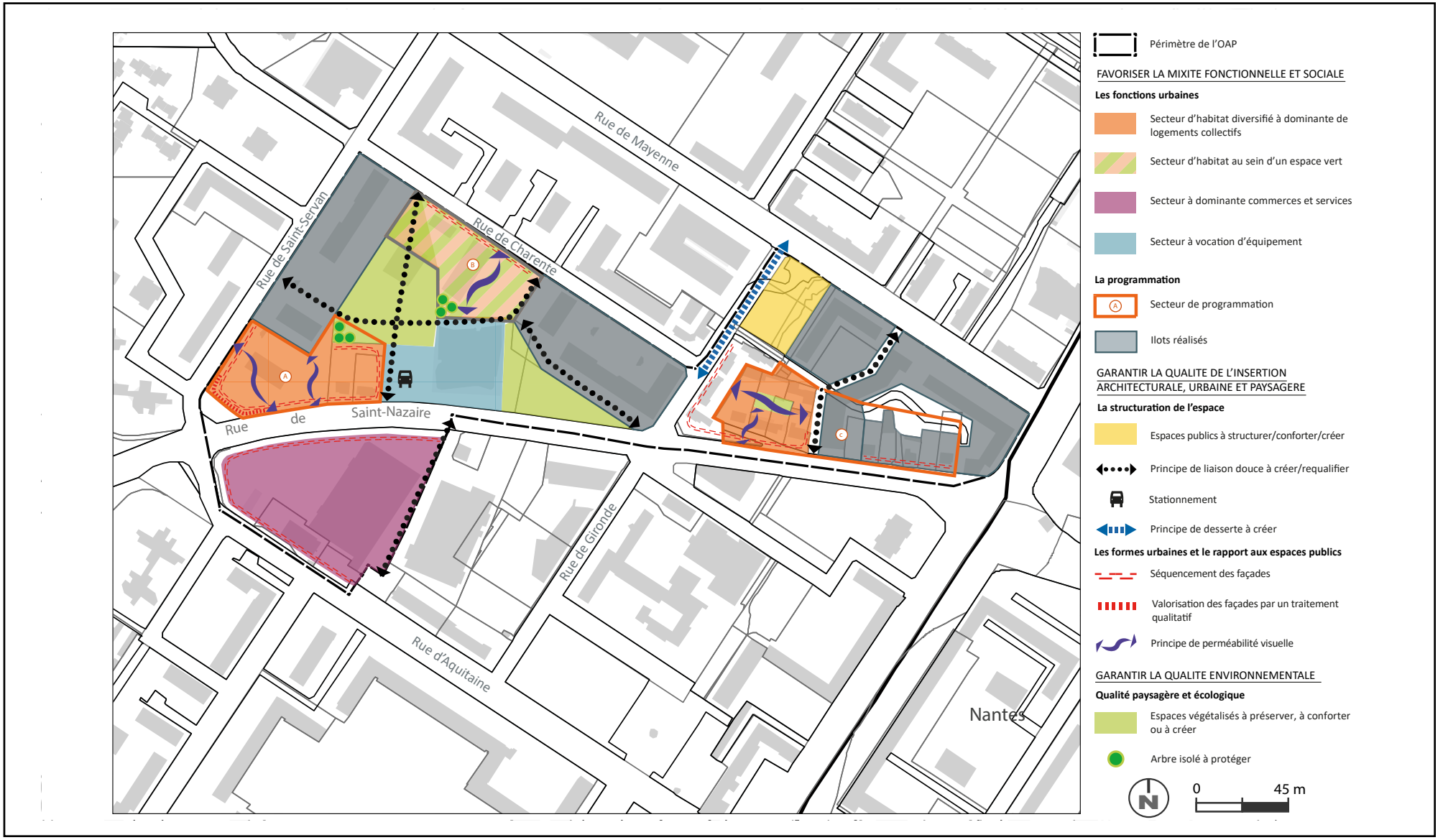
Ainsi, il est proposé de :

- créer une polarité commerciale de proximité entre la rue de Saint Nazaire et la rue d'Aquitaine sur les parcelles CL 58-220-293-294 ;

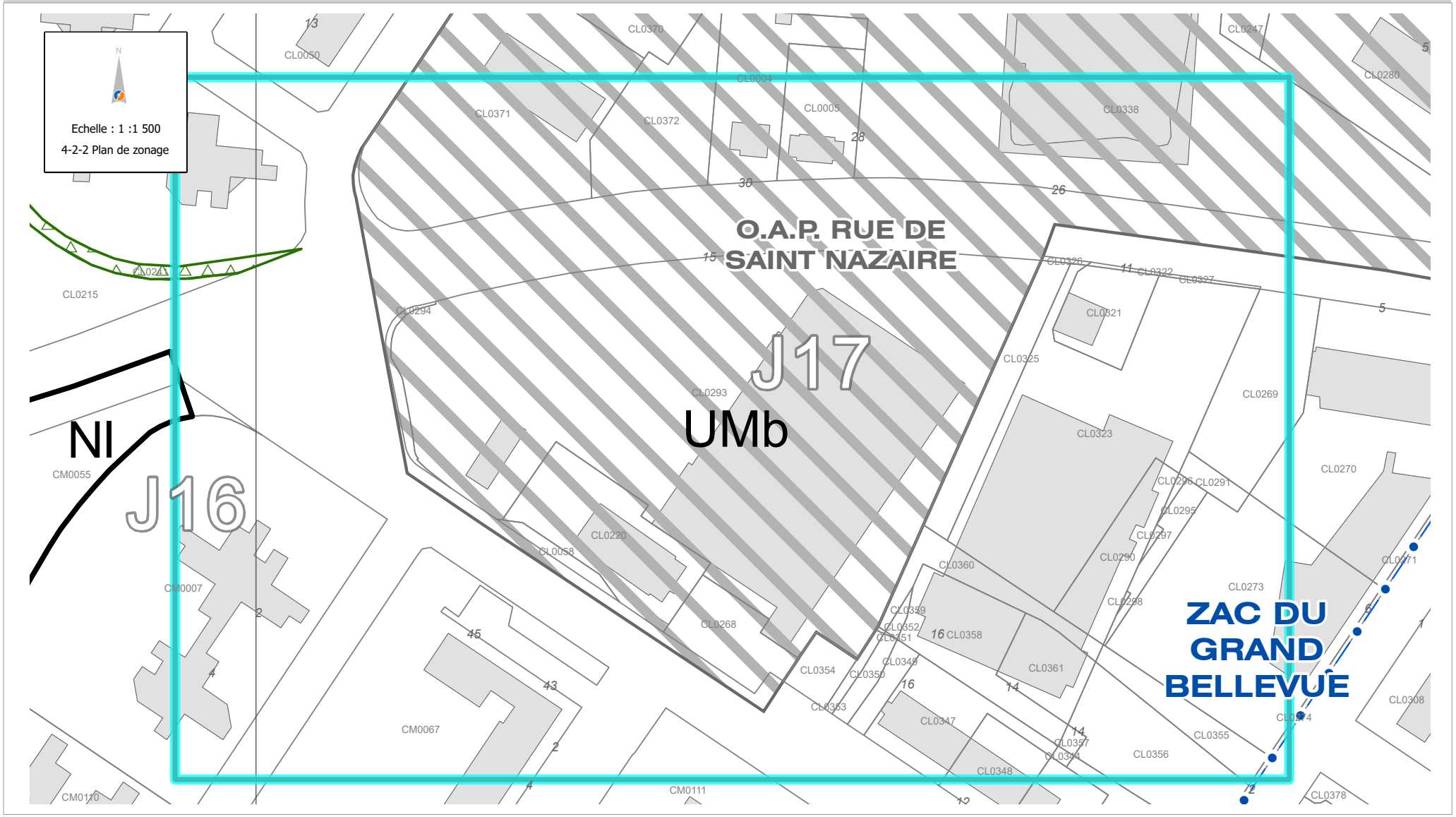
APRÈS


Rue de Mayenne
Rue de Saint-Servan
Rue de Charente
Rue de Saint-Nazaire
Rue de Gironde
Rue d'Aquitaine
Nantes
A
B
C
Périmètre de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat au sein d'un espace vert
Secteur à dominante commerces et services
Secteur à vocation d'équipement
La programmation
Secteur de programmation
Ilots réalisés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Principe de desserte à créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Séquencement des façades
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Arbre isolé à protéger
N
0
45 m

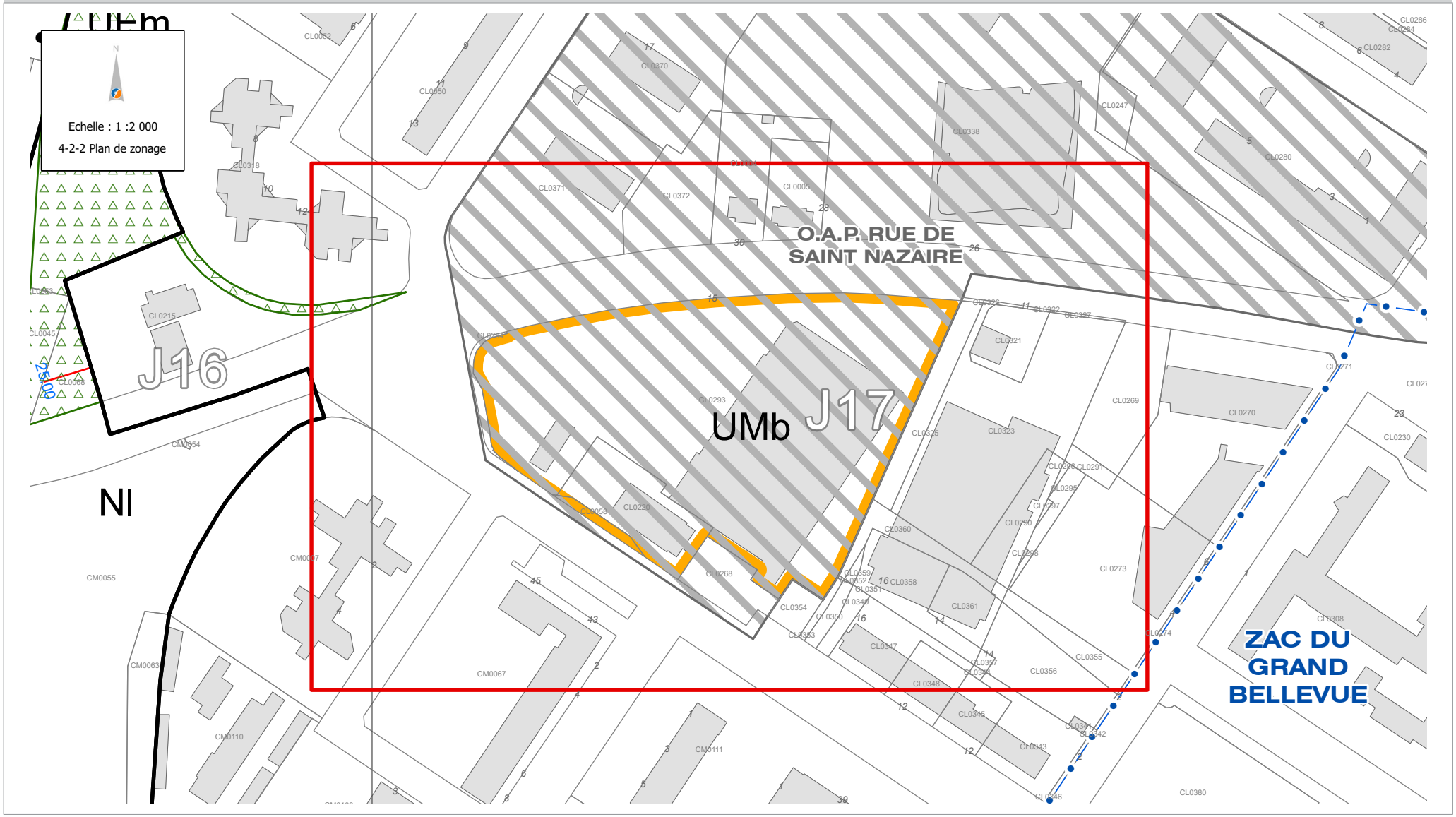
APRÈS


Rue de Mayenne
Rue de Saint-Servan
Rue de Charente
Rue de Saint-Nazaire
Rue de Gironde
Rue d'Aquitaine
Nantes
Périmètre de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat au sein d'un espace vert
Secteur à dominante commerces et services
Secteur à vocation d'équipement
La programmation
Secteur de programmation
Ilots réalisés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Principe de desserte à créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Séquencement des façades
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Arbre isolé à protéger
N
0
45 m

AVANT


Echelle : 1 :1 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. RUE DE SAINT NAZAIRE
J17
UMb
NI
J16
ZAC DU GRAND BELLEVUE
CL0370
CL0247
CL0280
CL0371
CL0372
CL0004
CL0005
CL0338
CL0050
CL0215
CL0294
CL0293
CL0326
CL0322
CL0327
CL0321
CL0325
CL0269
CL0323
CL0270
CL0296
CL0291
CL0295
CL0297
CL0290
CL0298
CL0273
CL0271
CL0360
CL0359
CL0352
CL0351
CL0358
CL0361
CL0354
CL0350
CL0349
CL0353
CL0347
CL0357
CL0344
CL0355
CL0356
CL0348
CL0308
CL0374
CL0378
CL0220
CL0058
CL0268
CM0055
CM0007
CM0067
CM0111
CM0110

APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. RUE DE SAINT NAZAIRE
J16
J17
UMb
NI
ZAC DU GRAND BELLEVUE

10. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE

Moulin Neuf

Les caractéristiques du site

Le site du Moulin Neuf est situé au nord du boulevard Charles Gautier et de la RN 444, de part et d'autre de la porte d'Ar Mor. Il s'agit d'un quartier mixte comprenant la polyclinique, des activités économiques et de nouveaux logements autour du boulevard urbain. Il comprend également le parc d'activités de Moulin Neuf. Ce quartier est le résultat d'un ambitieux projet de requalification et de développement qui est en voie d'achèvement.

Les objectifs d'aménagement

Les parcelles BX 158-103-250-303-307-308-396-397-398-399 occupées par la polyclinique ELSAN sont actuellement classées en sous secteur Umb3a correspondant à la ville projet. Le projet de restructuration-extension de cet équipement est aujourd'hui achevé sur ce périmètre. L'objectif est donc de mettre en cohérence l'occupation actuelle avec le zonage, en basculant les parcelles concernées vers un secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif.

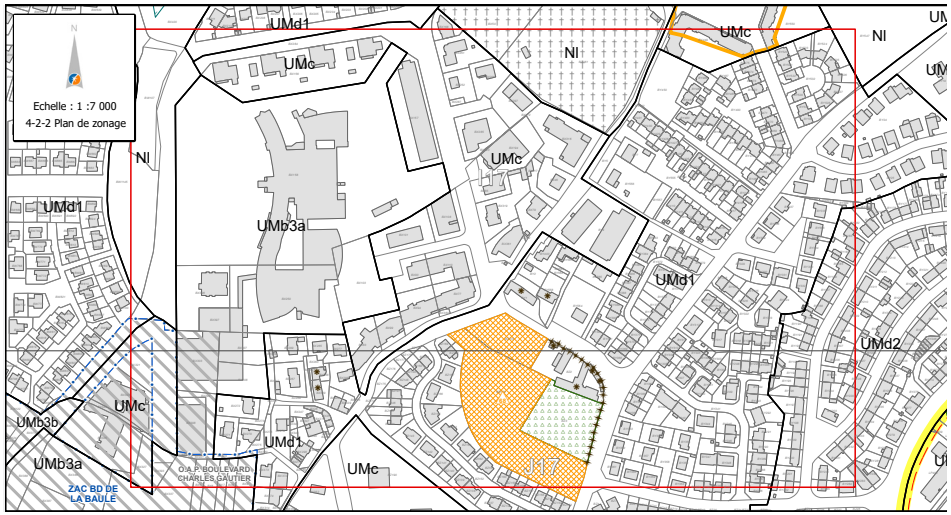
Ainsi il est proposé de :

- modifier le zonage du sous-secteur UMb3a vers le secteur US des parcelles cadastrées BX 158-103-250-303-307-308-396-397-398-399 ;
- retirer les parcelles basculées en US du plan des hauteurs.

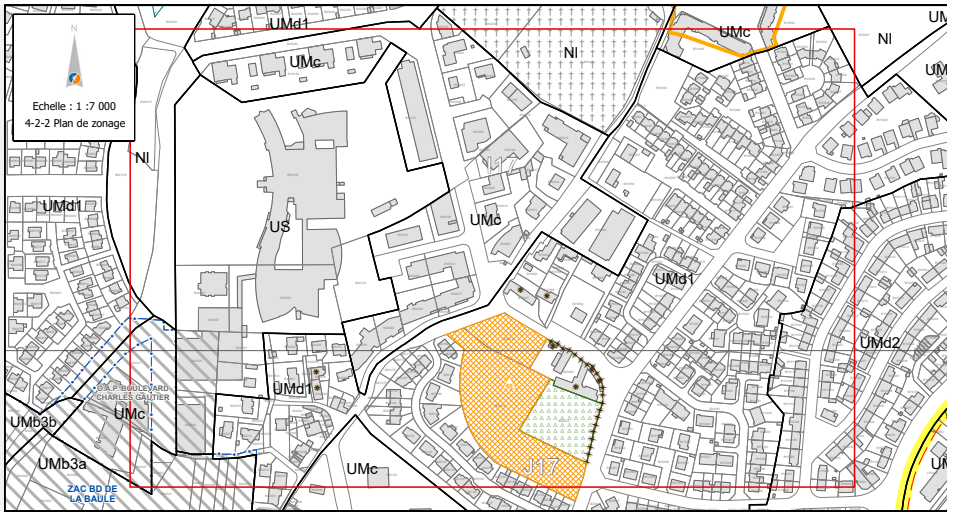
Cette dernière évolution est visible sur la planche I17 du plan de zonage (pièce 4-2-3)

SAINT-HERBLAIN

AVANT



APRÈS



11. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES, DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE ET CRÉATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER

Bagatelle

Caractéristiques du site

Le site de Bagatelle, au nord du territoire communal, se situe entre le Sillon de Bretagne et le Val de Chézine, à environ 500 m de la ligne de tramway n°3 et 800 m du pôle commercial de la Route de Vannes. Le site est marqué par une topographie vallonnée et une qualité paysagère exceptionnelle avec un parc boisé, ancien parc du château. Il s'inscrit dans un corridor écologique.
Au nord de Bagatelle, de part et d'autre de la rue de l'Angevinière, le tissu urbain a connu de profondes évolutions avec des opérations d'habitat allant de la maison individuelle aux ensembles collectifs.

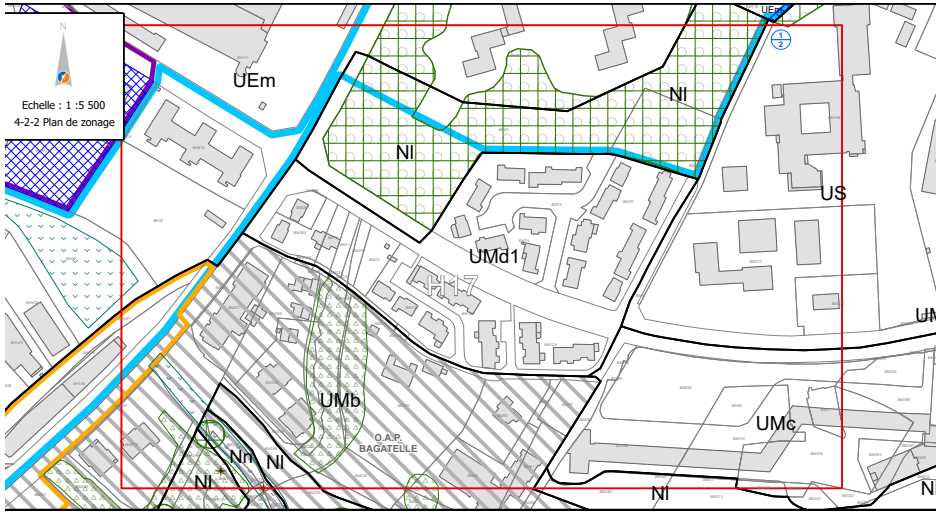
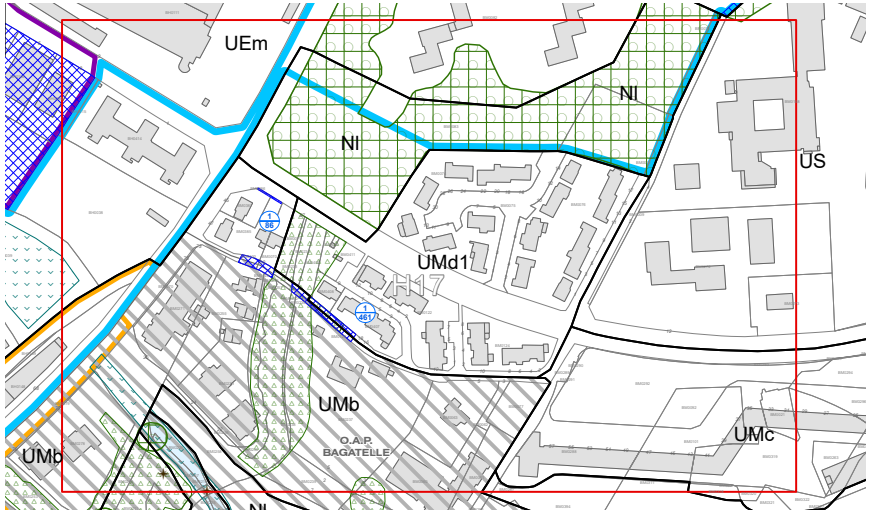
Évolutions apportées et justifications proposées

Au sein de ce site, les parcelles cadastrées BM 70-385-386-387 sont classées en sous secteur UMd1 correspondant à la ville apaisée.

Dans la poursuite de la dynamique de recomposition du quartier, ce périmètre fait l'objet de plusieurs projets d'habitat collectif, qui viennent répondre aux objectifs de production de logements et de renforcement de la mixité sociale du PLH, et d'intensification urbaine aux abords des transports en commun. Or le sous-secteur UMd1 ne permet pas la réalisation de ces opérations plus compactes.
De plus, à travers les faisabilités de différents projets d'habitat collectif en cours sur le site, la ville de Saint-Herblain a identifié une trame végétale remarquable non protégée, partie constitutive d'un corridor écologique mis en évidence par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue et Paysage.
Pour tenir compte des enjeux de production de logements, de ville des courtes distances, d'intensification urbaine et de préservation des corridors écologiques, il convient de :

- créer un espace paysager à protéger sur les parcelles cadastrées BM 71-73-233-234-235-236(p) ;
- modifier le zonage du sous-secteur UMd1 vers le secteur UMb des parcelles cadastrées BM 70-385-386 -387 ;
- modifier le plan des hauteurs de R+1+C vers une hauteur maximum de R+5+C sur le secteur basculé UMb ;
- inscrire une hauteur maximum de R+6+C sur le linéaire sur rue correspondant aux parcelles cadastrées BM 386-387, afin de créer un signal dans le paysage urbain ;
- modifier le plan de renforcement de la mixité sociale en indiquant les seuils déclencheurs suivants sur le secteur basculé UMb :
  - 700 à 2500 m² avec 25 % de logement abordable
  - >2500 m² avec 25 % de logement locatif social + 10 % logement locatif social ou abordable.

Ce seuil correspond au seuil pratiqué à proximité, assurant ainsi une cohérence d'ensemble. Cette évolution est visible sur la planche H17 du plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

AVANT	APRÈS
	

Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
UEm
Nl
US
UMd1
UMb
UMc
O.A.P.
BAGATELLE
Nm

12. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE

Bégraisière

Caractéristiques du site

Situées à proximité directe du tissu pavillonaire de l'ancienne ZAC des Quatres Vents, les parcelles cadastrées BW 919-943-948, actuellement classées en secteur UEm correspondant à la mixité des activités économiques, sont occupées par des bâtiments tertiaires sous-utilisés qui sont appelés à évoluer. L'objectif est de saisir l'opportunité de prochaines mutations pour permettre le développement de programmes de mixité fonctionnelle et ainsi créer une transition entre un tissu urbain résidentiel et un tissu urbain dédié uniquement à de l'activité.

Évolutions apportées et justifications proposées

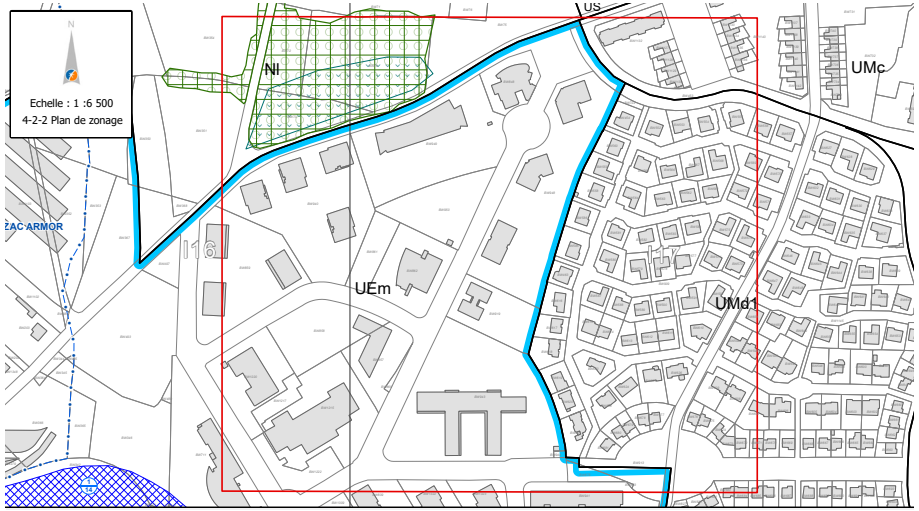
Cette évolution participe à l'atteinte des objectifs de production de logements fixés par le PLH.

Ainsi, il est proposé de :

- modifier le zonage du secteur UEm vers le secteur UMc des parcelles BW 919-943-948 ;
- compléter le plan des hauteurs en indiquant une hauteur maximum hors tout de R+2+C sur le secteur basculé en UMc ;
- ajuster le périmètre tertiaire en le limitant au secteur maintenu en UEm ;
- modifier le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale sur le secteur basculé en UMc en indiquant les seuils déclencheurs suivants :
  - 700 à 900 m2 : 25% de logement locatif social ou abordable
  - 900 à 1500 m² : 25 % de logement locatif social
  - 1500 à 2500 m² avec 35 % de logement locatif social
  - > 2500 m² avec 35 % de logement locatif social + 5 % logement locatif social ou abordable

Ce seuil correspond au seuil pratiqué à proximité, assurant ainsi une cohérence d'ensemble. Cette évolution est visible sur la planche J16 du plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4)

AVANT


Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
ZAC ARMOR
I16
I17
Nl
UEm
UMd1
UMc
US

APRÈS

Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC ARMOR
I16
I17
Nl
UEm
UMc
UMd1
US

13. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE

Boulevard du Massacre

Caractéristiques du site

Le secteur du boulevard du Massacre constitue un site stratégique de renouvellement urbain, qui joue le rôle de charnière entre les communes de Saint Herblain et de Nantes. Il jouit d'une très bonne desserte en transport en commun qui vient accentuer son évolution vers un profil très urbain.
Aujourd'hui le boulevard du Massacre connaît des mutations diffuses au sein de secteurs à dominante pavillonnaire, ce qui se traduit par une imbrication de plusieurs zonages sur un même secteur, impliquant différentes règles d'implantation, de hauteurs et de coefficient de pleine terre. Le règlement graphique précisant les hauteurs tend à créer une disparité d'opportunités foncières et de formes urbaines de part et d'autre du boulevard.

Objectifs d'aménagement

En 2023, une étude est venue définir de premières orientations d'aménagement afin d'anticiper et accompagner la mutation du tissu tout en remédiant à la disparité de la règle. Il est mis en avant la valorisation du patrimoine végétal existant, la nécessité d'un épannelage progressif en rapport avec le contexte bâti pour éviter les ruptures d'échelles et les bâtis isolés entre plusieurs opérations, et la création de perméabilités visuelles sur les espaces végétalisés.
Elle a également identifié un certain nombre de sites sensibles sur lesquels des évolutions de zonage et de règlement sont à prévoir dès maintenant pour encadrer les projets en cours de maturation et permettre une mutation cohérente du tissu urbain.

Évolutions et justifications apportées

Site Massacre/Courteline

Les parcelles cadastrées BR 189-190-191-725-726 classées en sous-secteur UMd2p correspondant à la ville résidentielle patrimoniale, situées de part et d'autre de l'avenue Courteline, constituent un site identifié pour la réalisation d'une opération d'ensemble comportant de l'activité en rez de chaussée et des logements aux étages. Pour en garantir sa réalisation dans le respect du tissu existant et ainsi participer à l'atteinte des objectifs de productions de logements fixés par le PLH, il convient d'inscrire un zonage plus dense avec une hauteur en rapport avec l'existant.
Ainsi, il est proposé de modifier :

- le zonage du secteur UMd2p vers le secteur UMcp des parcelles BR1 89-190-191-725-726 ;
- le plan des hauteurs en indiquant une hauteur maximum hors tout à R+1+C sur le secteur basculé UMcp ;
- le plan de renforcement de la mixité sociale sur le secteur basculé UMcp en indiquant les seuils déclencheurs suivants :
  - 700 à 900 m² : 25 % de logement locatif social
  - 900 à 1500 m² : 25 % de logement locatif social
  - 1500 à 2500 m² : 30 % de logement locatif social
  - > 2500 m² : 30 % de logement locatif social + 5 % logement locatif social ou abordable

Ce seuil correspond au seuil pratiqué à proximité, assurant ainsi une cohérence d'ensemble. Cette évolution est visible sur la planche I18 du plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4)

Site Massacre/Grands Bois

Les parcelles cadastrées BS 2-3 classées en sous-secteur UMd1 correspondant à la ville apaisée,

constituent un site identifié pour la réalisation d'une opération d'angle sur une unité foncière qui englobe également les parcelles cadastrées BS 39-174-175 classées en UMc. Pour permettre la réalisation d'une opération d'ensemble qui répond aux objectifs de production de logements et de renforcement de la mixité sociale du PLH, il est proposé de modifier :

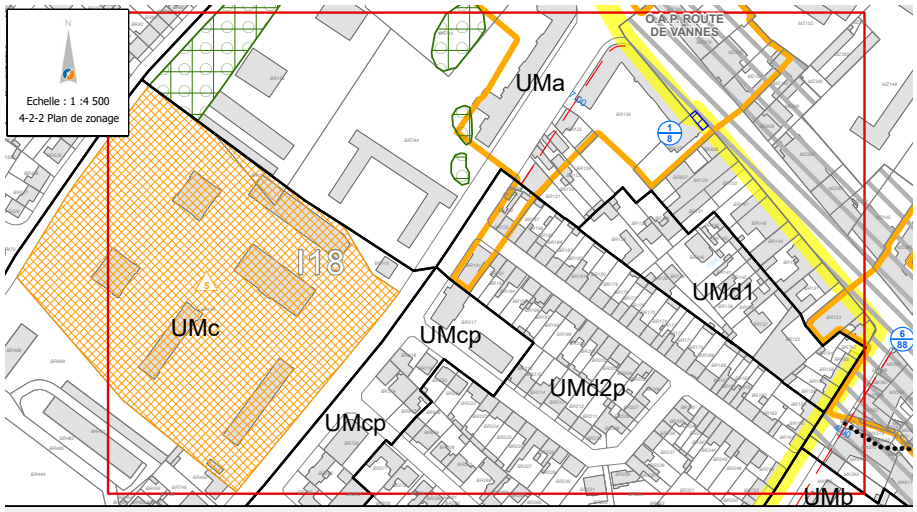
- le zonage du secteur UMd1 vers le secteur UMc pour les parcelles BS 2-3 ;

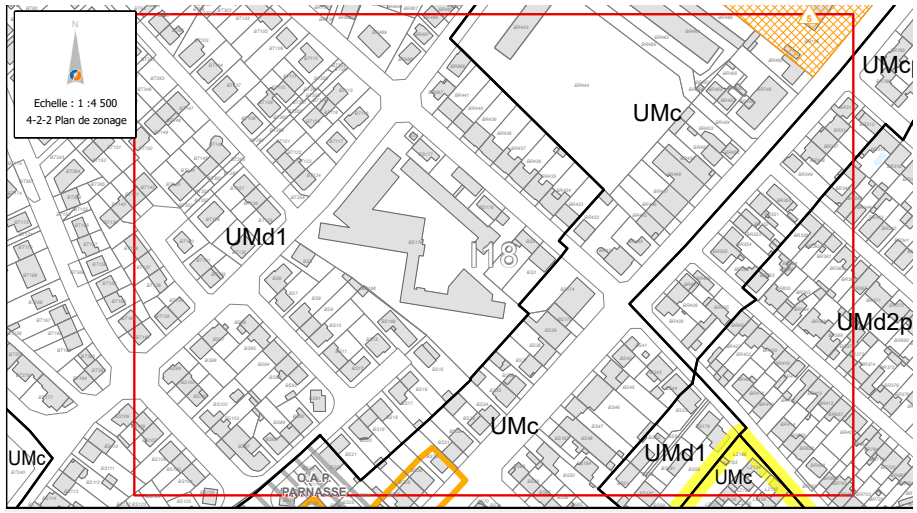
- le plan des hauteurs de R+1+C vers une hauteur maximum de R+4+C sur le secteur basculé UMc ;

- le plan de renforcement de la mixité sociale sur le secteur basculé UMc en indiquant les seuils déclencheurs suivants :
  - 700 à 900 m² : 25 % de logement locatif social
  - 900 à 1500 m² : 25 % de logement locatif social
  - 1500 à 2500 m² : 30 % de logement locatif social
  - > 2500 m² : 30 % de logement locatif social + 5 % logement locatif social ou abordable

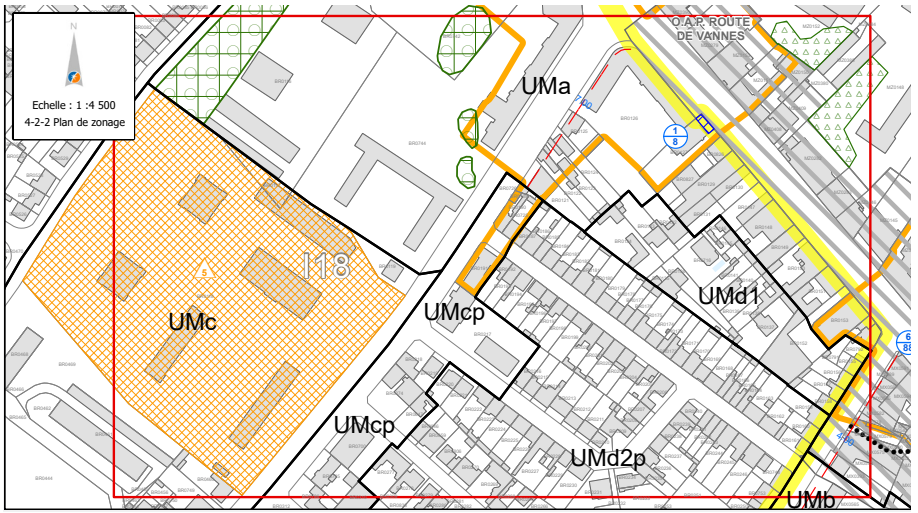
Ce seuil correspond au seuil pratiqué à proximité, assurant ainsi une cohérence d'ensemble. Cette évolution est visible sur la planche I18 du plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4)

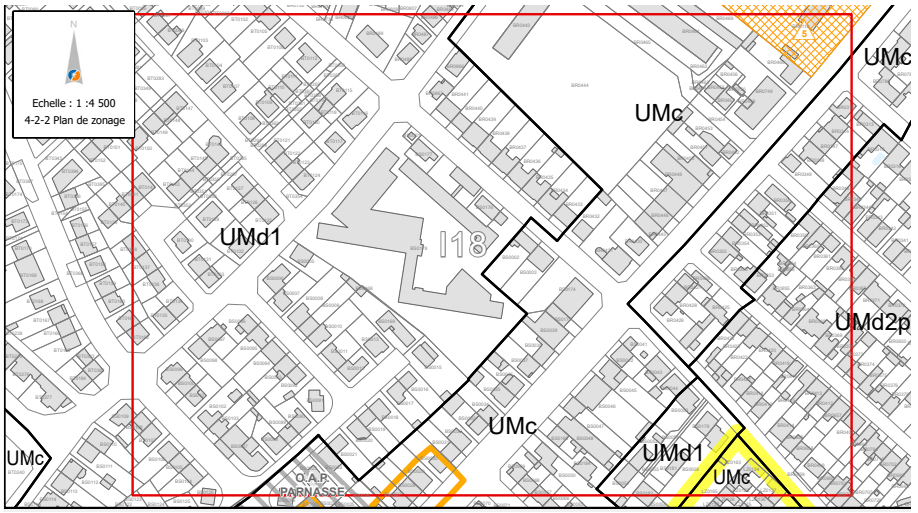
AVANT


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. ROUTE DE VANNES
UMa
I18
UMc
UMcp
UMcp
UMd2p
UMd1
UMb


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMc
UMd1
I18
UMd2p
UMc
UMd1
UMc
UMc
O.A.P. PARNASSE

APRÈS


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. ROUTE DE VANNES
UMa
I18
UMc
UMcp
UMcp
UMd2p
UMd1
UMb


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMc
UMd1
I18
UMd2p
UMc
UMd1
UMc
UMc
O.A.P. PARNASSE

14. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DES HAUTEURS-ÉPANNELAGES, DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE ET CRÉATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER

Crémetterie

Caractéristiques du site

Situé à l'est du territoire communal, encadré par le boulevard Charles Gautier, le boulevard Salvador Allende et le périphérique, le quartier de la Crémetterie est composé d'ensembles collectifs situés principalement le long du boulevard du Tertre, et d'habitat pavillonnaire. Le cœur du quartier accueille la place de la Crémetterie, un espace vert et boisé, quelques commerces et services de proximité, et des équipements publics qui participent à la cohésion sociale du quartier. Ce quartier est doté d'une organisation spécifique avec une desserte interne organisée en impasse. Les maisons sont soit isolées sur les parcelles, soit construites en bandes à proximité de la place de la Crémetterie.

Évolutions apportées et justifications

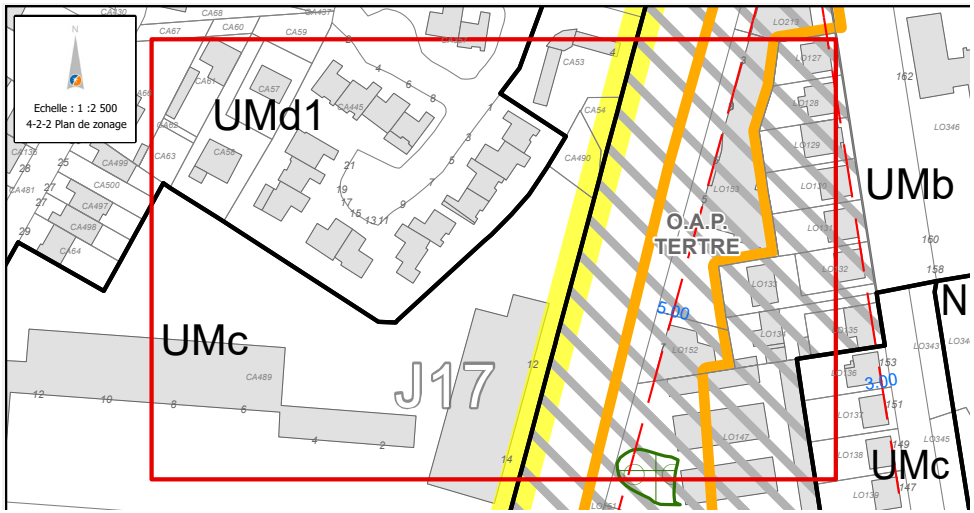
Le quartier de la Crémetterie est aujourd'hui l'objet de projets de renouvellement urbain qu'il s'agit d'encadrer afin de garantir leur insertion au sein du tissu urbain existant et de favoriser la végétalisation des secteurs d'habitat collectif les plus artificialisés.

Au sein de ce site, les parcelles cadastrées CA 53-54--490 sont classées en secteur UMc correspondant à la ville paysage, avec une hauteur maximum de R+4+C. Cette emprise foncière fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain, qui vient répondre aux objectifs de production de logements et de renforcement de la mixité sociale du PLH, d'une part, et d'intensification urbaine aux abords des transports en commun, d'autre part. Afin d'en garantir l'insertion urbaine dans le tissu environnant et d'assurer un bon rapport d'échelle, il convient d'abaisser la hauteur de la future construction.
Par ailleurs, les évolutions récentes sur le quartier ont mis en évidence une raréfaction des espaces végétalisés pouvant jouer le rôle d'îlots de fraîcheur au sein de ce secteur très artificialisé.

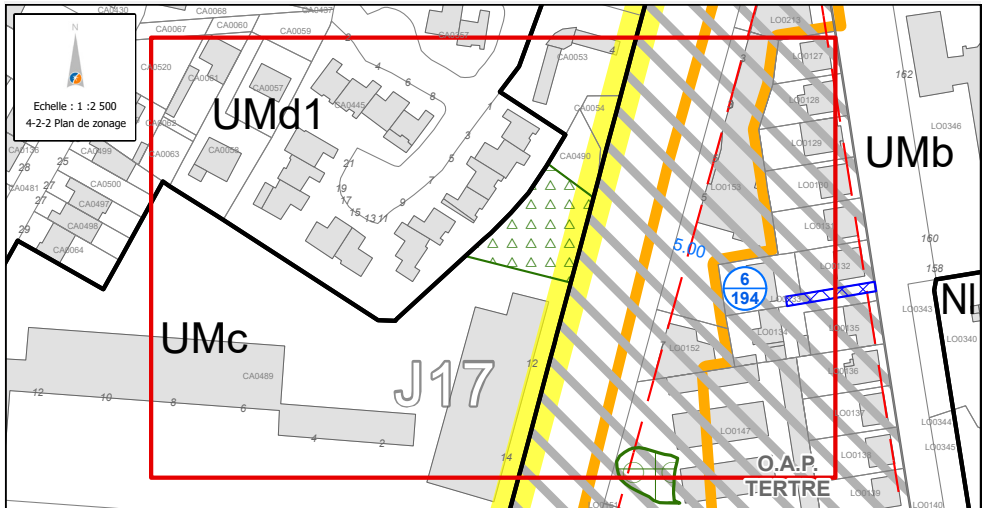
Il convient donc de saisir l'opportunité de nouveaux projets pour préserver les espaces verts existants.
Ainsi, il est proposé de :

- créer un espace paysager à protéger sur la parcelle cadastrée CA 489 (en partie) correspondant au jardin d'une copropriété, afin de favoriser sa préservation dans le temps, sachant qu'il joue un rôle paysager et environnemental important ;
- modifier le plan des hauteurs en indiquant une hauteur maximum hors tout de R+4+C vers R+3+C sur les parcelles cadastrées CA 53-54-490.

AVANT


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMb
UMc
UMc
J17
O.A.P.
TERTRE
5.00
3.00

APRÈS


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMb
UMc
J17
O.A.P.
TERTRE
5.00
6
194

15. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DE ZONAGE ET MODIFICATION DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE

Bergerie

Les parcelles cadastrées EC 136-261-530-531-542 classées en sous secteur UMd1 correspondant à la ville apaisée sont occupées par un équipement communal d'accueil des associations et un groupe scolaire public. Ces équipements sont maintenus dans leur vocation mais font l'objet de réflexion sur leur organisation. Afin de mettre en cohérence l'occupation avec le zonage et de permettre la réalisation à terme d'un projet de restructuration, il convient de faire évoluer le classement de cette emprise vers un secteur US correspondant à l'accueil d'équipements publics .et d'intérêt collectif.

Ainsi, il est proposé de :

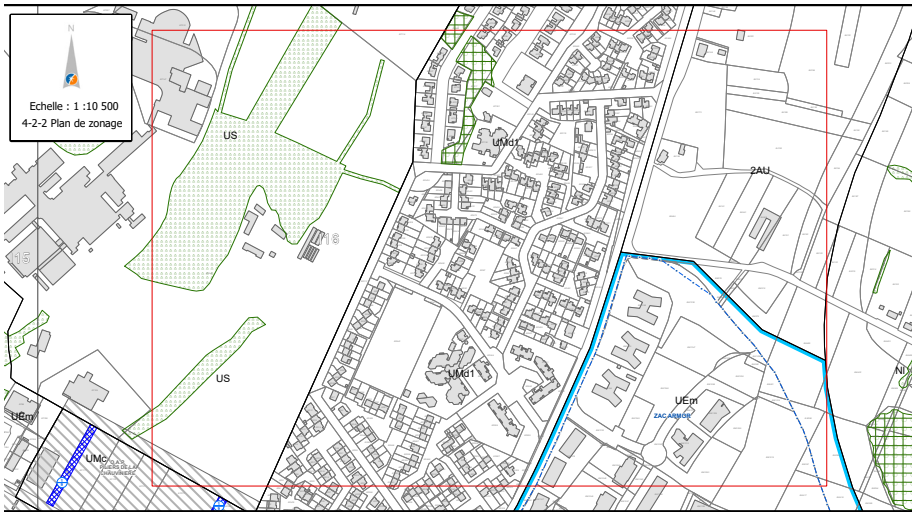
- modifier le zonage du secteur UMd1 vers le secteur US des parcelles cadastrées EC 136-261-530-531-542 ;

- retirer du plan de renforcement de la mixité sociale le secteur basculé US.

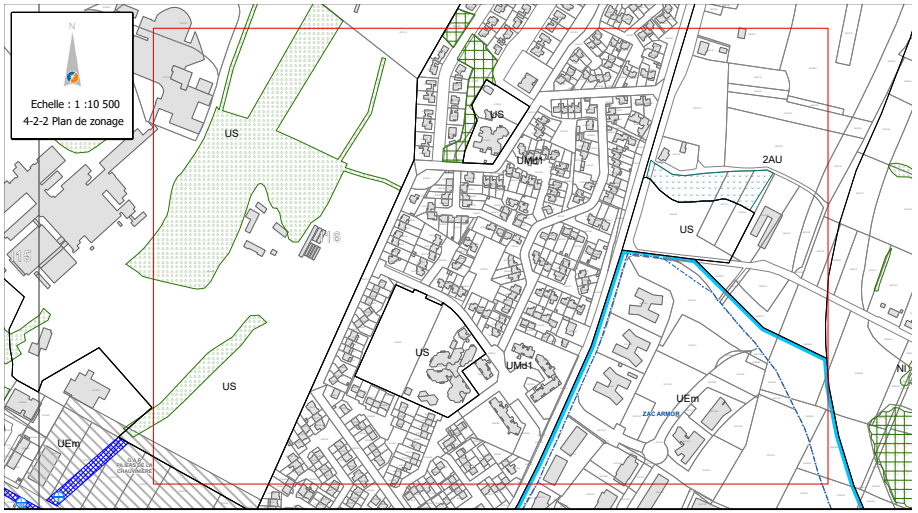
Cette évolution est visible sur la planche I16 du plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

SAINT-HERBLAIN

AVANT



APRÈS



16. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE

Val de Chézine

Les parcelles cadastrées BO 65-66-68-71-73 sont occupées par une résidence autonomie « Les Noëlles » qui fait l'objet d'un projet de démolition-reconstruction combiné à un projet de construction de logements qui s'implantera sur la parcelle attenante cadastrée BO 73. L'objectif est de permettre la réalisation d'un projet d'ensemble dans une forme urbaine similaire aux ensembles immobiliers collectifs voisins en matière de densité et de hauteur, de l'encadrer en mettant l'accent sur l'intégration de l'opération au quartier et le développement d'une nature en ville perceptible depuis l'espace public. Pour cela, il convient de faire évoluer le zonage de la parcelle BO 73 classée en sous secteur UMd1 correspondant à la ville apaisée au PLUm en vigueur vers le secteur UMc, de mettre en cohérence la hauteur des parcelles BO 65-66-68-71-73 avec le tissu environnant et d'ajuster le plan de renforcement de mixité sociale pour garantir la sortie des logements sociaux.
Ces évolutions répondent à l'atteinte des objectifs de production de logements du PLH et du renforcement de la mixité sociale.

Ainsi, il est proposé de modifier :

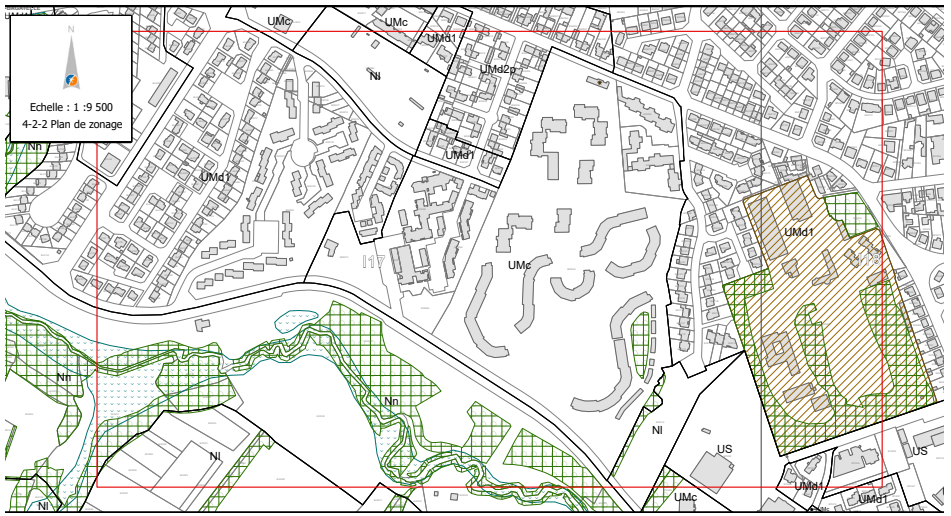
- le zonage du secteur UMd1 vers le secteur UMc de la parcelle BO73 ;
- le plan des hauteurs de R+1+C ou R+3+C vers une hauteur maximum de R+4+C sur les parcelles cadastrées BO 65-66-68-71-73 ;
- le plan de renforcement de la mixité sociale en indiquant un seuil déclencheur > 2500 m² avec 30 % de logement locatif social + 5 % logement locatif social ou abordable sur le secteur basculé UMc.

Ce seuil correspond au seuil pratiqué à proximité, assurant ainsi une cohérence d'ensemble. Cette évolution est visible sur la planche I17 du plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

AVANT

Echelle : 1 :9 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMd1
UMd2p
Nl
Nn
US

APRÈS


Echelle : 1 :9 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMd1
Nl
Nn
US

17. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PLAN DE ZONAGE, DES HAUTEURS-ÉPANNELAGE ET DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE

Rue du Souvenir Français

Les parcelles cadastrées CN 145-146-147-65 (en partie), actuellement classées en sous secteur UMd1 correspondant à la ville apaisée sont situées à proximité directe du périphérique, dans le périmètre de protection de 100 m par rapport aux nuisances et, en limite d'un secteur classé zone naturelle dédiée aux loisirs. Elles sont actuellement non urbanisées, occupées par un espace vert paysager à usage récréatif. Au regard de sa situation géographique et de ses caractéristiques, ce secteur n'est pas adapté à la construction de logements.

Ainsi il est proposé de modifier :

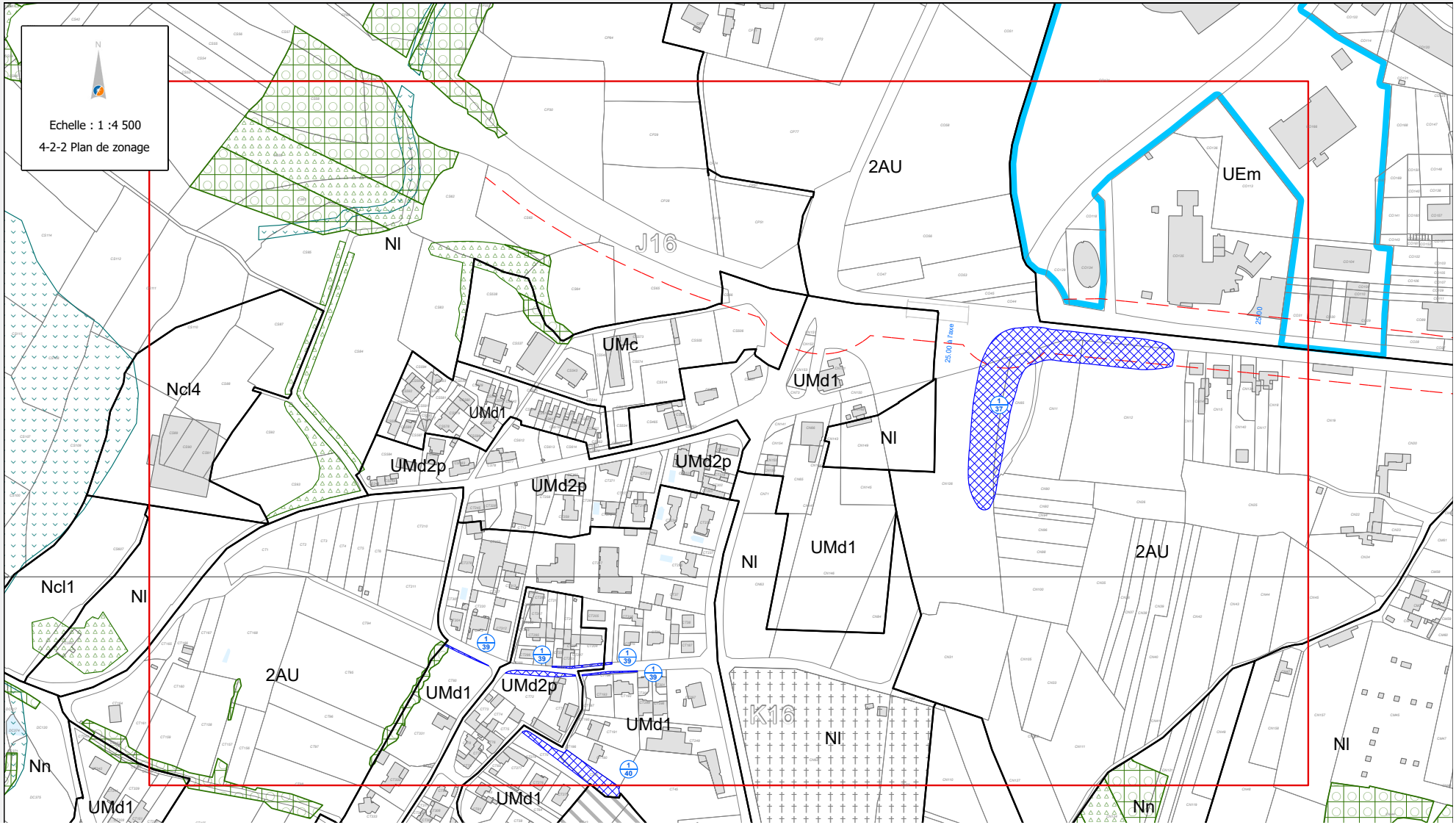
- le zonage du sous-secteur UMd1 vers le secteur Nl des parcelles CN 145-146-147-65 (en partie) ;
- le plan de renforcement de la mixité sociale en retirant les parcelles CN 145-146-147-65 (en partie).

Les parcelles cadastrées CS 69-465-493-507-508 classées en sous secteur Umd1 correspondant à la ville apaisée sont situées en entrée de ville, aux abords d'un secteur densifié classé UMc. Ce site bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun, qui lui permet de répondre aux enjeux d'intensification urbaine et d'atteinte des objectifs de production de logements du PLH.
En cohérence avec le zonage UMc contigu, il est proposé de modifier :

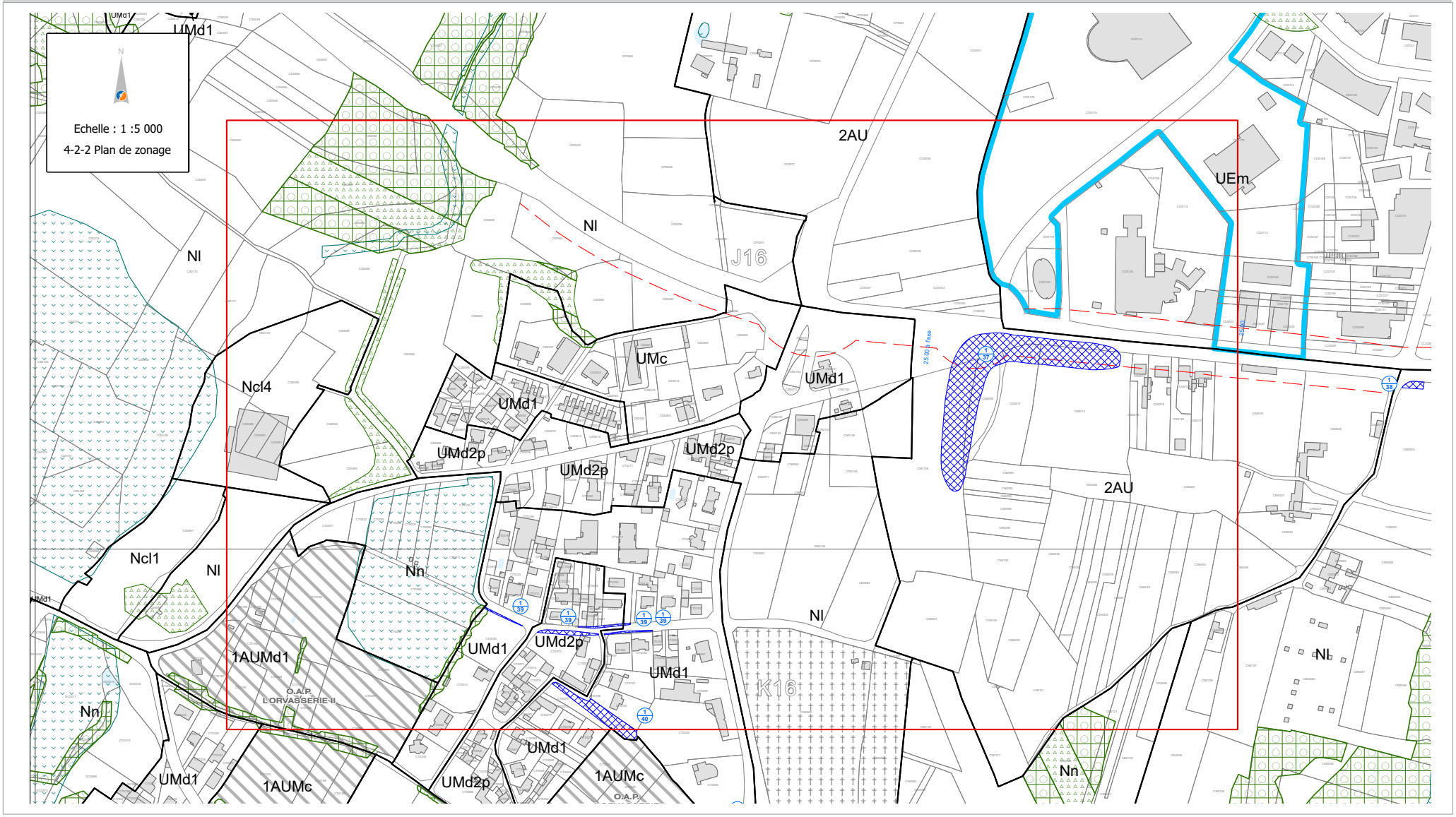
- le sous secteur UMd1 vers le secteur UMc des parcelles CS 69-465-493-507-508 ;
- le plan des hauteurs de R+1+C vers une hauteur maximum de R+2+C sur le secteur basculé UMc ;
- le plan de renforcement de la mixité sociale sur le secteur basculé UMc en indiquant les seuils déclencheurs suivants :
  - 700 à 900 m² avec 25 % de logement locatif social ou abordable
  - 900 à 1500 m² avec 25 % de logement locatif social
  - 1500 à 2500 m² avec 30 % de logement locatif social
  - > 2500 m² avec 30 % de logement locatif social + 5 % logement locatif social ou abordable

Ce seuil correspond au seuil pratiqué à proximité, assurant ainsi une cohérence d'ensemble. Cette évolution est visible sur la planche J16 du plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

AVANT


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
N
2AU
UEm
J16
Nl
UMc
UMd1
Ncl4
UMd2p
Nl
UMd1
2AU
Ncl1
Nl
2AU
UMd1
UMd2p
UMd1
K16
Nl
Nl
Nn
UMd1
UMd1
Nn

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
Nl
Ncl4
Ncl1
Nn
UMc
UMd2p
2AU
UEm
J16
K16
1AUMd1
1AUMc
O.A.P.
L'ORVASSERIE-II

18. ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Ajouts et modification d'emplacements réservés

Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisition ou de travaux. Il s'agit d'actualiser les ER afin de prendre en compte les évolutions liées aux projets (suppression, évolution du périmètre) ou de nouveaux besoins qui nécessitent la délimitation d'ER (création).

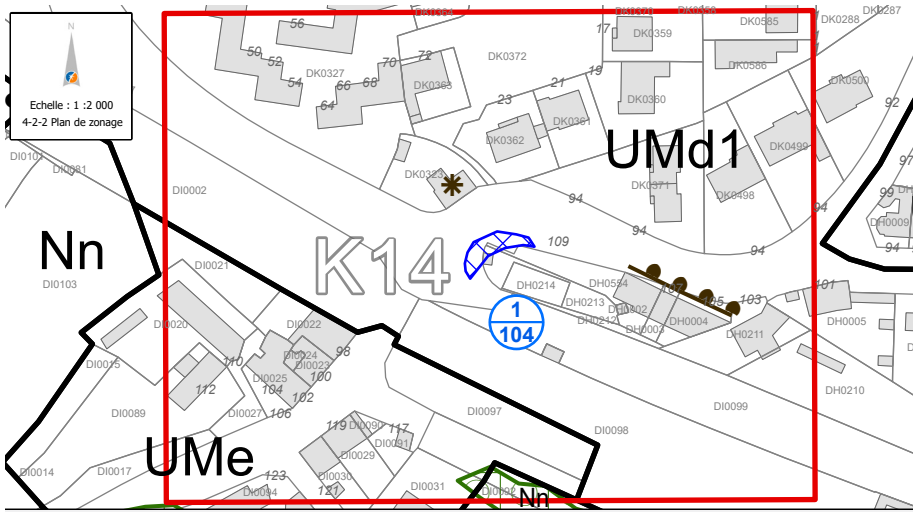
Afin d'actualiser la liste des ER sur le territoire de Saint-Herblain, il est proposé de :

- Créer un ER n°1-104 au bénéfice de Nantes Métropole rue de la Gare pour aménagement de voirie ;
- Créer un ER n°1-101 au bénéfice de Nantes Métropole sur la rue Pablo Neruda pour la réalisation d'un trottoir ;
- Créer un ER n°1-103 au bénéfice de la commune de Saint-Herblain qui relierait l'allée des Rochettes à la rue de la Gare pour création d'une liaison douce ;
- Créer un ER ER n°1-106 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie rue des Piliers de la Chauvinière ;
- Créer un ER n°1-106 au bénéfice de Nantes Métropole pour création de liaison douce sur l'emprise de l'allée Guynemer cadastrée BM126-128-130-236 afin de procéder aux acquisitions foncières permettant de la rendre publique ;
- Modifier l'ER 1-5 au bénéfice de Nantes Métropole situé avenue Saint-Dominique au bénéfice de Nantes Métropole ;
- Modifier l'ER 1-34 au bénéfice de Nantes Métropole situé à l'angle Blard/Auriol ;

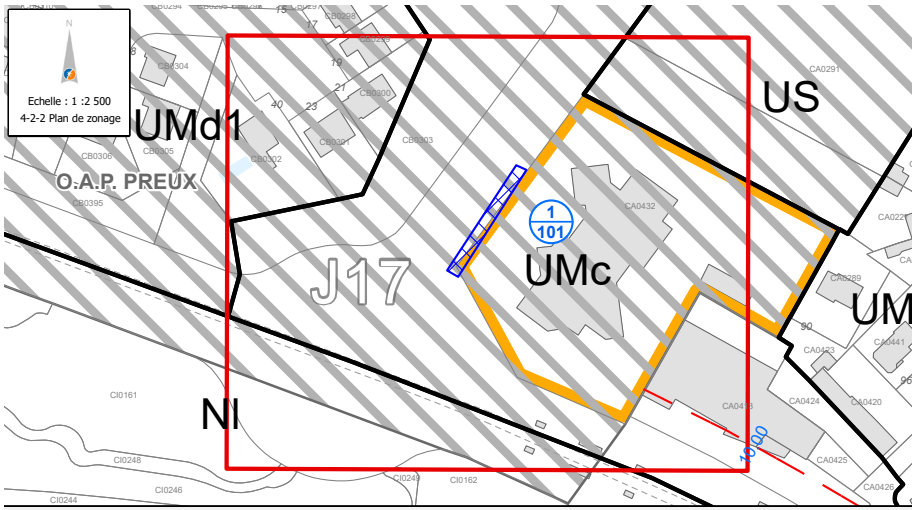
<u>Route de Vannes</u>

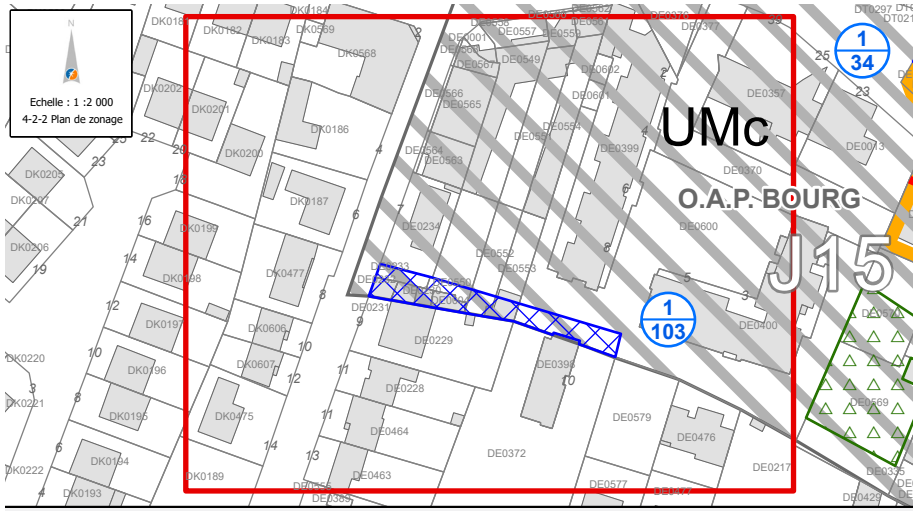
- Créer un ER n° 2-400 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie ;
- Créer un ER n° 2-460 au bénéfice de Nantes Métropole au 22 avenue de Fontainebleau pour liaison douce.

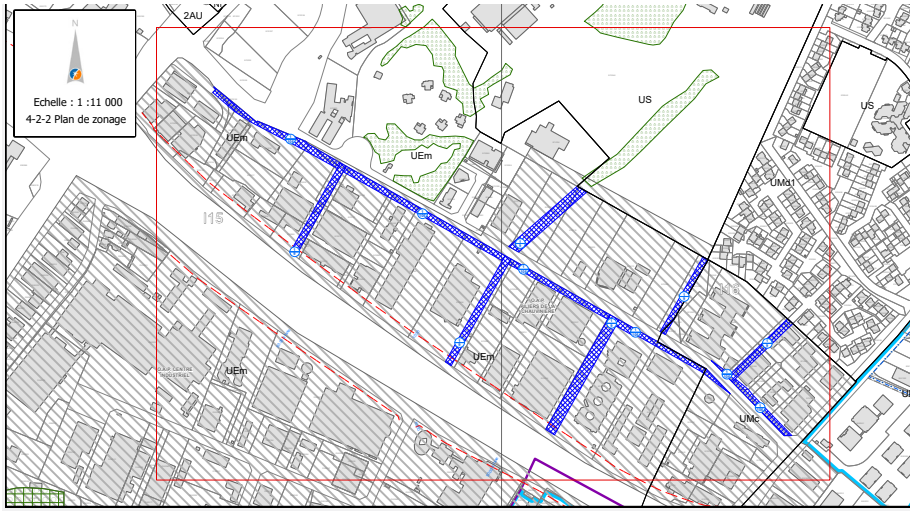
APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
K14
Nn
UMe
1
104
Nn

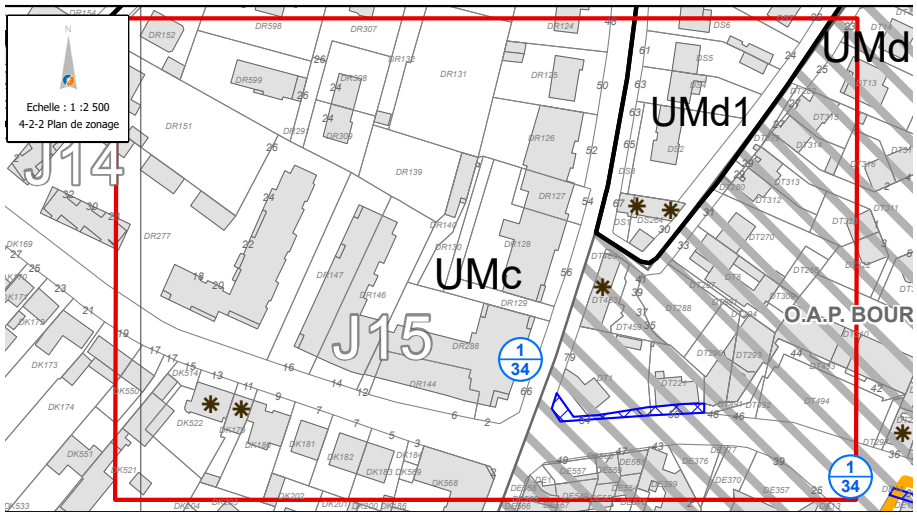
APRÈS

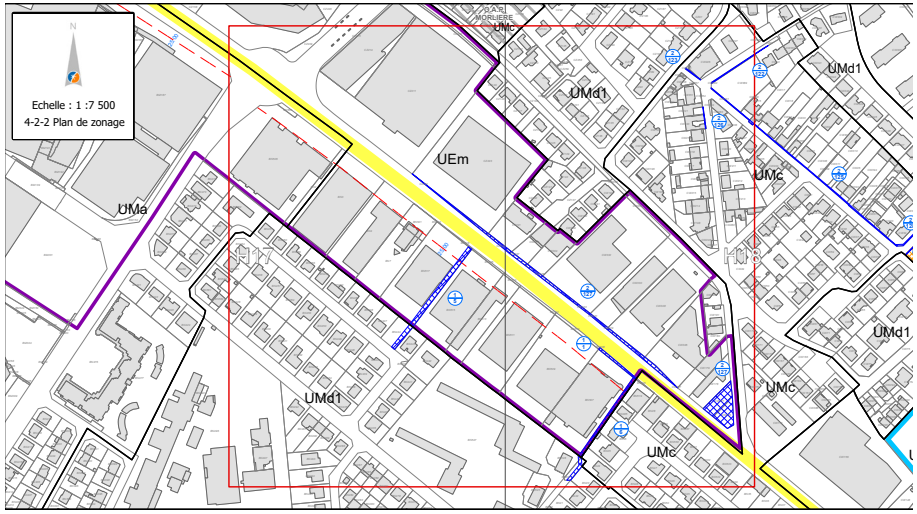

Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
O.A.P. PREUX
J17
UMc
US
Nl
1
101


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
O.A.P. BOURG
J15
1
34
1
103

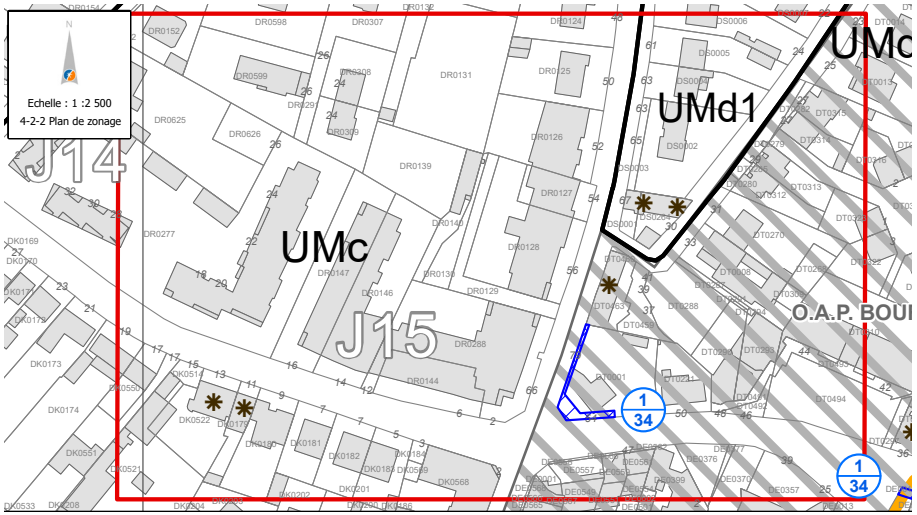

Echelle : 1 :11 000
4-2-2 Plan de zonage
2AU
UEm
US
UMd1
UMc

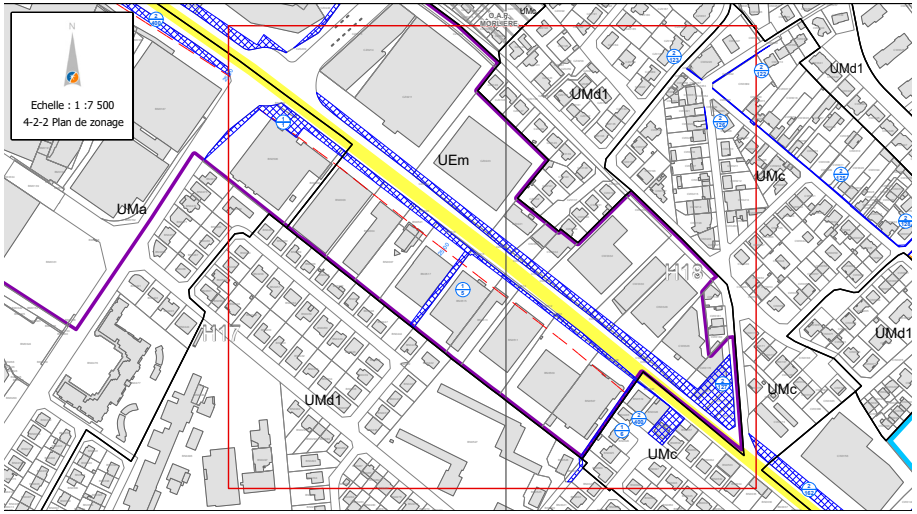
APRÈS


Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
UMd
UMd1
UMc
J14
J15
O.A.P. BOUR
1
34

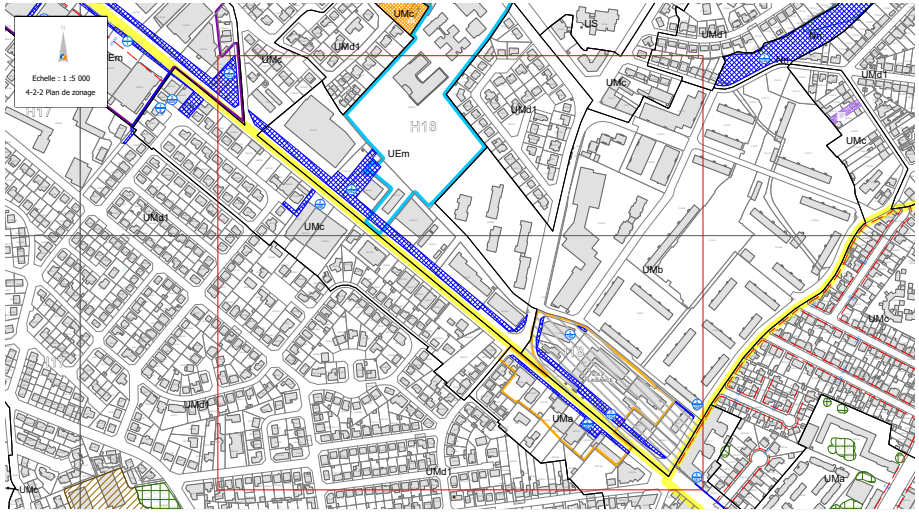

Echelle : 1 :7 500
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UEm
UMd1
UMc

APRÈS

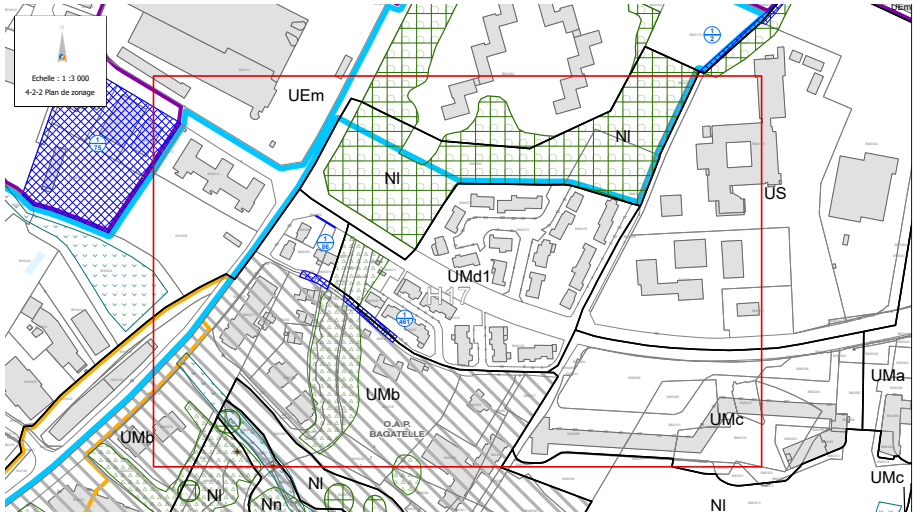

Echelle : 1 :2 500
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMd1
J14
J15
O.A.P. BOUI
1
34


Echelle : 1 :7 500
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UEm
UMd1
UMc

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMd1
UEm
US
UMb
UMa
H17
H18

APRÈS


Echelle : 1 :3 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
Nl
US
UMd1
UMb
UMa
UMc
O.A.P. BAGATELLE
Nn

19. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET CRÉATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZONE HUMIDE

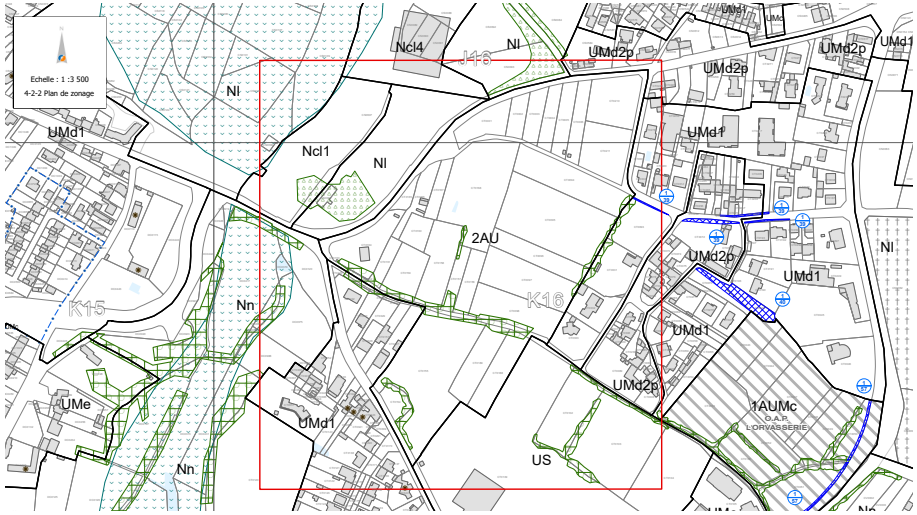
Zone 2AU Orvasserie

Les éléments de connaissance des zones humides de la Métropole sont issus de différentes études commandées par la puissance publique, des professionnels ou des particuliers. Comme toute connaissance, elle peut être amenée à évoluer, se préciser. Ainsi, l'étude SYSTRA réalisée en 2023, validée par les services de Nantes Métropole a identifié des zones humides (ZH), qu'il convient d'inscrire dans le PLUm, afin d'assurer leur protection.
L'extrait de l'étude se trouve en annexe de la présente notice.

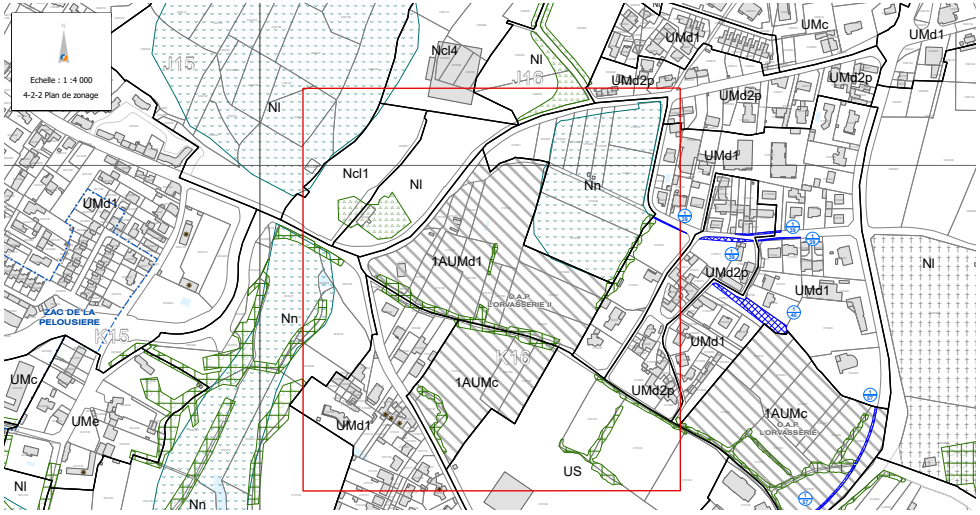
Il est proposé :

- d'ajouter 2,01 ha de zone humide, en EPP ZH sur les parcelles cadastrées CT 3-4-5-6-95-94-210-211, pour une superficie de 20 714 m² ;
- de faire évoluer les parcelles cadastrées CT 1-2-3-4-5-6-95-94-210-211 de 2AU vers Nn afin de préserver les qualités environnementales et naturelles présentes sur le site, et de renforver leur protection.

AVANT


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Ncl4
J15
Nl
UMd2p
UMd1
Ncl1
2AU
K15
K16
Nn
UMe
1AUMc
O.A.P. L'ORVASSERIE
US

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
ZAC DE LA PELOUSIERE
J15
J16
K15
K16
Ncl4
Nl
UMc
UMd1
UMd2p
Ncl1
Nn
1AUMd1
1AUMc
O.A.P. L'ORVASSERIE
O.A.P. L'ORVASSERIE II
UMe
US

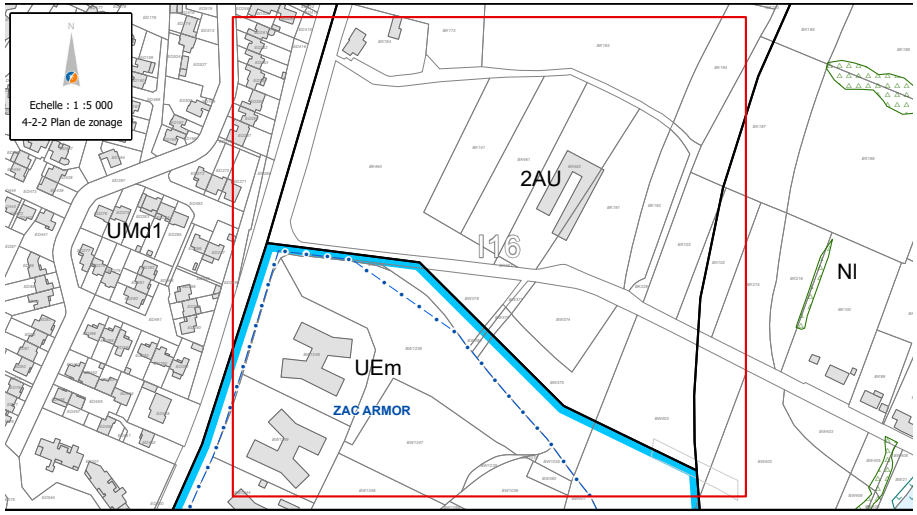
20. CRÉATION D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZONE HUMIDE

Zone 2AU Armor II

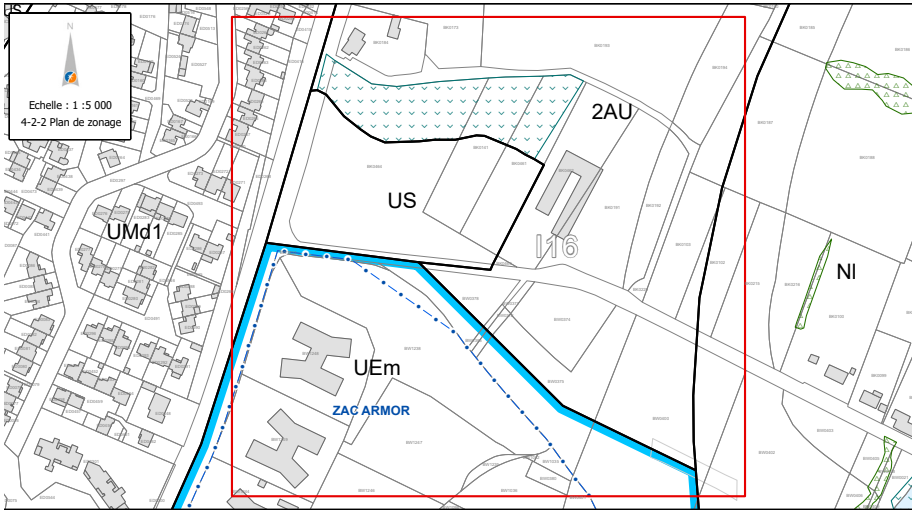
Les éléments de connaissance des zones humides de la Métropole sont issus de différentes études commandées par la puissance publique, des professionnels ou des particuliers. Comme toute connaissance, elle peut être amenée à évoluer, se préciser. Ainsi, l'étude SYSTRA réalisée en 2023, validée par les services de Nantes Métropole a identifié des zones humides (ZH), qu'il convient d'inscrire dans le PLUm, afin d'assurer leur protection.
L'extrait de l'étude se trouve en annexe de la présente notice.

Il est proposé l'ajout de 0,633 ha de zone humide, en EPP ZH sur les parcelles cadastrées BK 461-464-141, pour une superficie de 18 053 m².

AVANT


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
2AU
UMd1
I16
Nl
UEm
ZAC ARMOR

APRÈS


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
2AU
US
UMd1
I16
Nl
UEm
ZAC ARMOR

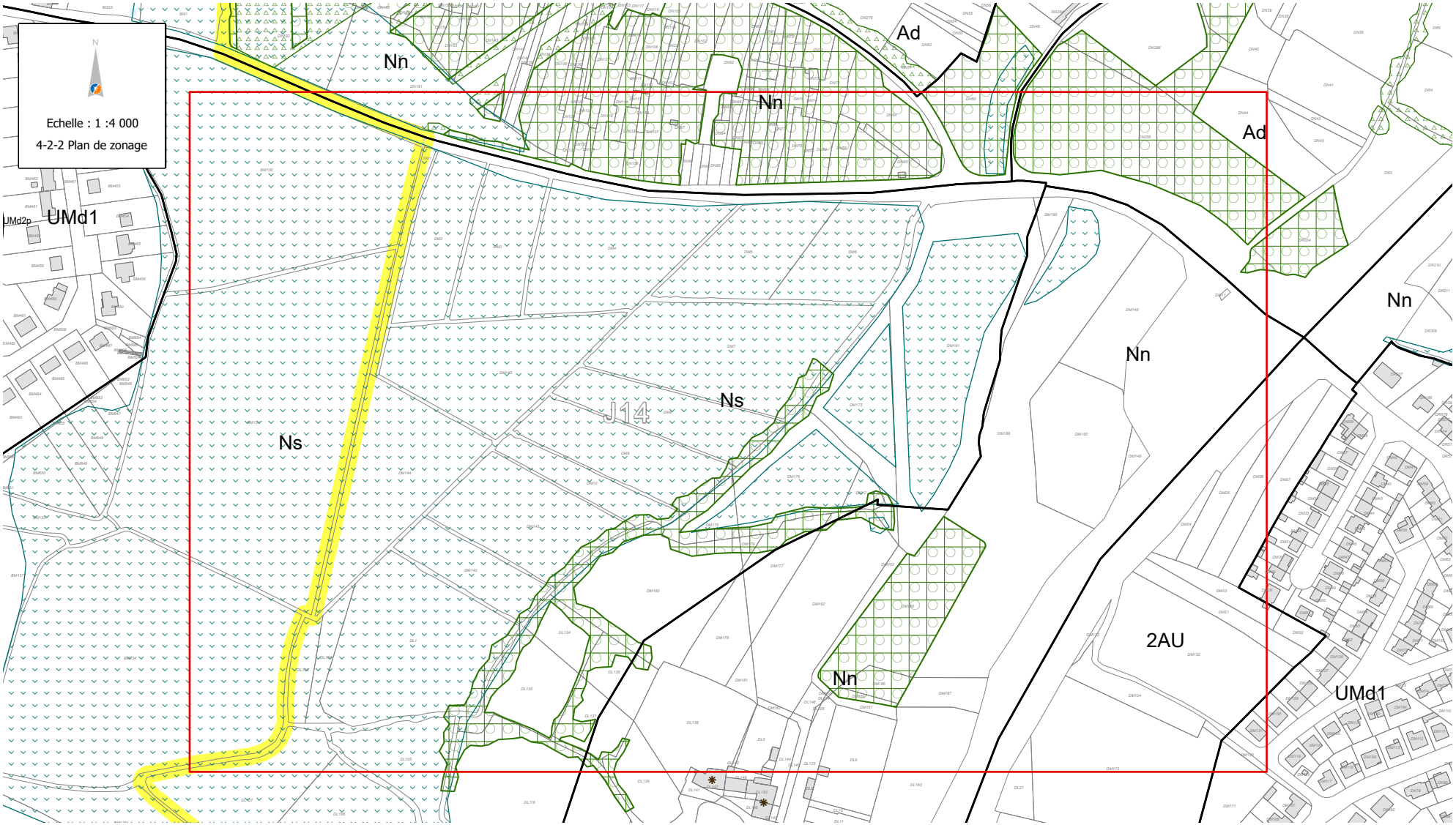
21. AJUSTEMENT D'UN ESPACE PAYSAGER À PROTÉGER - ZONE HUMIDE

La Gâtine

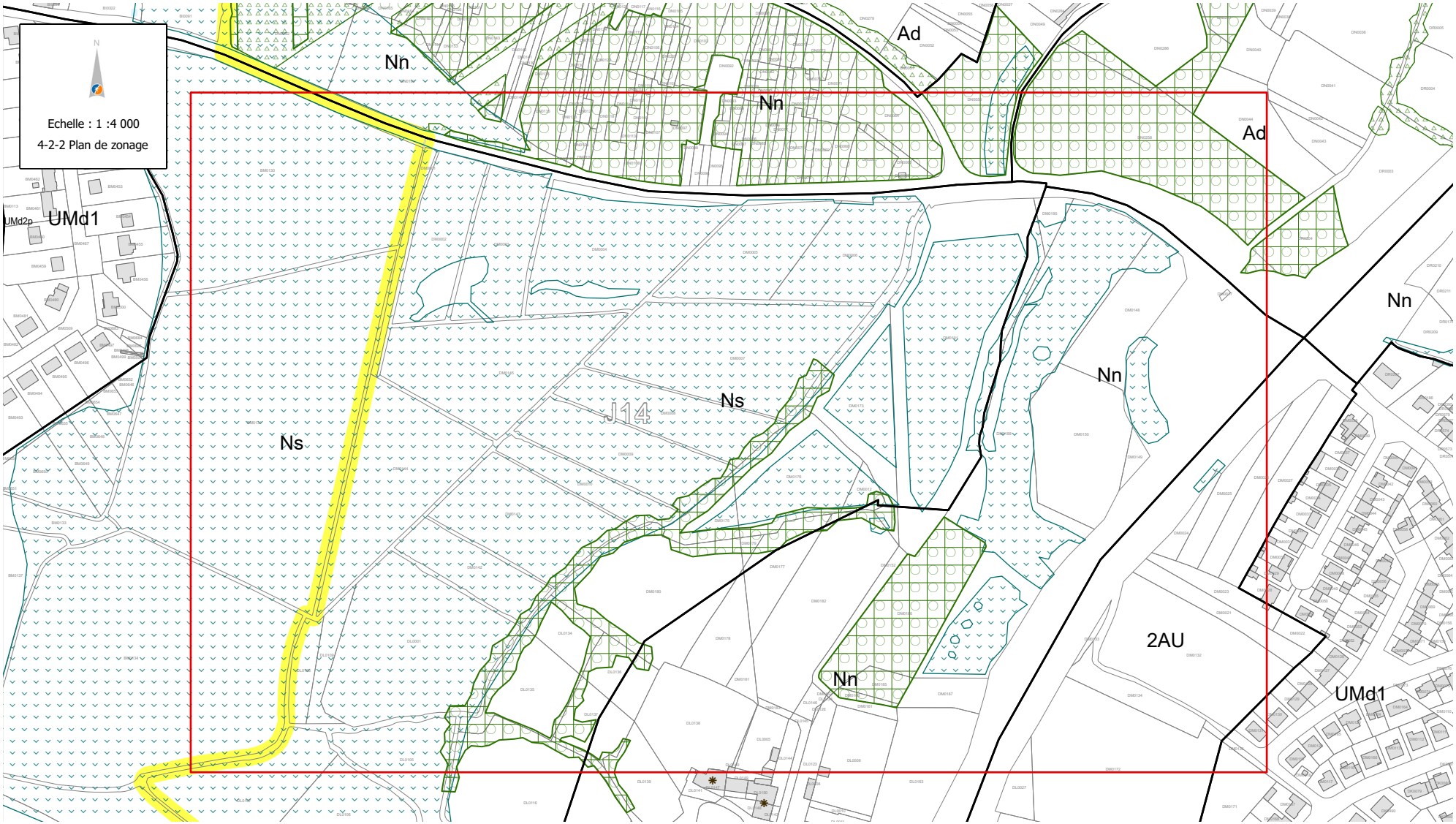
Les éléments de connaissance des zones humides de la Métropole sont issus de différentes études commandées par la puissance publique, des professionnels ou des particuliers. Comme toute connaissance, elle peut être amenée à évoluer, se préciser. Ainsi, l'étude Théma relative à la réalisation de la liaison douce Couëron-Saint Herblain réalisée en 2021, validée par les services de Nantes Métropole a identifié des zones humides (ZH), qu'il convient d'inscrire dans le PLUm, afin d'assurer leur protection. L'extrait de l'étude se trouve en annexe de la présente notice.

Il est proposé le déclassement de 0.24 ha de zone humide sur les parcelles DM 2p-3p-4p et l'ajout d'1.7 ha, en EPP ZH sur les parcelles cadastrées DM 2p-3p-5p-6p-148p-150p-184p-186p-191p, pour une superficie de 293 122 m².

AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Ad
Nn
Ad
UMd2p
UMd1
Nn
Nn
Ns
J14
Ns
2AU
Nn
UMd1

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Ad
Nn
Ad
UMd2p
UMd1
Nn
Nn
Ns
Ns
2AU
Nn
UMd1

22. MODIFICATION DU PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE

Afin de relancer la production de logements et de renforcer la mixité sociale, il est proposé de faire évoluer les seuils ENL présents au plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, de la manière suivante. Les évolutions permettent d'imposer plus de logements sociaux par opération et d'y inclure du logement abordable.

Zone bleu clair

700 à 900 m²	25 % de logement locatif social ou abordable
900 à 1500 m²	25 % de logement locatif social
1500 m² à 2500 m²	35 % de logement locatif social
> 2500 m²	35 % de logement locatif social + 5 % de logement locatif social ou de logement abordable

Zone bleu moyen

700 à 900 m²	25 % de logement locatif social ou abordable
900 à 1500 m²	25 % de logement locatif social
1500 m² à 2500 m²	30 % de logement locatif social
> 2500 m²	30 % de logement locatif social + 5 % de logement locatif social ou de logement abordable

Zone bleu foncé

700 à 2500 m²	25 % de logement locatif social
> 2500 m²	25 % de logement locatif social + 10 % de logement locatif social ou de logement abordable

Cette modification est visible sur la planche 4-2-4 « Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale » du règlement graphique

SUD
OUEST

SAINT-JEAN-DE-BOISEAU

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - CENTRE-BOURG 1014
2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - LA TELINDIÈRE 1018
3. ÉVOLUTION RELATIVE À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - VERGER PRIEURÉ 1022
4. ÉVOLUTION RELATIVE AU LINÉAIRE COMMERCIAL SOUPLE 1026
5. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES 1028
6. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS PATRIMONIALES 1030

1. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - CENTRE-BOURG

Modification de l'OAP sectorielle - Centre-Bourg, modification des emplacements réservés, modification du plan de zonage

Depuis l'approbation du PLUm, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle du centre-bourg a fait l'objet d'une attention particulière avec certains secteurs sur lesquels des études urbaines ont été réalisées.

Dans le cadre des échanges avec la ville, il semble nécessaire de faire certaines adaptations pour améliorer les conditions de réalisation de futurs projets urbains.

Le périmètre de l'OAP sectorielle intégre une partie des commerces et services de proximité, des équipements publics situés en centralité. Ce secteur présente une opportunité pour renforcer le centre-bourg, en reconfigurant l'espace public et en organisant le développement de nouvelles constructions en cœur de ville.

Les objectifs d'aménagement

Le renouvellement urbain envisagé doit permettre de conforter la centralité existante et affirmer le rôle fédérateur du bourg de Saint-Jean-de Boiseau afin de faire émerger une réelle identité locale. L'objectif est d'encadrer la densification du bourg et de permettre la réalisation de nouveaux logements en tenant compte des enjeux de la Fabrique de la Ville écologique et solidaire, de la ville des courtes distances.

La mixité sociale et fonctionnelle, le développement du maillage de cheminements piétons contribueront à l'animation et au renforcement du lien social.

Justifications des modifications apportées

Des études urbaines ont été engagées pour déterminer les conditions d'opérationnalité de l'OAP sectorielle et garantir sa réalisation sur un secteur intitulé « îlot KINDIA ». Ce secteur revêt un caractère stratégique s'agissant d'un d'îlot au cœur des équipements publics et commerces.

Dans ce cadre, plusieurs scénarios ont été étudiés pour répondre aux enjeux de maillage nord/sud, notamment entre la rue du 14 juillet et l'îlot KINDIA pour améliorer les liaisons douces. Suite aux différentes hypothèses, un scénario a été retenu pour permettre la réalisation de logements neufs dans le respect des objectifs de mixité sociale.

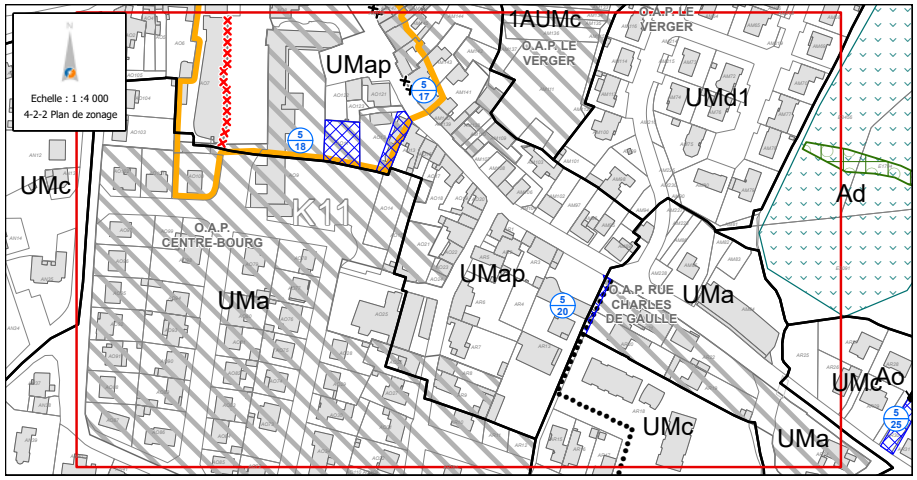
Les modifications apportées

Il est proposé de:

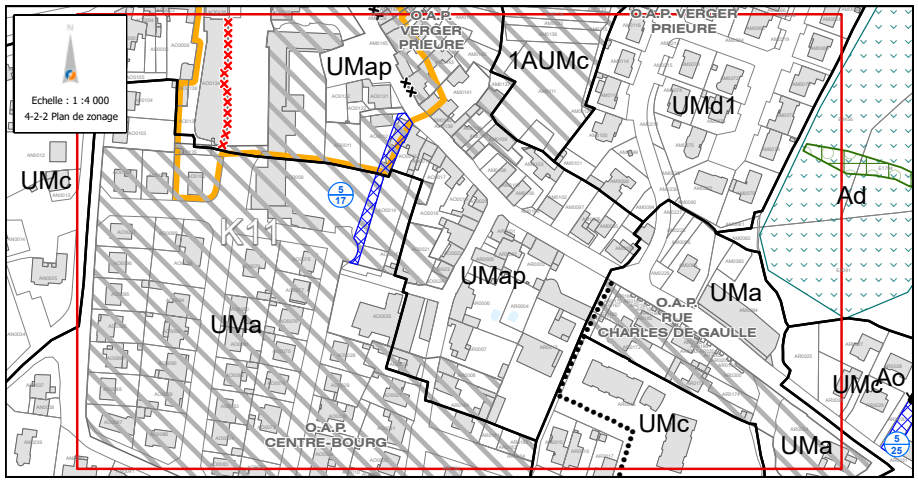
- revoir le schéma pour prendre en compte les évolutions relatives au projet d'équipement public dont l'emprise foncière nécessaire est moins grande qu'initialement prévue.
- supprimer l'emplacement réservé n°5-18 pour équipement public au bénéfice de la Commune, ce dernier ayant été acquis.
- ajuster l'emprise de l'emplacement réservé n°5-17 au bénéfice de Nantes Métropole pour l'aménagement de cheminement piéton.
- faire évoluer la hauteur maximale des constructions en intégrant un épannelage sur les futures emprises publiques ou voies situées en cœur d'îlot à R+2+couronnement au lieu de R+1+couronnement.

Ces évolutions sont visibles sur la planche graphique K11 du plan des hauteurs épannalage (pièce 4-2-3).

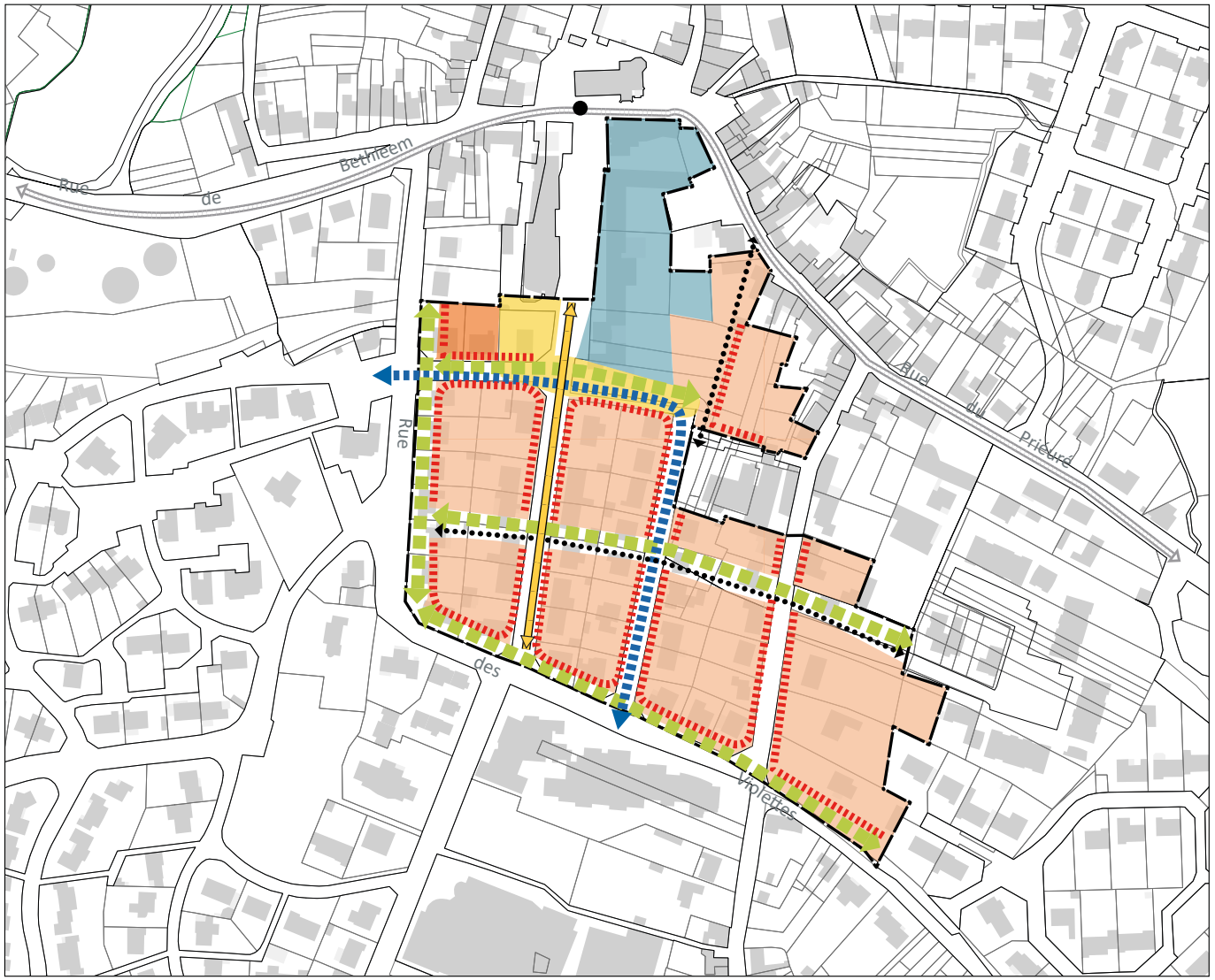
AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
1AUMc
O.A.P. LE VERGER
UMap
UMd1
UMc
K11
O.A.P. CENTRE-BOURG
UMa
UMap
O.A.P. RUE CHARLES DE GAULLE
UMa
Ad
UMc
Ao
UMc
UMa

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. VERGER PRIEURE
O.A.P. VERGER PRIEURE
UMap
1AUMc
UMd1
UMc
K11
Ad
UMap
UMa
UMa
O.A.P. RUE CHARLES DE GAULLE
UMc
Ao
O.A.P. CENTRE-BOURG
UMc
UMa

AVANT



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun (Ligne 158)

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

Secteur à vocation d'équipement

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Principe de desserte à créer

Espaces à usage public à structurer/conforter /créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

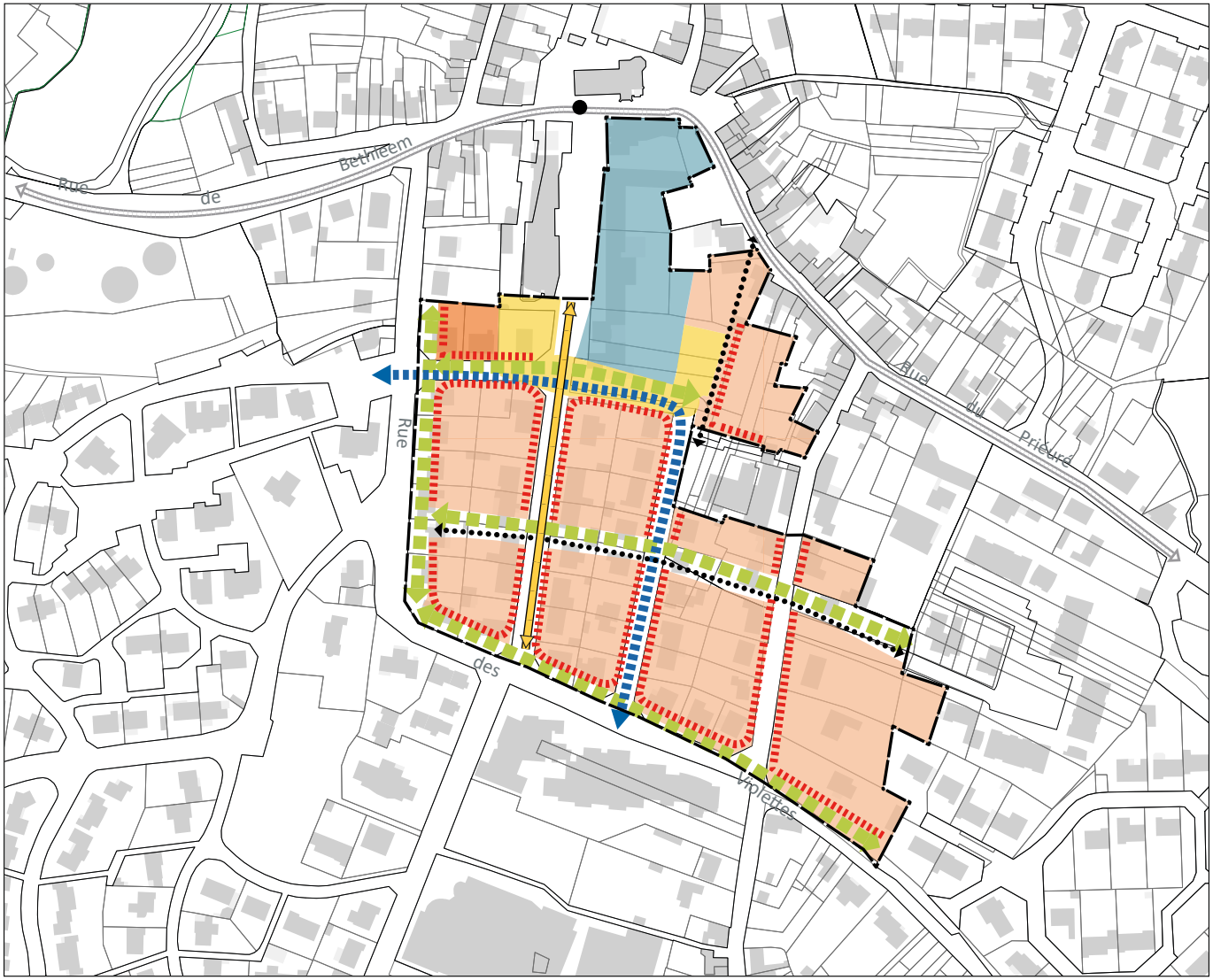
Qualité paysagère et écologique

Prinicpe de continuité paysagère

N

0 25 m

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés

Secteur à vocation d'équipement

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Principe de desserte à créer

Espaces à usage public à structurer/conforter /créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Principe de continuité paysagère

N

0 25 m

2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - LA TELINDIÈRE

Ajustement de l'OAP sectorielle - Télindière, évolutions de plan de zonage, évolutions du plan des hauteurs- épannelage, création d'un emplacement réservé flottant

Depuis l'approbation du PLUm, l'OAP sectorielle de la Télindière a fait l'objet d'une étude urbaine sur un secteur en renouvellement urbain.

Il semble nécessaire de faire certaines adaptations pour améliorer les conditions de réalisation de futur projet urbain.

Les caractéristiques du site

Le site est constitué de plusieurs parcelles non bâties, situées au cœur d'un ancien village de pêcheurs et d'agriculteurs. Il représente une opportunité pour y développer un quartier d'habitat.

Les objectifs d'aménagement

Il s'agit d'un site sur lequel il est envisagé un complément d'urbanisation afin d'y réaliser de nouveaux logements qui devront s'inscrire au sein d'un quartier existant en travaillant sur les accès, la création de liaisons douces et sur une insertion architecturale, urbaine et paysagère de qualité.

Le projet urbain devra être conçu avec une écriture urbaine et architecturale spécifique compte tenu de son inscription au sein d'un tissu d'intérêt patrimonial et de la proximité de la Chapelle de Bethléem, classée Monument Historique.

Justifications des modifications apportées

Il s'agit de permettre une première phase opérationnelle au sein d'un projet global et cohérent, où se combineront des opérations de renouvellement urbain et la création d'un nouveau quartier. Il y est privilégié la nature en ville et un maillage piéton structurant qui permettra de faire le lien à l'échelle du quartier.

Des études urbaines ont été engagées sur une partie du périmètre de l'OAP sectorielle de la Télindière.

Elles ont permis de travailler à l'insertion d'un projet d'habitat autour d'un espace public structurant.

Pour permettre la réalisation de cette opération de logements neufs et améliorer ses conditions de réussite, des adaptations sont nécessaires.

Les modifications apportées

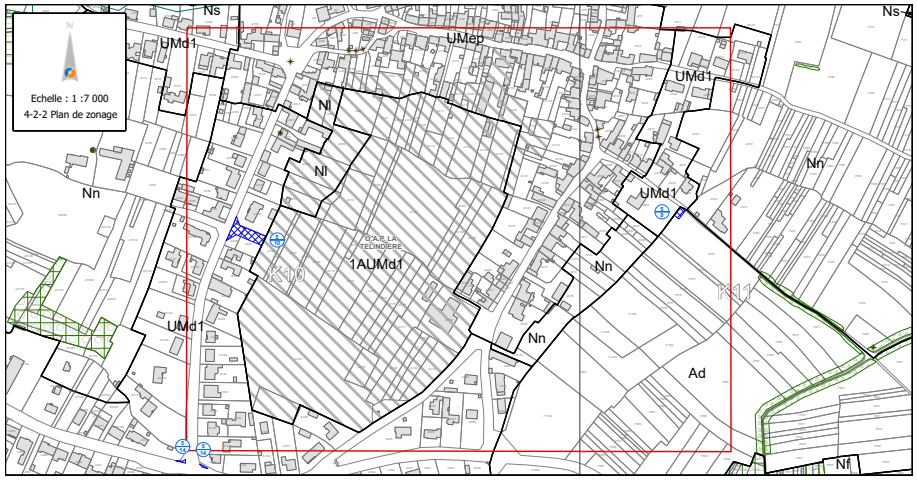
Aussi, il est proposé de

- modifier le zonage de UMep vers un sous-secteur UMcp ;
- revoir la hauteur maximale des constructions en intégrant un épannelage à R+2+couronnement au lieu de R+1+couronnement.
- créer un emplacement réservé flottant pour l'aménagement d'une liaison douce au bénéfice de Nantes Métropole. Les études de faisabilité permettront de définir son tracé plus finement.
- faire évoluer le zonage 1AUmd vers du 1AUMc pour tenir compte de l'ambition de réaliser un futur projet d'aménagement.
- faire évoluer le plan graphique des hauteurs pour limiter la hauteur à R+1+couronnement ;
- revoir le schéma de l'OAP sectorielle pour prendre en compte les évolutions relatives au projet de maillage des espaces publics.

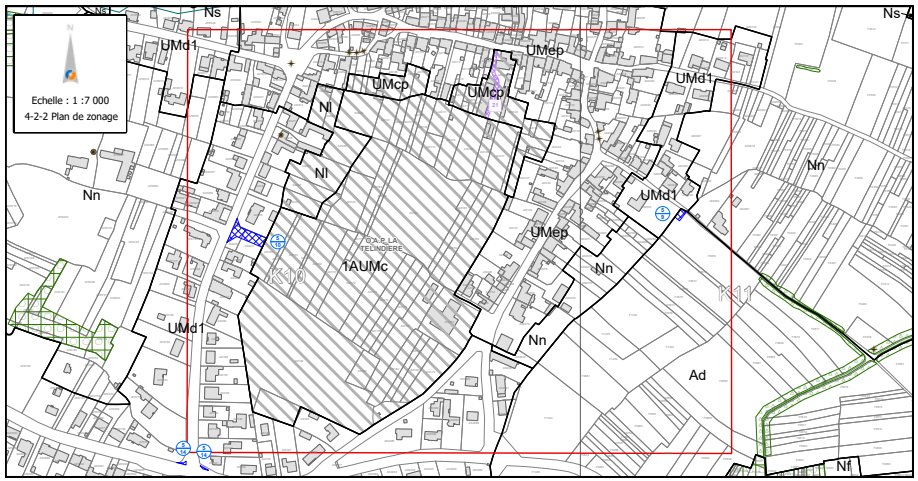
Ces évolutions sont visibles sur la planche graphique K10 du plan des hauteurs épannalage (pièce 4-2-3).

SAINT-JEAN-DE-BOISEAU

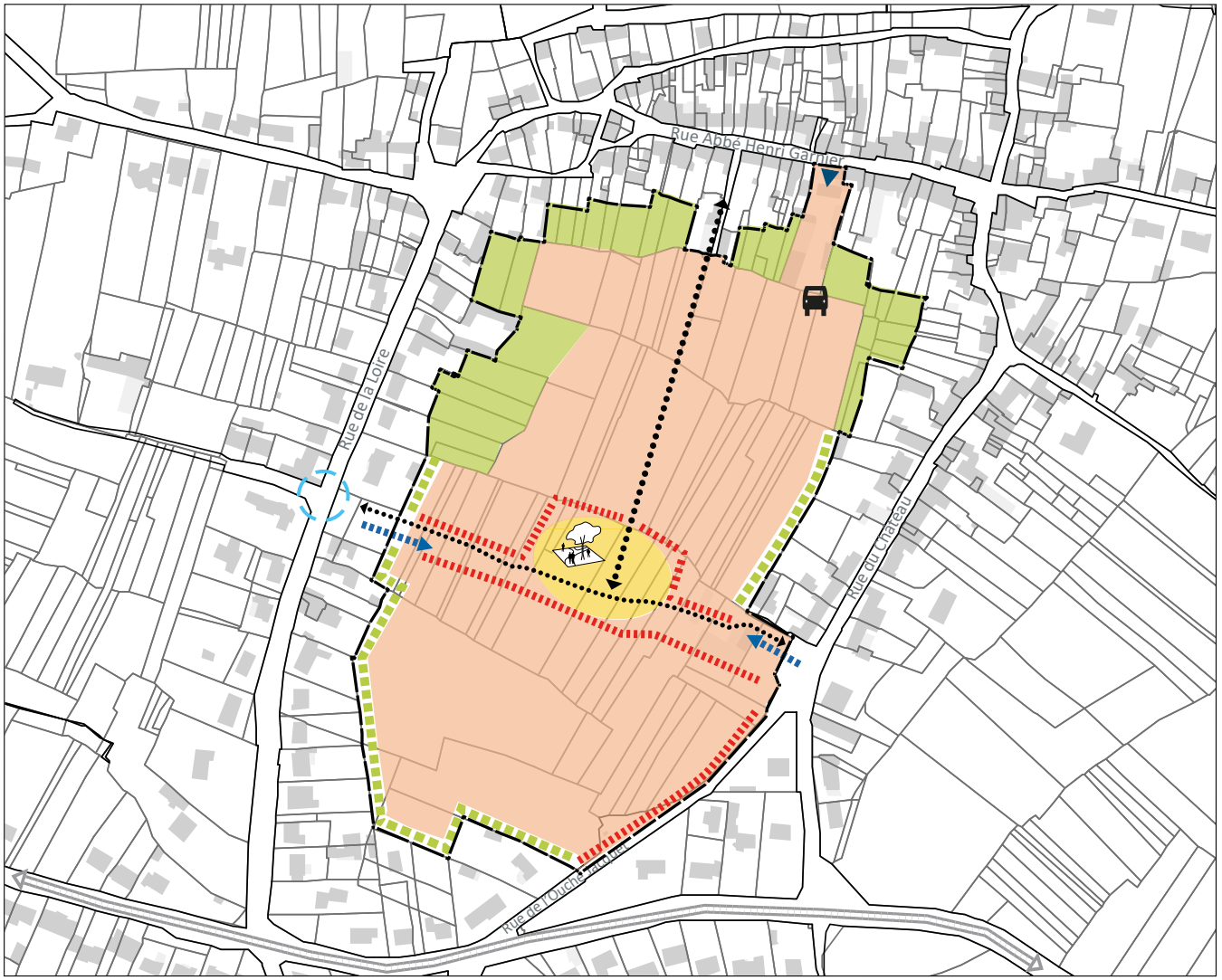
AVANT



APRÈS



AVANT



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à créer

Principe de desserte à créer

Carrefour à requalifier/créer

Espaces à usage public à structurer/conforter /créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Stationnement

Espaces de loisirs / de rencontre

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

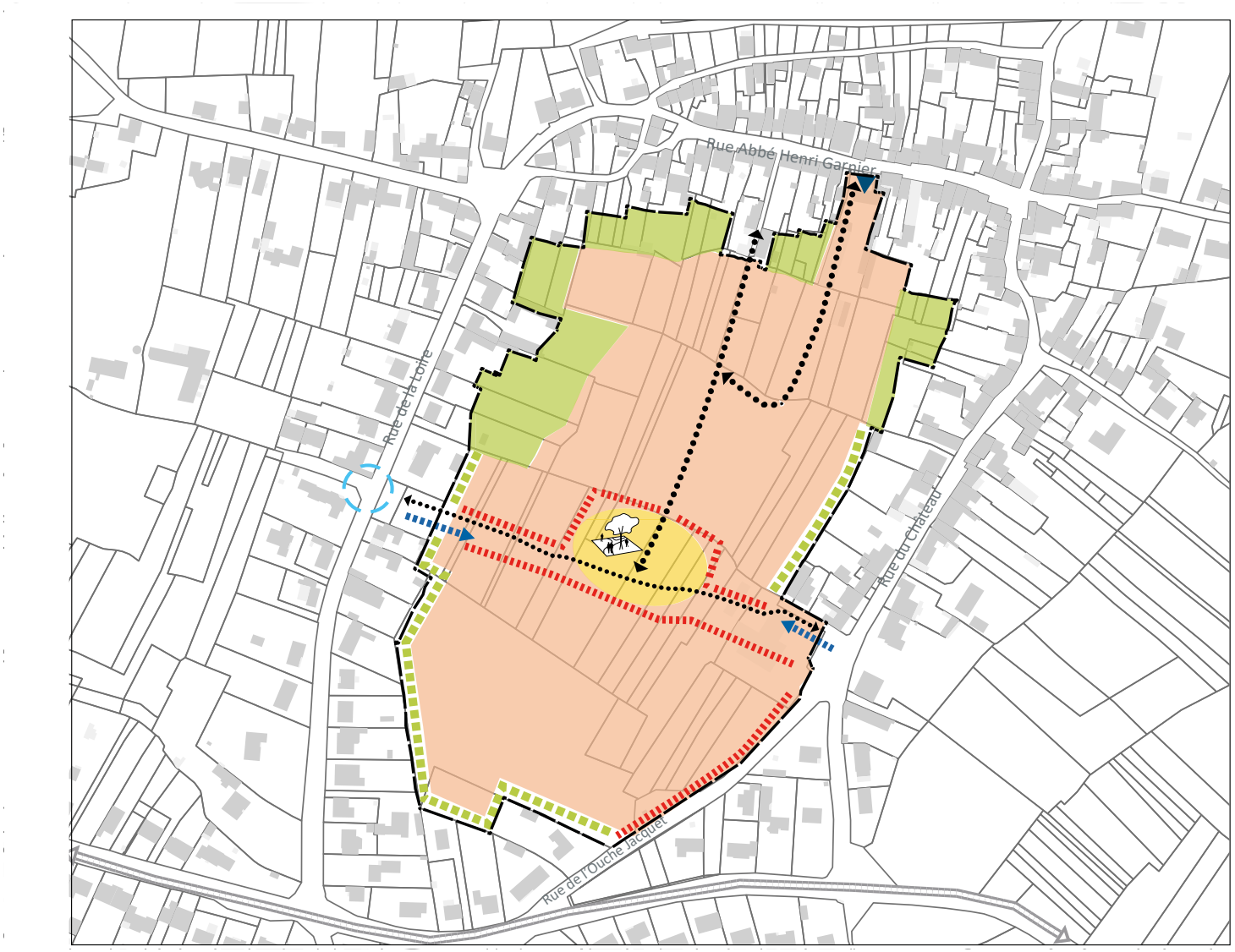
Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité paysagère

0 N 25 m

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à créer

Principe de desserte à créer

Carrefour à requalifier/créer

Espaces à usage public à structurer/conforter /créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Espaces de loisirs / de rencontre

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité paysagère

0 25 m

3. ÉVOLUTION RELATIVE À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - VERGER PRIEURÉ

Ajustement de l'OAP sectorielle du Verger Prieuré

Depuis l'approbation du PLUm, l'OAP du Verger a fait l'objet d'une attention particulière par des porteurs de projet qui ont engagés des études urbaines.

Dans le cadre des échanges avec la Ville, il semble nécessaire de faire certaines adaptations pour améliorer les conditions de réalisation de futurs projets urbains.

Les caractéristiques du site

Le site bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité immédiate de l'ensemble des commerces, services et équipements publics du centre-bourg de Saint-Jean-de-Boiseau.

Justifications des modifications apportées

Le secteur est destiné à accueillir un programme d'habitat qui viendra s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation au sein du bourg.

Des études urbaines sur une partie du périmètre de l'OAP sectorielle, ont permis de préciser les conditions de réalisation d'une opération d'habitat, à savoir, l'aménagement des espaces publics, le stationnement, le maillage et la desserte.

Le périmètre de l'OAP sectorielle est étendu pour intégrer des parcelles bâties le long de la rue du Prieuré et aux abords du presbytère. L'enjeu de créer des rez-de-chaussées actifs, le long de la rue du Prieuré pour acccueillir des commerces ou servcies de proximité est précisé.

Afin de répondre aux besoins de logements neufs et aux ambitions de mixité sociale, la programmation et les objectifs de mixité sociale des logements neufs sont précisés par sous-secteurs A, B, C et D.
Globalement, les objectifs de mixité sociale permettra au moins 40% de logement locatif social et 40% de logement en accession abordable.

Les modifications apportées

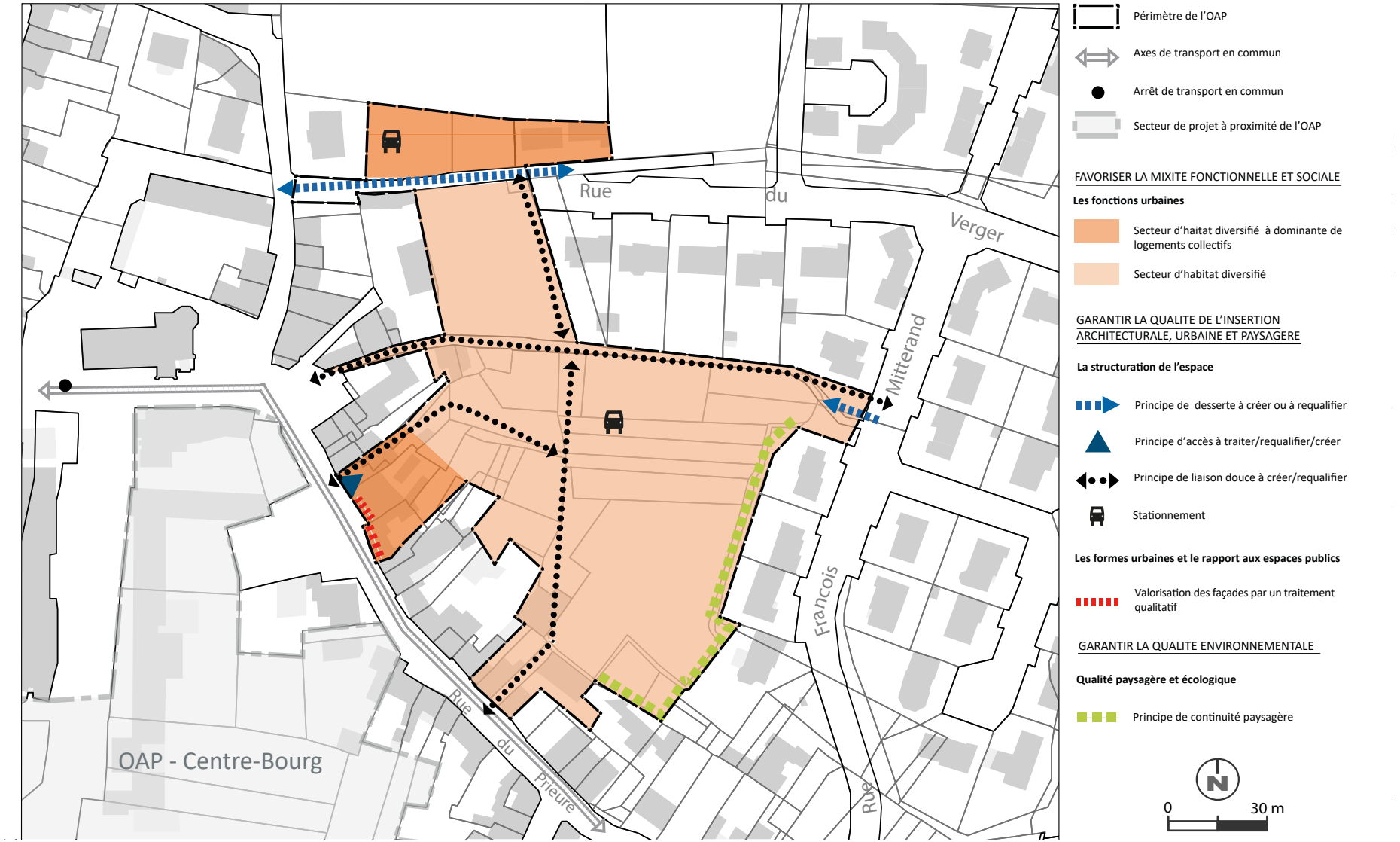
Il est proposé l'ajustement de l'OAP :

- le schéma est précisé pour prendre en compte les 4 sous-secteurs A, B, C et D.
- dans le texte, il est précisé leur programmation et la mixité sociale associée.

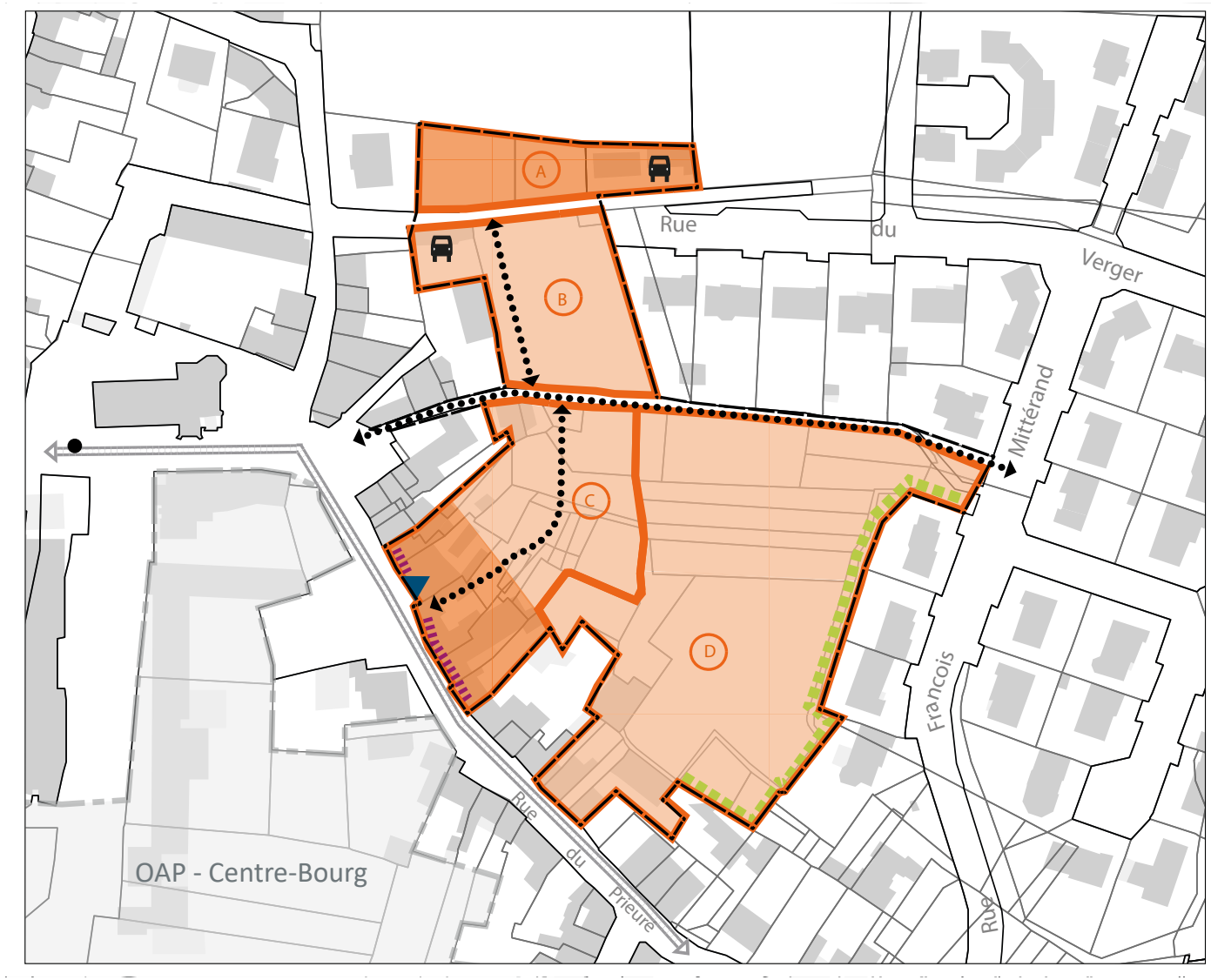
Le nombre indicatif de logements neufs n'est pas modifié.

- **l'OAP sectorielle du Verger devient l'OAP sectorielle 'Verger Prieuré '.**

AVANT


Rue du Verger
Mitterand
Francois
Rue
Rue du Prieure
OAP - Centre-Bourg
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Secteur de projet à proximité de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'haitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer ou à requalifier
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Principe de continuité paysagère
N
0
30 m

APRÈS



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

Secteur de projet à proximité de l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'haitat diversifié à dominante de logements collectifs

Secteur d'habitat diversifié

Linéaire avec commerces et rez-de-chaussée

La programmation

B Secteur de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Stationnement

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

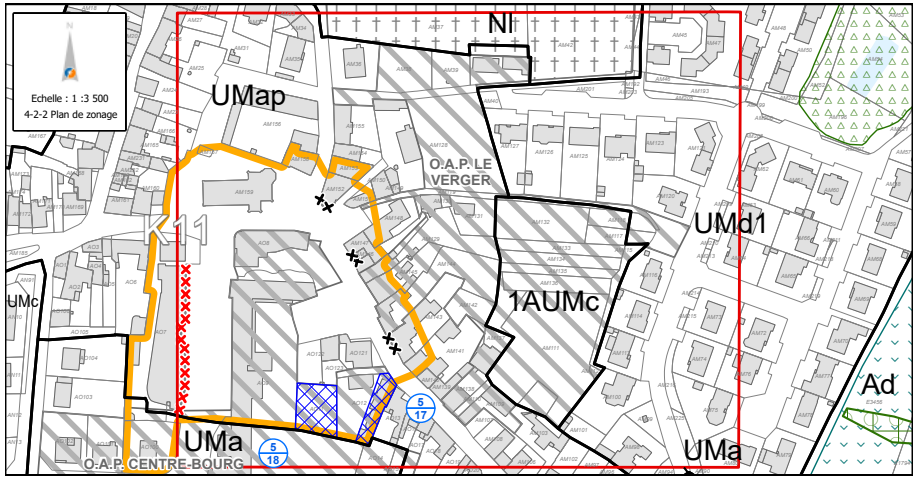
Qualité paysagère et écologique

Principe de continuité paysagère

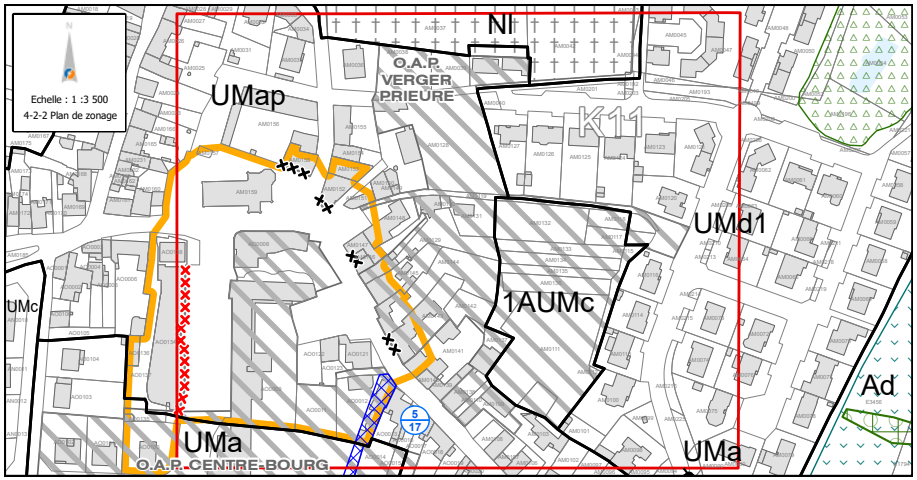
N

0 30 m

AVANT


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMap
O.A.P. LE VERGER
UMd1
1AUMc
UMc
Ad
UMa
UMa
O.A.P. CENTRE-BOURG
5
18
5
17

APRÈS


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMap
O.A.P. VERGER PRIEURE
UMd1
1AUMc
UMc
Ad
UMa
UMa
O.A.P. CENTRE-BOURG
5
17

4. ÉVOLUTION RELATIVE AU LINÉAIRE COMMERCIAL SOUPLE

Création d'un linéaire commercial souple

Les caractéristiques du site

La place de la Liberté à Saint-Jean de Boiseau se situe en plein cœur de bourg où se situent les commerces et les activiés de service. Ils sont compris dans la polarité commerciale de proximité entre la rue de l'Égalité, la rue du Prieuré et la rue du 11 novembre.

Justifications des modifications apportées

Les commerces de proximité rendent un service indispensable aux habitants du bourg. Aussi, afin de préserver des rez-de-chaussée dédiés aux commerces de détails et aux activités de services qui contribuent à l'animation du bourg, il est proposé de créer un linéaire commercial souple sur la Place de la Liberté. Ce linéaire permet d'assurer la continuité marchande et vient conforter l'implantation d'un commerce.

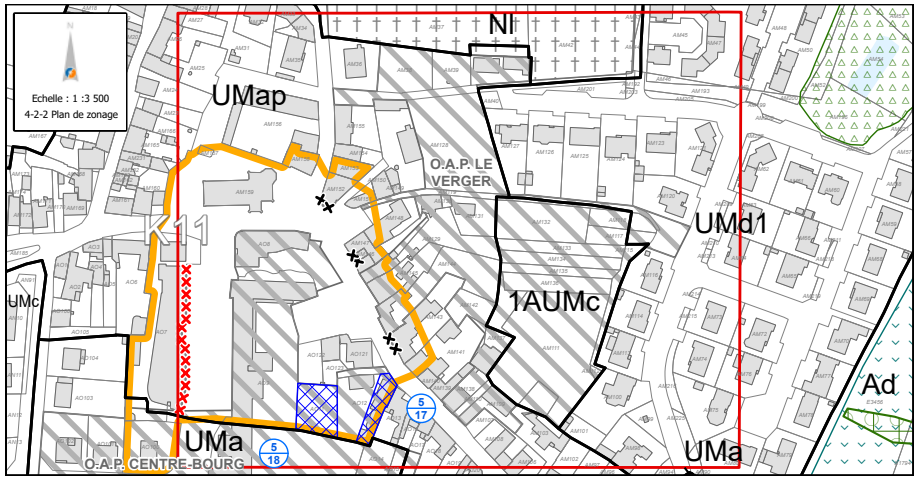
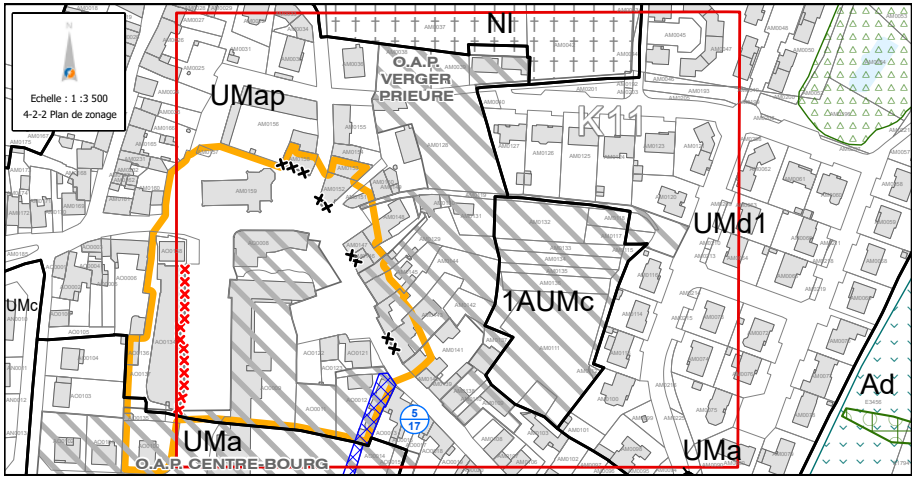
Les modifications apportées

Ainsi, il est proposé de

- de créer un linéaire commercial souple au n°3 Place de la Liberté.

Cette modification est visible sur la planche K11 plan de zonage (pièce 4-2-2)

SAINT-JEAN-DE-BOISEAU

AVANT	APRÈS
	

5. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des Emplacements Réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux d'aménagement.
Il s'agit d'actualiser la liste des ER afin de prendre en compte les évolutions liées aux projets (suppression, évolution du périmètre) et/ou de nouveaux besoins qui nécessitent la délimitation d'ER (création).

Sur le territoire de Saint-Jean de Boiseau, il est proposé de :

- s**upprimer l'ER n°5-20 au bénéfice de la commune** pour liaison douce entre la rue Charles de Gaulle et le chemin de la Bataille de Verdun, les aménagements ont été réalisés ;

- **supprimer l'ER n°5-66 au bénéfice de Nantes Métropole** pour chemin d'exploitation des réseaux eaux usées, chemin de la Galissonnière – Port Navalo. Les travaux ont été réalisés et le secteur sera concerné par la mise en place d'un nouveau réseau (au sud des parcelles concernées) ;

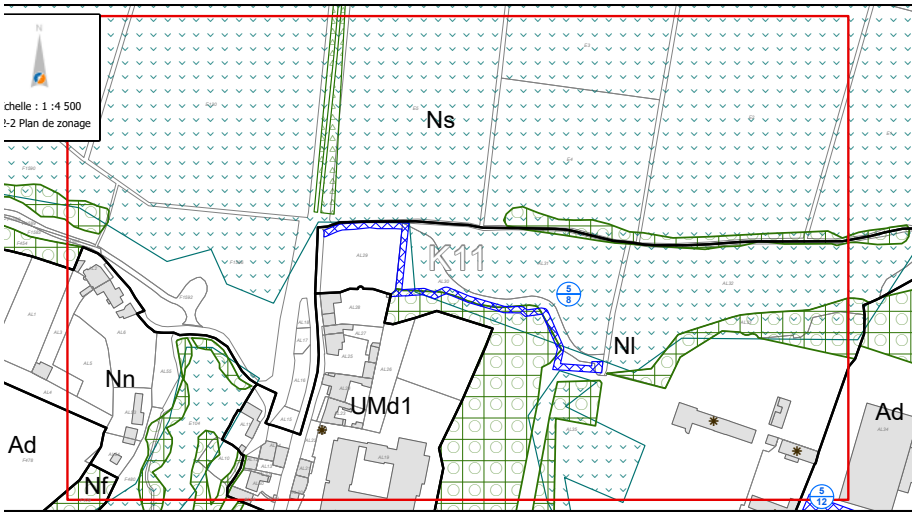
- **supprimer l'ER n°5-193 au bénéfice de la commune** pour liaison douce, rue de la Belle Étoile. Ce projet de cheminement piéton s'inscrivait dans la continuité d'un projet de liaison douce qui devait être aménagé sur la Commune de La Montagne. Ce projet ayant été abandonné, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être ;

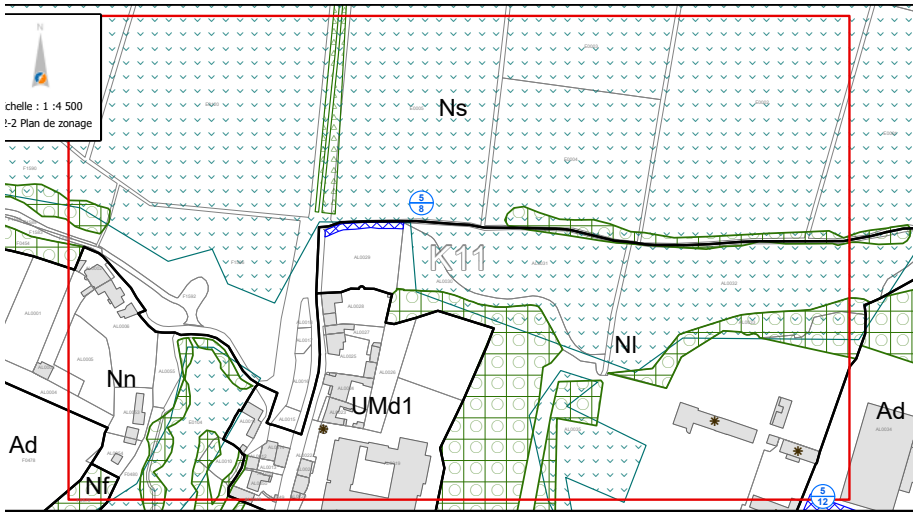
- **ajuster l'ER n°5-8 au bénéfice de la commune** pour réalisation d'une liaison douce « Loire à Vélo » au lit-dit « La Rivière », les acquisitions foncières ayant été en partie réalisées.

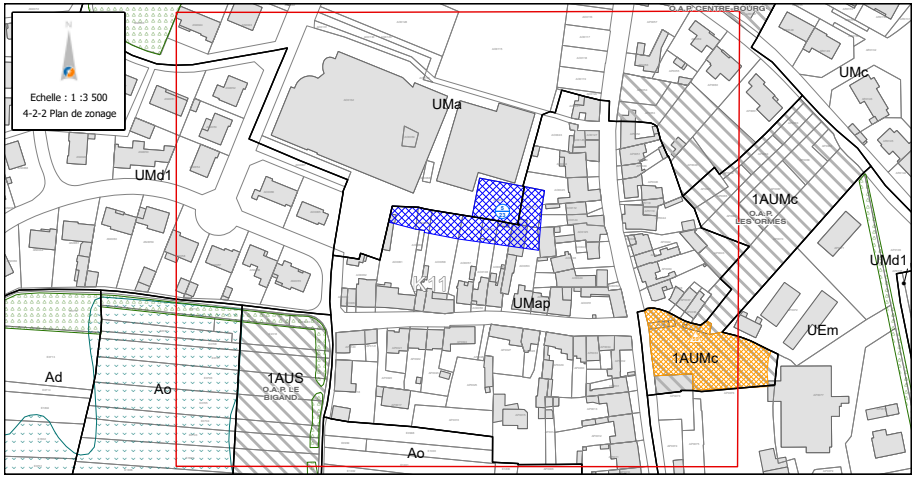
- ajuster l'ER n°5-23 au bénéfice de la commune pour extension d'un équipement sportif, les acquisitions foncières ayant été en partie réalisées.

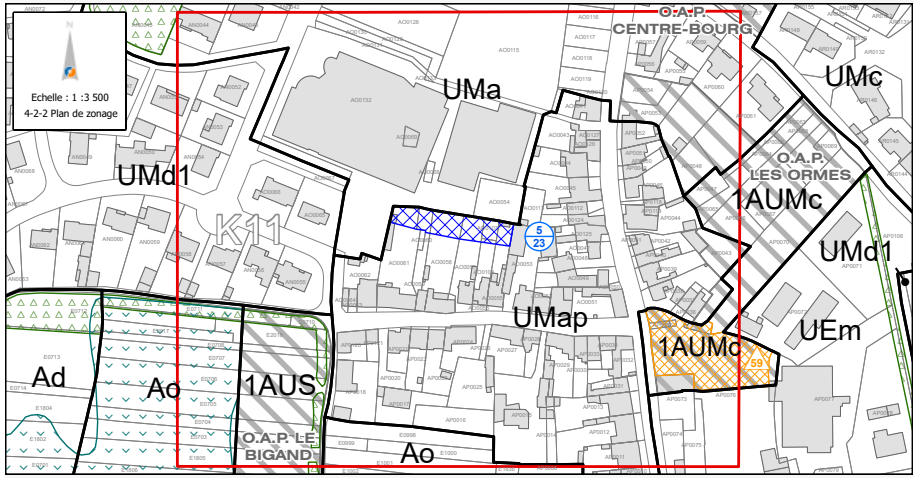
AVANT

APRÈS


chelle : 1 :4 500
!-2 Plan de zonage
Ns
K11
Nl
Nn
UMd1
Ad
Nf
Ad


chelle : 1 :4 500
!-2 Plan de zonage
Ns
K11
Nl
Nn
UMd1
Ad
Nf
Ad


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. CENTRE-BOURG
UMa
UMc
UMd1
1AUMc
O.A.P. LES ORMES
UMap
UEm
1AUS
O.A.P. LE BIGAND
Ad
Ao


Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. CENTRE-BOURG
UMa
UMc
UMd1
K11
O.A.P. LES ORMES
1AUMc
UMd1
UMap
UEm
1AUMc
Ad
Ao
1AUS
O.A.P. LE BIGAND
Ao

6. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX PROTECTIONS PATRIMONIALES

Le PLUm met en place un ensemble d'outils graphiques permettant la préservation du patrimoine afin de conserver des traces historiques et des ambiances urbaines. Grâce à ces protections, Nantes Métropole préserve un cadre paysager et urbain de qualité.

Au coeur du tissu urbain historique du village de Boiseau, on note la présence de plusieurs maisons édifiées en mitoyenneté, implantées partiellement à l'alignement de l'espace public avec un gabarit similaire. Les constructions situées à proximité de la Place du Maréchal Leclerc offrent une ambiance paysagère et urbaine singulière qui se caractérise par une alternance de rez-de-chaussée à l'alignement de la rue et de courettes closes dans le recul.

A l'angle de la rue des Charreaux et de la Place du Maréchal Leclerc, on note la présence d'une grande propriété, composée d'une construction d'intérêt patrimonial, qui fait partie des constructions historiques de Boiseau, avec un puits au sein d'un jardin arboré.

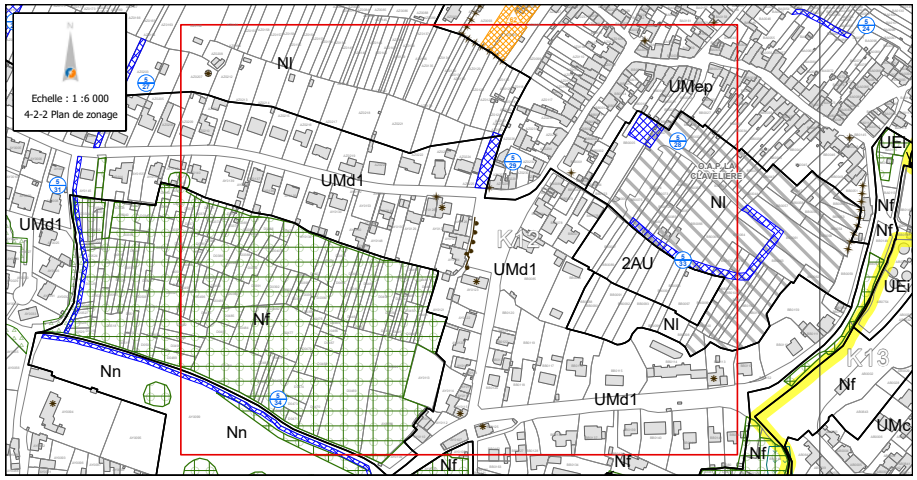
Les modifications apportées

Il est proposé de :

- créer une séquence urbaine du type 2, du n°7 au n°11 Place du Maréchal Leclerc.
- créer une étoile patrimoniale sur le bâti de la parcelle cadastrée n° AY127

Les évolutions sont visibles sur la planche K12 du plan de zonage, (pièce 4-2-2).

APRÈS


Echelle : 1 :6 000
4-2-2 Plan de zonage
Nl
UMep
UEi
UMd1
Nl
Nf
Nf
UMd1
K13
UMd1
2AU
UEi
Nf
Nl
Nn
K13
Nf
UMd1
Nn
UMc
Nf
Nf
Nf

SUD
OUEST

SAINT-LÉGER-LES-VIGNES

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. OUVERTURE DE LA ZONE 2AU - CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - LE PETIT BRANDAIS 1036
2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - SACRÉ COEUR 1037
3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - LES GALOCHETS 1040
4. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - HAUT MOULIN 1045
5. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - LA CRÉMAILLÈRE 1046
6. ÉVOLUTION RELATIVE AU PÉRIMÈTRE DE POLARITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ - CENTRE-BOURG 1047
7. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE 1049
8. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 1050
9. ÉVOLUTION RELATIVE AUX ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER 1052

1. OUVERTURE DE LA ZONE 2AU - CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - LE PETIT BRANDAIS

Création de l'OAP “Le Petit Brandais”

La fiche descriptive de l'OAP du Petit Brandais est présentée dans la partie métropolitaine de la notice explicative (partie 3.2.B) à la suite de la fiche relative à l'ouverture de la zone 2AU.

2. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - SACRÉ COEUR

Création de l'OAP “Sacré Coeur”

Ce secteur se situe dans la continuité nord du bourg de Saint-Léger-les-Vignes et représente un potentiel de renouvellement urbain stratégique pour y développer de l’habitat et ainsi dynamiser le bourg.

Afin d’accompagner sa mutation urbaine, il est proposé dans le cadre de la procédure de modification n°2, d’y définir une orientation d’aménagement et de programmation sectorielle.

Les caractéristiques du site

Situé à l’angle de la rue du Moulin et de la route du Sacré Coeur, le site est composé de plusieurs parcelles bâties sur de grands terrains. Il constitue une zone pavillonnaire mutable à proximité immédiate du bourg de Saint-Léger-les-Vignes.

Les objectifs d’aménagement

Ce secteur est stratégique pour le renouvellement urbain de la commune très contrainte dans son développement par la présence de zones humides et/ou de terres classées en AOC. Il s’agit d’une opportunité foncière pour accueillir une opération dense de logements.

Justifications des évolutions proposées

Dans le cadre d’un projet urbain réfléchi à l’échelle globale du site, les principes d’aménagement viendront préciser les éléments :
- pour garantir l’insertion architecturale, urbaine et paysagère au sein d’un tissu pavillonnaire ;
- de prise en compte des éléments naturels de qualité (haies, arbres, etc) ;
- de maillage doux pour rejoindre le bourg.

Ce site est classé en sous-secteur UMa au PLUm avec une hauteur des constructions limitée à R+1+couronnement. Il y est proposé d’imposer une densité moyenne de 20 à 30 logements par hectare.

Sur l’ensemble de l’opération, les objectifs de mixité sociale pour toute opération d’aménagement, de construction ou de réhabilitation sont : au moins 25% de logements locatifs sociaux et 10% de logements locatifs sociaux ou de logements en accession abordable.

Une opération d’ensemble étant indispensable pour travailler sur la densité, les formes urbaines, le coeur d’îlot, la gestion du stationnement etc, un seuil minimum d’opération est précisé dans la programmation de l’OAP

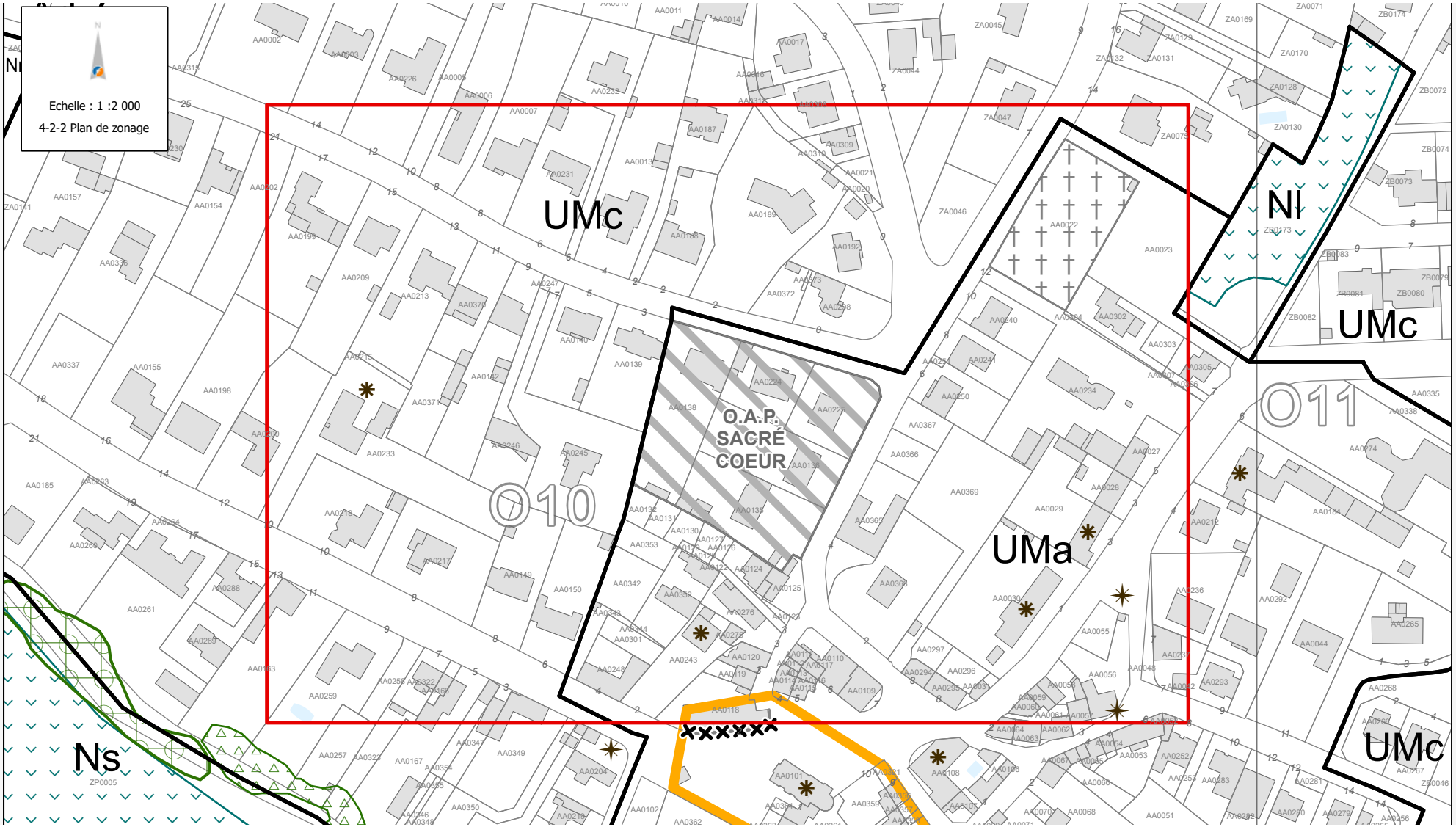
Les modifications apportées

Il est proposé de :

- **créer une OAP sectorielle « Sacré Coeur » sur les parcelles AA138, AA224, AA225, AA136, AA135;**
- **mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

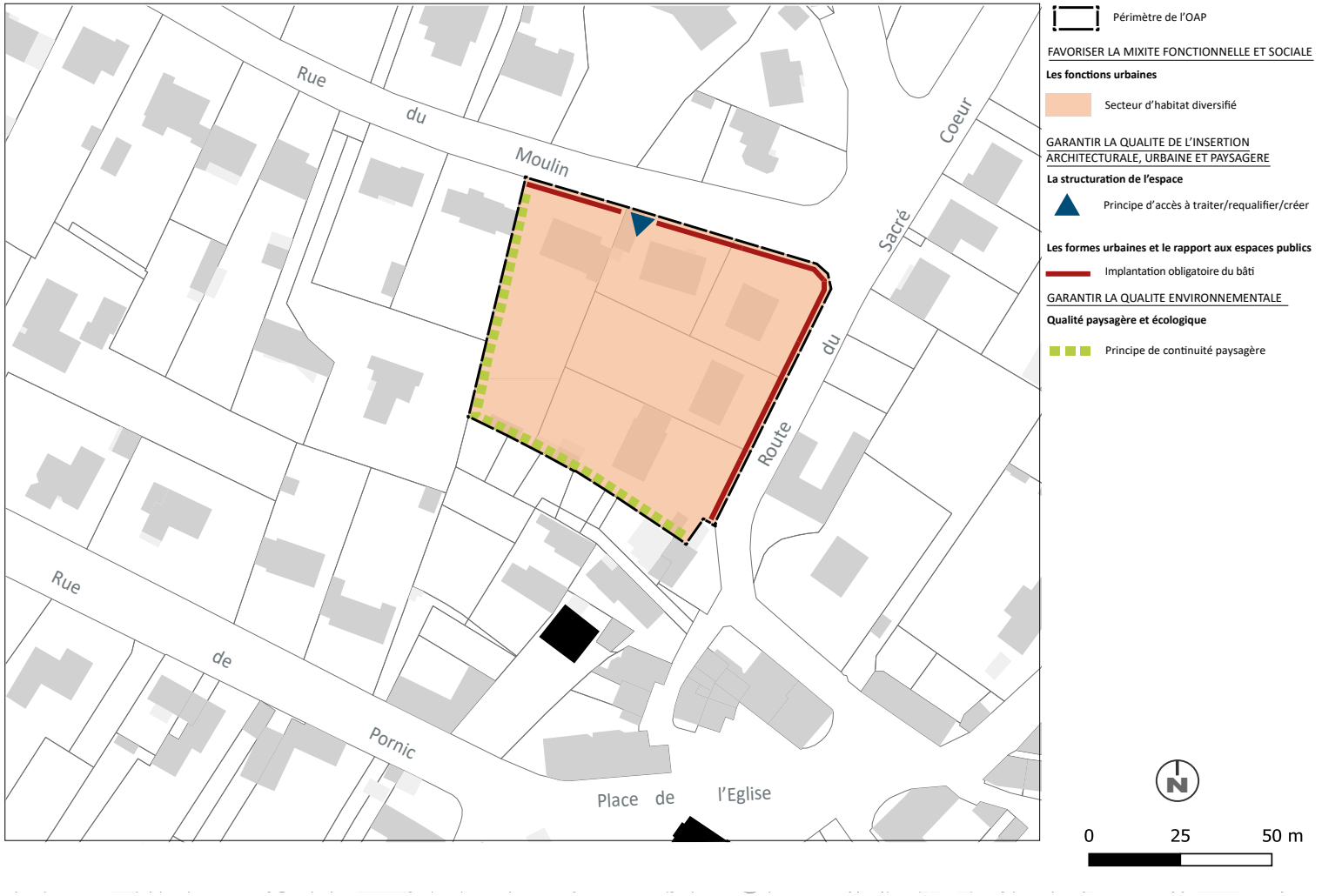
APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
Nl
UMc
O11
O.A.P.
SACRÉ
COEUR
O10
UMa
Ns
ZP0005
UMc

APRÈS

SAINT LÉGER LES VIGNES - Sacré Coeur

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



3. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - LES GALOCHETS

Ajustement de l'OAP des Galochets, modification du plan de zonage

Au titre des objectifs du PLH, Saint-Léger-Les-Vignes doit produire en moyenne 15 logements par an dont 3 à 4 logements sociaux. La présence de zones humides et de terres classées AOC contraignent fortement les capacités de construction. La production de logements neufs ne permet pas, à ce jour, de répondre aux objectifs PLH.

Le site 1AUmc des Galochets fait partie des sites identifés dans le PLUm pour accueillir un programme de logements neufs permettant de répondre aux objectifs de production de logements neufs et, avec l'accueil de nouveaux habitants, de conforter la centralité. Des études environnementales et des études urbaines capacitaires sont en cours afin d'identifier les capacités réelles de production de logements neufs.

Les caractéristiques du site

Le secteur des Galochets se situe à proximité du centre-bourg en continuité du tissu existant constituant l'entrée de bourg. Le site est actuellement occupé par des prairies, des vignes, des boisements et des zones de friches. Il est bordé au nord par une zone agricole, au sud et à l'ouest par l'extension du bourg.

Objectifs d'aménagement

Le secteur a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de compléments de l'urbanisation. A proximité des équipements communaux (école et mairie) des commerces et services, il est prévu une urbanisation raisonnée et échelonnée dans le temps pour répondre aux besoins de production de logements tout en prenant en compte les éléments naturels à protéger.

Justifications des évolutions proposées

Le secteur 1AU des Galochets a fait l'objet d'un permis de construire de 43 logements et d'un dossier loi sur l'eau qui n'ont pas abouti. Les études environnementales menées ont révélées des zones humides et des études complémentaires sont en cours pour déterminer les mesures compensatoires. Les études capacitaires sont à adapter.

Les secteurs identifiés avec des enjeux environnementaux sont traduits dans l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle.
La zone humide pourra évoluer après application de la démarche « Éviter, Réduire, Compenser ».

Ce secteur pourra accueillir de nouvelles constructions sous réserve de la validation des études environnementales et des mesures de compensation de zones humides qui pourraient être impactées par le projet d 'aménagement.

Ainsi, la production de logements neufs sera rendue possible après une recherche de mesures de compensation.

Les principes d'aménagement de l'OAP sectorielle sont maintenues afin de préciser les enjeux de préservation des espaces naturels dont la zone humide et de concevoir un futur projet d'habitat pour garantir son insertion par rapport au tissu pavillonnaire voisin.

Le projet permettra de créer des logements neufs avec une densité moyenne minimale de 30 logements/hectare dans le respect des objectifs de mixité sociale.
Il s'agira de phaser cette opération pour être cohérent avec l'objectif moyen inscrit dans le PLH de 15 logements neufs par an.

Sur l'ensemble de l'opération, les objectifs de mixité sociale pour toute opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation sont : au moins 25% de logements locatifs sociaux et 10% de logements locatifs sociaux ou de logements en accession abordable.

Les modifications apportées

Il est proposé de:

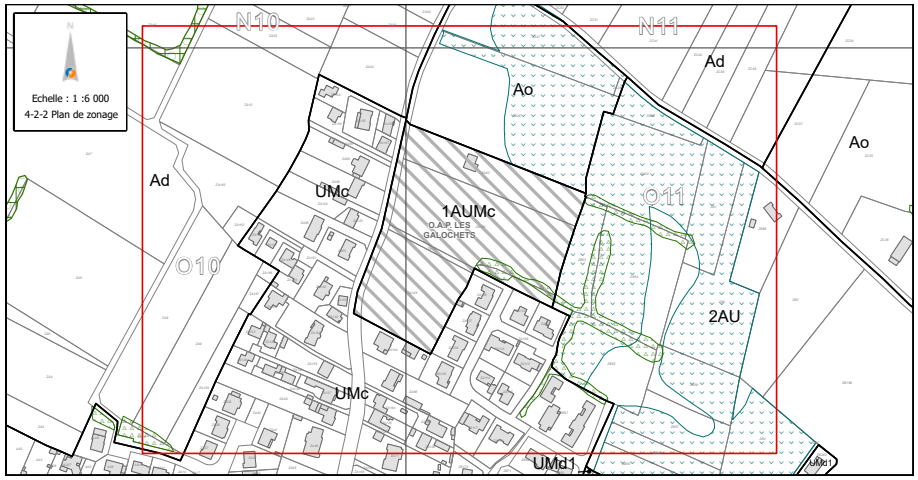
- **réduire le périmètre de l'OAP sectorielle pour exclure la parcelle ZA62 sur la partie nord, parcelle bâtie occupée par une maison d'habitation et qui n'a pas été intégrée au projet global d'aménagement ;**

- **revoir le schéma de l'OAP pour préciser la vocation habitat et préciser la construction de logements neufs sous conditions de la réalisation de la démarche ERC relative aux zones humides ;**

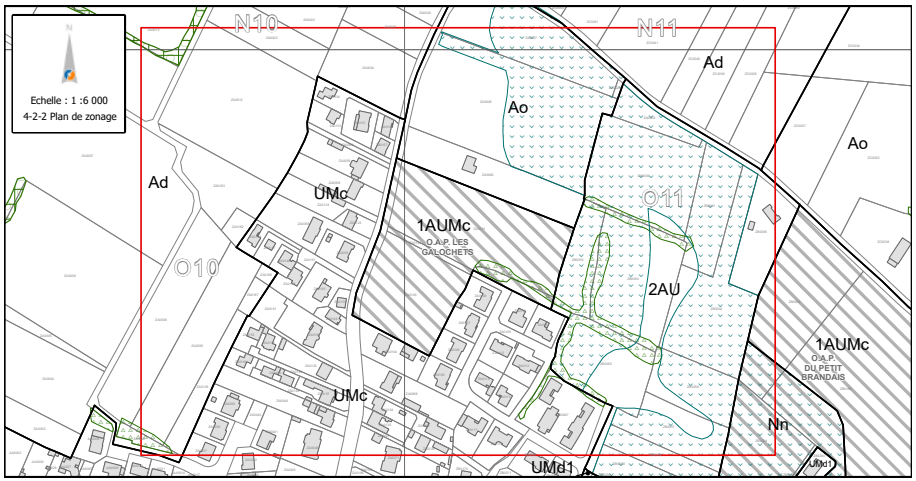
- **classer la parcelle bâtie ZA 62 en zone agricole Ao en cohérence avec le zonage en limite immédiate de la parcelle. La construction existante bénéficiera des droits à construire « limités » des constructions à vocation d'habitat en zone agricole.**

SAINT-LÉGER-LES-VIGNES

AVANT



APRÈS



AVANT

SAINT-LÉGER-LES-VIGNES - Les Galochets

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approuvé le 05 avril 2019

APRÈS

SAINT-LÉGER-LES-VIGNES - Les Galochets

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Périmètre de l'OAP

Espace vert périphérique à l'OAP

Zones humides périphériques à l'OAP

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité paysagère

Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)

N

0 50 m

4. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - HAUT MOULIN

Suppression de l'OAP du Haut Moulin, évolution du plan de zonage

Depuis l'approbation du PLUm, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été mises en œuvre partiellement et/ou totalement avec la réalisation d'opérations d'habitat et/ou d'aménagement d'espaces publics.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de mettre à jour les éléments relatifs à cette OAP sectorielle.

Les caractéristiques du site

Le site du Haut Moulin se situe en frange Sud de la rue de Nantes, il constituait une emprise foncière non urbanisée en entrée de bourg à proximité immédiate des équipements.

Les objectifs d'aménagement

Ce secteur avait vocation à accueillir un programme d'habitat dans une logique de complément d'urbanisation.

Justifications des évolutions proposées

L'OAP sectorielle du Haut Moulin s'est réalisée avec une opération d'habitat de 31 logements dont 12 locatifs sociaux en cohérence avec les principes d'aménagement.
Le projet étant réalisé, il est proposé de supprimer l'OAP.

Les modifications apportées

Il est proposé de

- **supprimer l'OAP sectorielle du Haut Moulin ;**
- **faire évoluer le zonage du sous-secteur de 1AUmc en UMc ;**
- **ajuster le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale. (pièce n°4-2-4).

5. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE - LA CRÉMAILLÈRE

Suppression de l'OAP de la Crémaillère

Depuis l'approbation du PLUm, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ont été mises en œuvre partiellement et/ou totalement avec la réalisation d'opérations d'habitat et/ou d'aménagement d'espaces publics.

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, il est donc proposé de mettre à jour les éléments relatifs à cette OAP sectorielle.

Les caractéristiques du site

Le site de la Crémaillère est situé à environ 900 m du centre bourg et de la Haute-Galerie, il présentait des potentialités foncières au sein du hameau pour y développer une opération d'habitat individuel dans le prolongement du tissu urbain existant.

Les objectifs d'aménagement

Ce secteur avait vocation à accueillir un programme d'habitat dans une logique de complément d'urbanisation.

Justifications des évolutions proposées

Une opération d'habitat de 16 logements a été autorisée Le projet ayant été réalisé, il est proposé de supprimer l'OAP sectorielle.

Les modifications apportées

Il est proposé

- **de supprimer l'OAP sectorielle Crémaillère**
- **d'ajuster le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

6. ÉVOLUTION RELATIVE AU PÉRIMÈTRE DE POLARITÉ COMMERCIALE DE PROXIMITÉ - CENTRE-BOURG

Ajustement de la polarité commerciale de proximité - Centre-Bourg

Lors de l'élaboration du PLUm, une polarité commerciale de proximité a été créée dans le but de conforter les activités de commerces et de services existants dans le centre-bourg de Saint-Léger-Les-Vignes et de permettre leur développement, en réponse aux besoins des habitants et des usagers. L'objectif est ainsi d'éviter la dispersion des commerces et les implantations opportunistes le long des axes de mobilité et contribuer à l'animation des centralités.

Le périmètre commercial a été défini autour de l'église, en intégrant une partie des commerces et services implantés Place de l'Église et ceux de la rue de la Rive. Une opération mixte avec des rez-de-chaussée actifs a permis d'implanter des commerces de proximité telle qu'une boulangerie.

Dans le cadre d'une étude capacitaire sur les parcelles AA 97 et AA96, situées Rue de la Rive, un programme mixte a été expertisé avec un potentiel de logements neufs et la possibilité de créer 2 cellules commerciales en rez-de-chaussée.

Ce site est actuellement classé en sous-secteur UMa, avec une hauteur maximale des constructions encadrée par un épannelage à R+2+C.

Une opération d'habitat avec des rez-de-chaussée actifs contribuerait à renforcer la centralité grâce à l'apport de nouveaux habitants et de commerces ou activités de services.

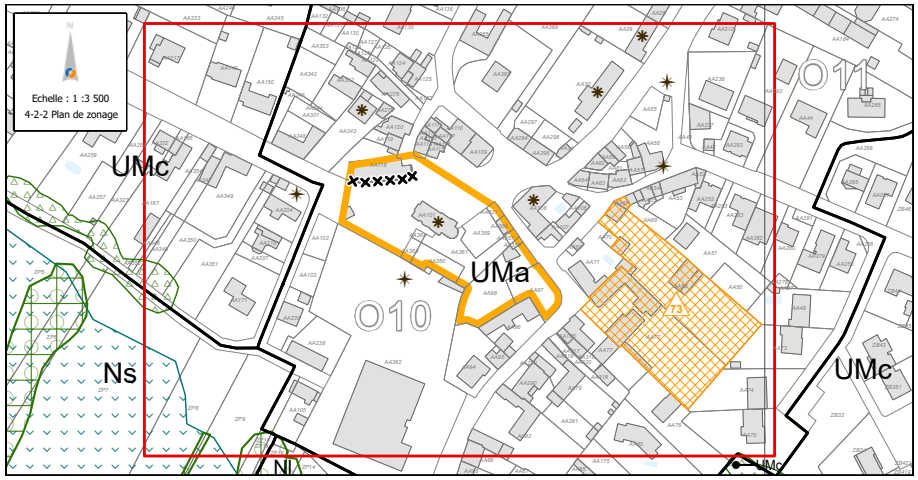
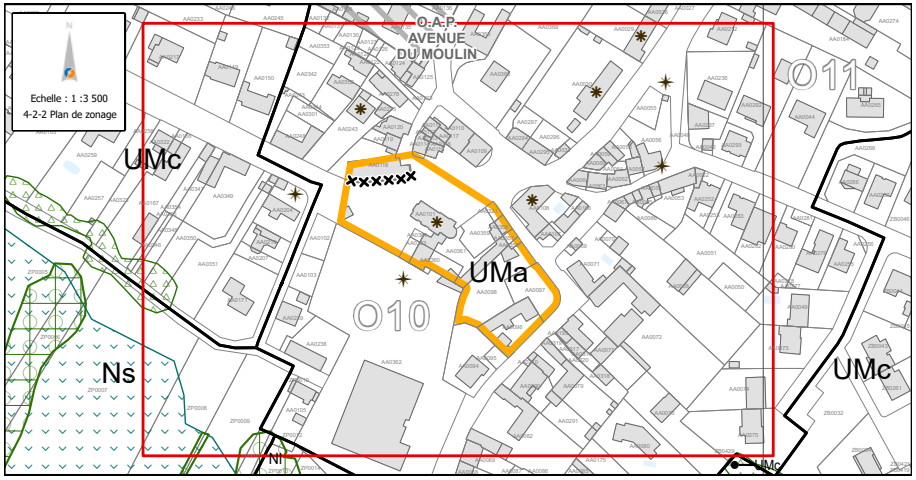
Les modifications apportées

Il est donc proposé :

- **d'étendre le périmètre de la polarité commerciale de proximité du centre-bourg à la parcelle cadastrée AA96.**

Cette modification est visible sur la planche O10 du plan de zonage (pièce 4-2-2)

SAINT-LÉGER-LES-VIGNES

AVANT	APRÈS
	

7. ÉVOLUTIONS RELATIVES À LA SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR MIXITÉ SOCIALE

Suppression de l'ERMS n°73, ajustement du plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale

Dans le cadre de la mise en œuvre de certains outils définis au PLUm approuvé, des adaptations et/ou ajustements sont nécessaires pour prendre en compte les résultats d'études capacitaires et/ou d'études urbaines sur des sites identifiés pour le développement d'opérations d'habitat.

Concernant Saint-Léger-Les-Vignes, des études ont été menées sur le périmètre de l'ERMS n°73 et ont démontré une infaisabilité opérationnelle.

Les caractéristiques du site

Les maisons de bourg en contrebas de la rue de Nantes constituent les habitations rurales historiques autour desquelles le bourg s'est développé. Les bâtiments sont antérieurs au XIXe siècle, en Rez-de-chaussée ou R+1 et sont implantés sur de grandes parcelles. Une mutation des formes urbaines s'est engagée, notamment via l'opération la Cure, et devait se confirmer rue de la Fontaine.
Afin de conforter la centralité, un emplacement réservé pour mixité sociale a été défini sur les parcelles cadastrées AA67, AA68 et AA72 sur une surface de 4 325 m². Une opération de logements neufs avec une surface de plancher minimum de 1 300 m², soit environ 20 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux devait s'inscrire sur ce site.

Justifications des évolutions proposées

Des études capacitaires ont été menées sur ce site pour la réalisation d'une opération d'habitat conformément à la programmation de l'ERMS. Il s'avère que cela n'est pas possible compte tenu de la présence de 2 maisons dont une maison de bourg d'intérêt patrimonial, d'un arbre remarquable, d'une forte topographie du terrain et de constructions récentes avec des occupations.

Ce site, situé en centralité, est maîtrisé partiellement par la collectivité. Il reste stratégique pour le développement d'une opération d'habitat. La Commune a la volonté de réaliser une opération d'habitat innovante conjuguant de l'habitat participatif et des formes d'habitat spécifiques.

Sur un périmètre plus large intégrant les parcelles acquises par les collectivités, des études sont menées pour réaliser une opération d'habitat seniors sur un secteur stratégique, situé en centralité, afin de bénéficier des commerces, liaisons douces et équipements.
Les sites identifiés sont classés en secteur UMa ou UMc, ce qui permet de réaliser des projets urbains.

Les modifications apportées

Ainsi, il est proposé de

- **supprimer l'ERMS n°73 sur les parcelles AA67, AA68 et AA72;**
- **de mettre à jour le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale.**

Ces évolutions sont visibles sur le plan de renforcement des secteurs de la mixité sociale (pièce n°4-2-4).

8. ÉVOLUTIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Création d'un emplacement réservé rue de la Vigne de la Lande

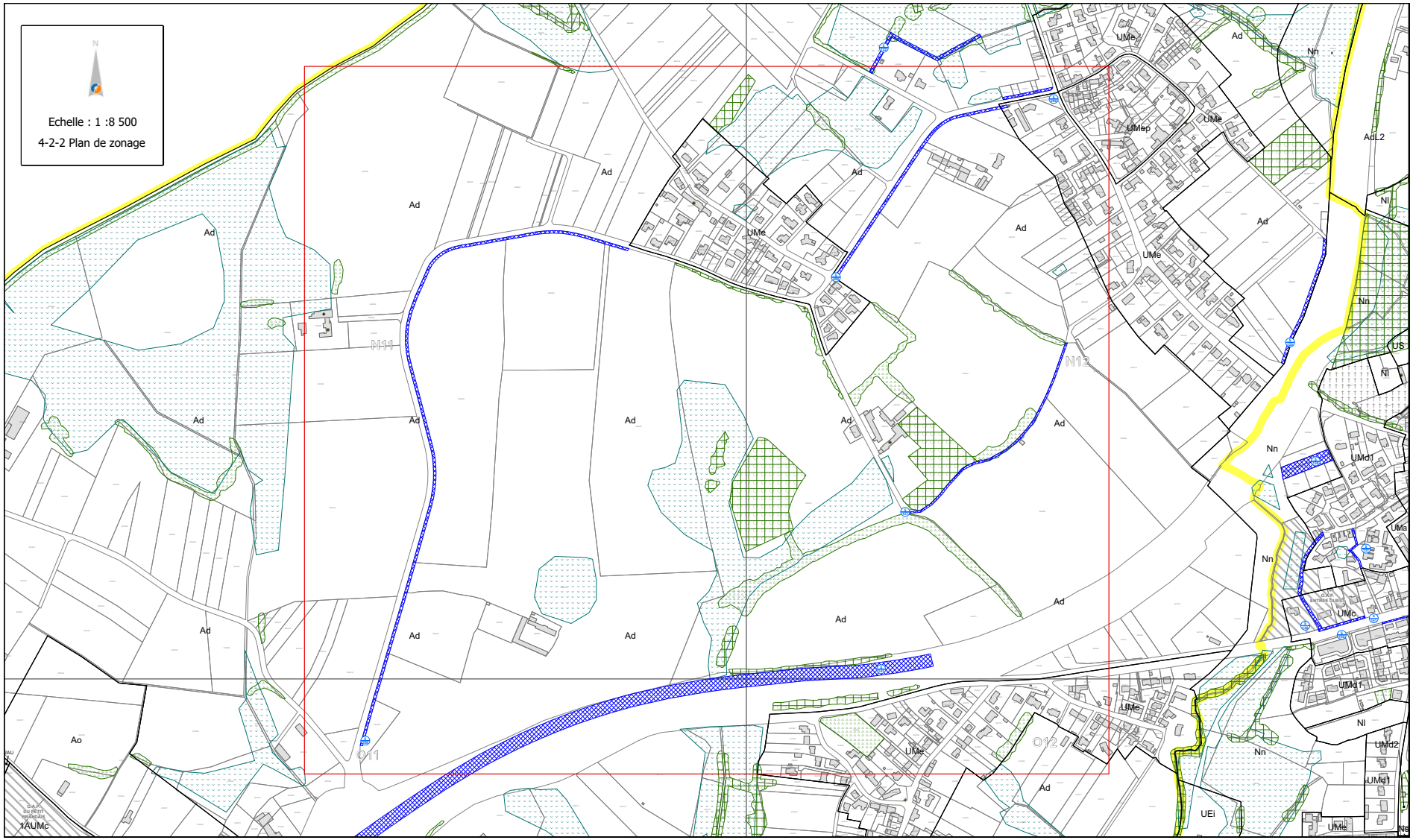
Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Il s'agit d'actualiser les ER afin de prendre en compte les évolutions liées aux projets (suppression, évolution du périmètre) ou de nouveaux besoins qui nécessitent la délimitation d'ER (création).

Les modifications apportées

Dans l'objectif de favoriser les maillages modes doux, il est proposé de

- **créer l'ER n°5- 208 au bénéfice de la commune pour aménagement de liaison douce** le long de la rue de la Vigne de la Lande.

APRÈS


Echelle : 1 :8 500
4-2-2 Plan de zonage
Ad
Ao
1AUMc
UMe
UMep
UMd1
UMd2
UMa
UMc
Nn
Nl
Ns
UEi
AdL2
N11
N12
O11
O12

9. ÉVOLUTION RELATIVE AUX ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER

Ajout d'un espace paysager à protéger

Afin de mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune, il est proposé d'instaurer des protections supplémentaires. Depuis l'approbation du PLUM, afin de contribuer à dessiner une métropole nature, il est souhaité préserver les arbres, les boisements et/ou les haies qui ont un rôle important et rendent différents usages aux habitants.

En effet, les espaces végétalisés sont des marqueurs du cadre de vie et contribuent à leur échelle à la lutte contre le réchauffement climatique, à la gestion des eaux pluviales et au maintien, voire au renforcement de la biodiversité en Ville.

Justifications des évolutions proposées

Sur la commune de Saint-Léger-les-Vignes, des boisements ont été identifiés avec la volonté de les préserver.

A l'angle de deux rues et enclavé dans un tissu urbain, classé en UMe, une parcelle est fortement boisée et s'inscrit plus largement au sein d'une trame boisée qui s'est consituée le long des axes de circulation.

Pour des raisons de sécurité, il n'est pas possible de créer sur cette parcelle de nouveaux accès d'où son enfrichement depuis des années.

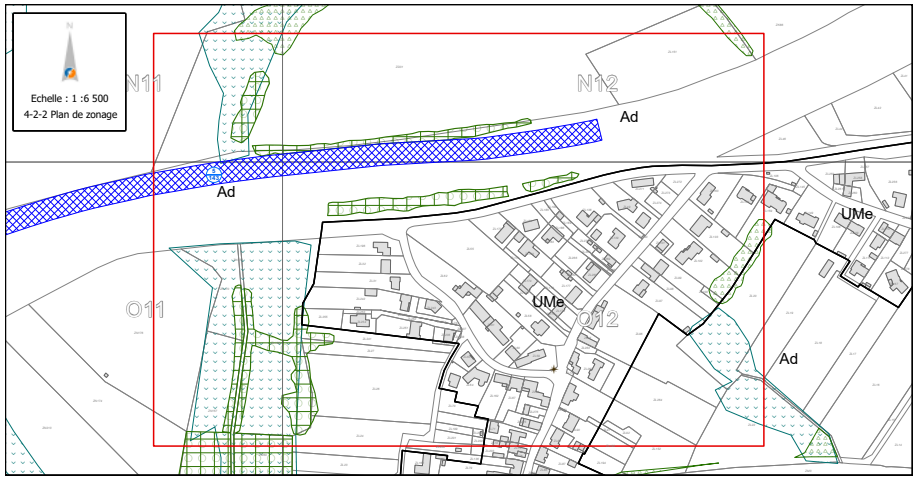
Les modifications apportées

Afin de préserver ce boisement, il est proposé :

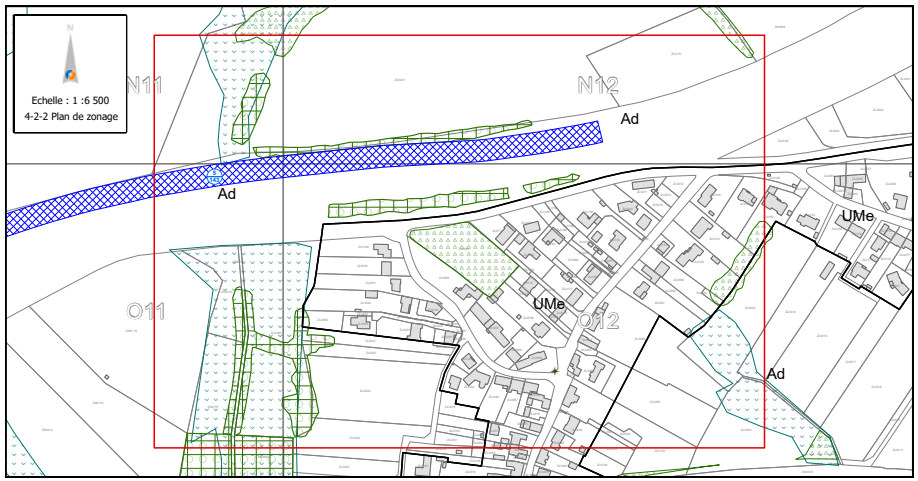
- de créer un espace paysager à préserver sur la parcelle n°ZL55, rue des Colverts.

SAINT-LÉGER-LES-VIGNES

AVANT



APRÈS



LOIRE,
SÈVRE &
VIGNOBLE

SAINT-SÉBASTIEN-SUR-LOIRE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. OUVERTURE DE LA 2AU LES LANDELETTES 1058
2. PROJET URBAIN SECTEUR FRÊNE ROND / SAINT-SEB BOULEVARD 1059
3. PROJET URBAIN SECTEUR 199-204 ROUTE DE CLISSON 1067
4. PROJET URBAIN SECTEUR LION D'OR 1069
5. MODIFICATION DU ZONAGE ET DES HAUTEURS SECTEUR BONNE GARDE 1073
6. MODIFICATION DU ZONAGE ET DES HAUTEURS SECTEUR ROBERT DOUINEAU 1075
7. MODIFICATION DE ZONAGE POUR LES PÔLES D'ÉQUIPEMENT 1077
8. CRÉATION D'UNE FORÊT URBAINE SECTEUR RUE DE LA FONTAINE 1079
9. MODIFICATION ZONAGE ET HAUTEUR SECTEUR GYMNASE SAVARIÈRES 1081
10. MODIFICATION DE ZONAGE ET HAUTEUR SECTEUR 142-146 RUE DE LA JAUNAIE 1083
11. CRÉATION, MODIFICATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 1085
12. MODIFICATION DE RECULS GRAPHIQUES SECTEUR ROUTE DE CLISSON 1089
13. MODIFICATION DU ZONAGE ET DE LA HAUTEUR SECTEUR OUCHE CATIN 1090
14. SUPPRESSION DE L'OAP GÉNÉRAL DE GAULLE 1092
15. MODIFICATION DE ZONAGE UMD1 VERS UMD2 1094

1. OUVERTURE DE LA 2AU LES LANDELETTES

La fiche descriptive de l'ouverture de la 2AU des Landelettes et celle de l'OAP Gare de Vertou/Landelettes sont présentées dans la partie métropolitaine de la notice explicative (partie 3.2.B), à la suite de la fiche relative à l'ouverture de la zone 2AU.

2. PROJET URBAIN SECTEUR FRÊNE ROND / SAINT-SEB BOULEVARD

Les caractéristiques du site

Le secteur du Frêne Rond / Saint-Seb Boulevard est scindé physiquement, en deux, par le boulevard périphérique sur un axe Nord-Est / Sud-Ouest.
Au Nord-Ouest du périphérique, Saint-Seb Boulevard est bordé, à l'Ouest, par la voie ferrée et son arrêt Saint-Sébastien Frêne Rond. Cette polarité commerciale majeure est connectée, principalement, au secteur Frêne Rond, par une voie au dessus du périphérique, mais aussi par un passage sous-périphérique, plus confidentiel.
Au Sud-Est, le Frêne Rond est bordé à l'Est par la rue Marie Curie qui forme une barrière physique avec le Bois des Gripôts situé au Nord-Est. Ce secteur est très majoritairement occupé par des activités économiques notamment à destination de loisirs qui en font la référence à l'échelle de la Métropole. Il est bordé, au Sud, par la Route de Clisson dont les occupations sont plus hétérogènes : artisanat de production, industrie, habitat diffus très hétérogène.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif premier est, sur le secteur Saint-Seb Boulevard, de conforter la polarité commerciale majeure, dans une perspective de compacité et de rationalisation des espaces au Sud de la rue Pierre Mendès France. Les espaces libérés, au Nord, pourront, notamment, accueillir du logement dans une logique de transition vers les quartiers d'habitat pavillonnaire existants tout en améliorant les maillages doux et l'accès aux espaces de ressourcement, non accessibles aujourd'hui.
Par ailleurs, la transformation du passage sous-périphérique en un ruban vert, support de circulations douces, devra permettre de connecter Saint-Seb Boulevard et les quartiers d'habitat pavillonnaire, au Frêne Rond et au Bois des Gripôts ;
Enfin, sur le secteur du Frêne Rond, autour d'une voie nouvelle à créer, l'objectif est de conforter cette zone de loisirs majeure, tout en y développant une programmation tertiaire, idéalement située à proximité de transports en commun structurants à développer, et en maintenant une partie de l'activité artisanale productive en façade de la Route de Clisson.

Justifications des modifications apportées

L'avancement des études réalisées sur ce secteur amène à ajuster le règlement graphique du PLUm et l'OAP Frêne Rond sur différents points.

Les études menées ont identifié le secteur Saint-Seb Boulevard comme un site présentant un fort enjeu de renouvellement urbain à l'échelle du quartier. L'ambition de transition et d'intensification urbaine sur ce secteur nécessite d'encadrer le développement urbain au travers d'une OAP. Ainsi, il est proposé de modifier le périmètre de l'OAP Frêne Rond et de l'étendre sur le secteur Saint-Seb Boulevard. Par ailleurs, il convient de modifier le nom de l'OAP Frêne Rond par le nom suivant "Frêne Rond / Saint-Seb Boulevard".

Au nord de la rue Pierre Mendès France, le manoir historique sur la parcelle CY88 est identifié comme patrimoine bâti au PLUm en vigueur en février 2024. Ce patrimoine bâti s'intègre dans un cadre paysager de grande qualité. Il est proposé de le protéger dans la mesure où ce dernier contribue à la qualité patrimoniale et paysagère du site. Ainsi, il est proposé de substituer l'étoile patrimoine bâti sur la maison bourgeoise pour créer un périmètre patrimonial sur le parc et le manoir. Ce périmètre permettra ainsi de protéger en tant que patrimoine le Manoir de la Petite Jaunaie ainsi que le parc qui constitue l'écrin du cadre patrimonial du Manoir. Enfin, des boisements composant le parc sont identifiés au PLUm en vigueur en février 2024 en tant qu'EBC. Il est proposé de modifier le périmètre de l'EBC en intégrant les boisements mâtures qui concourent à la qualité paysagère du site.
Cette parcelle étant couverte par une OAP, il convient de traduire dans l'OAP cette protection.

Le secteur le long de la rue Walt Disney est identifié au PLUm en vigueur comme un secteur à vocation commerciale. Dans l'objectif de permettre une mixité fonctionnelle avec notamment des logements et des bureaux sur ce secteur, il est proposé modifier le zonage. Il est recherché que les nouvelles constructions s'intègrent qualitativement au contact des tissus résidentiels, il est prévu de positionner les constructions les plus hautes le long de la rue Walt Disney. Ainsi, il est proposé les évolutions suivantes :

- de modifier le zonage UEm vers UMb afin de permettre l'émergence d'un quartier mixte et intense. Le zonage UMb est en effet le zonage le plus adapté dans le cadre d'un projet urbain afin de permettre une plus grande adaptabilité des formes urbaines au regard du contexte environnant.
- de réduire le périmètre de la polarité commerciale majeure sur ce secteur dans la mesure où ces parcelles n'ont plus vocation à accueillir du commerce.
- d'augmenter la hauteur maximale autorisée entre R+3+C et R+5+C le long de la rue Walt Disney et Mendès France. Afin de permettre une intégration architecturale et paysagère qualitative dans le contexte urbain pavillonnaire, les hauteurs seront réduites progressivement sous la forme d'escalier en direction des quartiers pavillonnaires.
- de traduire ces intentions dans le schéma de l'OAP, en indiquant des secteurs d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs le long de la rue Walt Disney et au nord de la rue Pierre Mendès France. En second rideau, il est proposé d'inscrire des secteurs d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés afin d'assurer une transition qualitative avec le tissu pavillonnaire environnant. Par ailleurs, il est proposé d'ajouter un îlot à dominante tertiaire à l'angle de la rue Walt Disney et Pierre Mendès France compte tenu de son positionnement au contact direct de la porte de Saint-Sébastien, accès principal du secteur depuis le périphérique

Au sud de la rue Mendès France, sur le foncier du centre commercial Saint-Seb Boulevard, il est souhaité requalifier le site en confortant l'activité commerciale sur la partie sud. D'autre part, il est souhaité accueillir des activités tertiaires sur la moitié nord du foncier afin d'optimiser l'usage de celui-ci et au regard du surdimensionnement des espaces dédiés au stationnement automobile du centre commercial. Ainsi il est proposé les modifications suivantes :

- d'inscrire dans le schéma de l'OAP un secteur à dominante commerces et services sur la moitié sud du foncier du centre commercial Saint-Seb Boulevard
- d'inscrire dans le schéma de l'OAP un secteur à dominante tertiaire sur la moitié nord du foncier d'Auchan Saint-Seb Boulevard
- d'intégrer des orientations contribuant à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Il est proposé d'ajouter un principe de perméabilité visuelle, afin de créer une vue dans l'axe de la rue Walt Disney vers le cœur de l'îlot commercial du site. Par ailleurs, il est proposé d'inscrire des lignes d'implantation des bâtiments afin d'encadrer l'implantation de certains plots tertiaires et d'inscrire un principe de hauteur et émergence le long du périphérique. Ce site est propice à la construction d'un bâtiment signal marquant l'entrée de la polarité commerciale Saint-Seb Boulevard.
- d'intégrer un principe d'espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer en face du Manoir classé au patrimoine bâti et des boisements protégés en EBC sur la rue Mendès France afin de contribuer à la qualité paysagère de ce site. L'objectif est de créer un îlot de fraicheur à destination des habitants, à l'appui des masses boisées existantes.

Il est également proposé de faire évoluer l'OAP sur le secteur Saint-Seb Boulevard afin de conforter son accessibilité par les différents modes de déplacements, notamment non motorisés. Ainsi il est proposé :

- d'inscrire un maillage de principes de liaison douce à créer/requalifier afin de contribuer au développement et à la qualité des mobilités douces à l'intérieur du site et depuis les quartiers limitrophes.
- d'inscrire un principe de voirie à requalifier et un principe de desserte à requalifier/créer sur la rue Walt Disney. Dans le cadre du projet de requalification du secteur Saint-Seb Boulevard, la rue Walt Disney sera requalifiée et son tracé modifié.
- d'inscrire un principe de carrefour à requalifier/créer au croisement de la rue Mendès France et de la rue Walt Disney au regard de la requalification de la rue Walt Disney.

Sur le secteur Frêne Rond, situé à l'Est du périphérique, plusieurs évolutions du PLUm sont proposées :

Il est proposé de modifier le périmètre de l'OAP en retirant la parcelle CW7. Les études menées ont montré que ce foncier n'était pas à intégrer dans la requalification de la zone d'activité. Les réflexions menées sur cette parcelle sont intégrées dans le cadre du projet Gare de Vertou / Landelettes. Ainsi, il est proposé :

- de supprimer de l'OAP la parcelle CW7

Certaines parcelles sur le secteur Frêne Rond ont été construites. Elles ne présentent plus de potentiel de renouvellement urbain. Il s'agit de parcelles à l'Est de la rue Marie Curie. Ainsi, il est proposé :

- d'inscrire ces parcelles en tant que "îlot réalisés" dans le schéma de l'OAP Frêne Rond/Saint-Seb Boulevard

Les études réalisées sur le secteur Frêne Rond concluent à une nécessaire évolution de la programmation et de la mixité des fonctions sur ce secteur. En effet, l'ambition est d'accueillir une mixité de programmes sur la majeure partie

du site : restauration, bureaux, loisirs, activités productives/artisanat. Néanmoins, il est souhaité que ces différentes fonctions soient organisées et spatialisées à l'échelle du quartier. La partie Nord du Frêne Rond a vocation à accueillir des activités de restauration/bureaux, le centre du site a vocation à accueillir des activités de loisirs/bureaux et le sud du site, le long de la Route de Clisson, a vocation à accueillir des activités productives/artisanat/bureaux. L'angle de la rue Marie Curie n'est toutefois pas identifié pour accueillir une mixité de programmes, mais une programmation à dominante tertiaire avec des rez de chaussée actifs y est privilégié.
Ainsi, il est proposé :

- de retranscrire dans l'OAP ces nouvelles intentions notamment en spatialisant les différentes destinations.
- D'étendre le périmètre tertiaire au nord du secteur Frêne Rond

Le réaménagement de ce secteur nécessite la requalification et la création de nouvelles voies, et la création de liaisons douces afin de desservir les nouveaux îlots. Ainsi il est proposé :

- de modifier les principes de desserte à requalifier/créer. Les conclusions des études permettent de dessiner plus précisément le tracé des nouvelles voies.
- d'inscrire un maillage de principe de liaison douce à créer/requalifier afin de contribuer à la qualité des mobilités douces à l'intérieur du site et vers les quartiers limitrophes, et notamment vers le Bois des Grîpots. Il est également proposé d'inscrire sur certains cheminements des principes de continuité paysagère. Les liaisons douces constituent des opportunités pour qualifier le paysage urbain au travers notamment de plantations.
- d'inscrire un principe d'espace public à structurer/conforter sur la Route de Clisson ainsi que des principes de carrefour à requalifier/créer. La Route de Clisson fait l'objet d'une importante démarche de requalification de l'axe. L'ambition est en effet de requalifier la route et les carrefours principaux le long du secteur du Frêne Rond.
- d'inscrire un principe de voirie à requalifier sur la rue Nicolas Appert. Cette voie marque aujourd'hui l'entrée du secteur depuis le périphérique et la porte de Saint-Sébastien. Le traitement de la voie n'est pas adapté aux enjeux de créer un nouveau quartier de ville. L'ambition est donc de requalifier cette voie.

A l'échelle de la zone Frêne Rond / Saint-Seb Boulevard, il est souhaité la création un maillage modes actifs structurant sous la forme d'un ruban vert, qui traverse l'ensemble de la zone, afin de mieux connecter les secteurs Frêne Rond et Saint-Seb Boulevard entre eux. Ce cheminement a l'ambition de proposer une promenade qualitative afin d'encourager les modes doux, limiter les déplacements motorisés à l'intérieur de la zone, et contribuer à la qualité paysagère du secteur. Ainsi il est proposé :

- de créer un principe de liaison douce couplé d'un principe de continuité paysagère qui traverse l'OAP selon un axe Est/Ouest afin d'encadrer la mise en œuvre de ce ruban vert.

Le secteur Frêne Rond/Saint-Seb Boulevard est marqué par la traversée du périphérique. Il est proposé d'inscrire à l'OAP un principe d'espace vert à préserver sur les bords de cet axe routier structurant afin de préserver, voire renforcer, l'accompagnement paysager de la porte de Saint-Sébastien et du périphérique afin de qualifier l'entrée routière principale du secteur et contribuer à la limitation de la surchauffe urbaine.

Le secteur Frêne Rond / Saint-Seb Boulevard se caractérise par une forte artificialisation des sols qui contribue au phénomène d'îlot de chaleur et exerce de fortes contraintes au regard du le cycle de l'eau. L'ambition de la collectivité est de réduire ces phénomènes en encourageant des revêtements aux sols qui limitent les effets de surchauffe urbaine, et qui permettent une gestion naturelle et efficace des eaux de pluie. Ainsi, il est proposé :

- de compléter la partie textuelle de l'OAP afin d'y ajouter des principes d'aménagement afin de limiter l'imperméabilisation des sols, réduire les effets de surchauffe urbaine, limiter les impacts sur les sols et les nappes.

Les propositions d'évolution sur le secteur Frêne Rond/Saint-Seb Boulevard amènent à faire évoluer la programmation et le phasage de l'OAP. Ainsi il est proposé la programmation suivante :

<u>Sur le secteur Saint-Seb boulevard (ouest périphérique) :</u>
A vocation d'habitat (au nord de la rue Pierre Mendès France) :

- Objectif de surface de plancher minimale : 26 000 m²
- Objectif indicatif de nombre de logements à créer : 400
- minimum 35 % de logements locatifs sociaux et minimum 10 % de logements abordables

Il est proposé par ailleurs de supprimer les parcelles intégrées dans le périmètre de l'OAP du plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale. La production des logements sociaux est en effet encadrée par la programmation de l'OAP.

A vocation d'activités tertiaires : objectif de surface de plancher globale compris entre 25 000 m² (surface minimale) et 35 000 m² (surface maximale)

<u>Sur le secteur Frêne Rond (est périphérique)</u>

- A vocation de loisirs : objectif de surface de plancher complémentaire à l'existant compris entre 5 000 m² (surface minimale) et 7 000 m² (surface maximale)
- A vocation d'activités productives : objectif de surface de plancher complémentaire ou repositionnée sur le site minimal de 8 000 m²
- A vocation d'activités tertiaires : objectif de surface de plancher complémentaire à l'existant compris

entre 55 000 m² (surface minimale) et 70 000 m² (surface maximale)

Sur le secteur Frêne Rond, certains secteurs disposent d'une programmation spécifique et également d'un phasage propre. La zone est divisée en 5 secteurs :

Secteur A – de part et d'autre de la rue Nicolas Appert
Aujourd'hui uniquement occupé par des activités de restauration et les espaces de stationnement en surface associés, ce secteur a vocation à évoluer, à long terme, vers une mixité programmatique permettant, à l'appui du ruban vert au sud, le redéploiement de la restauration en socle et le développement de programmes tertiaires en étages avec :

- restauration : un objectif de surface de plancher globale pour le secteur compris entre 7 000 m² (surface minimale) et 9 000 m² (surface maximale)
- activités tertiaires : un objectif de surface de plancher complémentaire pour le secteur compris entre 20 000 m² (surface minimale) et 24 000 m² (surface maximale)

Secteur B – à l'angle sud entre la rue Marie Curie et l'avenue Simone Veil
Très largement non bâti ou occupé par des bâtiments désaffectés (ex-bowling), sauf sur sa limite sud, ce secteur peut évoluer à court terme et venir conforter, du fait de son positionnement et de sa visibilité, la polarité de loisirs existante tout en gagnant en intensité urbaine par l'apport d'une programmation tertiaire complémentaire avec :

- activités de loisirs : un objectif de surface de plancher complémentaire à l'existant compris entre 1 800 m² (surface minimale) et 3 000 m² (surface maximale)
- activités tertiaires : un objectif de surface de plancher complémentaire à l'existant compris entre 7 800 m² (surface minimale) et 10 000 m² (surface maximale)

Secteur C – à l'angle entre la rue Marie Curie et la route de Clisson
La mutation des parcelles de part et d'autre de la partie Sud de la Marie Curie a été déjà été enclenchée par la réalisation d'un important programme tertiaire avec des activités de service en rez-de-chaussée. Il s'agit donc, et dans un court terme, de poursuivre cette transformation en privilégiant, compte tenu notamment de la proximité de la gare de Vertou et de son quartier d'habitat, les activités tertiaires, avec :

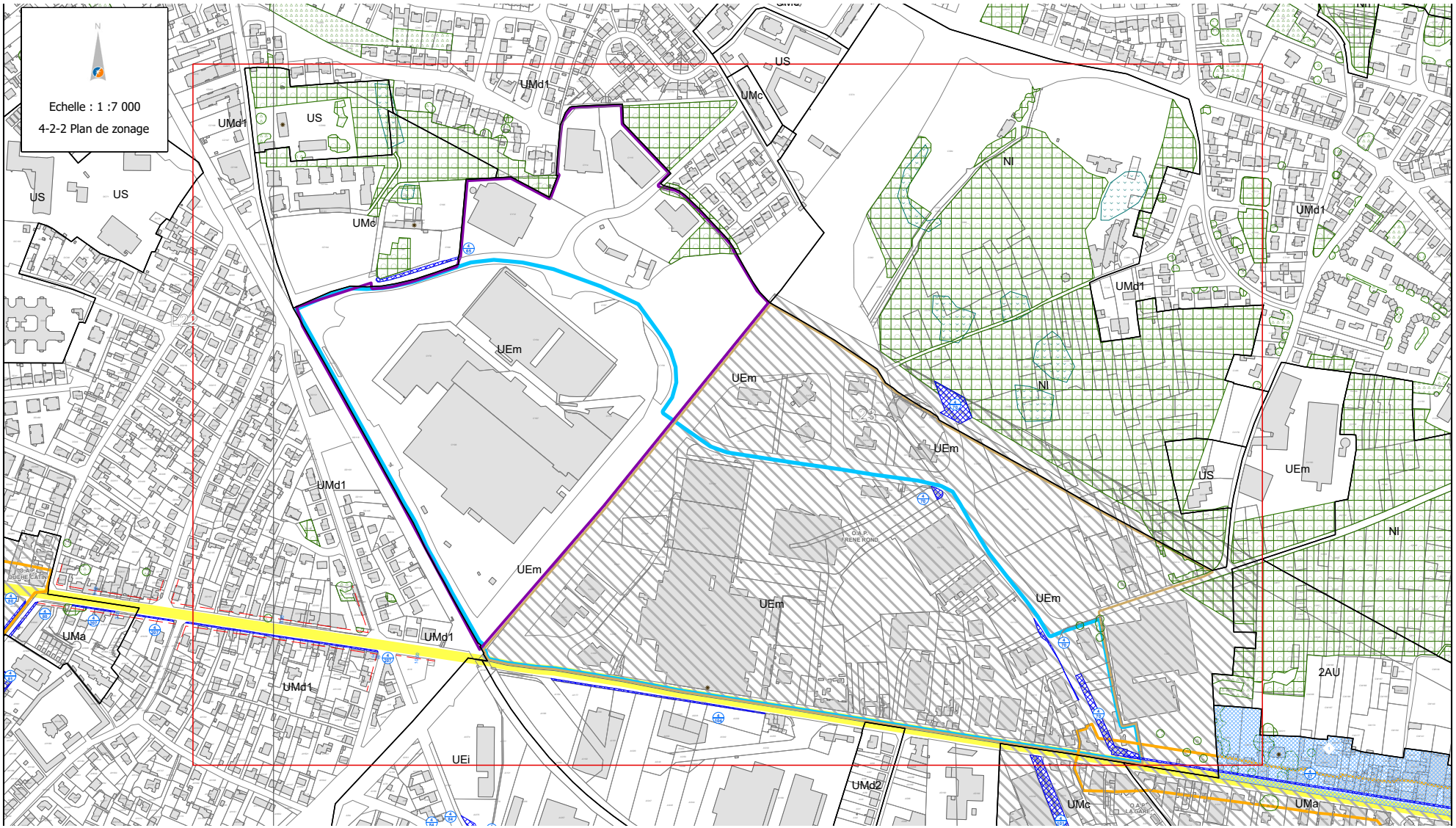
- activités tertiaires : un objectif de surface de plancher complémentaire à l'existant compris entre 8 000 m² (surface minimale) et 12 000 m² (surface maximale)
- activités de services et de restauration en RDC : un objectif de surface de plancher globale pour le secteur compris entre 1 100 m² (surface minimale) et 1 500 m² (surface maximale)

Secteur D – le long de la route de Clisson entre le secteur C et la voie nouvelle
Ce secteur présente un fort enjeu de valorisation et de renouvellement urbain compte tenu de sa large façade sur la route de Clisson. Les activités en place et la présence d'un nombre significatif d'habitations doivent amener une recomposition progressive et à moyen terme dans une logique de mixité fonctionnelle verticale, avec :

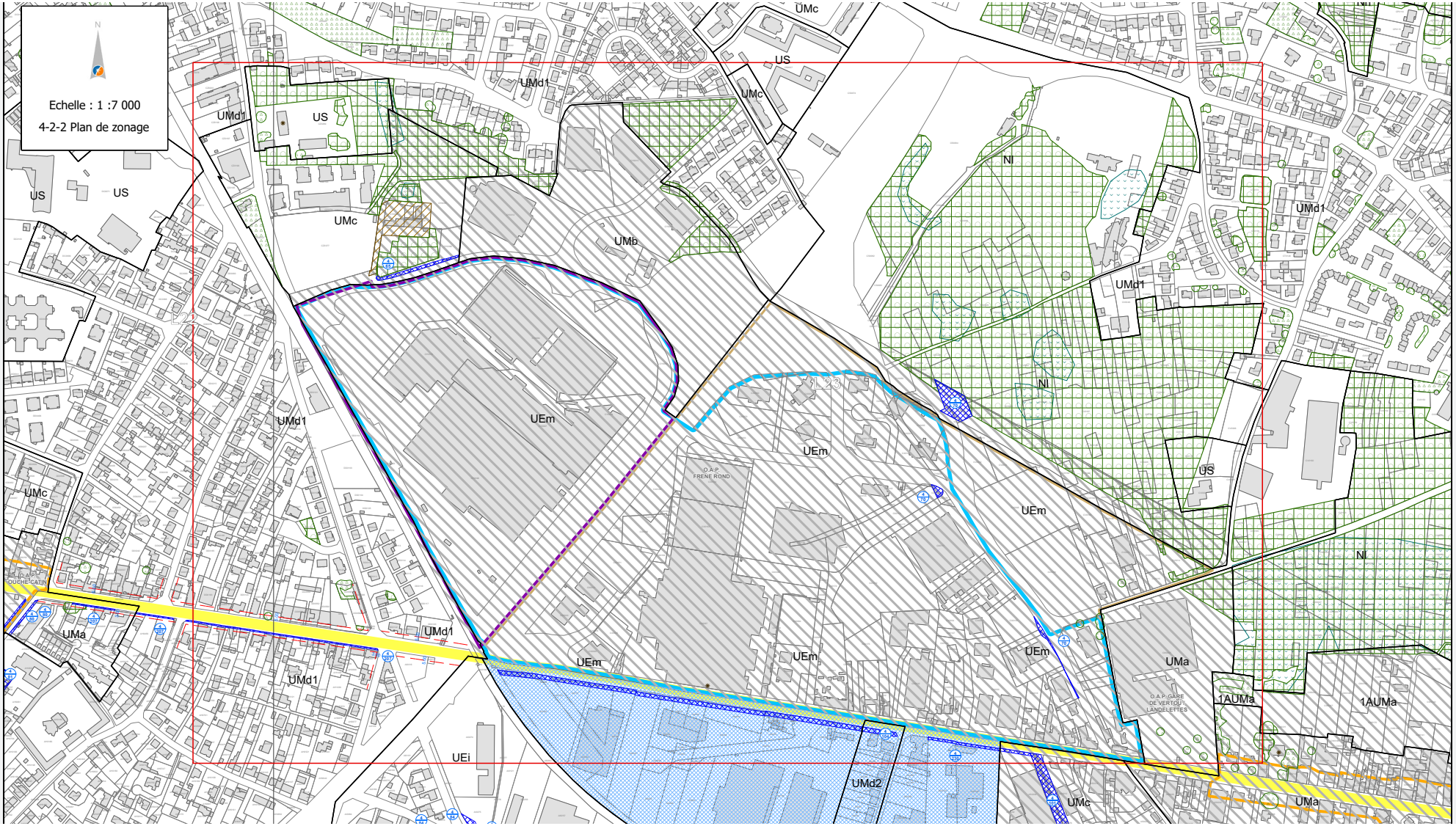
- activités tertiaires : un objectif de surface de plancher globale pour le secteur compris entre 20 000 m² (surface minimale) et 24 000 m² (surface maximale)
- activités productives en RDC ou en second rideau : un objectif de surface de plancher globale pour le secteur de 5 000 m² minimum

Secteur E – le long de la route de Clisson entre la voie nouvelle et le périphérique
Ce secteur présente également un fort enjeu de valorisation compte tenu de sa large ouverture sur la route de Clisson et en accompagnement de la façade historique de l'usine Cassegrain, témoin de l'histoire industrielle des lieux. Son occupation quasi-unique par une activité agroalimentaire aux fortes contraintes productives amène à inscrire son évolution dans une logique de long terme.

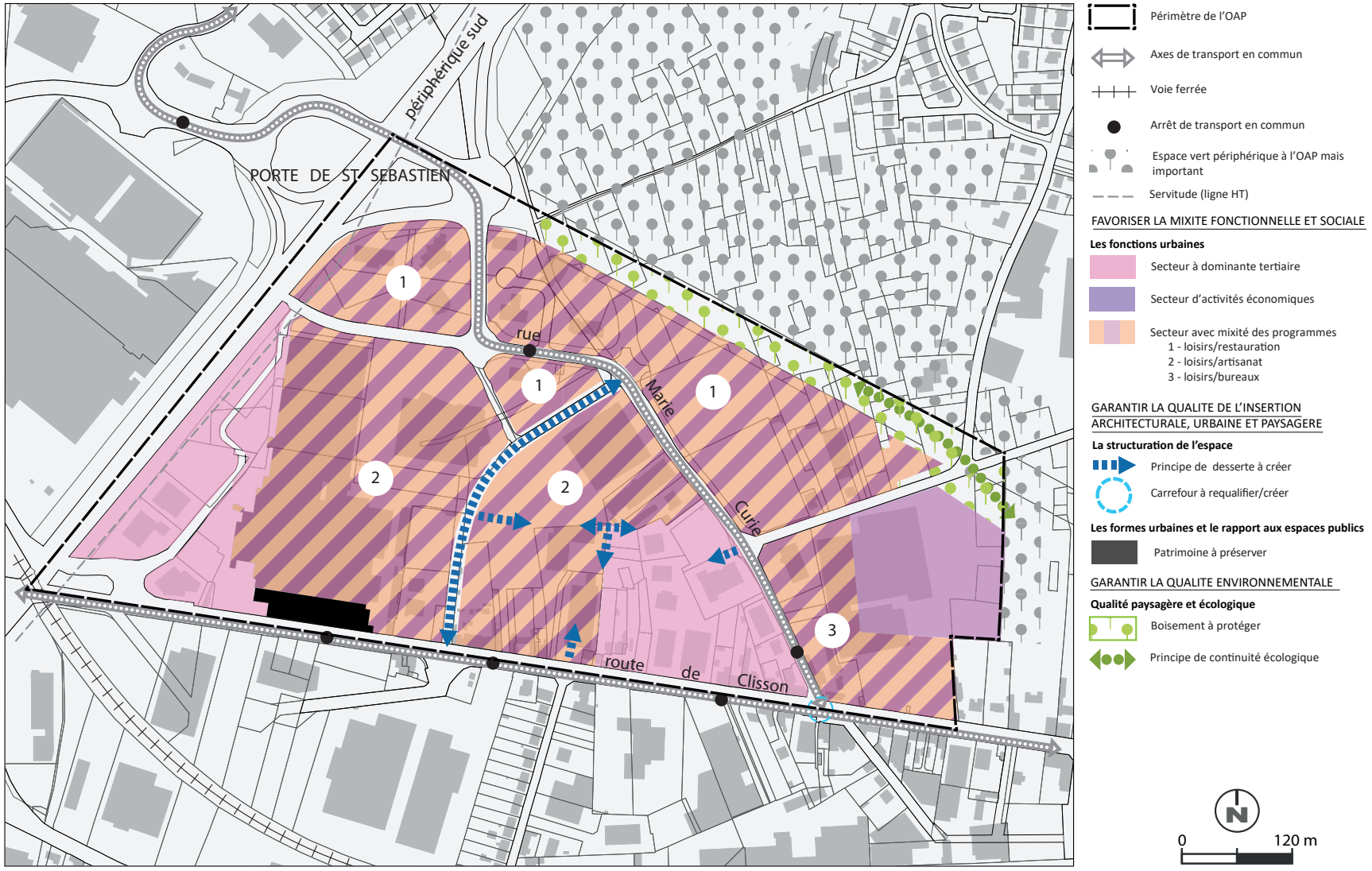
AVANT


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
US
UMd1
UMc
Nl
UEm
UMa
UEi
UMd2
2AU

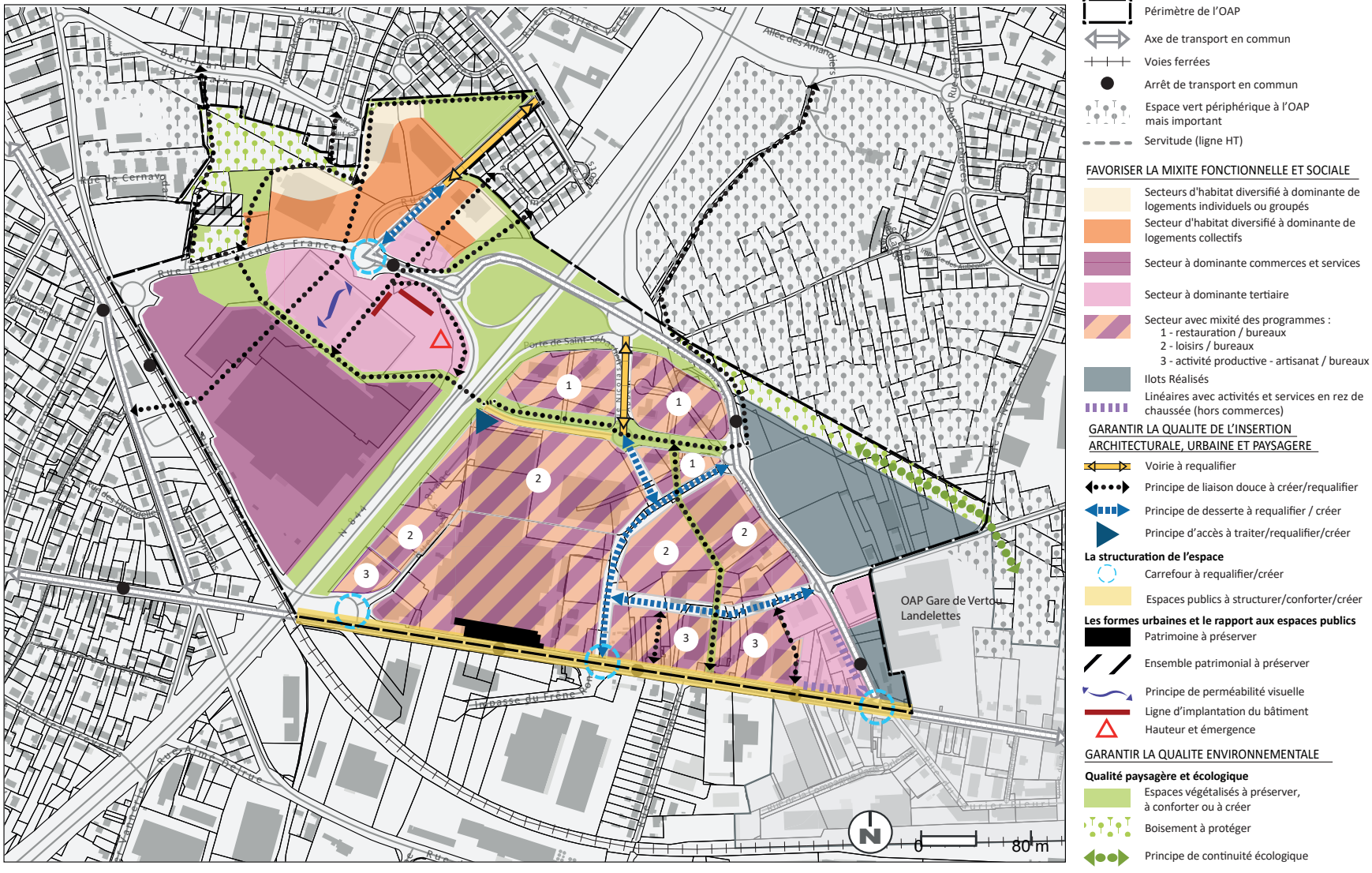
APRÈS


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
US
UMd1
UMb
Nl
UEm
UMa
UEi
UMd2
1AUMa
O.A.P. FRENE ROND
O.A.P. GARE DE VERTOU / LANDELETTES
O.A.P. CLOCHE CAIN

AVANT


périphérique sud
PORTE DE ST SEBASTIEN
rue Marie Curie
route de Clisson
1
2
3
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Voie ferrée
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
Servitude (ligne HT)
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante tertiaire
Secteur d'activités économiques
Secteur avec mixité des programmes
1 - loisirs/restauration
2 - loisirs/artisanat
3 - loisirs/bureaux
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Patrimoine à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Boisement à protéger
Principe de continuité écologique
N
0
120 m

APRÈS


OAP Gare de Vertou-Landelettes
0
80 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Voies ferrées
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
Servitude (ligne HT)
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Secteurs d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur à dominante commerces et services
Secteur à dominante tertiaire
Secteur avec mixité des programmes :
1 - restauration / bureaux
2 - loisirs / bureaux
3 - activité productive - artisanat / bureaux
Ilots Réalisés
Linéaires avec activités et services en rez de chaussée (hors commerces)
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
Voirie à requalifier
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe de desserte à requalifier / créer
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
La structuration de l'espace
Carrefour à requalifier/créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Patrimoine à préserver
Ensemble patrimonial à préserver
Principe de perméabilité visuelle
Ligne d'implantation du bâtiment
Hauteur et émergence
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Principe de continuité écologique

3. PROJET URBAIN SECTEUR 199-204 ROUTE DE CLISSON

Les caractéristiques du site

La route de Clisson est un boulevard structurant à l'échelle du sud de la métropole. Il s'agit d'un grand axe historique pénétrant dans Nantes, constituant la limite communale de Basse-Goulaine, Vertou, Saint-Sébastien-sur-Loire et Nantes. Cet axe est jalonné de formes urbaines hétéroclites : habitats pavillonnaires, collectifs, commerces, activités commerciales, entrepôts, activités productives etc. Il fait aujourd'hui l'objet d'un important projet de requalification urbaine.

Au PADD, la Route de Clisson est identifiée comme un secteur prioritaire de développement et de renouvellement urbains. Entre le 199 et le 204, route de Clisson se localisent un ancien site industriel et des parcelles en lanières. Ces parcelles constituent un important gisement foncier. Aujourd'hui, ce foncier est fortement artificialisé, il contribue à la formation d'un îlot de chaleur urbain.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif sur ce site est de permettre aux fonciers situés entre le 199 et le 204, route de Clisson de se renouveler en contribuant à la production de logements sur le territoire, tout en proposant un aménagement qualitatif sur la façade de la Route de Clisson, et en s'intégrant harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

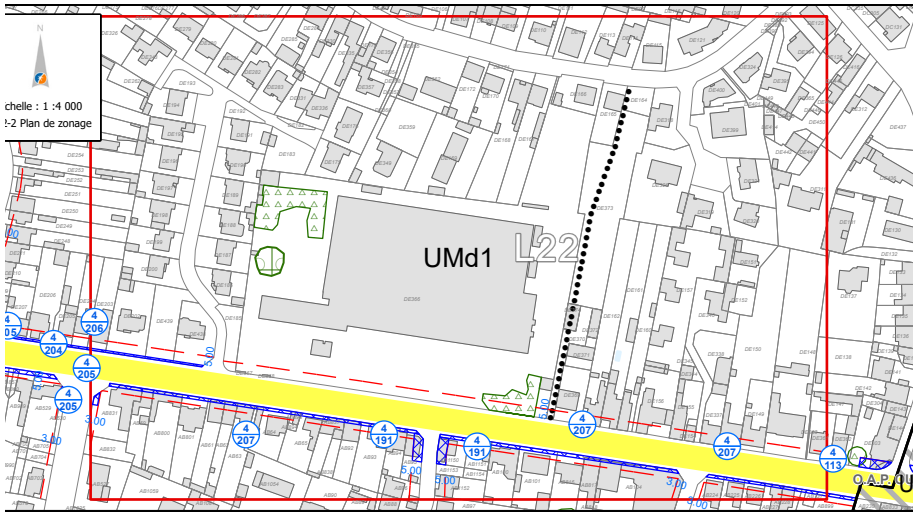
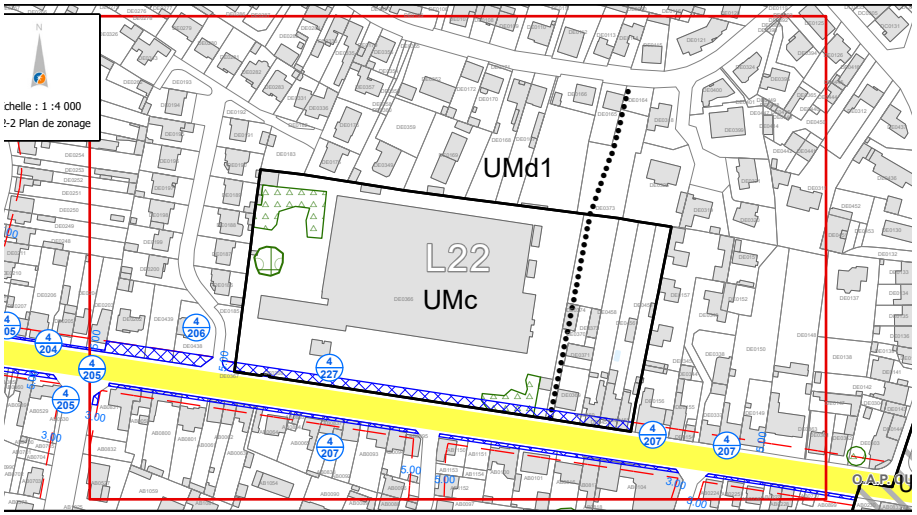
Justifications des modifications apportées

Afin de permettre les conditions du renouvellement urbain sur ce site, il est proposé :

- de modifier le zonage UMd1 vers UMc. Le secteur UMc correspond à la ville paysage. Il permet une densification de la ville tout en préservant la nature et les espaces de pleine terre, et en participant également à la qualité du cadre de vie.
- de modifier le plan des hauteurs avec les hauteurs suivantes :
- un épannelage R+5+C le long de la route de Clisson, afin de constituer un front urbain qualitatif et participer à la production de logements.
- une hauteur maximale à R+2+C dans la profondeur de la parcelle pour permettre la réalisation de logements collectifs de taille inférieure et créer ensuite un épannelage sous la forme d'escalier pour atteindre une hauteur de R+1+C au contact des zones d'habitat afin d'assurer une intégration qualitative des nouvelles constructions dans le tissu résidentiel environnant.
- de modifier le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, en appliquant la règle suivante des secteurs UMc limitrophes : entre 300m² et 1500m² de SP créées, 35% de logements locatifs sociaux seront exigés. Pour les projets de plus de 1500m², 35% de logements locatifs sociaux devront être réalisés et 10% de logements abordables. Cette règle permettra au projet de contribuer à la production de logements sociaux et en accession abordable sur le territoire.

Par ailleurs, afin d'accompagner le renouvellement urbain sur ce secteur et permettre le réaménagement de la route de Clisson, il est proposé :

- la création d'un ER (secteur 199-205, route de Clisson) au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de l'espace public afin de permettre le réaménagement de la route de Clisson ;
- de supprimer le recul graphique de 5 m sur l'emprise de l'emplacement réservé

AVANT	APRÈS
	

4. PROJET URBAIN SECTEUR LION D'OR

Les caractéristiques du site

Situé le long de l'axe historique de la route de Clisson, le secteur s'étend sur une superficie d'environ 3 hectares à cheval sur les communes de Nantes et de Saint-Sébastien-sur-Loire répartie comme suit :

- environ 7 375 m2 sur Nantes
- environ 22 000 m2 sur St Sébastien

La centralité de proximité, polarité du Lion d'Or est un cœur de quartier constitué dans un tissu de faubourg, continu et à l'alignement avec des rez-de-chaussée commerciaux, et un supermarché accompagné de son parc de stationnement côté nantais.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif premier sur ce secteur est de conforter la centralité de proximité dans son rôle de polarisation du quartier par une mise en intensité et une qualité urbaine.
Il s'agit également d'aménager l'espace public au cœur de la polarité pour offrir un espace de respiration convivial et végétalisé permettant d'identifier la polarité commerciale et d'en renouveler l'image. Les projets se développeront sur les fondamentaux du tissu faubourien : front urbain structurant sur rue, parcellaire laniéré (Saint-Sébastien), venelles et perméabilités visuelles, hauteurs décroissantes en cœurs d'îlot, cours jardinées, apport de nature en ville.

Justifications des modifications apportées

Afin de permettre la mise en œuvre de l'OAP Lion d'Or en vigueur, les principes d'aménagement sont précisés afin de répondre aux enjeux de renforcement, de diversification et d'attractivité de l'offre commerciale de proximité. Il est également mis l'accent sur l'aménagement des espaces publics, les aménagement végétalisés et objectifs environnementaux. Les attendus en matière architecturale sont indiqué. Les principes d'aménagement sont également précisés sur la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire afin de répondre aux enjeux d'aménagement des espaces publics, et de mobilité sur le site.

Ainsi, il est proposé de :

- supprimer le principe d'accès à créer sur la place centrale côté Saint-Sébastien-sur-Loire
- d'élargir le principe d'espace à usage public à structurer le long de la Route de Clisson afin de conforter la qualité de l'espace public et améliorer la circulation des différents modes de déplacements.
- de modifier les principes de liaison douce à créer pour desservir l'îlot.
- de modifier les principes d'implantation des activités en rez de chaussée.

Par ailleurs, au nord de de l'OAP Lion d'Or se localise un pôle d'équipement communal, inscrit en zonage US au PLUm en vigueur. Au sein de ce zonage se localise deux parcelles dont la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire n'est pas propriétaire. Afin de conforter le pôle d'équipement et permettre une densification et une optimisation des équipements publics, la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire souhaite acquérir les parcelles DH145 et DH146.

Ainsi il est proposé :

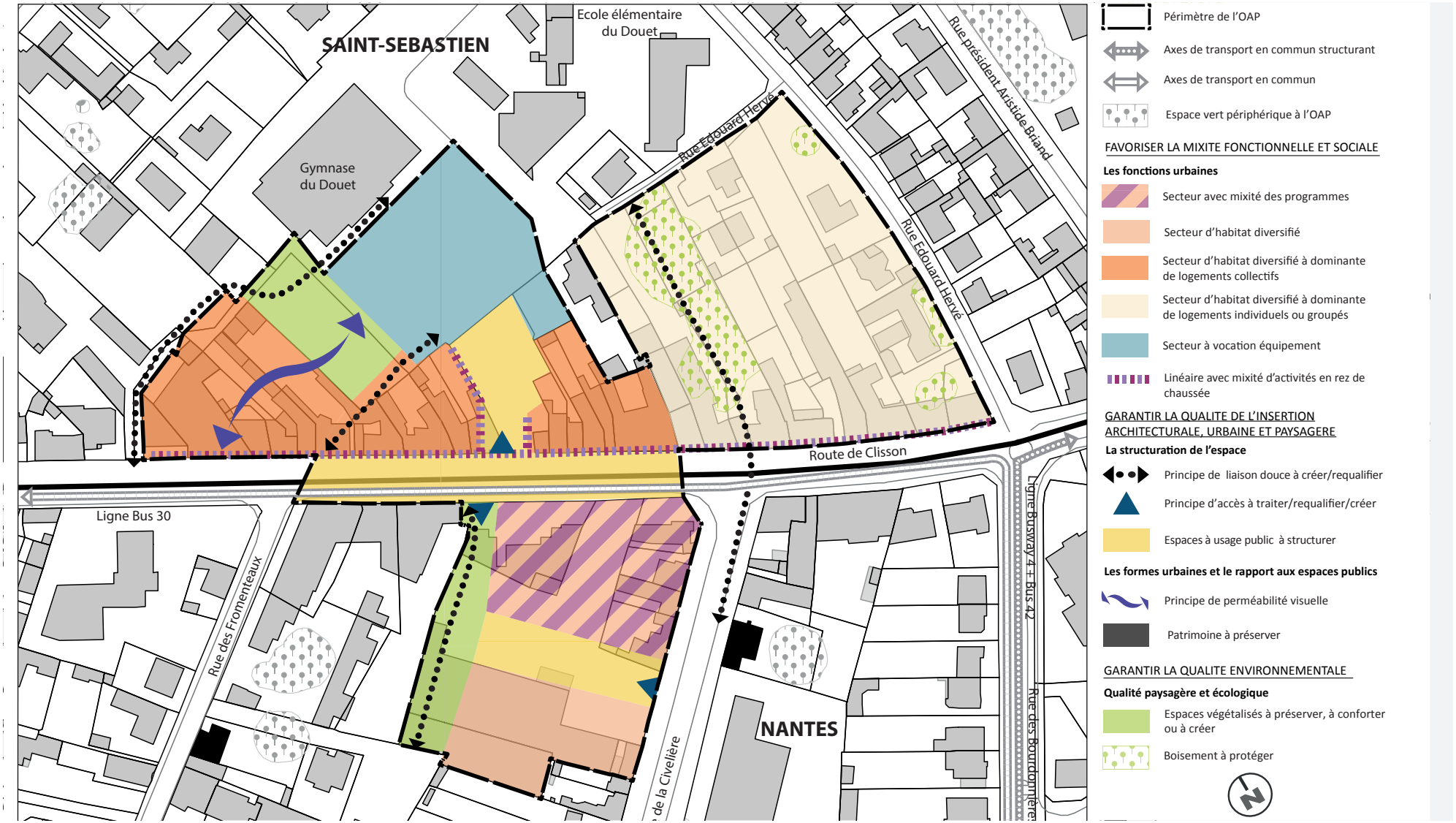
- de créer un emplacement réservé pour équipement public au bénéfice de la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire sur les parcelles DH145 et DH146

A l'ouest de l'OAP du Lion d'Or entre la rue Aristide Briand et la rue Edouard Hervé se localise un îlot de parcelles en façade de la route de Clisson. Ces parcelles sont inscrites en sous secteur UMd1 au PLUm en vigueur. Elles occupent une place privilégié pour produire des logements collectifs, au regard de leur proximité de la centralité du Lion d'Or, des équipements, services et offre de mobilité.

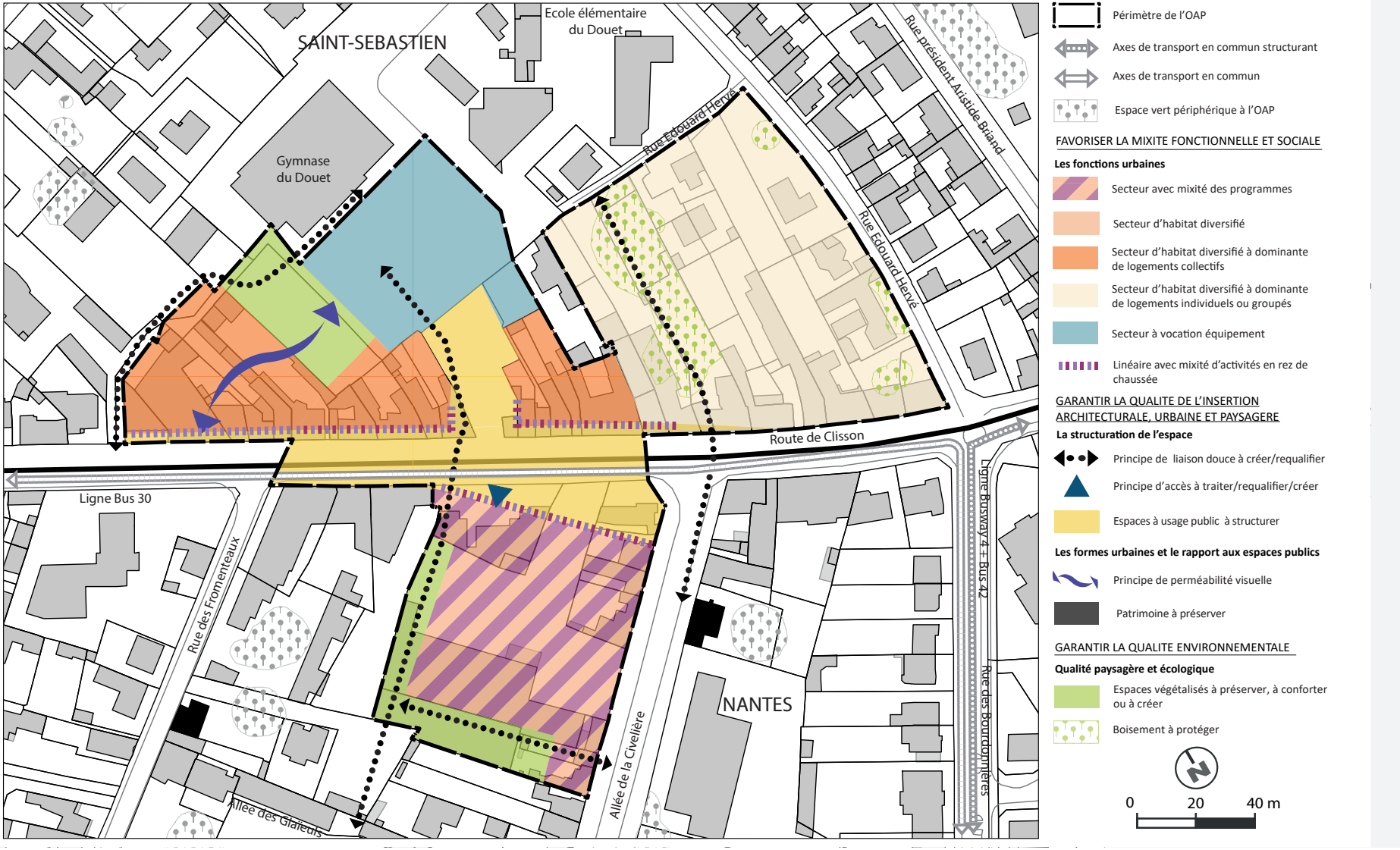
Ainsi, il est proposé :

- de modifier le zonage UMd1 vers UMc sur les parcelles DH230, DH229, DH121, DH120, DH122, DH123 et DH124
- d'inscrire au règlement graphique une hauteur R+3+C
- de modifier le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, en appliquant la règle suivante : entre 300m² et 1500m² de SP créées, 35% de logements locatifs sociaux seront exigés. Pour les projets de plus de 1500m², 35% de logements locatifs sociaux devront être réalisés et 10% de logements abordables. Cette règle permettra au projet de contribuer à la production de logements sociaux sur le territoire.

AVANT


SAINT-SEBASTIEN
Ecole élémentaire du Douet
Gymnase du Douet
Rue Edouard Herve
Rue président Aristide Briand
Rue Edouard Herve
Route de Clisson
Ligne Bus 30
Rue des Frementeaux
Ligne Busway 4 + Bus 42
Rue des Bourdonnières
NANTES
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Axes de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité des programmes
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur à vocation équipement
Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Espaces à usage public à structurer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Principe de perméabilité visuelle
Patrimoine à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger

APRÈS


SAINT-SEBASTIEN
Ecole élémentaire du Douet
Gymnase du Douet
Rue Edouard Hervé
Rue président Aristide Briand
Route de Clisson
Ligne Bus 30
Rue des Fromenteaux
Allée des Gialeuls
Allée de la Civelière
NANTES
Ligne Busway 4 + Bus 42
Rue des Bourdonnières
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Axes de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité des programmes
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur à vocation équipement
Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Espaces à usage public à structurer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Principe de perméabilité visuelle
Patrimoine à préserver
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
0
20
40 m

5. MODIFICATION DU ZONAGE ET DES HAUTEURS SECTEUR BONNE GARDE

Les caractéristiques du site

Le secteur Bonne Garde se localise au nord-ouest de la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire, le long du boulevard Emile Gabory. Il est situé à l'entrée de la ville de Nantes et à proximité immédiate de la ligne de Busway, axe structurant de transport en commun. Les polarités commerciales de Beaulieu, de Saint-Jacques et du Lion d'Or sont positionnées à moins d'un kilomètre du secteur Bonne Garde, proposant une offre de services et de commerces. Le secteur Bonne Garde est majoritairement constitué de logements collectifs existants en R+3+C et de maisons de ville mitoyennes.

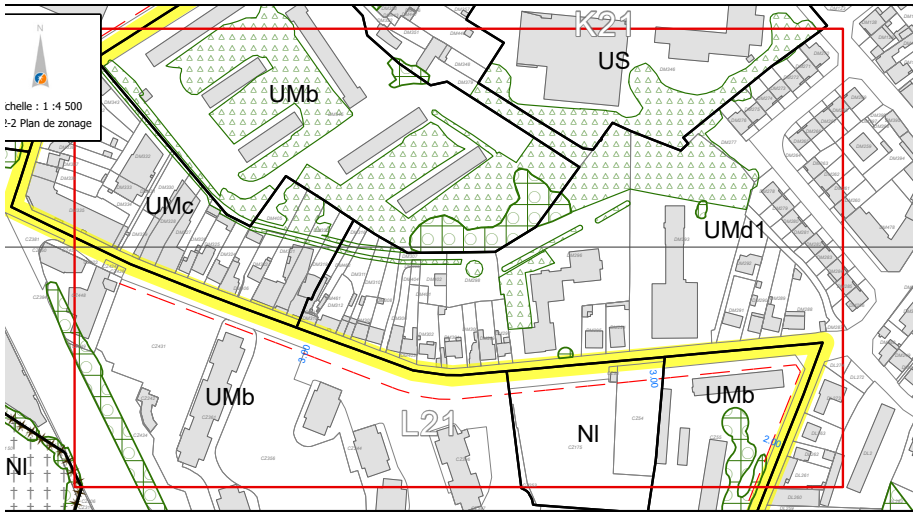
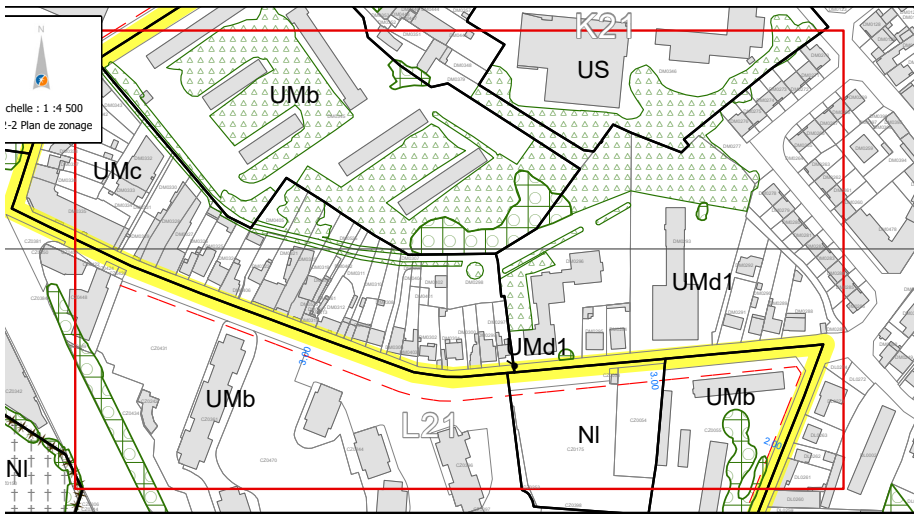
Les objectifs d'aménagement

Au regard de la position de ce site dans la métropole, il constitue un secteur privilégié pour développer et renouveler la ville, afin de contribuer aux objectifs de production de logements. L'ambition sur ce secteur est de permettre au tissu urbain de se densifier.

Justifications des modifications apportées

Afin de permettre les conditions du renouvellement urbain sur ce site, il est proposé

- de modifier le zonage UMd1 vers UMc. Le secteur UMc correspond à la ville paysage. Il permet une densification de la ville tout en préservant la nature et les espaces de pleine terre, et en participant également à la qualité du cadre de vie.
- d'augmenter la hauteur maximale autorisée en indiquant R+3+C sur l'ensemble de la zone UMc située rue de la Grèneraie et rue Bonne Garde afin de permettre la réalisation de logements collectifs d'une hauteur similaire à ceux existants, et de participer à la production de logements.
- de modifier le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, en appliquant la règle suivante correspondant aux secteurs UMc limitrophes : entre 300 m² et 1500 m² de SP créées, 35% de logements locatifs sociaux seront exigés. Pour les projets de plus de 1500 m², 35% de logements locatifs sociaux devront être réalisés et 10 % de logements abordables. Cette règle permettra au projet de contribuer à la production de logements sociaux sur le territoire.

AVANT	APRÈS
	

chelle : 1 :4 500
!-2 Plan de zonage
K21
US
UMb
UMc
UMd1
UMb
L21
NI
UMb
NI

6. MODIFICATION DU ZONAGE ET DES HAUTEURS SECTEUR ROBERT DOUINEAU

Les caractéristiques du site

Le secteur Robert Douineau se localise à la limite ouest de la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire, à proximité de la route de Clisson. Il est situé à l'entrée de la ville de Nantes, et à proximité immédiate de la ligne de Busway, axe structurant de transport en commun. Le secteur se localise à proximité de la nouvelle centralité émergente du Lion d'Or, proposant une offre de services et de commerces de proximité.
Le long de la rue Robert Douineau et rue de la Garillère est implanté un site de grande envergure à destination d'équipements publics, au sein d'un secteur d'habitat. Dans le cadre d'une opération de restructuration des équipements publics, une parcelle d'environ 1 ha a été libérée de tout usage, au sud-ouest du site.

Les objectifs d'aménagement

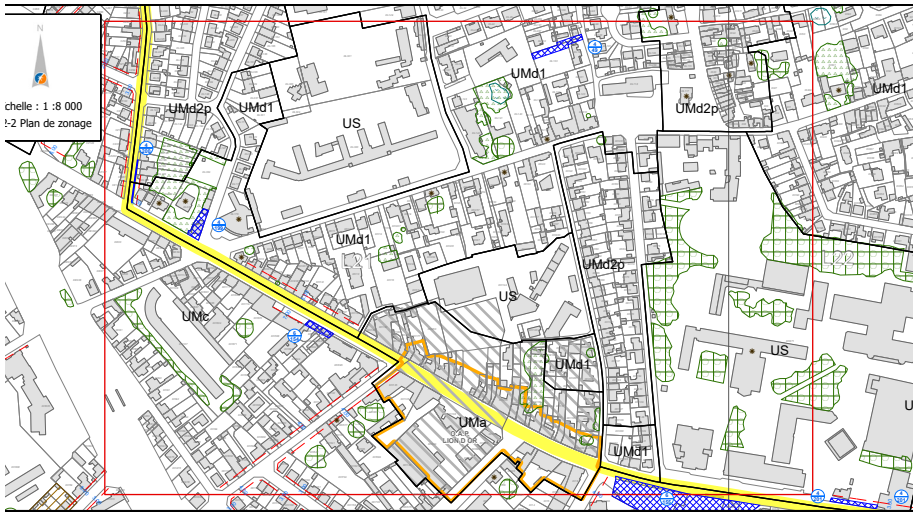
Au regard de la position de ce site dans la métropole, il constitue un secteur privilégié pour développer et renouveler la ville, afin de contribuer aux objectifs de production de logements. L'ambition sur ce secteur est de permettre la réalisation d'une opération d'habitat, qui permettra de produire des logements tout en contribuant à renforcer la nature en ville et en s'intégrant harmonieusement dans le tissu urbain environnant.

Justifications des modifications apportées

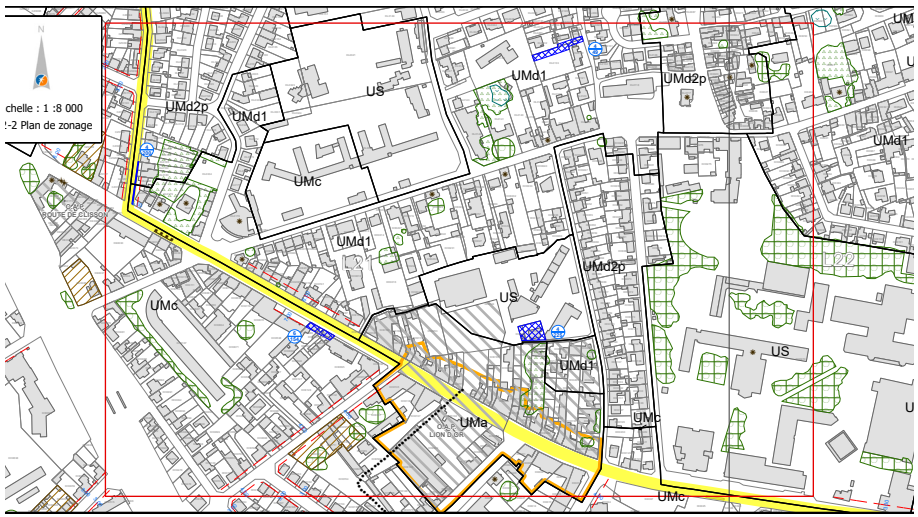
Afin de créer les conditions du renouvellement urbain sur ce site, il est proposé :

- de modifier le zonage US vers UMc. Le secteur UMc correspond à la ville paysage. Il permet une densification de la ville tout en préservant la nature et la pleine terre, et participe à la qualité du cadre de vie.
- d'augmenter la hauteur maximale autorisée afin de permettre des hauteurs les plus élevées à R+4+C et créer un épannelage sous la forme d'escalier pour atteindre une hauteur de R+1+C au contact des zones d'habitat afin d'assurer une intégration qualitative des nouvelles constructions dans le tissu résidentiel environnant.
- de modifier le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, en appliquant la règle suivante : entre 300 m² et 1500m² de SP créées, 35% de logements locatifs sociaux seront exigés. Pour les projets de plus de 1500m², 35% de logements locatifs sociaux devront être réalisés et 10% de logements abordables. Cette règle permettra au projet de contribuer à la production de logements sociaux et en accession abordable sur le territoire.

AVANT


chelle : 1 :8 000
!-2 Plan de zonage
UMd2p
UMd1
US
UMd1
UMd2p
UMd1
UMd1
UMd2p
US
UMc
US
UMd1
UMa
UMd1

APRÈS


chelle : 1 :8 000
!-2 Plan de zonage
UMd2p
UMd1
US
UMd1
UMd2p
UMd1
UMc
UMd1
UMd2p
UMc
US
US
UMd1
UMa
UMc
UMc

7. MODIFICATION DE ZONAGE POUR LES PÔLES D'ÉQUIPEMENT

Les caractéristiques du site

Le territoire communal de Saint-Sébastien-sur-Loire se compose de plusieurs pôles d'équipements répartis au sein du tissu urbain. Ces derniers offrent un accès à la population à des services publics à vocation éducative, sportive, sociale, culturelle, etc. Au PLUm en vigueur en février 2024, les équipements ne sont pas inscrits de manière homogène au sein du même zonage. Certains équipements sont inscrits dans le zonage US, zone dédiée aux équipements collectifs et de services publics qui concourent au fonctionnement de la métropole ainsi qu'aux pôles d'équipements communaux. D'autres, tels que l'équipement culturel de l'Escall ou le complexe d'équipements rue Annie Hure sont inscrits en sous-secteur UMd1, qui caractérise les tissus principalement pavillonnaires.

Les objectifs d'aménagement

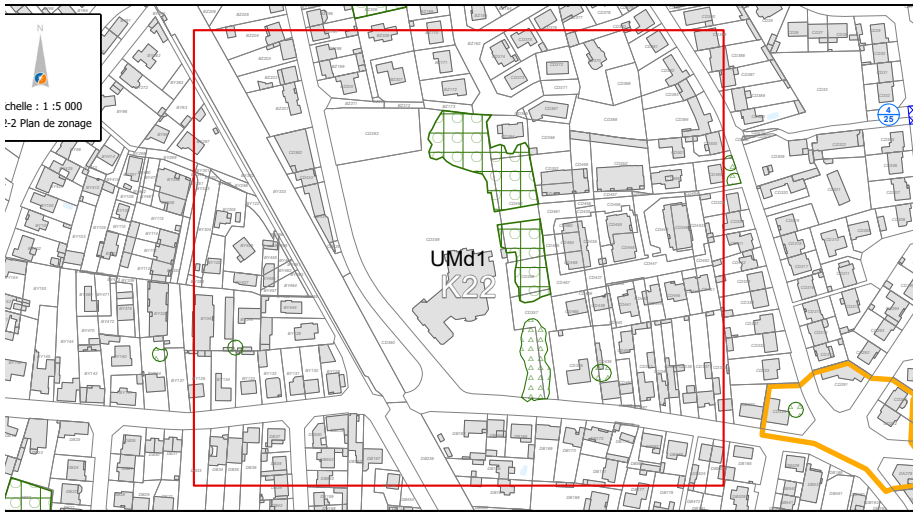
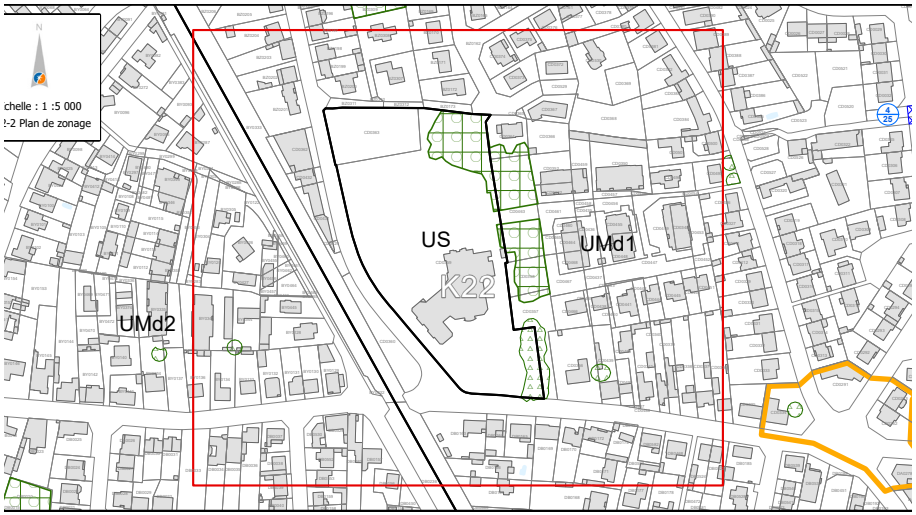
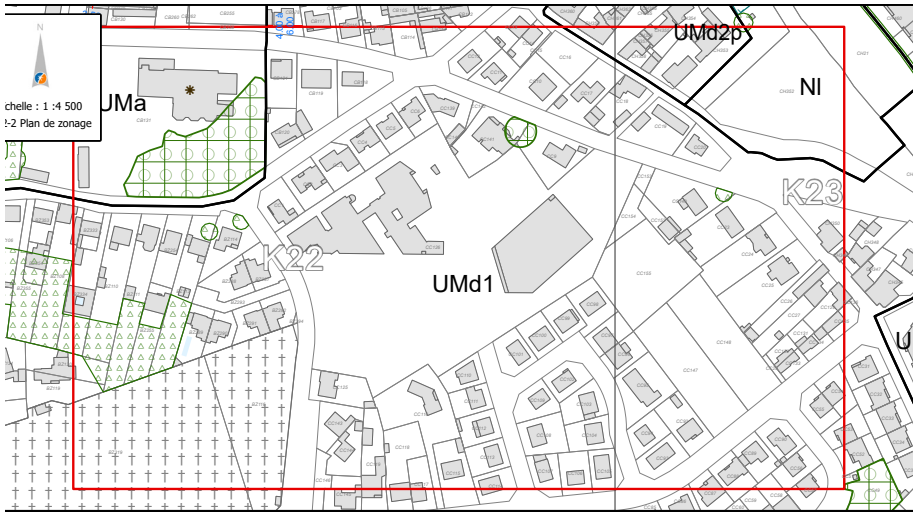
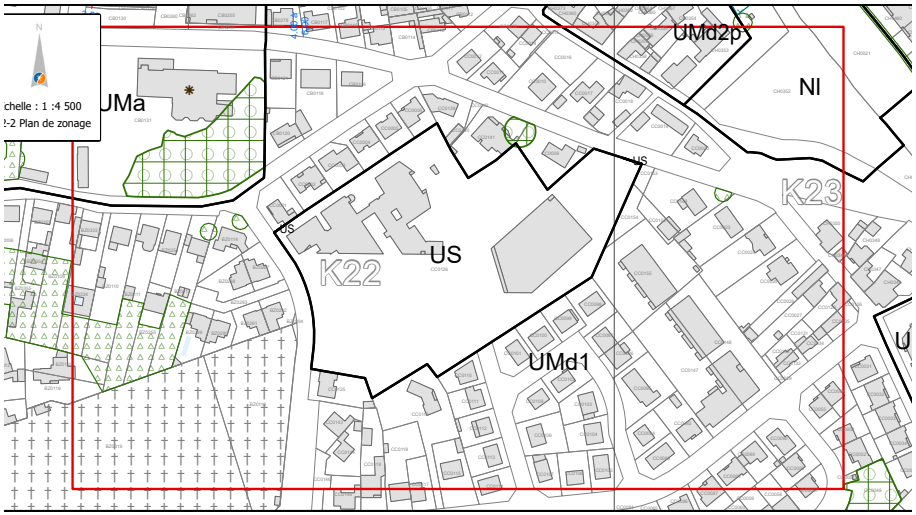
Au regard de la croissance démographique sur le territoire, l'ambition de la collectivité est de conforter ces pôles d'équipements, en leur permettant de se densifier et d'évoluer pour répondre aux nouveaux besoins de la population. La densification des équipements sur ces sites permettrait de donner un accès aisé à la population, au regard de leurs positions privilégiées à proximité du centre-ville.

Justifications des modifications apportées

Afin de permettre aux pôles d'équipements de se conforter, il convient de faire évoluer le règlement graphique du PLUm vers un zonage plus adapté.

Ainsi il est proposé :

- de modifier le zonage UMd1 vers US sur le site de l'Escall
- de modifier le zonage UMd1 vers US sur le complexe d'équipements rue Annie Hure
- la vocation de ces fonciers étant affectée à la réalisation d'équipements, il est proposé de supprimer les règles relatives au plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale sur les nouveaux périmètres de la zone US

AVANT	APRÈS
 chelle : 1 :5 000 -2 Plan de zonage UMd1 K22	 chelle : 1 :5 000 -2 Plan de zonage US UMd1 K22 UMd2
 chelle : 1 :4 500 -2 Plan de zonage UMa UMd2p NI K23 K22 UMd1 U	 chelle : 1 :4 500 -2 Plan de zonage UMa UMd2p NI K23 US K22 US UMd1 U

8. CRÉATION D'UNE FORÊT URBAINE SECTEUR RUE DE LA FONTAINE

Les caractéristiques du site

A la croisée des rue de la Pyramide et de la Fontaine se localise la parcelle cadastrée CH200. Ce terrain de près de 1 ha non bâti se situe au cœur d'un quartier résidentiel composé de pavillons.

Les objectifs d'aménagement

L'ambition de la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire est de créer une forêt urbaine sur la parcelle cadastrée CH200. L'objectif est de réintroduire la biodiversité en milieu urbain, d'agir localement contre le réchauffement climatique, la pollution, le bruit, et de contribuer à un meilleur cadre de vie et de santé pour les habitants. Cet espace offrira aux habitants un espace de respiration et de détente en milieu urbain.

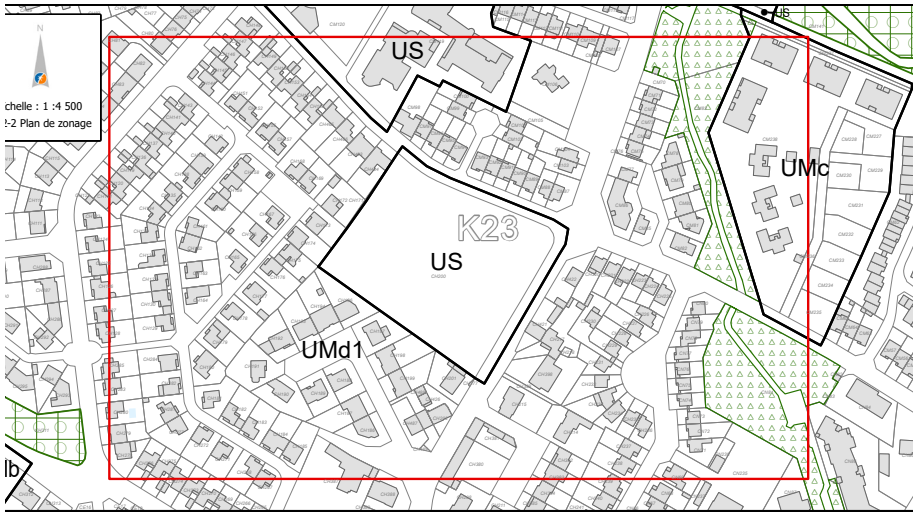
Justifications des modifications apportées

La parcelle cadastrée CH200 est inscrite en secteur US au PLUm au vigueur. Ce zonage est dédié aux équipements collectifs et de services publics qui concourent au fonctionnement de la métropole ainsi qu'aux pôles d'équipements communaux. Il ne correspond plus à l'ambition portée par la collectivité sur cette parcelle, il convient donc de faire évoluer le PLUm.

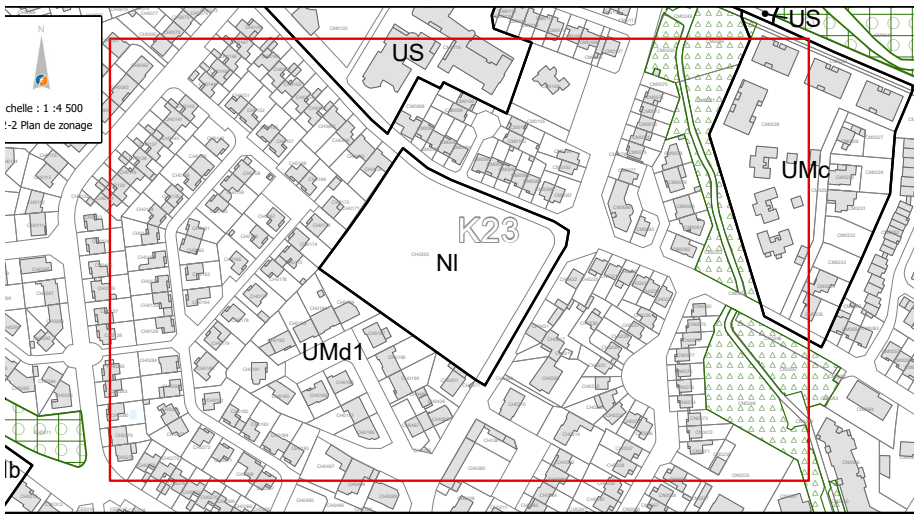
Ainsi, il est proposé :

- de modifier le zonage US vers Nl sur la parcelle cadastrée CH200 afin de mettre en cohérence le projet de forêt urbaine sur la parcelle et le zonage du PLUm.

AVANT


chelle : 1 :4 500
!-2 Plan de zonage
US
K23
US
UMc
UMd1

APRÈS


chelle : 1 :4 500
!-2 Plan de zonage
US
US
K23
NI
UMc
UMd1

9. MODIFICATION ZONAGE ET HAUTEUR SECTEUR GYMNASE SAVARIÈRES

Les caractéristiques du site

Le gymnase des Savarières se localise le long de la rue du général De Gaulle, dans le prolongement d'un important pôle d'équipements composé du collège îles de Loire et du lycée public professionnel les Savarières.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif sur ce secteur est d'une part de permettre une opération de logements sur l'emprise actuelle du gymnase le long de la rue du Général de Gaulle afin de contribuer à la production de logements sur le territoire, et d'autre part, de conforter le pôle d'équipements en accueillant de nouveaux équipements.

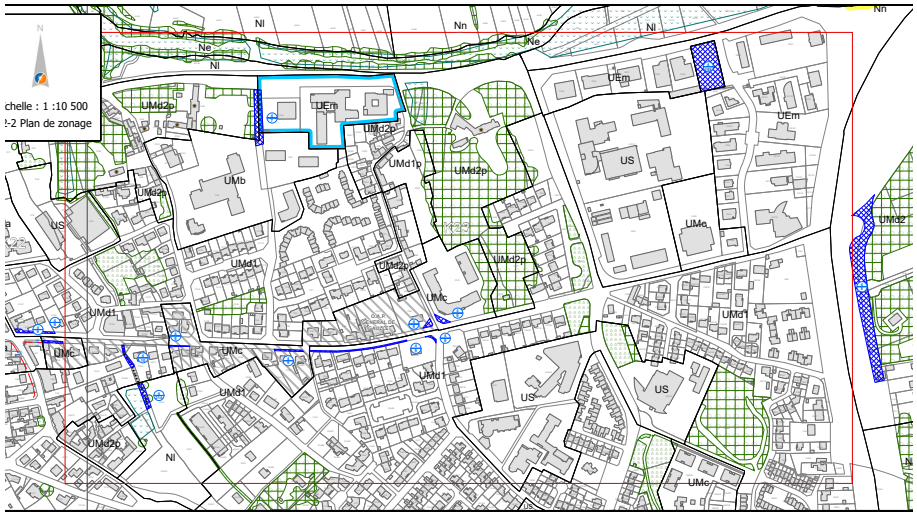
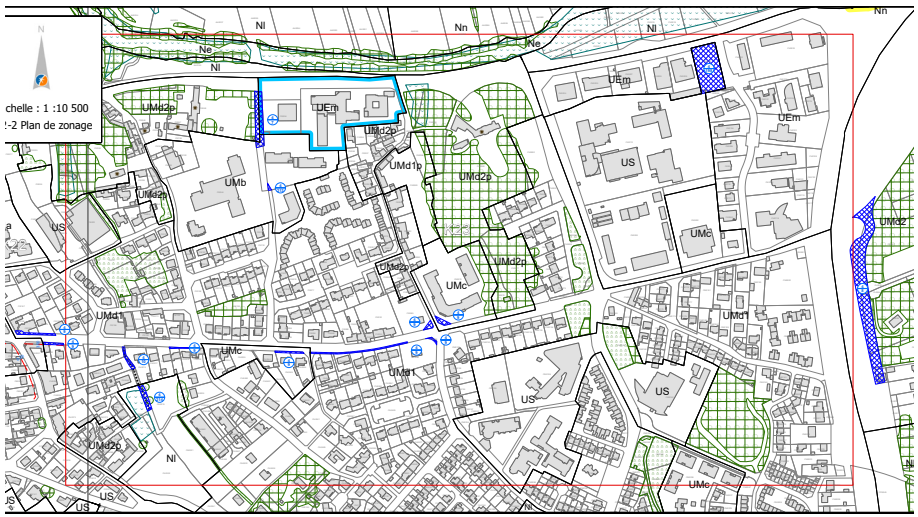
Justifications des modifications apportées

Au PLUm en vigueur en février 2024, les parcelles CK52 et CK42 sur lesquelles est implanté le gymnase sont inscrites en secteur UMc avec une hauteur à R+2+C. La rue du Général de Gaulle est identifiée au PADD comme un secteur prioritaire de développement et de renouvellement urbains. Afin de conforter la production de logements sur ce secteur et de garantir la faisabilité opérationnelle d'un programme de logements collectifs, il est souhaité d'augmenter les hauteurs le long de la rue du Général de Gaulle. Ainsi, il est proposé :

- d'ajouter au règlement graphique un épannelage à R+3+C sur les parcelles CK52 et CK42 le long de la rue du Général de Gaulle,

Par ailleurs, un nouvel équipement est prévu au sein du pôle d'équipements existant, inscrit en zone US. Néanmoins, le foncier disponible au sein de la zone US n'est pas suffisant pour permettre sa réalisation. Ainsi, il convient d'étendre la zone US afin d'assurer la faisabilité opérationnelle du nouvel équipement. Ainsi, il est proposé :

- de modifier le zonage UMc vers US sur la frange nord de la parcelle CK52,
- de supprimer les hauteurs maximales autorisées à R+2+C dans la nouvelle zone US,
- de supprimer l'obligation de logements sociaux inscrites au plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale dans la nouvelle zone US.

AVANT	APRÈS
	

chelle : 1 :10 500
!-2 Plan de zonage
Nl
Nn
Ne
UEm
UMd2p
UMd1p
UMb
US
UMc
UMd1
UMd2c
UMd2
Nl

10. MODIFICATION DE ZONAGE ET HAUTEUR SECTEUR 142-146 RUE DE LA JAUNAIE

Les caractéristiques du site

Les parcelles situées 142 à 146, rue de la Jaunaie se localisent le long de la voie ferrée, à proximité de la gare Saint-Sébastien Frêne Rond, et du projet de renouvellement urbain sur le site Saint-Seb Boulevard / Frêne Rond. Elles se situent à proximité de services, commerces, d'équipements publics ainsi que de transports en commun structurants.

Les objectifs d'aménagement

Au regard de la position de ce site dans la métropole, il constitue un secteur privilégié pour développer et renouveler la ville, afin de contribuer aux objectifs de production de logements. L'ambition sur ce secteur est de permettre au tissu urbain de se densifier.

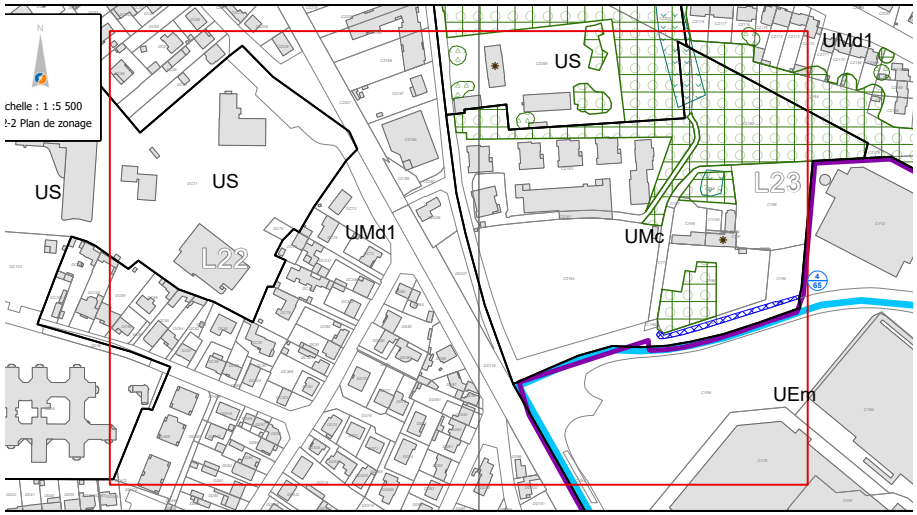
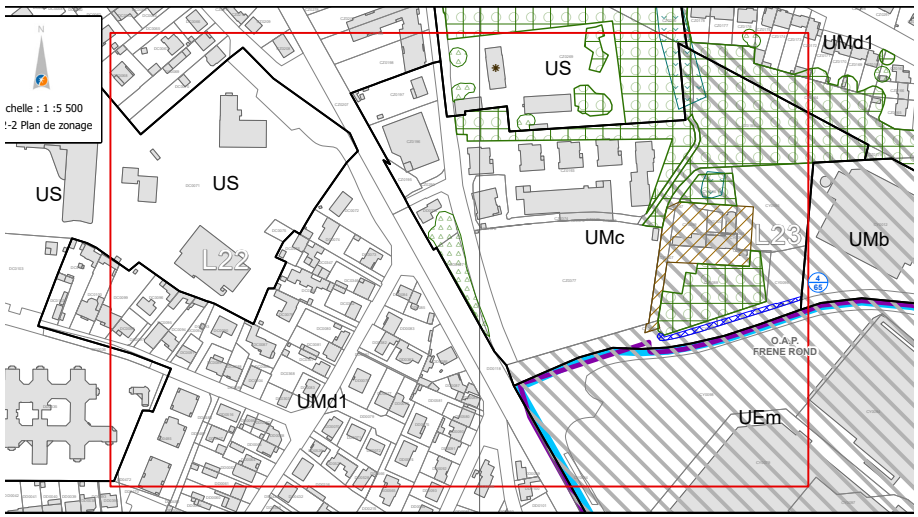
Justifications des modifications apportées

Afin de permettre les conditions du renouvellement urbain sur ce site, il est proposé :

- de modifier le zonage UMd1 vers UMc. le secteur UMc correspond à la ville paysage. Il permet une densification de la ville tout en préservant la nature et les espaces de pleine terre, et en participant également à la qualité du cadre de vie.
- d'augmenter la hauteur maximale autorisée en indiquant R+3+C afin de conforter la production de logements.
- de modifier le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, en appliquant la règle des secteurs UMc limitrophes : entre 300 m² et 1500 m² de SP créées, 35 % de logements locatifs sociaux seront exigés. Pour les projets de plus de 1 500m², 35% de logements locatifs sociaux devront être réalisés et 10 % de logements abordables. Cette règle permettra au projet de contribuer à la production de logements sociaux et abordables sur le territoire.

Par ailleurs, au sud de l'îlot a été identifié un boisement constitué d'arbres matures. Ces derniers contribuent à la qualité paysagère du secteur et à la qualité du cadre de vie. Ainsi, afin de les préserver, il est proposé de :

- de créer un EPP sur le boisement situé au sud du secteur.

AVANT	APRÈS
	

chelle : 1 :5 500
!-2 Plan de zonage
US
US
US
UMd1
UMd1
UMc
L22
L23
UEm
chelle : 1 :5 500
!-2 Plan de zonage
US
US
US
UMd1
UMd1
UMc
L22
L23
UMb
O.A.P.
FRENE ROND
UEm

11. CRÉATION, MODIFICATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Depuis l'approbation du PLUm, certains Emplacements Réservés (ER) correspondent à des fonciers ayant fait l'objet d'acquisition ou de travaux. Ces évolutions liées aux projets, conduisent à effectuer des modifications (extensions, suppressions) ou à intégrer de nouveaux besoins nécessitant la mise en place d'Emplacements Réservés.

Les créations d'ER

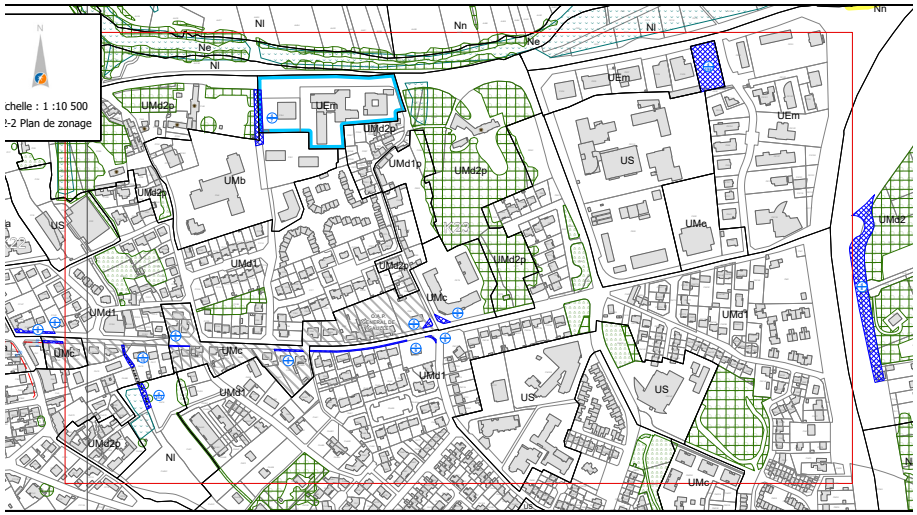
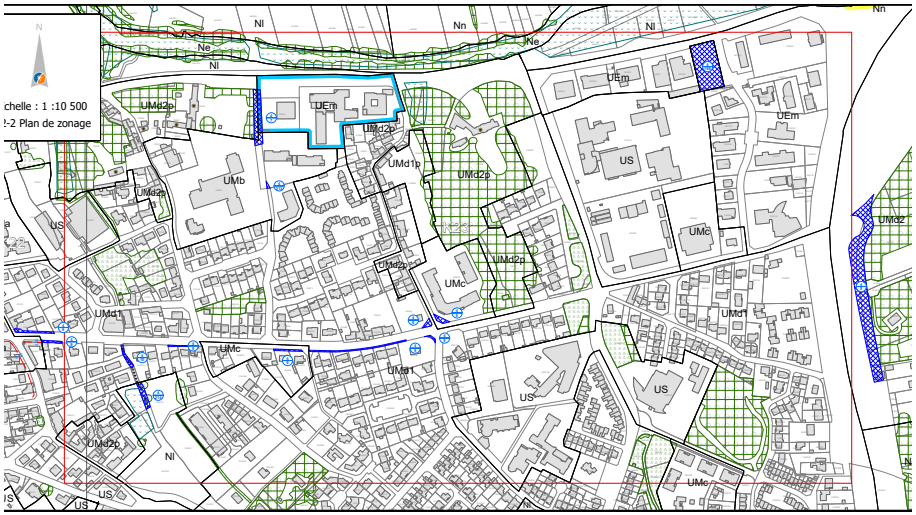
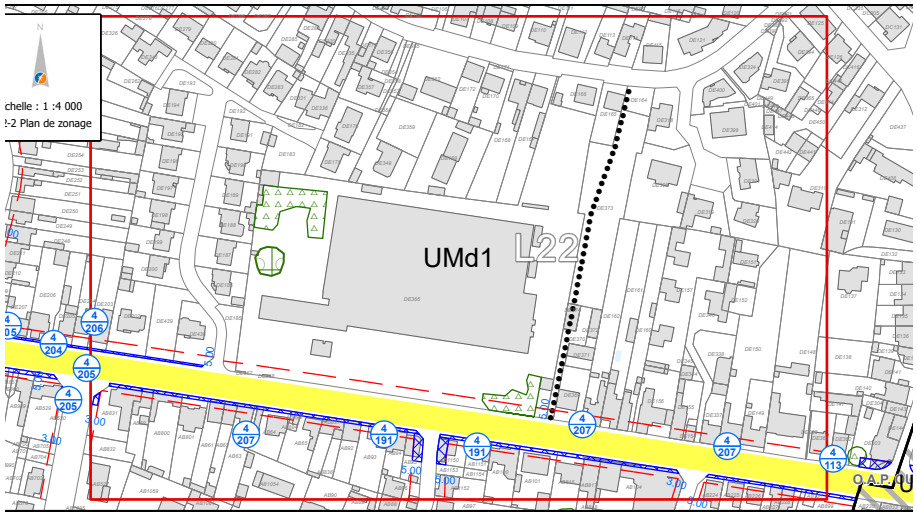
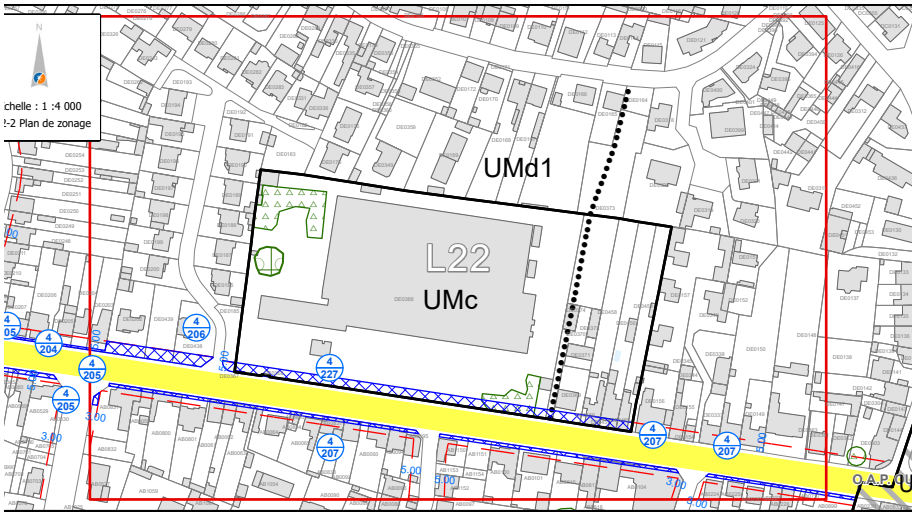
- création d'un ER sur la parcelle CI52 au bénéfice de Nantes Métropole pour liaison douce ;

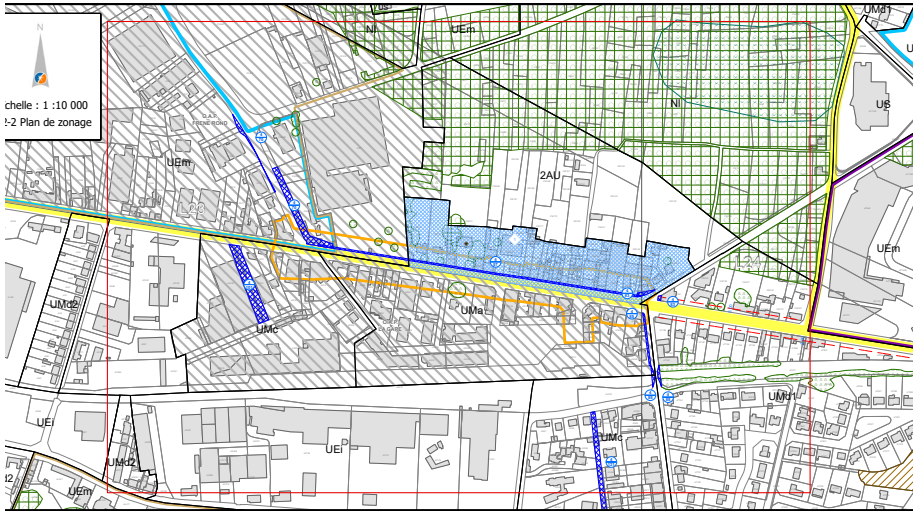
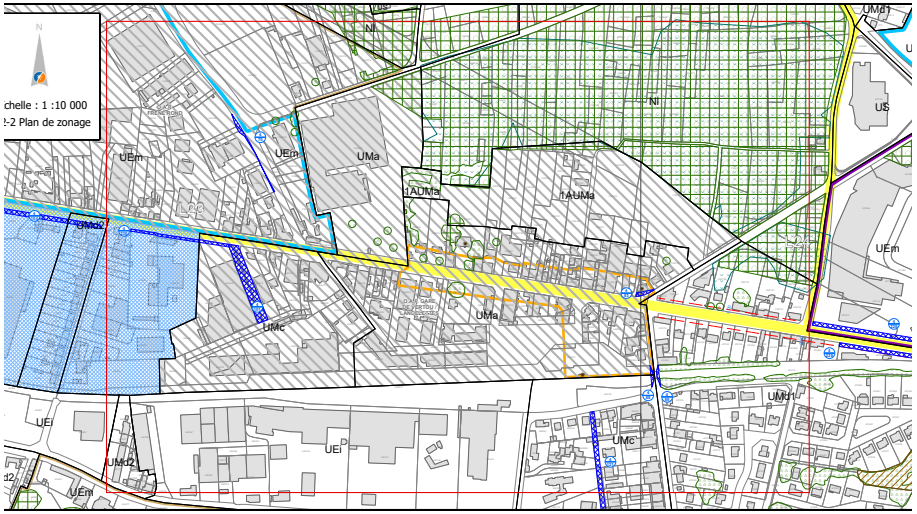
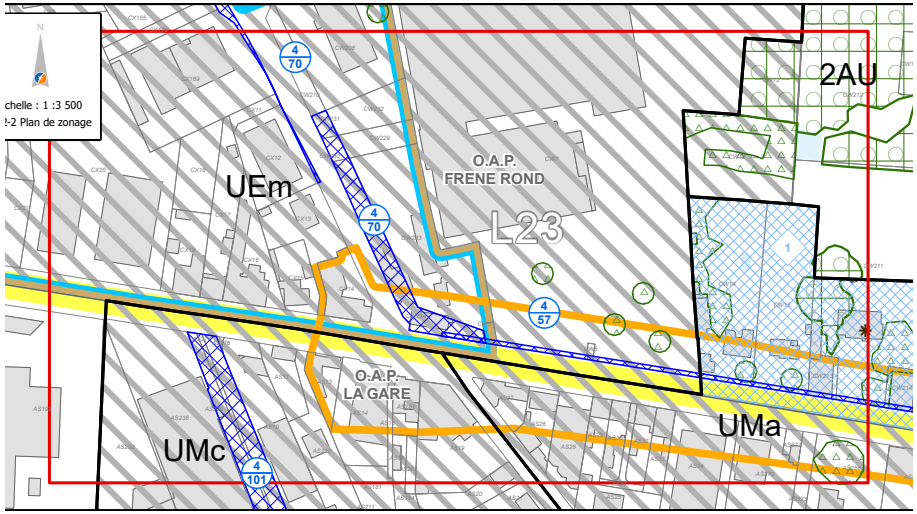
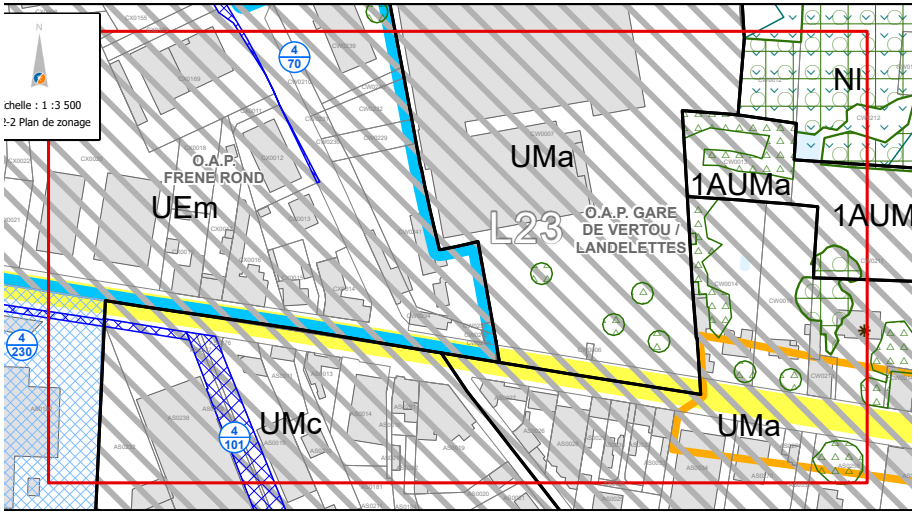
Les modifications d'ER

- modification de l'ER 4-206 au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de l'espace public afin de permettre le réaménagement de la route de Clisson ;
- modification de l'ER 4-83 en supprimant partiellement l'ER à l'angle est du carrefour de la route de Clisson et de la Route du Loroux Bottereau. Les aménagements ont été réalisés.
- modification de l'ER 4-70 en supprimant partiellement l'ER à l'angle de la route de Clisson. Les aménagements ont été réalisés.
- modification de l'ER 4-16 en supprimant partiellement les parcelles BZ1, CA245 de l'ER, situées à proximité du rond-point, rue Maurice Daniel suite aux acquisitions foncières.

Les suppressions d'ER

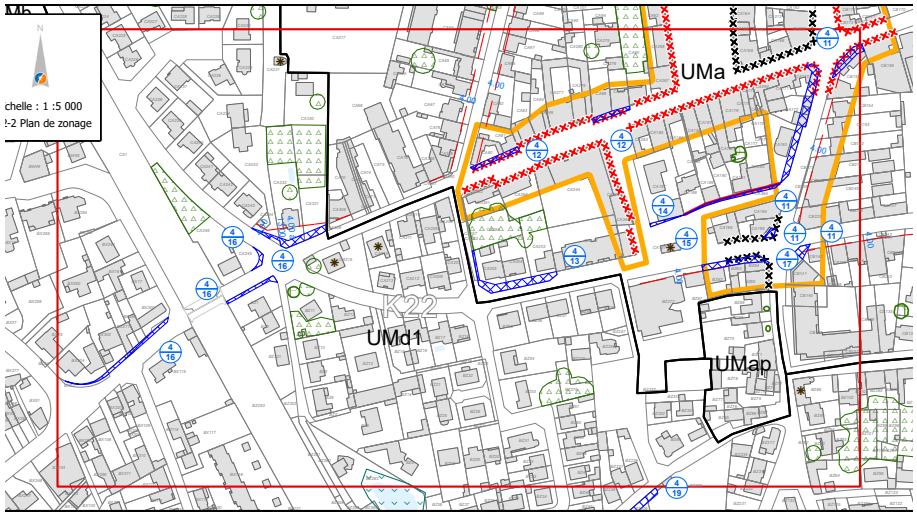
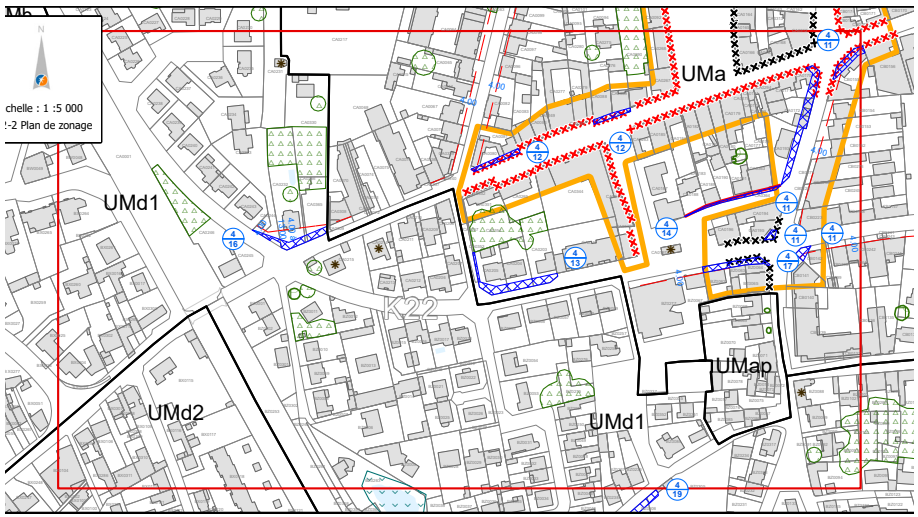
- suppression de l'ER 4-57 route de Clisson au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de voirie. Cet aménagement sera encadré dans le cadre de l'OAP Gare de Vertou/Landelettes.
- suppression de l'ER 4-199 rue Elisa Mercoeur au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement d'un carrefour. Le projet est abandonné.
- suppression de l'ER 4-201 Route de Clisson au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de voirie. Le projet est abandonné.
- suppression de l'ER 4-202 rue des Bois au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de voirie. Le projet est abandonné.
- suppression de l'ER 4-113 rue du Largeau au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement d'un carrefour. Le projet est abandonné.
- suppression de l'ER 4-15 rue Armel Doudard au bénéfice de Nantes Métropole pour agrandissement de l'espace public. Les acqusitions foncières ont été réalisées.

AVANT	APRÈS
	
	

AVANT	APRÈS
	
	

chelle : 1 :10 000
-2 Plan de zonage
UEm
NI
2AU
UMd2
UMa
UMc
UEi
UMd1
US
1AUMa

chelle : 1 :3 500
-2 Plan de zonage
UEm
O.A.P.
FRENE ROND
L23
2AU
O.A.P.
LA GARE
UMc
UMa
NI
1AUMa
1AUM
O.A.P. GARE
DE VERTOU /
LANDELETTES

AVANT	APRÈS
	

12. MODIFICATION DE RECULS GRAPHIQUES SECTEUR ROUTE DE CLISSON

Les caractéristiques du site

La route de Clisson est l'un des principaux axes de circulation sur la quadrant sud est du territoire métropolitain. Cet axe est à ce jour fortement artificialisé et est principalement aménagé pour les flux routiers.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif de la collectivité est de requalifier la route de Clisson d'une part pour contribuer à l'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain et d'autre part,pour réaménager la voirie dans le cadre d'un renouvellement urbain à ses abords afin d'équilibrer le partage de l'espace public pour ses différents usages et modes de déplacements.

Justifications des modifications apportées

Afin de poursuivre cet objectif, il est souhaité encadrer les constructions nouvelles le long de la Route de Clisson en limitant une implantation le long de l'emprise publique et de la voirie. Au PLUm en vigueur, des reculs graphiques sont inscrits le long de la route de Clisson. Les études menées sur la requalification de cet axe amènent à modifier, supprimer ou créer des reculs.

Modification de reculs :

- il est proposé de modifier le recul situé le long de la Route de Clisson entre la rue des Bois et la rue des Ecobuts. Au PLUm en vigueur, le recul graphique est dessiné à 7m de l'espace public tandis que l'étiquette bleue qui précise la distance du recul indique 3m. Il s'agit d'une erreur graphique qu'il convient de corriger, et il est proposé par ailleurs de réajuster le positionnement du recul. Il est proposé d'inscrire un recul de 5m entre la rue des Bois et la rue des Ecobuts. Par ailleurs, il est proposé de prolongé le recul jusqu'à la rue des Ecobuts sur les parcelles DE215 et DE385 qui n'étaient pas concernées par le recul graphique.
- il est proposé de modifier le recul graphique à l'ouest de l'OAP du Lion d'Or, en passant le recul de 5m à 6m.
- il est proposé de modifier le recul graphique à l'est de l'OAP gare de Vertou/Landelettes de 5m à 3m.

Création de reculs :

- les parcelles situées le long de la route de Clisson entre la rue de l'Ouche Quinet et la rue de la Jaunaie ne sont pas encadrées par un recul graphique. Il est proposé de créer un recul de 5m sur ces parcelles.

13. MODIFICATION DU ZONAGE ET DE LA HAUTEUR SECTEUR OUCHE CATIN

Les caractéristiques du site

Le site Ouche Catin est situé au sud de la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire, le long de la route de Clisson. Intégré dans un secteur de renouvellement urbain de part et d'autre de la route de Clisson, le secteur se positionne à l'interface des équipements publics, de commerces et de services. Il s'agit d'une véritable centralité de proximité à l'échelle de la route de Clisson.
Au nord de la centralité se localise un ensemble de logements collectifs entre lesquels quelques maisons individuelles préexistent. Ce secteur est inscrit dans le zonage UMd1 au PLUm en vigueur.

Les objectifs d'aménagement

Au regard de la position de ce site dans la métropole, il constitue un secteur privilégié pour développer et renouveler la ville, afin de contribuer aux objectifs de production de logements. L'ambition sur ce secteur est de permettre au tissu urbain de se densifier.

L'objectif est donc de créer une nouvelle polarité de quartier à l'échelle de la Route de Clisson, s'articulant autour d'un vaste espace public favorisant le dialogue entre les rives nord et sud, espace de respiration à l'échelle de cet axe structurant, au croisement des rues de la Fontenelle et de la Grande Lande. Ce qui fait l'objet d'une OAP intercommunale.

Justifications des modifications apportées

Afin de permettre les conditions du renouvellement urbain sur ce site, il est proposé

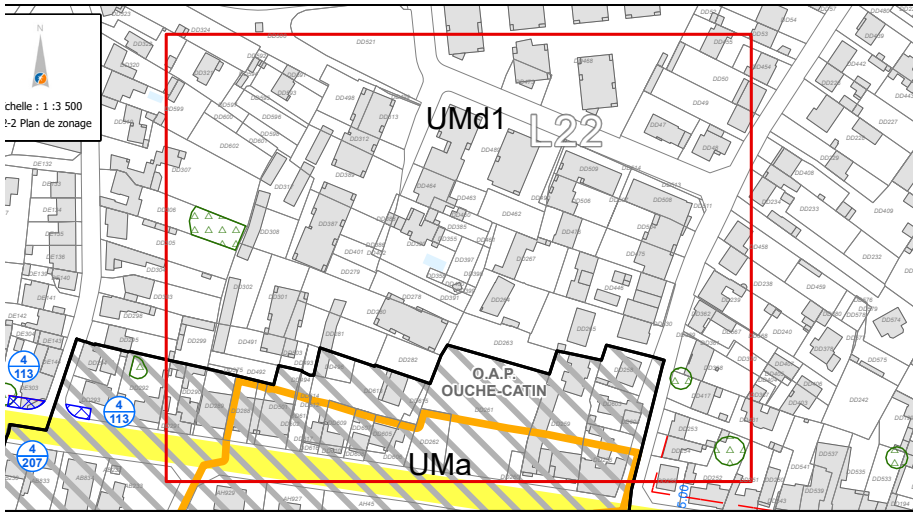
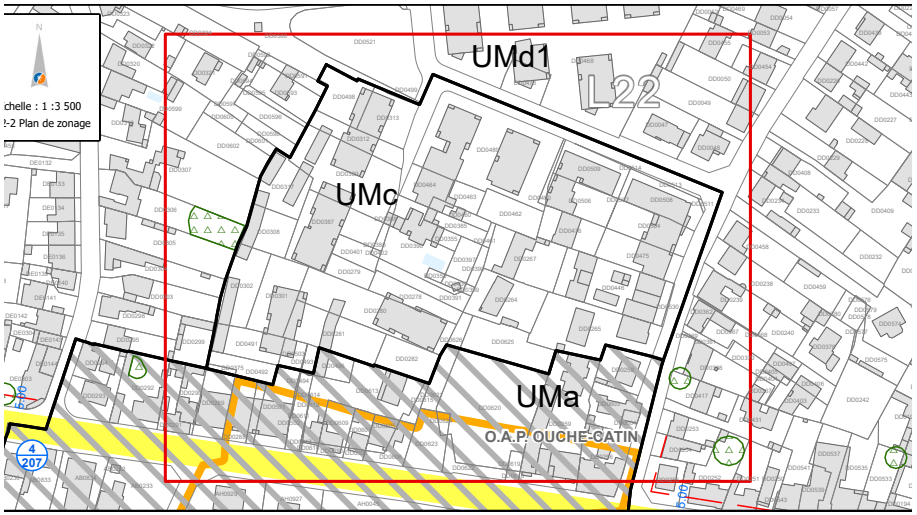
- d'augmenter la hauteur maximale autorisée en indiquant R+3+C sur les parcelles situées à l'ouest de l'OAP le long de la Route de Clisson, afin de participer à la production de logements.
- de modifier le zonage UMd1 vers UMc. Le secteur UMc correspond à la ville paysage. Il permet une densification de la ville tout préservant la nature et la pleine terre, et en participant à la qualité du cadre de vie.
- d'augmenter la hauteur maximale autorisée en indiquant R+2+C afin de participer à la production de logements.
- de modifier le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, en appliquant la règle des secteurs UMc limitrophes : entre 300 m² et 1500 m² de SP créées, 35 % de logements locatifs sociaux seront exigés. Pour les projets de plus de 1500 m², 35 % de logements locatifs sociaux devront être réalisés et 10 % de logements abordables. Cette règle permettra au projet de contribuer à la production de logements sociaux et abordables sur le territoire.

Au regard de l'état d'avancement de la réflexion, quelques éléments doivent faire l'objet d'ajustements dans l'OAP sectorielle.

Le principe d'espaces publics à structurer/conforter/créer affiché dans l'OAP en vigueur se localise principalement sur la partie centrale du site Ouche Catin. L'ambition sur ce secteur est de conforter l'espace public plus largement le long de la Route de Clisson entre la rue de la Grande Lande et la rue du Largeau.

Il convient donc de modifier ce principe dans l'OAP. Ainsi il est proposé :

- de modifier le principe d'espaces publics à structurer/conforter/créer en l'étendant.

AVANT	APRÈS
	

chelle : 1 :3 500
!-2 Plan de zonage
UMd1
L22
O.A.P.
OUCHE-CATIN
UMa
UMc

14. SUPPRESSION DE L'OAP GÉNÉRAL DE GAULLE

Les caractéristiques du site

La rue du général de Gaulle est une axe structurant de la commune. En effet, il relie le centre-ville aux quartiers est et ouest de la commune et accueille la ligne Chronobus C9 lui garantissant un très bon niveau de desserte. Il est situé à proximité des équipements publics et commerces du bourg. Au regard de la position privilégié, ce secteur a fait l'objet de plusieurs opérations d'intensification urbaine.

Les objectifs d'aménagement

Suite à l'intensification et à la densification de certains îlots le long de la rue du Général de Gaulle, la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire souhaite temporiser le développement urbain sur secteur de la commune et privilégier la densification et l'intensification urbaine le long de la route de Clisson.

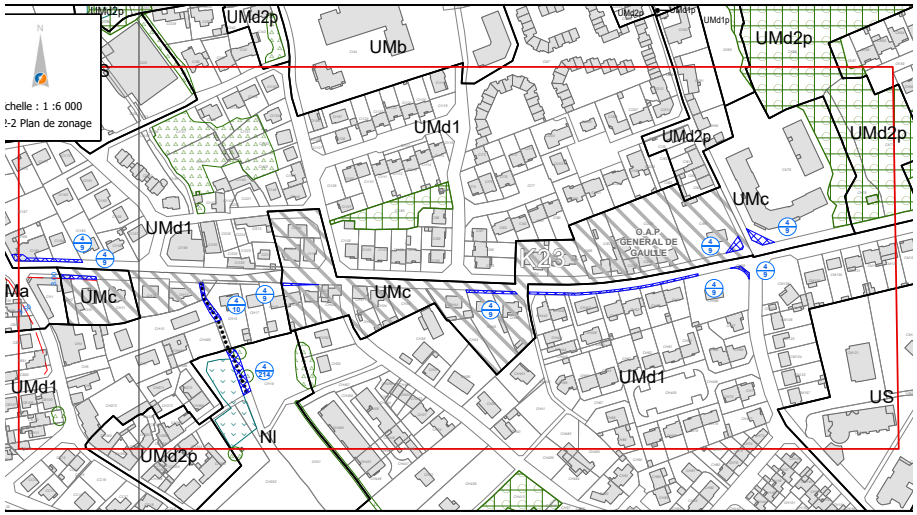
Justifications des modifications apportées

Au PLUm en vigueur, le secteur de la rue du Général de Gaulle est identifié comme un secteur de renouvellement urbain. Le zonage inscrit sur ce site est le sous secteur UMc avec une hauteur R+2+C. Une OAP encadre le renouvellement urbain sur ce secteur et défini les éléments de programmation.

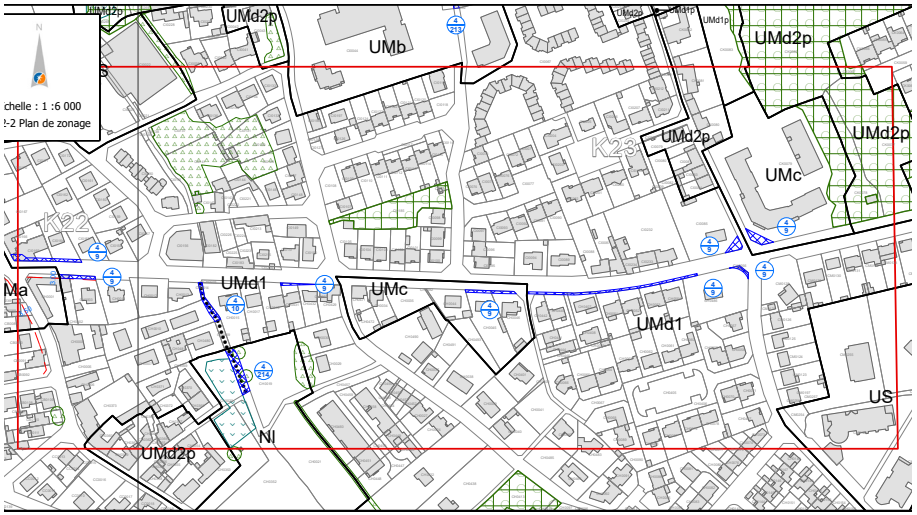
Afin de temporiser le développement urbain sur le secteur de la rue du Général de Gaulle, il est proposé:

- de supprimer l'OAP Général de Gaulle
- de modifier le zonage UMc vers UMd1 sur les parcelles n'ayant pas fait l'objet d'une opération d'intensification urbaine.
- sur ces parcelles, il est proposé de supprimer la hauteur R+2+C
- de modifier sur ces parcelles le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale, en appliquant la règle des secteurs UMd1 limitrophes

AVANT


chelle : 1 :6 000
!-2 Plan de zonage
UMd2p
UMb
UMd1
UMd2p
UMd2p
UMd2p
UMc
UMd1
O.A.P. GENERAL DE GAULLE
K23
Ma
UMc
UMc
UMd1
UMd1
US
Nl
UMd2p

APRÈS


chelle : 1 :6 000
!-2 Plan de zonage
UMd2p
UMb
UMd2p
UMd2p
UMd2p
K23
UMc
K22
Ma
UMd1
UMc
UMd1
US
Nl
UMd2p

15. MODIFICATION DE ZONAGE UMD1 VERS UMD2

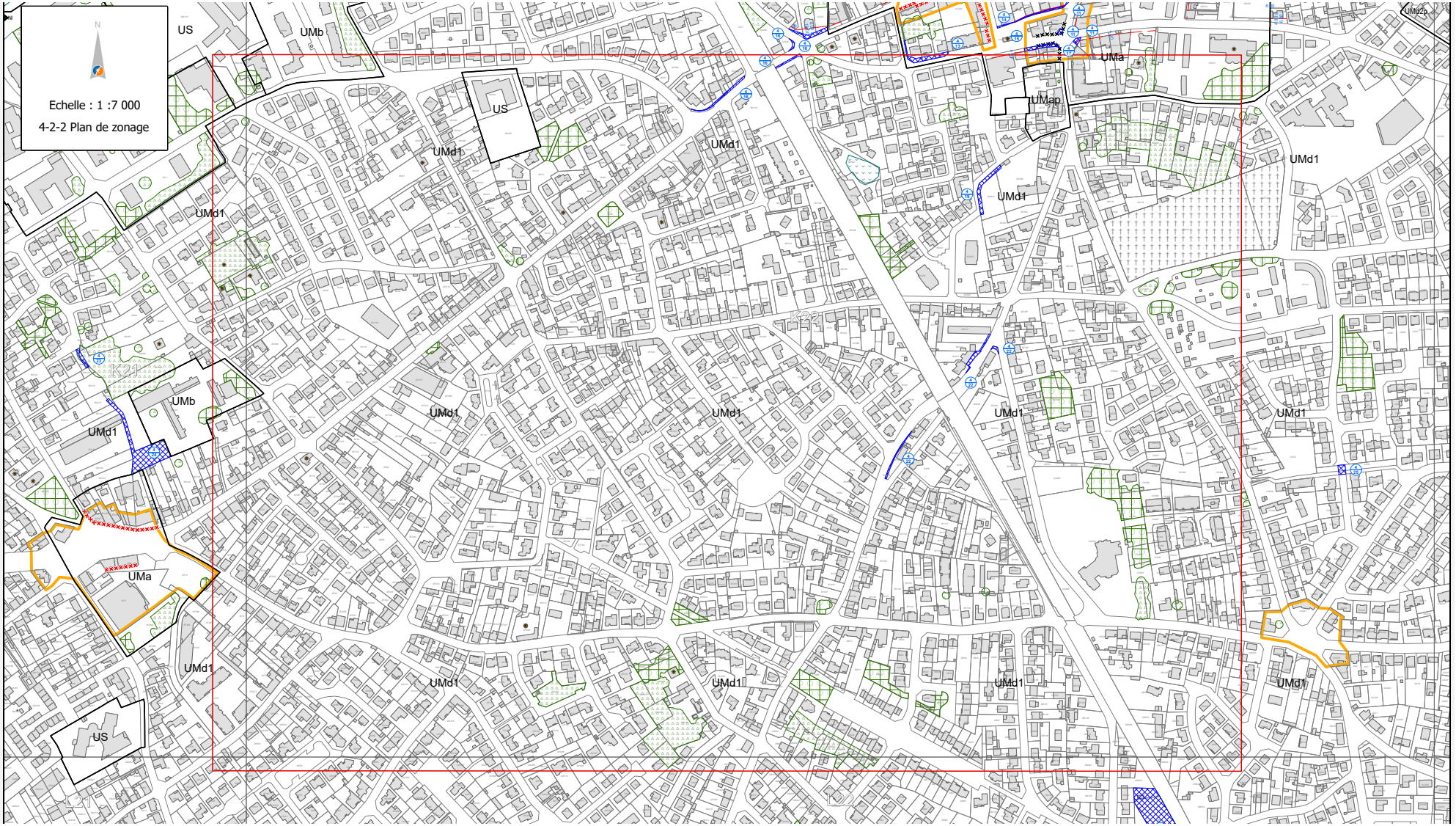
La commune de Saint-Sébastien-sur-Loire a connu entre les années 1950-1970 un fort accroissement de sa population, et l'habitat pavillonnaire s'est imposé sur une partie significative du territoire communal.

Le secteur situé entre les quartiers de la Métairie, de la Joliverie et de l'Ouche Quinet se caractérise par un zone pavillonnaire préservée de la densification urbaine. Il se constitue de cœurs d'îlot végétalisés, composé de jardins et parfois d'arbres matures qui contribuent à la qualité paysagère du secteur, et à la trame verte de la commune.

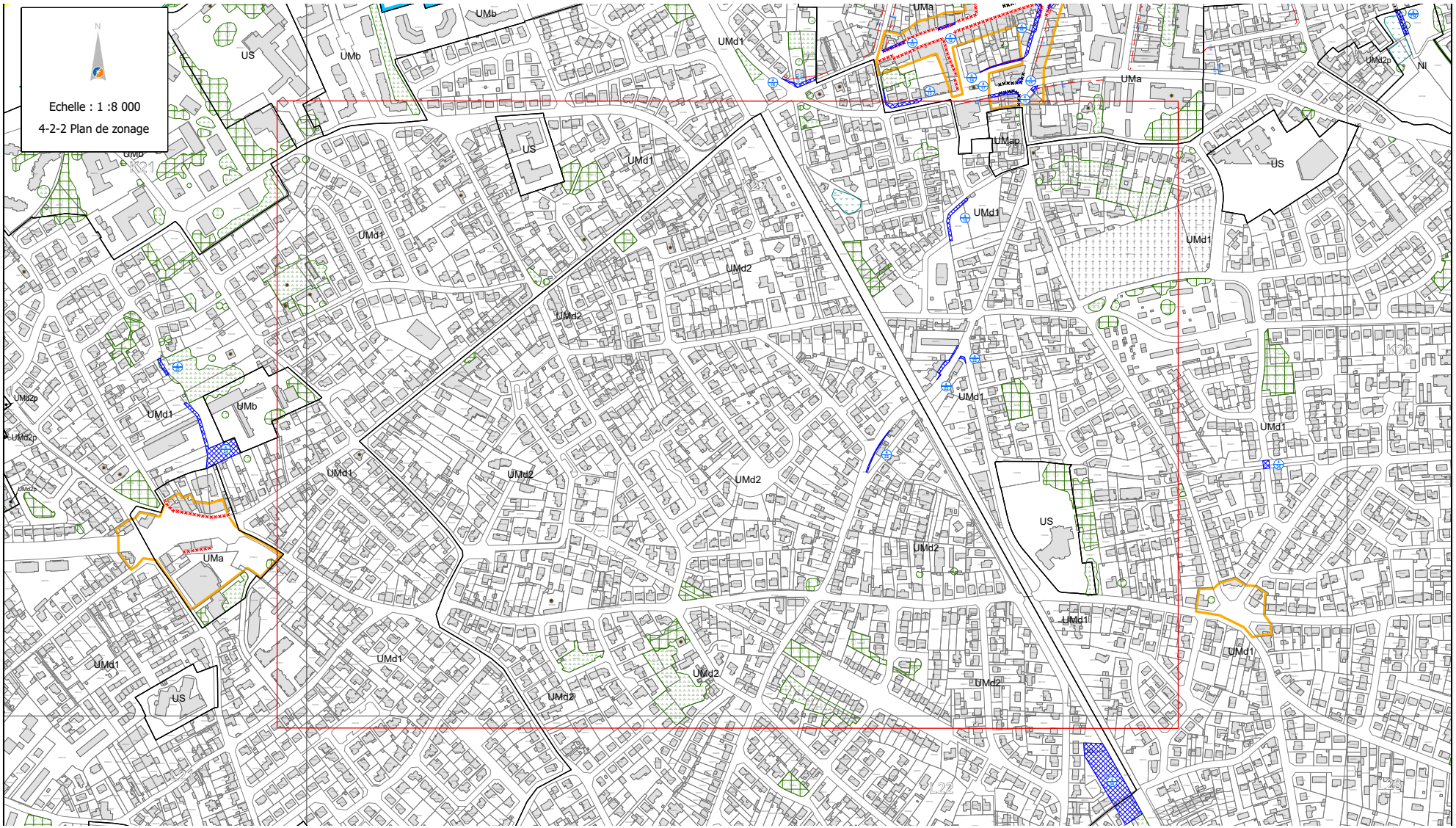
Afin de conforter le caractère paysager de ce secteur, et de préserver la nature en ville dans un cadre pavillonnaire prédominant, il est proposé :

- de modifier le zonage du sous-secteur UMd1 ver UMd2 sur le secteur situé entre les quartiers de la Métairie, de la Joliverie et de l'Ouche Quinet

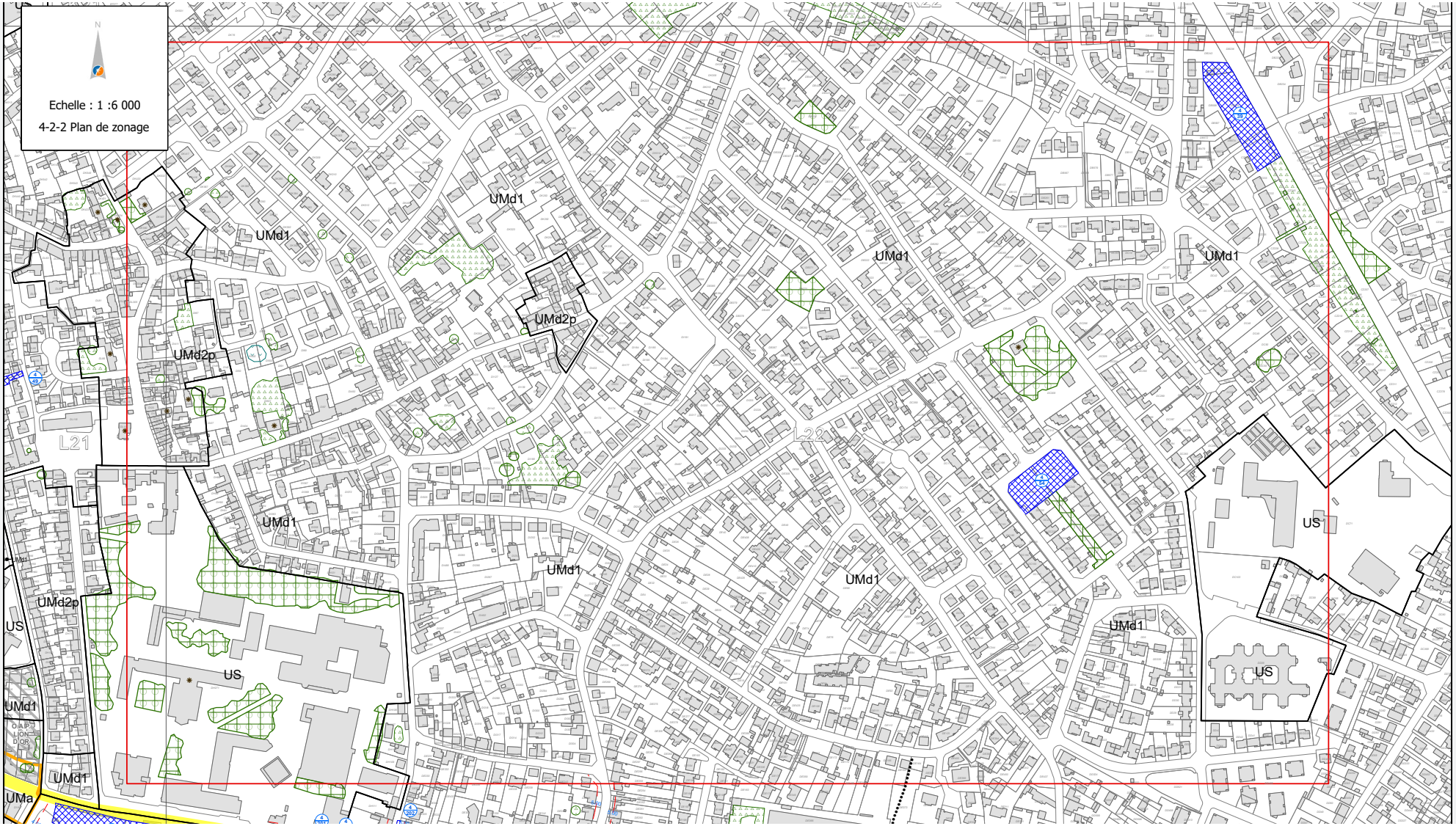
AVANT


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
US
UMb
US
UMa
UMap
UMd1
UMd1
UMd1
UMd1
UMd1
UMb
UMd1
UMd1
UMd1
UMd1
UMa
UMd1
UMd1
UMd1
UMd1
US

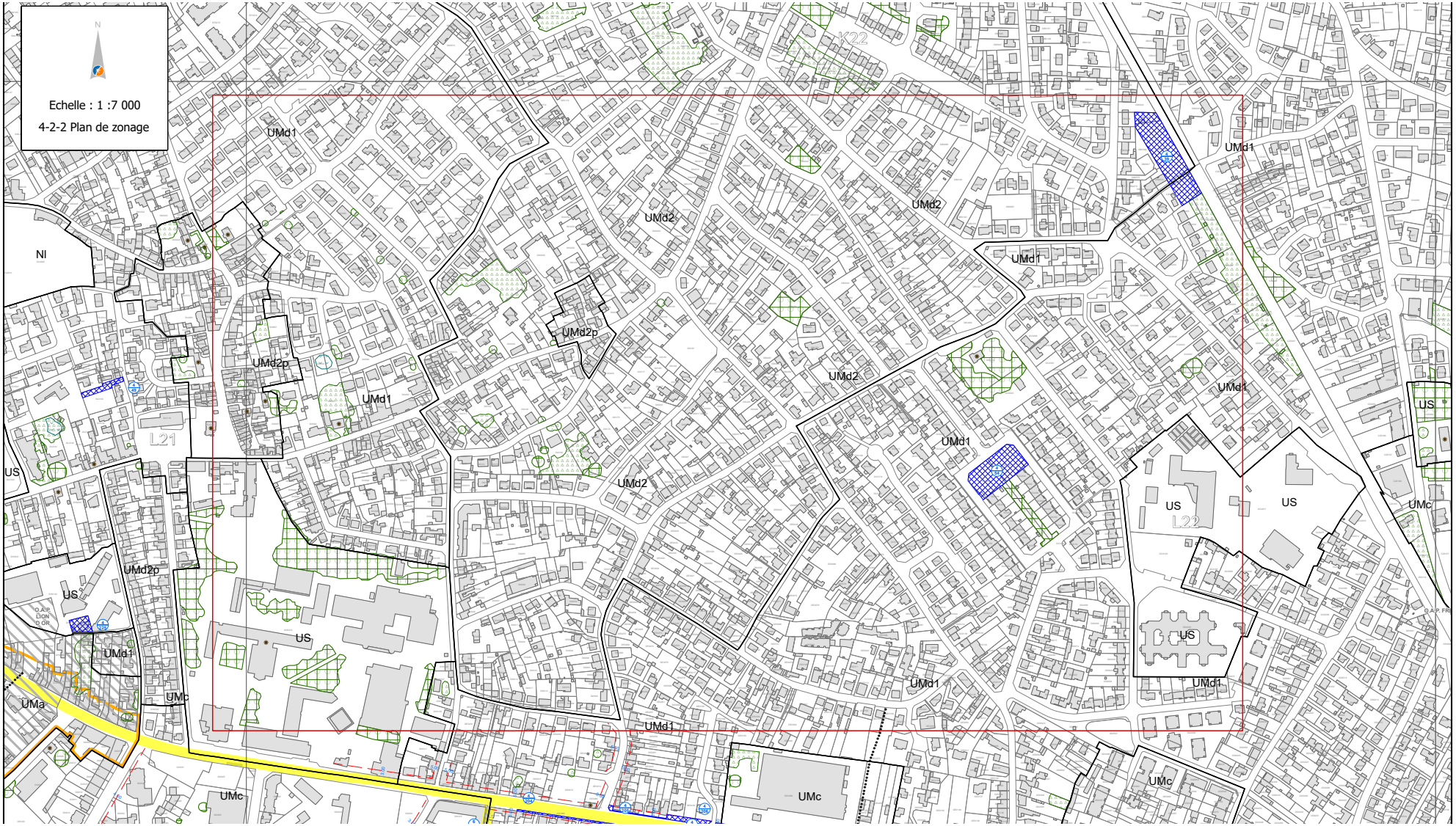
APRÈS


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
UMb
US
UMd1
UMd2
UMa
UMap
UMd2p
NI

AVANT



APRÈS


Echelle : 1 :7 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMd2
UMd2p
NI
US
UMa
UMc
L21
L22
K22

ERDRE
& LOIRE

SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. PROJET URBAIN ROUTE DE THOUARÉ-SUR-LOIRE. 1102
2. EVOLUTION DES ZONAGES ET DES HAUTEURS SECTEUR DE LA MINAIS 1109
3. PROJET URBAIN SECTEUR PINIER 1111
4. PÉRIMÈTRE TERTIAIRE ET PÔLE DE SERVICES SECTEUR FONDERIE ROUTE DE PARIS..... 1115
5. CORRECTION ERREUR GRAPHIQUE PROTECTION PATRIMONIALE SECTEUR CENTRE-VILLE..... 1117
6. CRÉATION DE DEUX STECAL ACL2 - SECTEUR CHEMIN DES MARAÎCHERS 1118
7. CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE D'AUTORISATION DE STATIONNEMENT DE CARAVANES ET DE RÉSIDENCES DÉMONTABLES SECTEUR BOURNIÈRE 1120
8. MODIFICATION DE L'OAP CENTRE-VILLE 1 SECTEUR ÎLOT G 1122
9. MODIFICATION DE L'OAP THÉBAUDIÈRE 1125
10. MODIFICATION PROGRAMMATION MIXITÉ SOCIALE OAP CENTRE-VILLE 1 1128
11. CRÉATION DE JARDINS FAMILIAUX SECTEUR COULÉE DES ISLETTES 1129
12. MODIFICATIONS LIÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 1131
13. MODIFICATION DU PRINCIPE DE ZONE HUMIDE - OAP MAISON NEUVE 2 EST 1134

1. PROJET URBAIN ROUTE DE THOUARÉ-SUR-LOIRE

Les caractéristiques du site

La route de Thouaré est la portion située à l'est de l'A811 qui relie les centres-ville des communes de Mauves-sur-Loire, Thouaré-sur-Loire et Sainte-Luce-sur-Loire à Nantes. Elle est empruntée par la ligne C7 du Chronobus. Cette voie structurante présente un séquençage intéressant tant en termes d'usages que de paysage.

Le segment ouest, entre la Planchonnais et la ZAC de la Minais, se caractérise par un paysage urbain affirmé. La rive nord de la route se compose d'un secteur d'habitat pavillonnaire. La rive sud se caractérise par une hétérogénéité de fonctions : des activités économiques (secteurs de la Planchonnais et de la Bougrière), des équipements publics et de l'habitat collectif.

Le segment est, situé entre la ZAC de la Minais et la limite communale avec Thouaré-sur-Loire, se caractérise par un séquençage de paysage urbain et de percées paysagères et écologiques. La coulée des Islettes et les prairies du secteur de la Haie font face au vaste parc de la Minais qui offre une agréable vue à préserver. A l'est, la séquence paysagère est interrompue sur la rive nord par le quartier d'habitat du Taillis Moreau qui a connu une mutation rapide sous forme d'habitat collectif. Enfin, le paysage de la route de Thouaré se termine par le vallon du Guette Loup de part et d'autre de la voie.

Les objectifs d'aménagement

Au PADD, la route de Thouaré est identifiée comme un secteur prioritaire de développement et de renouvellement urbain. Il s'agit d'un axe situé en entrée de ville, présentant un fort potentiel de renouvellement urbain. Un périmètre d'étude a été instauré, les études menées permettent de définir les objectifs d'aménagement sur cet axe.

Sur le segment ouest de la route de Thouaré, l'ambition de la collectivité est :

- d'accompagner le renouvellement urbain le long de la route de Thouaré et de développer le potentiel de constructibilité pour contribuer à la production de logements sur le territoire.
- d'affirmer une polarité commerciale de quartier afin d'accompagner la croissance de la population sur le secteur, et de répondre aux enjeux de confortement et restructuration de l'offre de commerces, de services et d'artisanat de proximité sur un secteur connaissant d'importantes mutations urbaines.
- de préserver, valoriser le patrimoine naturel, architectural, et de tenir compte de l'intérêt patrimonial dans le renouvellement urbain.
- de réaménager le profil de la route de Thouaré afin de permettre une meilleure cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements tout en favorisant les aménagements paysagers.

Sur le segment est, l'objectif est :

- de temporiser l'urbanisation du hameau du Taillis Moreau et de respecter sa composition initiale de hameau et de prioriser l'urbanisation dans la ZAC de la Minais et vers les segments de la Route de Thouaré plus proches du centre-ville de Sainte-Luce-sur-Loire.
- de préserver, valoriser les séquences paysagères sur ce segment et protéger les éléments patrimoniaux qui contribuent à au maintien de l'identité communale.
- de réaménager le profil de la route de Thouaré afin de permettre une meilleure cohabitation de l'ensemble des modes de déplacements.

Justifications des modifications apportées

Afin de mettre en oeuvre les objectifs d'aménagement, il est proposé de faire évoluer le PLUm sur différents points :

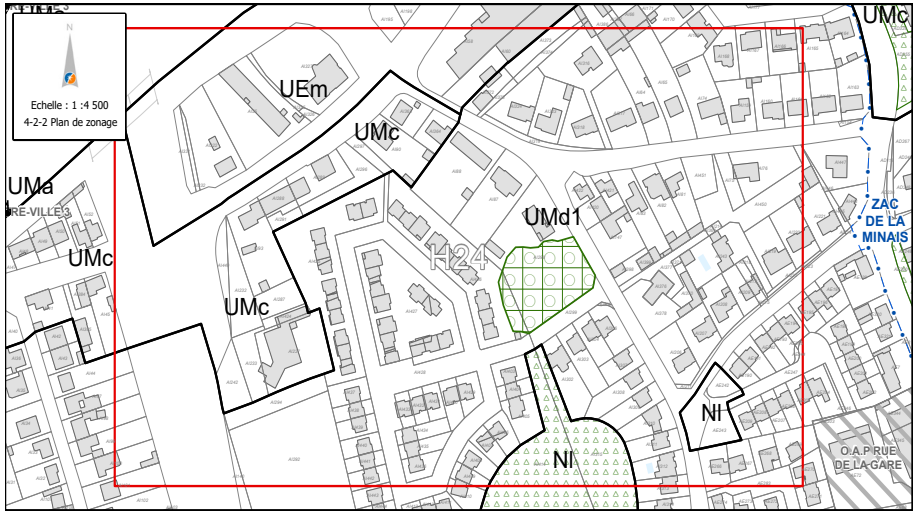
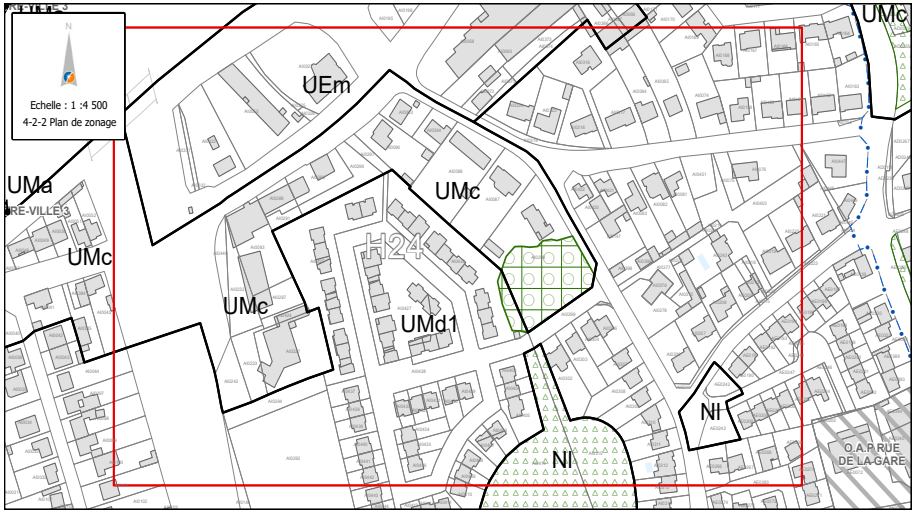
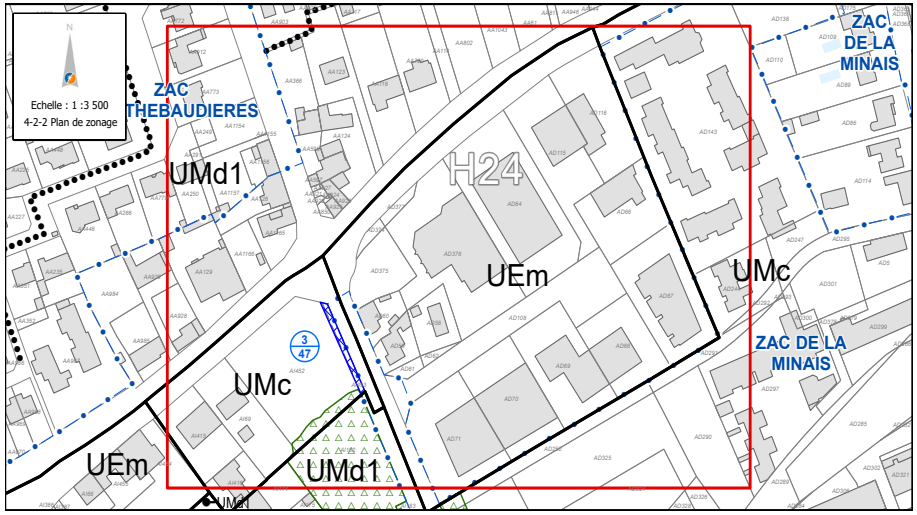
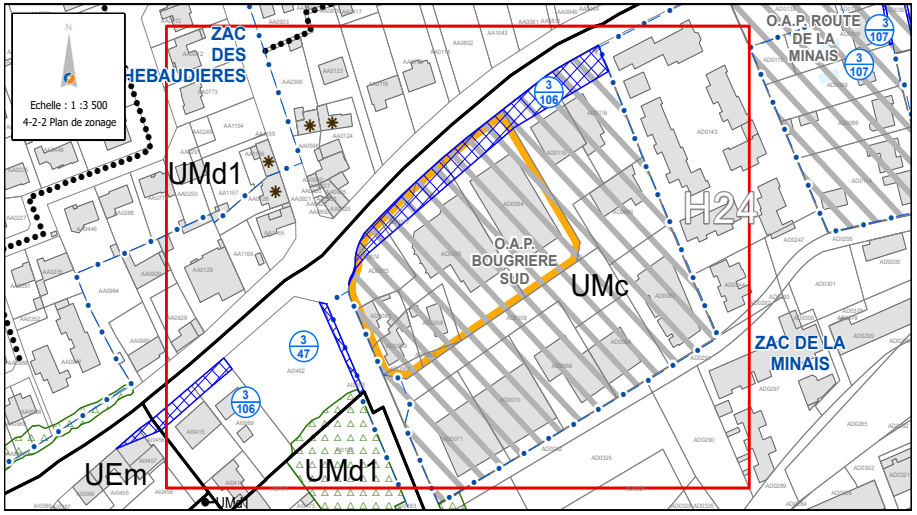
Sur le segment ouest de la Route de Thouaré, il est proposé :

- de modifier le zonage UMd1 vers UMc le long de la rue du Plessis Maillard (secteur Planchonnais)
- de modifier le zonage UEm vers UMc secteur de la Bourgrière
- de modifier les hauteurs : il proposé d'inscrire une hauteur de R+3+C sur les secteurs Bourgrière. Sur la rue du Plessis Maillard, il est proposé d'inscrire une hauteur de R+2+C sur la partie nord la plus proche de la Route de Thouaré et d'inscrire une hauteur de R+1+C au sud afin d'assurer une intégration architecturale qualitative et paysagère avec le secteur pavillonnaire limitrophe.
- de modifier le plan des secteurs de renforcement en cohérence avec le zonage UMc
- de créer une polarité commerciale de proximité sur le secteur de la Bourgrière. '
- de créer des emplacements réservés 3-106 et 3-107 pour élargissement de l'espace public, essentiellement le long de la Route de Thouaré, afin de permettre l'aménagement des voies notamment pour améliorer la circulation des modes actifs
- de créer des EPP en face de la Planchonnais qui contribuent à la conservation de la qualité paysagère de la route de Thouaré
- d'identifier au PLUm des patrimoines bâtis rue de la Bougrière et petit patrimoine bâti pour la protection d'un muret en pierre.

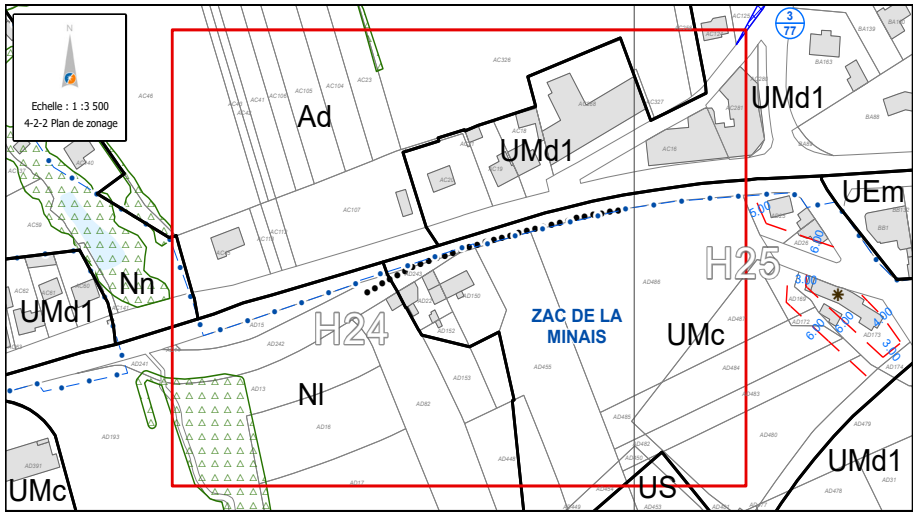
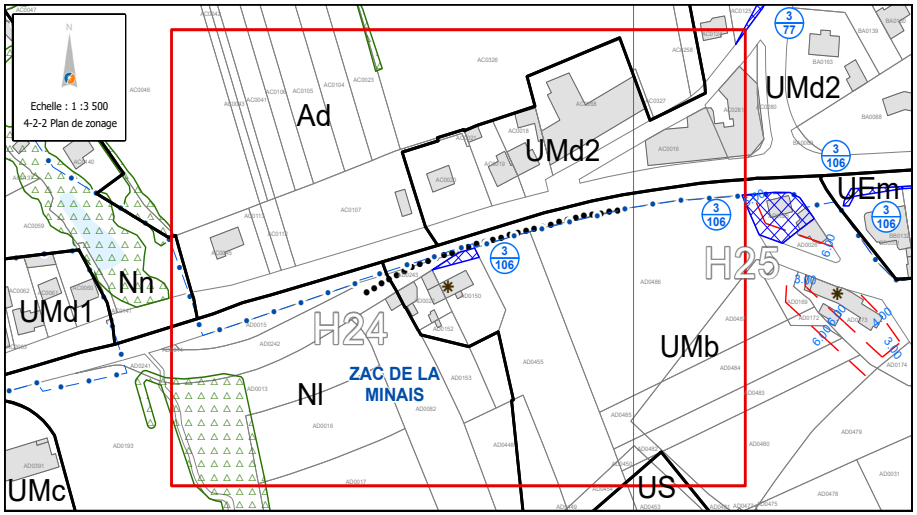
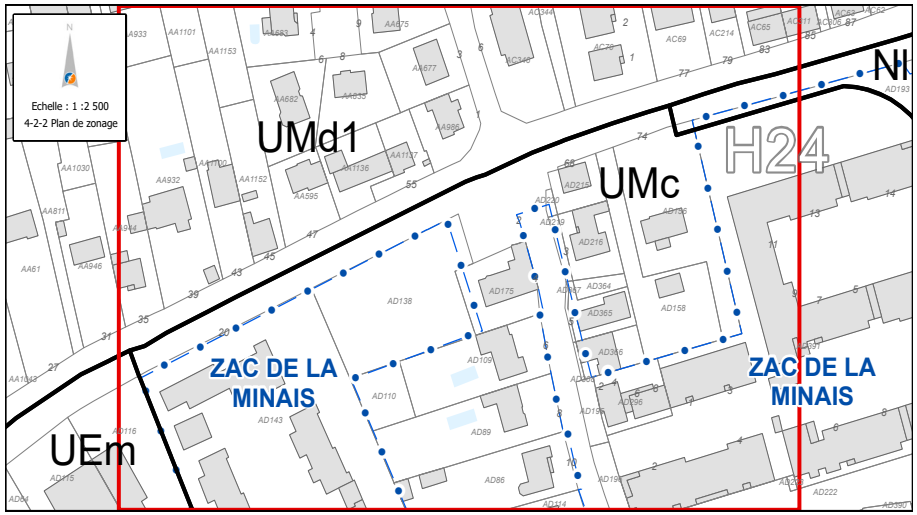
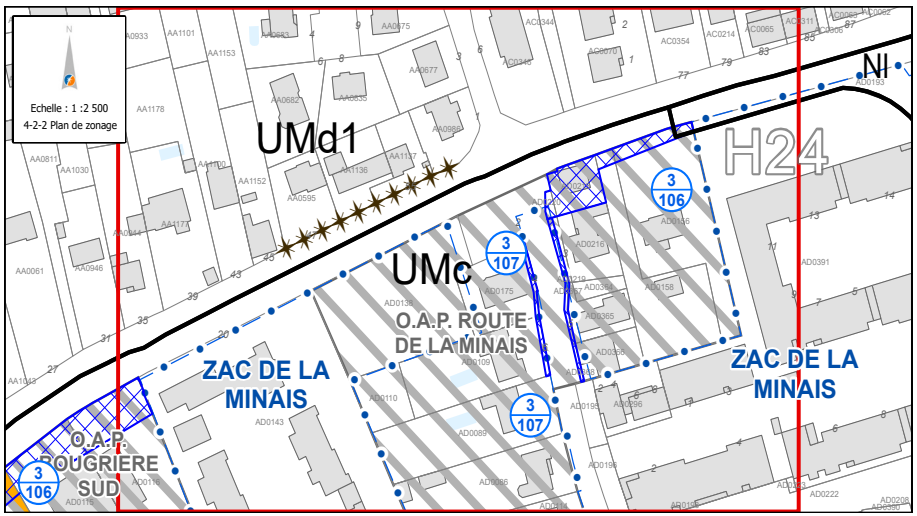
Afin d'encadrer le développement urbain sur ce secteur il est proposé de créer deux OAP : route de la Minais et Bourgrière sud.

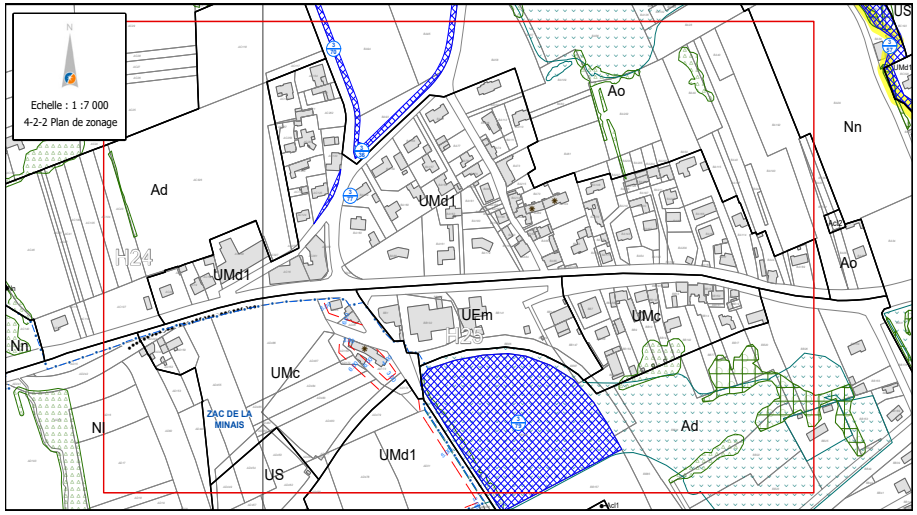
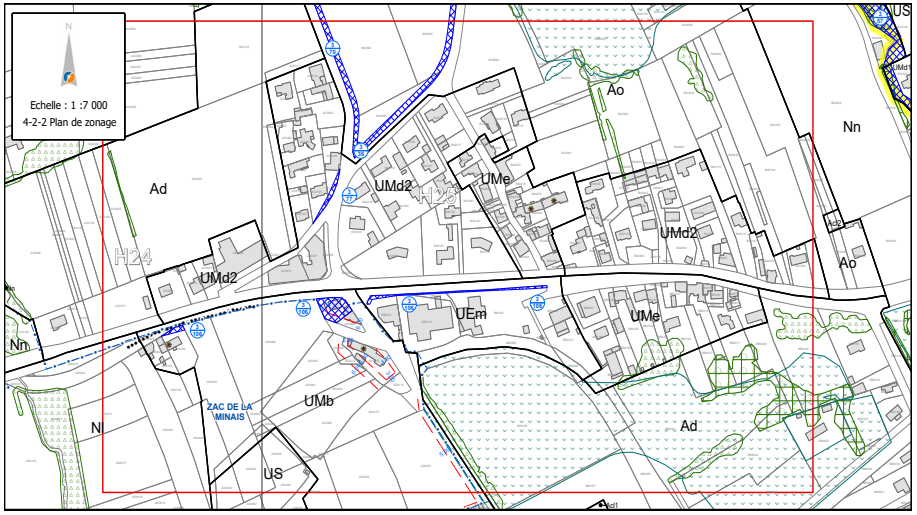
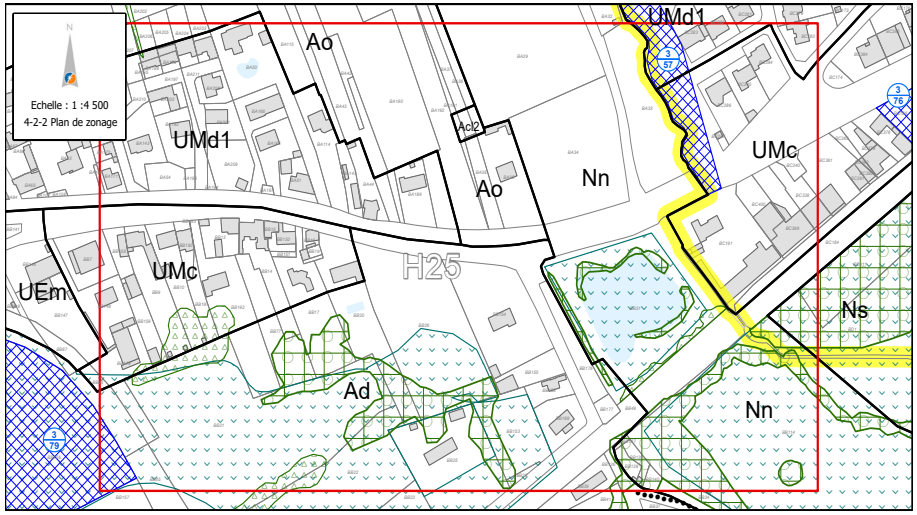
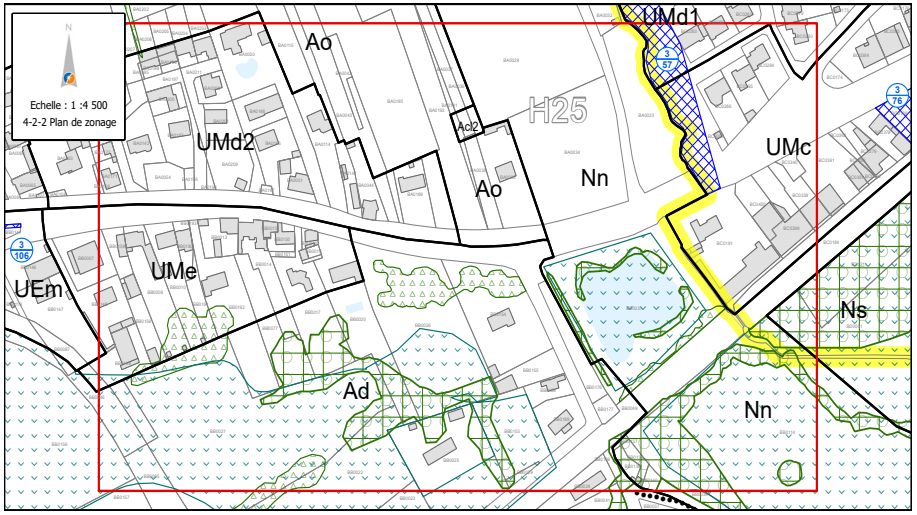
Sur le segment est de la Route de Thouaré, il est proposé:

- dans le hameau du Taillis Moreau, modifier le zonage UMc vers UMe sur la rive sud, et modifier le zonage UMd1 vers UMd2 et UMe sur la rive nord afin de temporiser l'urbanisation du hameau du Taillis Moreau pour permettre de respecter sa composition initiale de hameau et prioriser l'urbanisation dans la ZAC de la Minais et vers les segments de la Route de Thouaré plus proche du centre-ville de Sainte-Luce-sur-Loire. Préservation des formes traditionnelles composées d'un ensemble d'habitations groupées.
- de modifier les hauteurs en cohérence
- de modifier le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale en cohérence
- de créer un EPP le long de la rive sud près de la coulée du Guette Loup
- d'identifier au PLUm un patrimoine bâti sur une maison ancienne.

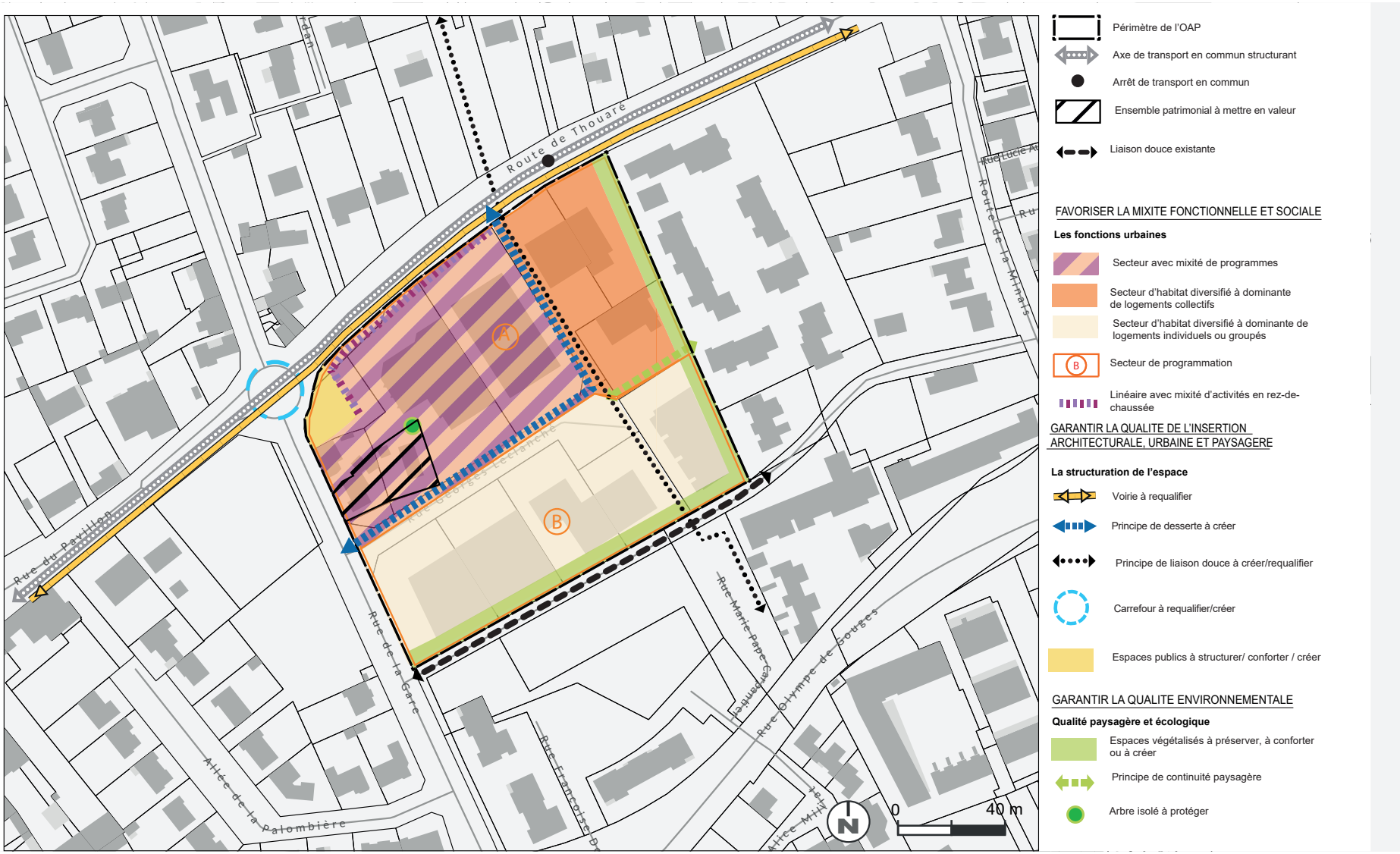
AVANT	APRÈS
	
	

Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
UMa
UMc
UEm
UMd1
H24
NI
ZAC DE LA MINAIS
O.A.P RUE DE LA GARE
Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
ZAC THEBAUDIERES
ZAC DES THEBAUDIERES
O.A.P. BOUGRIERE SUD
O.A.P. ROUTE DE LA MINAIS

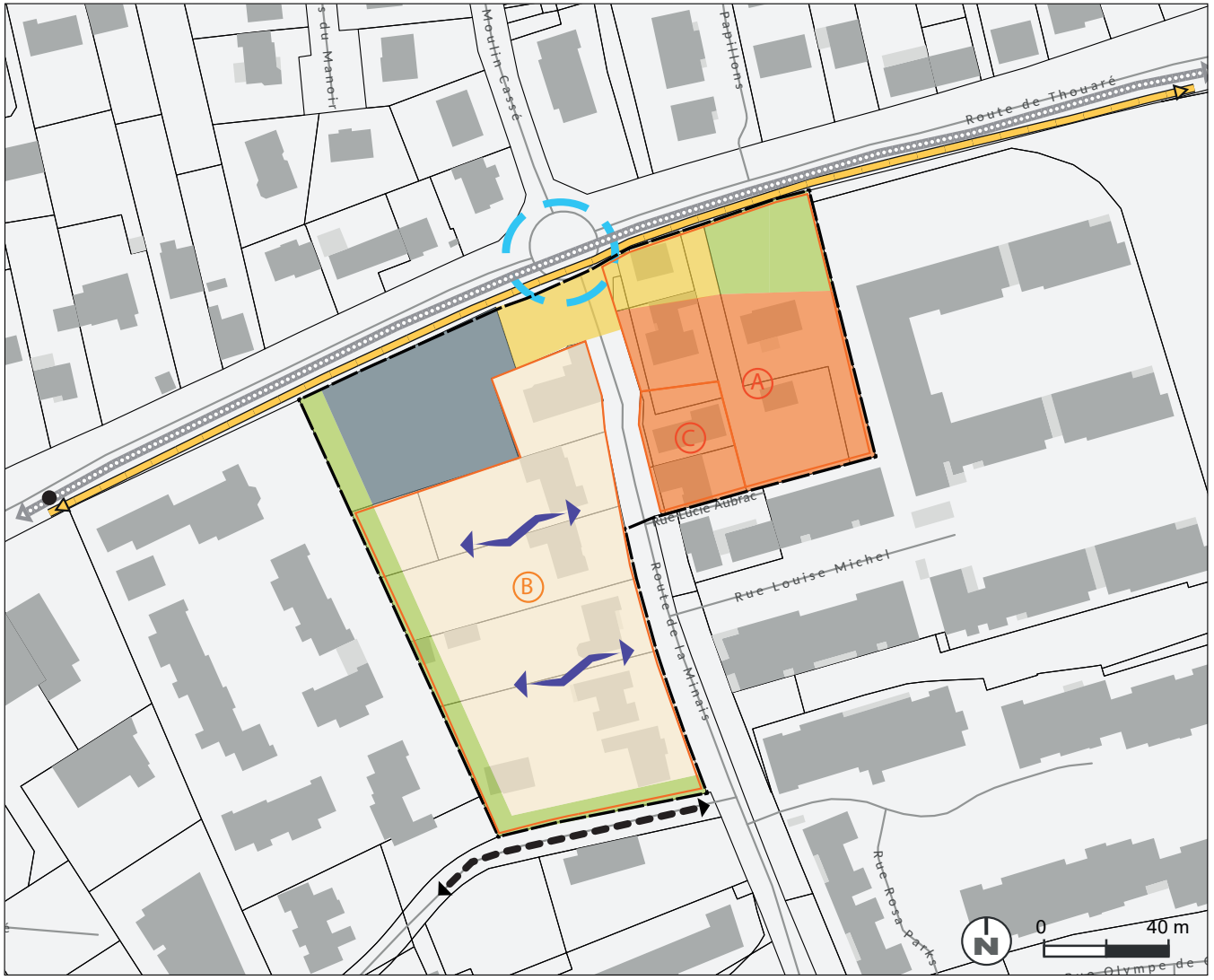
	AVANT	APRÈS
	 Echelle : 1 :3 500 4-2-2 Plan de zonage Ad UMd1 UMd1 UEm Nn UMd1 H24 H25 ZAC DE LA MINAIS UMc Nl US UMd1 UMc	 Echelle : 1 :3 500 4-2-2 Plan de zonage Ad UMd2 UMd2 UEm Nn UMd1 H24 H25 ZAC DE LA MINAIS UMb Nl US UMc
	 Echelle : 1 :2 500 4-2-2 Plan de zonage Nl UMd1 UMc H24 ZAC DE LA MINAIS ZAC DE LA MINAIS UEm	 Echelle : 1 :2 500 4-2-2 Plan de zonage Nl UMd1 H24 UMc O.A.P. ROUTE DE LA MINAIS ZAC DE LA MINAIS ZAC DE LA MINAIS O.A.P. FOUGRIERE SUD

AVANT	APRÈS
 Echelle : 1 :7 000 4-2-2 Plan de zonage Ad Ao Nn UMd1 H24 UEm H25 UMc Nl US ZAC DE LA MINAIS	 Echelle : 1 :7 000 4-2-2 Plan de zonage Ad Ao Nn UMd2 UMe H24 H25 UEm Nl US UMb ZAC DE LA MINAIS
 Echelle : 1 :4 500 4-2-2 Plan de zonage UMd1 Ao Acl2 Nn UMc H25 UEm Ns Ad	 Echelle : 1 :4 500 4-2-2 Plan de zonage UMd1 Ao H25 UMd2 Acl2 Nn UMc UMe UEm Ns Ad

APRÈS


Route de Thouaré
Rue du Pavillon
Rue de la Gare
Allée de la Palombière
Rue Marie Pape Carpentier
Rue Olympe de Gouges
Route de la Minais
A
B
0
40 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
Ensemble patrimonial à mettre en valeur
Liaison douce existante
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur avec mixité de programmes
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur de programmation
Linéaire avec mixité d'activités en rez-de-chaussée
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Carrefour à requalifier/créer
Espaces publics à structurer/ conforter / créer
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
Arbre isolé à protéger

APRÈS


Route de Thouaré
Moulin Casse
Papillons
Rue Louise Michel
Route de la Minais
Rue Rosa Parks
A
B
C
0
40 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun structurant
Arrêt de transport en commun
Liaison douce existante
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Ilot réalisé
Secteur de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Espaces publics à structurer
Voirie à requalifier
Carrefour à requalifier/créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

2. EVOLUTION DES ZONAGES ET DES HAUTEURS SECTEUR DE LA MINAIS

Les caractéristiques du site

Situé à l'est du centre-ville, de part et d'autre de la route de Thouaré, et de la ligne du chronobus C7, le site de la Minais couvre une vaste superficie s'étendant sur plus de 52 ha dont 13 ha d'espaces verts.
Faisant l'objet d'un projet d'aménagement dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, la Minais doit accueillir environ 1350 logements, dont près de 800 déjà livrés avec une offre diversifiée (logements collectifs, intermédiaires, individuels et individuels groupés) dont une part de logements sociaux, et abordables.

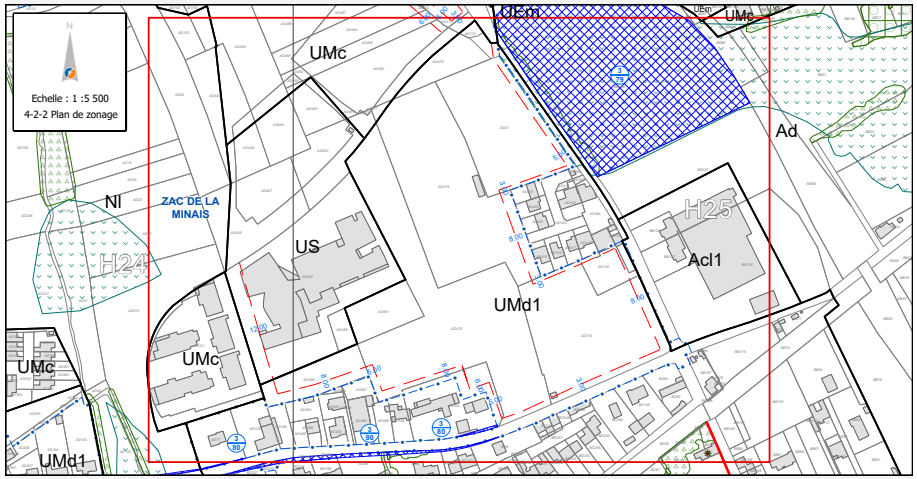
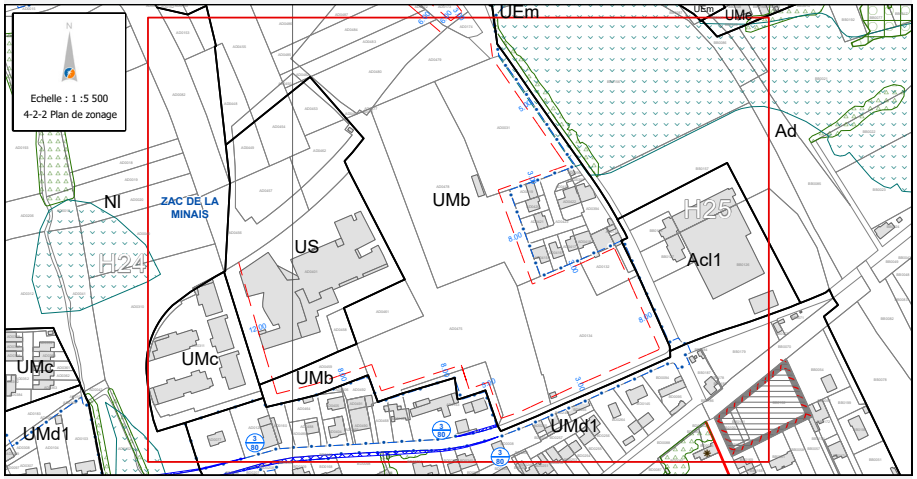
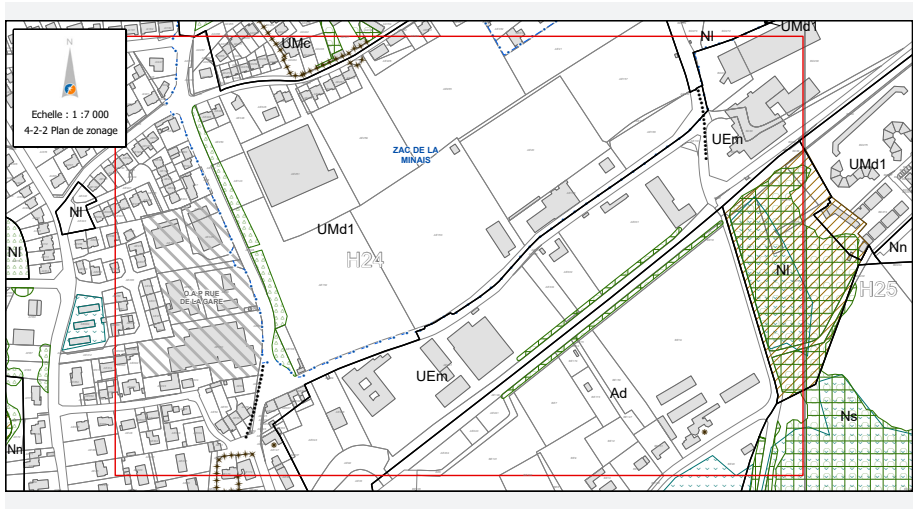
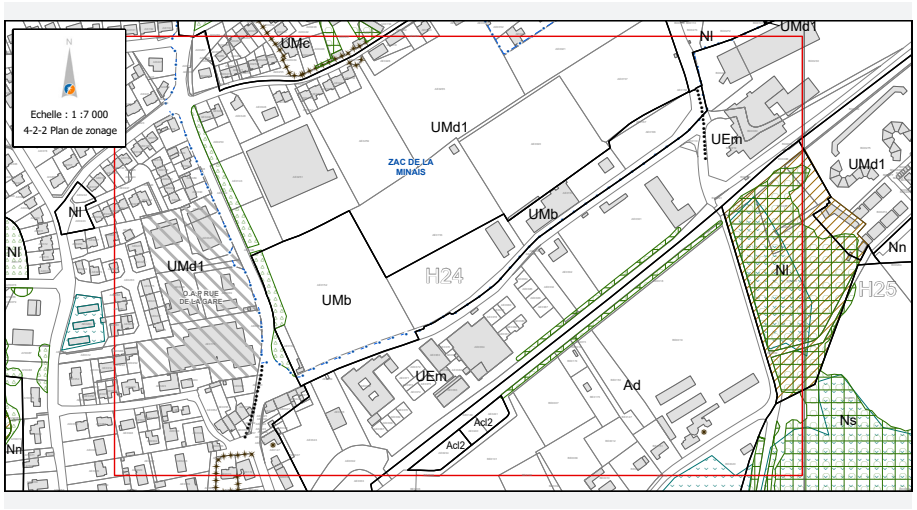
Les objectifs d'aménagement

L'objectif poursuivi par la modification n°2 du PLUm est d'adapter le partis pris d'aménagement et la programmation de la ZAC au regard des enjeux environnementaux identifiés sur les secteurs Est et Ouest du site de la Minais

Justifications des modifications apportées

Afin d'offrir une plus grande souplesse dans les formes architecturales et la morphologie urbaine sur le secteur de la Minais, tout en confortant à la fois la faisabilité opérationnelle des opérations de logements et les qualités environnementales des secteurs non urbanisés, il est proposé :

- de modifier le zonage UMc vers UMb, et de modifier le zonage UMd1 vers UMb sur le secteur Est de la Minais
- de créer un épannelage R+2+C sur la rue Olympe de Gouges afin de l'orienter vers la réalisation d'un programme de logements collectifs sur la rive sud de la rue
- appliquer une hauteur R+1+C sur l'ancien sous-secteur UMd1 à l'Est de la Minais
- de modifier le zonage UMd1 vers UMb sur la partie Ouest de la Minais
- d'appliquer une hauteur maximale de R+3+C sur ce nouveau zonage afin de permettre l'émergence de nouveaux programmes de logements collectifs qui contribueront à la production de logements sur le territoire.

	AVANT	APRÈS
	 Echelle : 1 :5 500 4-2-2 Plan de zonage UEm UMc Ad Nl ZAC DE LA MINAIS US H24 H25 Acl1 UMd1 UMc UMc UMd1	 Echelle : 1 :5 500 4-2-2 Plan de zonage UEm UMc Ad Nl ZAC DE LA MINAIS UMb H24 H25 US Acl1 UMc UMc UMb UMd1 UMd1
	 Echelle : 1 :7 000 4-2-2 Plan de zonage UMc Nl UMd1 ZAC DE LA MINAIS UEm UMd1 Nl UMd1 H24 Nl Nn Nl H25 UEm Ad Ns Nn	 Echelle : 1 :7 000 4-2-2 Plan de zonage UMc Nl UMd1 UMd1 ZAC DE LA MINAIS UEm UMd1 Nl UMb Nl UMd1 H24 Nn Nl H25 UMb UEm Ad Ns Acl2 Nn Acl2

3. PROJET URBAIN SECTEUR PINIER

Les caractéristiques du site

Le secteur du Pinier se situe sur la frange Est du centre-ville de Sainte-Luce-sur-Loire. Localisé en entrée du centre-ville, ce secteur est longé à l'Est par l'autoroute et au sud par la rue Jules Verne, voie métropolitaine, empruntée par la ligne C7 du Chronobus, transport en commun performant qui relie Nantes aux centre-villes de Sainte-Luce-sur-Loire et de Thouaré-sur-Loire. Au nord et à l'ouest, le site jouxte une zone résidentielle et un complexe sportif.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif poursuivi dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm sur ce secteur, est d'encadrer le renouvellement urbain en termes d'intensification et de mixité fonctionnelle et sociale dans la centralité. A ce titre, l'ambition est de conforter l'installation de commerces et services sur ce secteur situé au sein de la centralité de la commune de Sainte-Luce-sur-Loire.

Justifications des modifications apportées

L'encadrement du renouvellement urbain sur le secteur du Pinier est effectué par l'OAP Centre-ville 3. Au regard de l'avancement des réflexions sur le secteur, il est proposé de faire évoluer le PLUm sur différents points.

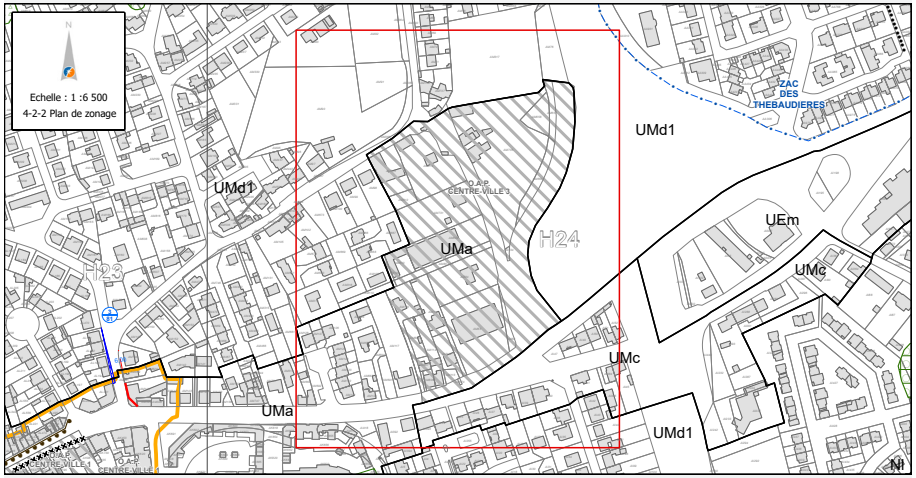
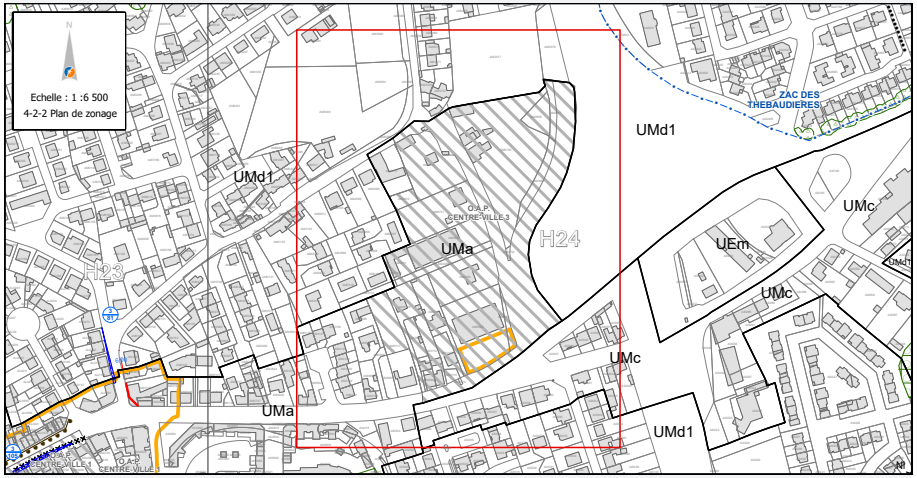
Il est proposé de modifier le périmètre de l'OAP :

- il est proposé de retirer la parcelle AM813 du périmètre de l'OAP car au regard de l'avancement des premiers programmes immobiliers sur le secteur, cette parcelle est identifiée comme présentant une forte dureté foncière ne permettant pas un renouvellement urbain.
- Il est proposé par ailleurs d'étendre l'OAP sur la parcelle AM117. Cette parcelle présente une taille importante à proximité du centre-ville. Il est proposé d'étendre l'OAP sur la partie jardin afin d'encadrer le renouvellement urbain sur ce foncier potentiellement mobilisable.

Il est également proposé de modifier certains principes d'aménagement inscrits dans l'OAP, :

- de supprimer le principe de liaison douce et l'espace végétalisé à préserver associé entre l'allée du Pinier et la rue Jules Verne. Cet aménagement a été réalisé dans le cadre de l'opération limitrophe située à proximité du rond point Jules Verne. Il n'est donc plus opportun de créer une nouvelle liaison douce végétalisée.
- de créer un principe de linéaire avec mixité d'activité en rez de chaussée afin d'accueillir des commerces et services et de conforter la mixité fonctionnelle sur ce secteur.
- de modifier à l'ouest de l'OAP, en coeur d'îlot, le principe de secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs et de le faire évoluer vers un secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels groupés afin d'assurer une bonne intégration architecturale et paysagère avec les secteurs pavillonnaires limitrophes.
- de créer un principe de perméabilité visuelle sur la rue Jules Verne afin de créer une vue vers le coeur d'îlot et de limiter les linéaires bâtis importants pour d'améliorer les ambiances urbaines.

Il est proposé par ailleurs de créer une polarité commerciale de proximité afin de permettre l'implantation d'une offre commerciale complémentaire dans le centre-ville de Sainte-Luce-sur-Loire, en accompagnement de l'arrivée de nouvelle population sur ce secteur.

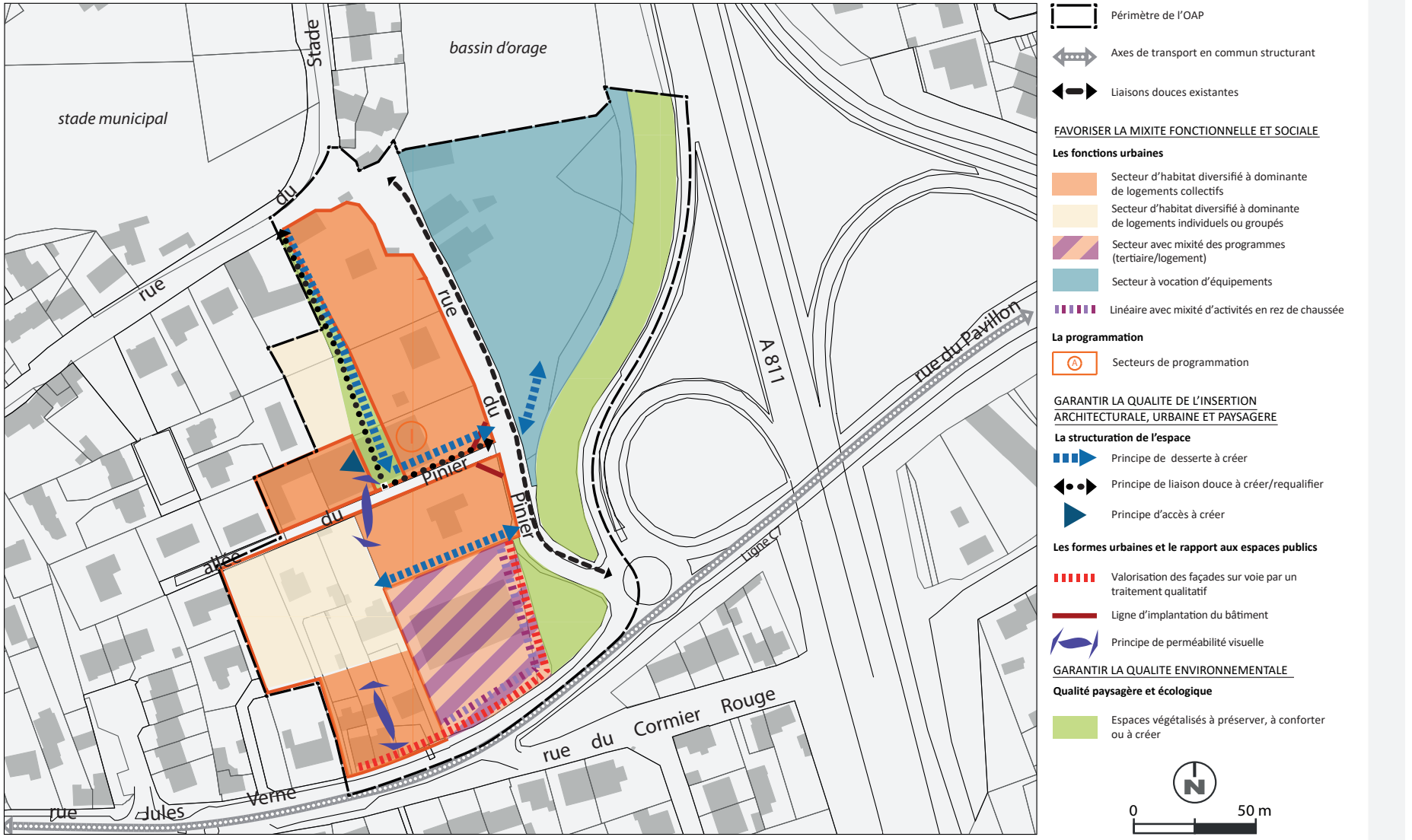
AVANT	APRÈS
	

Echelle : 1 :6 500
4-2-2 Plan de zonage
ZAC DES THEBAUDIERES
UMd1
UMa
UMc
UEm
H24
H23
Ni

AVANT

stade municipal
Stade
bassin d'orage
rue du Pinier
rue du Pinier
allée du Pinier
A 811
rue du Pavillon
Ligne C
rue du Cormier Rouge
rue Jules Verne
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Liaisons douces existantes
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur avec mixité des programmes (tertiaire/logement)
Secteur à vocation d'équipements
La programmation
Secteurs de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe d'accès à créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
Ligne d'implantation du bâtiment
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
50 m

APRÈS


stade municipal
Stade
bassin d'orage
rue du Pinier
rue du Pinier
rue du Pinier
allée du Pinier
A 811
rue du Pavillon
Ligne C
rue du Cormier Rouge
rue Jules Verne
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Liaisons douces existantes
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur avec mixité des programmes (tertiaire/logement)
Secteur à vocation d'équipements
Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée
La programmation
Secteurs de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe d'accès à créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
Ligne d'implantation du bâtiment
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
50 m

4. PÉRIMÈTRE TERTIAIRE ET PÔLE DE SERVICES SECTEUR FONDERIE ROUTE DE PARIS

Les caractéristiques du site

Le secteur Fonderie, situé au croisement des entrées de villes Nord de Sainte-Luce-sur-Loire et Sud de Carquefou, se développe de part et d'autre de la route de Paris (VM723), axe d'intérêt métropolitain qui relie les communes du quadrant nord-est de de la Métropole nantaise à sa centralité.
Ce secteur est délimité par l'allée des Pâtureaux au sud et la rue de Bel Air au Nord. Le carrefour « Fonderie » articule les déplacements entre les deux rives de l'axe, il relie la rue Denis Papin vers le centre-ville de Sainte-Luce-sur-Loire (situé à 1,5 km), à la rue de la Fonderie vers les zones d'activités carquefoliennes.
Il est occupé essentiellement par des zones d'activités aux vocations complémentaires, pour partie vieillissantes et/ou en cours de mutation : la Chohonnière à vocation artisanale avec la présence structurante de l'URMA et de la CMA, la Jalousie à vocation mixte et la ZI Nantes-Carquefou à vocation industrielle et logistique.

Il participe au dynamisme économique du Nord-Est de l'agglomération, avec les zones voisines de Nantes (Technoparc de l'Aubinière, Nantes-Est entreprises,...), de Carquefou (ZI Nantes-Carquefou, Haute-forêt) et de Sainte-Luce-sur-Loire (Moulin des Landes, Maison Neuve). Ce secteur qui bénéficie d'une localisation centrale stratégique à l'échelle de la route de Paris, propose des activités de services et quelques commerces aux usagers de ces zones et aux habitants des zones d'habitat pavillonnaire qui le bordent au sud et au nord est.

Aujourd'hui ce secteur très attractif est en cours de mutations, notamment autour du carrefour « Fonderie », de part et d'autre de l'axe.

Les objectifs d'aménagement

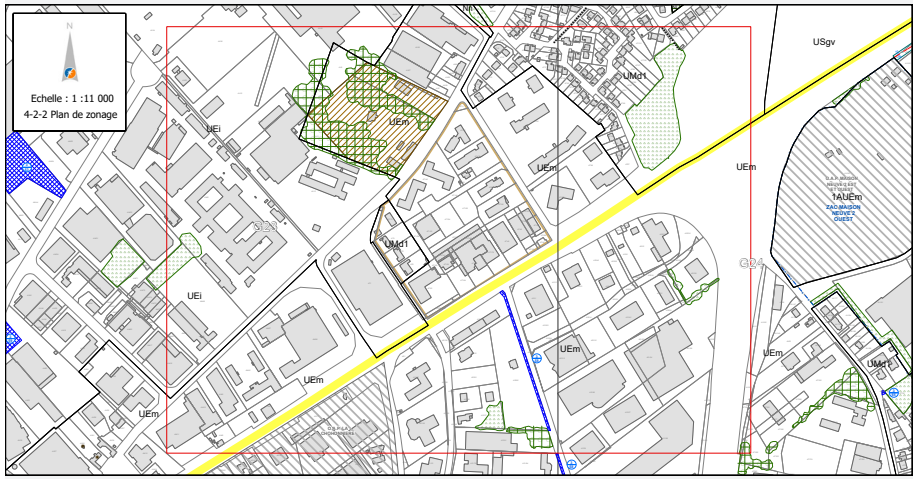
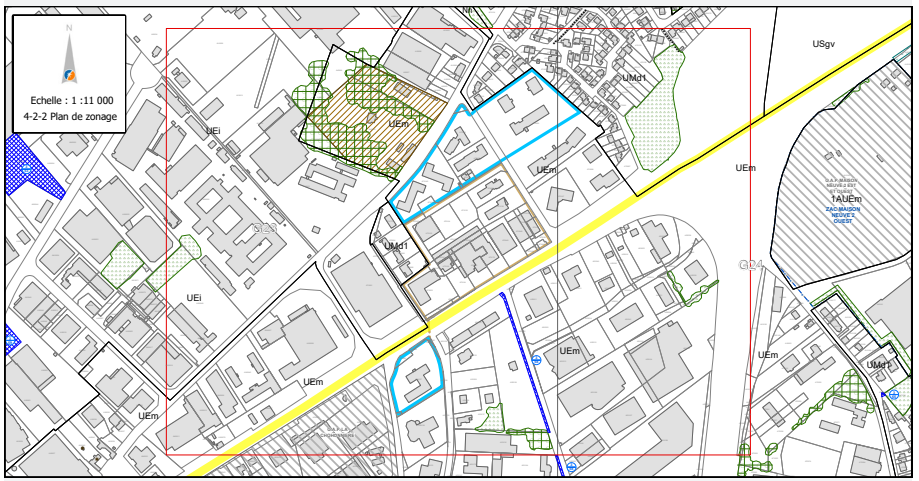
Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUm, l'objectif est de conforter la mixité fonctionnelle existante au nord de la route de Paris et de la développer au sud.

Justifications des modifications apportées

Sur le secteur Fonderie, un pôle service est inscrit, au nord de la route de Paris sur la commune de Carquefou, dans le PLUm en vigueur, afin de permettre l'implantation de services au bénéfice des usagers des zones d'activités environnantes et des riverains et de permettre l'extension des commerces existants.
Ce périmètre couvre en partie des bâtiments tertiaires situés le long de la rue du Bel Air. Dans l'objectif de conforter la mixité fonctionnelle du secteur, il est souhaité maintenir une offre d'activité tertiaire sur le secteur nord. Par ailleurs, afin d'accompagner un renouvellement urbain qualitatif sur le secteur en permettant une mixité d'activité, il est prévu d'implanter un projet à vocation artisanale, de services et tertiaire sur la parcelle située le long de la route de Paris entre la rue D. Papin et la rue de la Jalousie sur la commune de Sainte-Luce-sur-Loire. Ainsi, afin de mettre en oeuvre les objectifs d'aménagement poursuivis, il convient de faire évoluer PLUm.

Il est donc proposé :

- modifier le périmètre du pôle service de la manière suivante :
    - supprimer les parcelles à vocation d'habitat (zonage UMd1) ainsi que les parcelles situées entre l'impasse des Alizés et la rue de Bel Air.
    - ajouter la parcelle située le long de la route de Paris entre la rue D. Papin et la rue de la Jalousie
- de créer un périmètre tertiaire sur les parcelles au nord du secteur « Fonderie », entre l'impasse des Alizés et la rue de Bel Air sur Carquefou
- de créer un périmètre tertiaire sur la parcelle située le long de la route de Paris entre la rue D. Papin et la rue de la Jalousie sur la commune de Sainte-Luce-sur-Loire

AVANT	APRÈS
	

Echelle : 1 :11 000
4-2-2 Plan de zonage
USgv
UMd1
UEm
UEi
1AUEm
ZAC MAISON NEUVE 2, OUEST
Q23
Q24

5. CORRECTION ERREUR GRAPHIQUE PROTECTION PATRIMONIALE SECTEUR CENTRE-VILLE

Les caractéristiques du site

A l'entrée Ouest du centre-ville de la commune de Sainte-Luce-sur-Loire sont implantés des patrimoines bâtis sur la parcelle AL428. Un presbytère est notamment construit le long de la rue René Coty. Témoin du patrimoine de la commune, cette construction est identifiée au PLUm en tant que patrimoine bâti.
Néanmoins, l'étoile patrimoniale inscrite au PLUm est dessinée au centre d'une cour et n'est pas implantée sur les bâtiments. Il s'agit d'une erreur graphique qu'il convient de corriger. Afin de protéger le patrimoine, il convient de déplacer l'étoile patrimoniale sur les bâtiments à protéger.

Ainsi il est proposé :

- de supprimer l'étoile patrimoine bâti au centre de la cour
- de créer 4 étoiles patrimoine bâti sur les bâtiments du presbytère à protéger le long de la rue René Coty

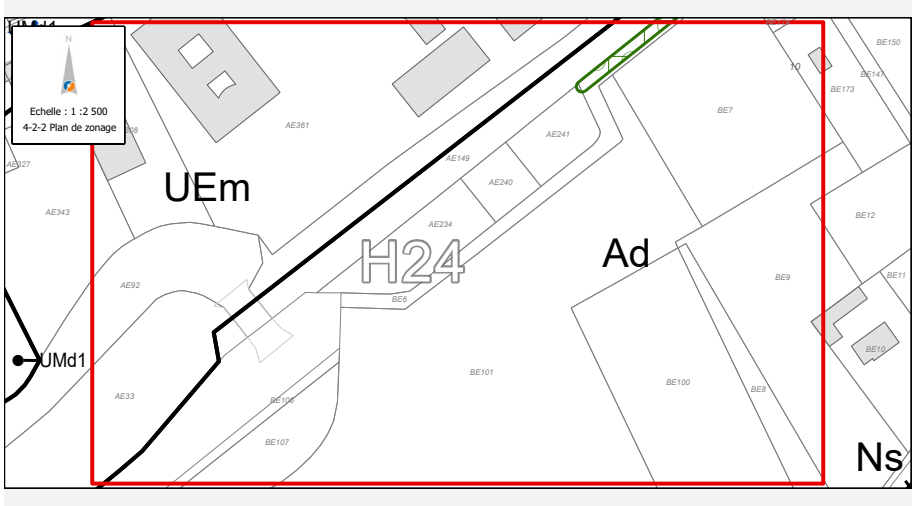
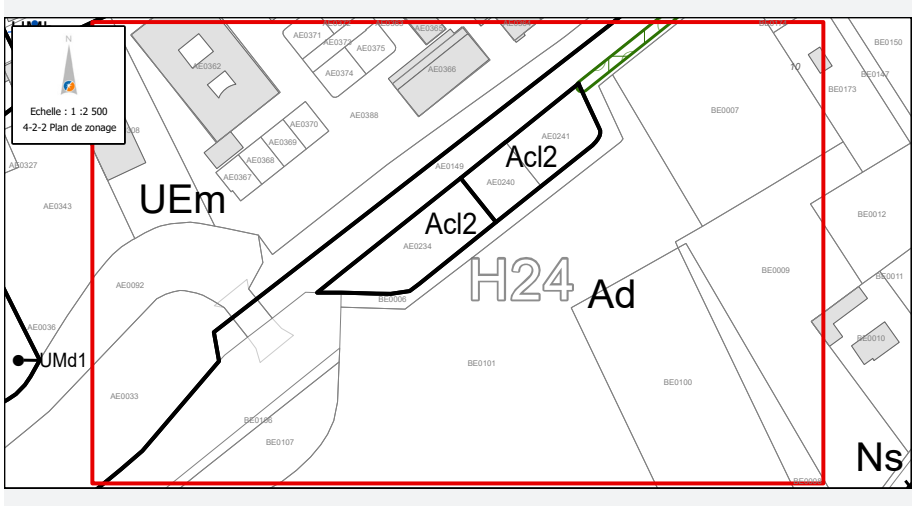
6. CRÉATION DE DEUX STECAL ACL2 - SECTEUR CHEMIN DES MARAÎCHERS

Les caractéristiques du site

Afin de prendre en compte la situation d'ancrage, depuis de nombreuses années, de deux familles de voyageurs implantées sur les parcelles AE240, AE241 et AE234 en secteur Agricole durable (Ad), il est proposé :

- de créer un STECAL Acl2 destiné aux terrains familiaux, sur les parcelles AE241, AE240 sur une surface totale d'environ 1000 m2.
- de créer un STECAL Acl2 destiné aux terrains familiaux, sur la parcelle AE234 sur une surface totale d'environ 1000 m2.

La constructibilité sera donc limitée, puisque dans le périmètre, seront permis : la constructibilité limitée à 50 m2 maximum d'emprise au sol pouvant inclure jusqu'à 50 m2 de surface de plancher ainsi que le stationnement pendant plus de 3 mois de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

AVANT	APRÈS
	

7. CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE D'AUTORISATION DE STATIONNEMENT DE CARAVANES ET DE RÉSIDENCES DÉMONTABLES SECTEUR BOURNIÈRE

Les caractéristiques du site

La Bournière est un secteur d'habitat à dominante pavillonnaire situé au sud est de la commune de Sainte-Luce-sur-Loire, au sud de la ZAC de la Minais et de la voie ferrée. A l'angle de la rue de la Bournière et de la rue de la Fresnaie, les constructions prennent la forme d'un petit village dense, aux rues étroites. Quelques terrains de grande taille sont encore non construits dans le secteur, telles que les parcelles BB99, BB100, BB101 et BB102.

Les objectifs d'aménagement

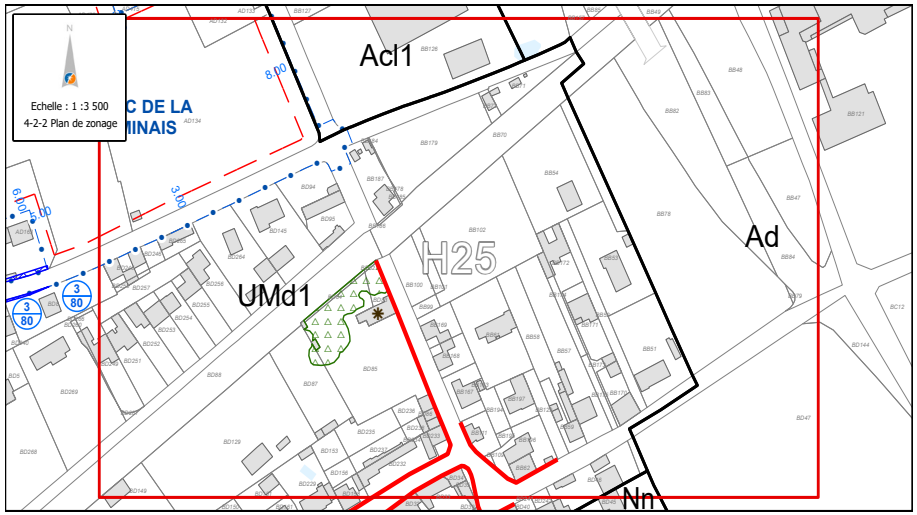
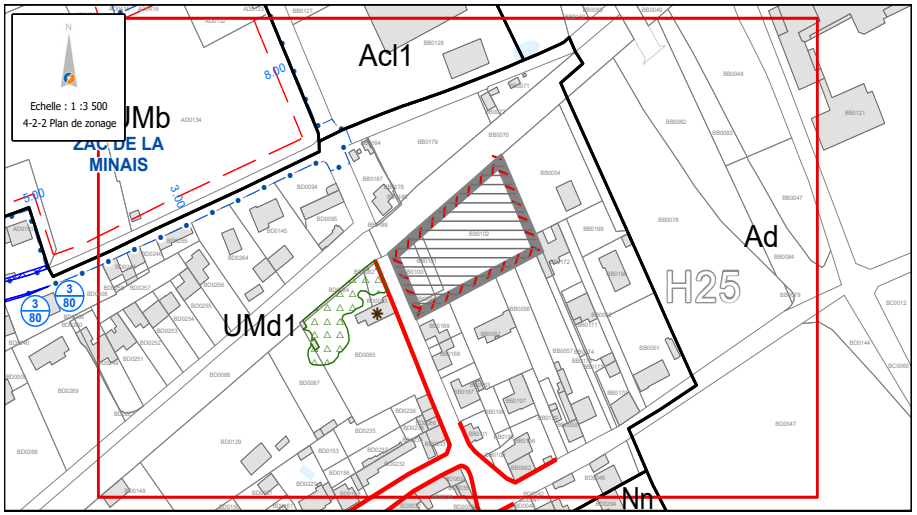
Les parcelles BB99, BB100, BB101 et BB102 constituent un gisement foncier d'une taille importante. L'ambition sur ces parcelles est de permettre l'accueil d'habitats alternatifs au regard de la demande croissante sur le territoire communal.

Justifications des modifications apportées

Afin de permettre l'implantation d'habitats alternatifs tels que les tiny house, il est nécessaire d'adapter le PLUm. En effet, l'implantation de ce type d'habitat requiert l'inscription au PLUm d'un périmètre d'autorisation de stationnement de caravanes et de résidences démontables. Au PLUm en vigueur, aucun périmètre n'existe sur la commune de Sainte-Luce-sur-Loire.

Ainsi, il est proposé de :

- de créer un périmètre d'autorisation de stationnement de caravane et de résidences démontables sur les parcelles BB99, BB100, BB101 et BB102.

AVANT	APRÈS
	

Echelle : 1 :3 500
4-2-2 Plan de zonage
Acl1
UMd1
H25
Ad
Nn
8.00
3.00
6.00
5.00
ZAC DE LA MINAIS
UMb

8. MODIFICATION DE L'OAP CENTRE-VILLE 1 SECTEUR ÎLOT G

Les caractéristiques du site

Le centre de Sainte-Luce-sur-Loire est structuré par deux axes viaires perpendiculaires l'un à l'autre, la VM68 et la VM337. Il est notamment desservi par la ligne C7 du Chronobus. Il s'agit d'un centre-ville dynamique de première couronne à vocation mixte de centralité commerciale, de pôle d'équipements publics et résidentielle. Plusieurs îlots offrent des capacités intéressantes pour un renouvellement urbain échelonné de la centralité.

Le centre-ville est couvert par plusieurs OAP dont l'OAP centre-ville 1. Cette OAP se compose d'îlots, et notamment de l'îlot G, situé rue Louis Gaudin et de la rue Jules Ferry, qui marque l'entrée du groupe scolaire.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif sur l'îlot G est d'encadrer le renouvellement urbain sur ce secteur. Par ailleurs, la rue Jules Ferry occupe la fonction d'espace public marquant l'entrée du groupe scolaire. La collectivité souhaite conforter cet espace public en requalifiant et en augmentant sa taille, afin d'améliorer les différentes mobilités sur le site, d'augmenter la sécurité et de conforter la qualité du cadre de vie.

Justifications des modifications apportées

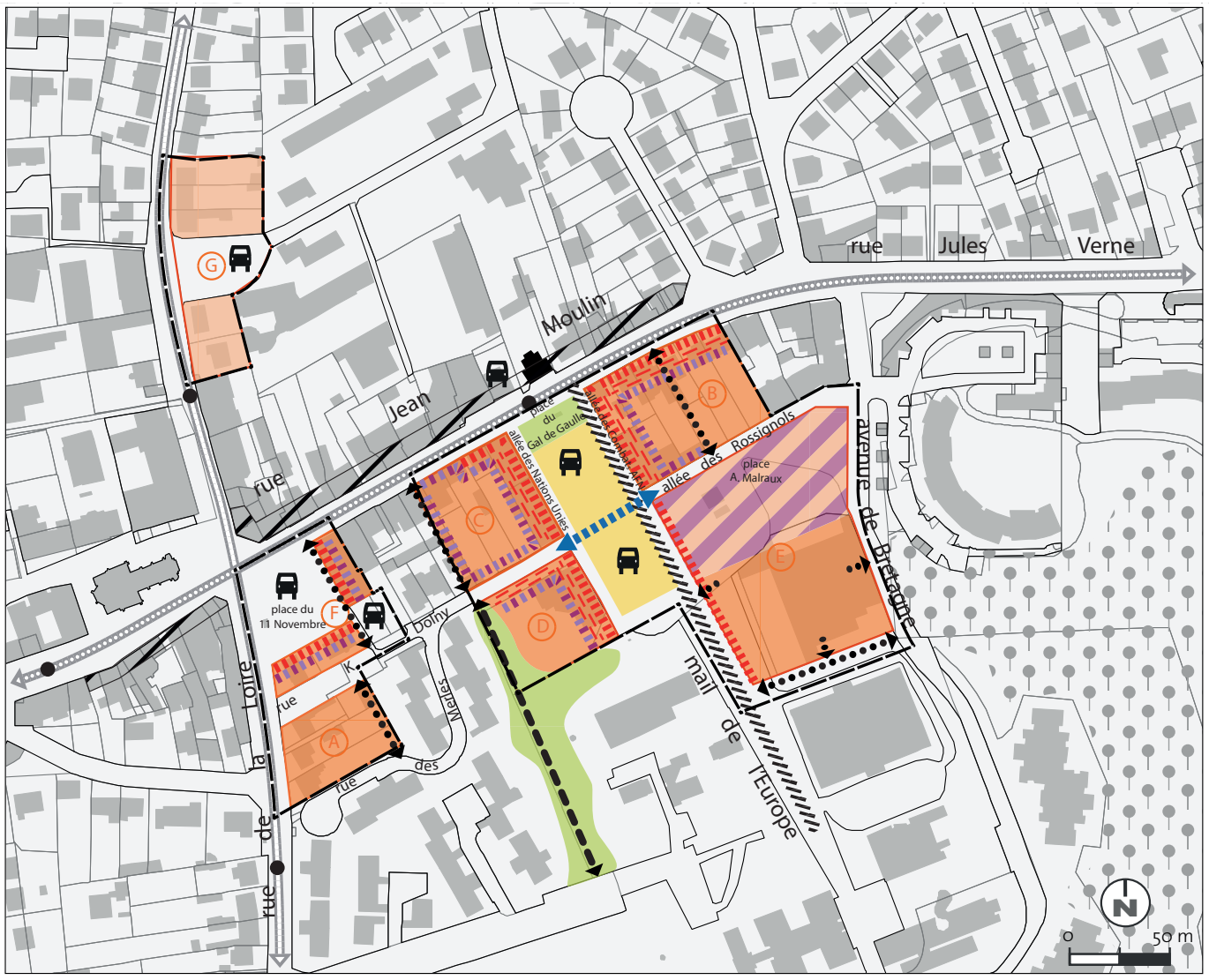
Au regard des réflexions menées sur ce secteur et afin de contribuer aux objectifs définis, il convient de faire évoluer le PLUm.

L'OAP en vigueur encadre le renouvellement urbain sur l'îlot G. Néanmoins, aucun principe d'aménagement n'est inscrit permettant de conforter l'espace public sur la rue Jules Ferry.

Ainsi il est proposé :

- de créer dans l'OAP centre-ville 1 un principe d'espace public à structurer/créer/conforter sur la rue Jules Verne et partiellement sur les parcelles AL139 et AL140 afin de permettre la réalisation d'un espace public convivial, animé qui permettra d'améliorer l'articulation des différentes mobilités générées par le groupe scolaire.

AVANT



Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
Liaison douce existante
Patrimoine à préserver
Ensemble patrimonial à préserver

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur avec mixité des programmes (logements et commerce)
Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée

La programmation

Secteurs de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

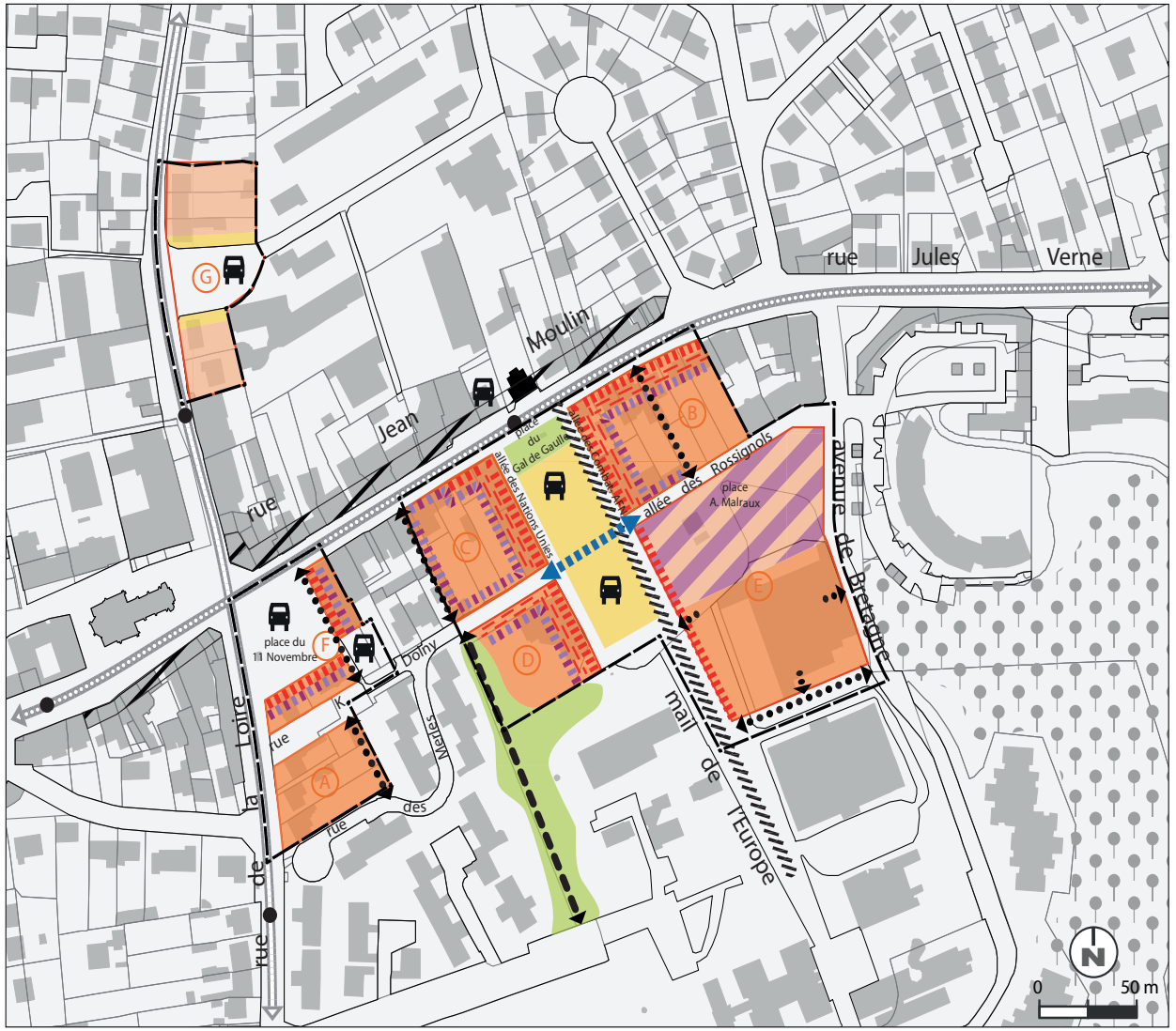
Axe de composition urbaine
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
Séquencement des façades

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

APRÈS



Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
Liaison douce existante
Patrimoine à préserver
Ensemble patrimonial à préserver

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur avec mixité des programmes (logements et commerce)
Linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée

La programmation

Secteurs de programmation

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Axe de composition urbaine
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
Séquencement des façades

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

9. MODIFICATION DE L'OAP THÉBAUDIÈRE

Les caractéristiques du site

Situé au nord-est du centre-ville, au coeur des quartiers résidentiels qui se sont développés ces dernières années (Thébaudières, Islettes, ...) ou encore en cours de développement (Minais). D'une superficie totale d'un peu moins de 1 ha, le site de l'OAP, dont le foncier est maîtrisé par la collectivité, est occupé par une propriété bâtie (maison d'habitation), des jardins d'agrément et un potager.

Il offre un potentiel urbain en densification intéressant pour une opération mixte à vocation d'habitat et d'équipement public.

Le renouvellement urbain de ce site est encadré par une OAP dont les objectifs poursuivis sont les suivants :

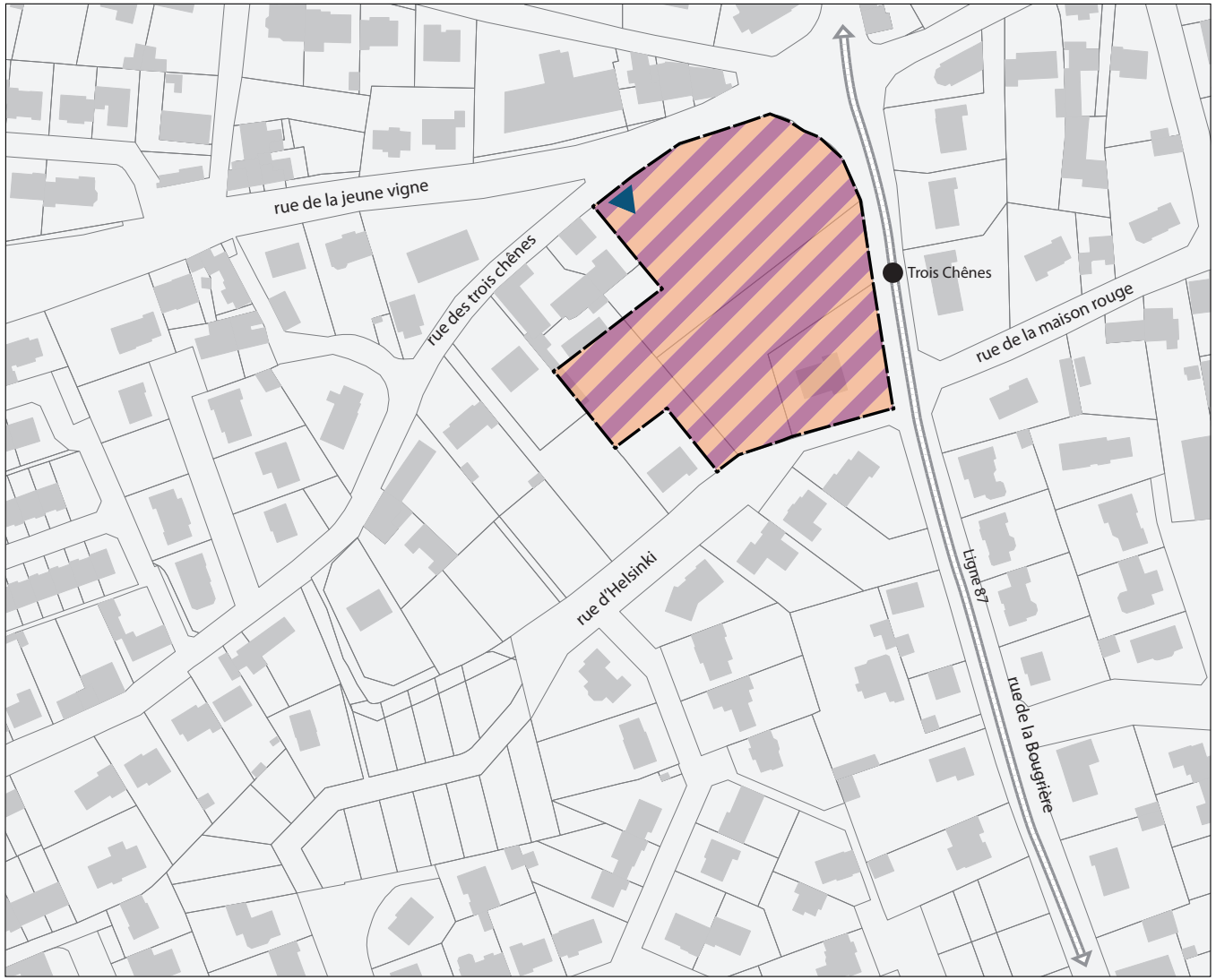
- Proposer une offre de logements diversifiés comprenant une part de logements sociaux ;
- Permettre l'implantation d'un équipement au service des habitants, en accompagnement du développement urbain et de la forte croissance démographique de la commune

Justifications des modifications apportées

L'avancement des projets et des réflexions amènent à faire évoluer l'OAP afin de permettre la réalisation des opérations. Il est proposé :

- de créer un accès sud depuis la rue d'Helsinki afin de desservir le programme de logements
- de préserver la liaison douce entre la rue d'Helsinki et la rue de la Bougrière. Il est précisé qu'aucune connexion ouverte aux véhicules ne sera autorisée entre la rue d'Helsinki et la rue de la Bougrière, afin de garantir la tranquillité et la sécurité de la rue d'Helsinki.
- de mutualiser les règles de CBS et de stationnement à l'échelle de l'OAP afin de mutualiser et optimiser les futurs espaces propres à chaque projet (équipement public et opération de logements)
- d'ajuster le programmation de l'OAP : il est proposé de réduire la surface de plancher dédiée à l'équipement de 4500m² à 3500m². Par ailleurs, il est proposé de diminuer la surface de plancher dédiée aux logements de 1200m² à 900m² et d'augmenter le nombre indicatif de logements à créer de 10 à 13 logements.

AVANT



Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes (équipement et habitat)

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

N

0 40 m

APRÈS

Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur avec mixité des programmes (équipement et habitat)

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe d'accès à traiter/requalifier/créer

Liaison douce existante

N

0 40 m

10. MODIFICATION PROGRAMMATION MIXITÉ SOCIALE OAP CENTRE-VILLE 1

Les caractéristiques du site

Lors de l'élaboration du PLUm, le centre-ville a fait l'objet d'études qui ont conduit à la création d'une OAP qui recouvre une très grande partie du centre-ville, la partie restante étant presque entièrement concernée par la ZAC des Indulgences. Il a été décidé que la programmation en faveur de la mixité sociale soit traitée au sein de la programmation de l'OAP.

Suite à des réflexions récentes menées sur le renouvellement urbain du centre-ville, la commune de Sainte-Luce-sur-Loire souhaite renforcer sur le centre-ville la production de logements abordables, afin de permettre à des ménages aux revenus modérés, d'avoir accès à des logements en coeur de ville, à proximité des commerces, services publics et transports en commun.

Ainsi, il est proposé :

- de modifier la programmation de l'OAP centre-ville 1 en inscrivant une programmation de 35% de logements sociaux + 10% de logements en accession abordable

11. CRÉATION DE JARDINS FAMILIAUX SECTEUR COULÉE DES ISLETTES

Les caractéristiques du site

La commune de Sainte-Luce-sur-Loire présente un ensemble de parcs urbains et de boisements ouverts au public qui participent à la consolidation de la trame verte au sein du tissu urbain, et permettent également d'apporter un cadre de vie de qualité à ses habitants comme, par exemple, la coulée des Islettes.
Cette coulée se compose en partie d'un espace vert ouvert au public, avec des jeux pour enfants, d'une liaison douce reliant la commune du nord vers le sud jusqu'au grand parc urbain de la ZAC de la Minais. Il s'agit d'un espace vert aménagé pour la population répondant à des usages de loisirs, de détente et de promenade.

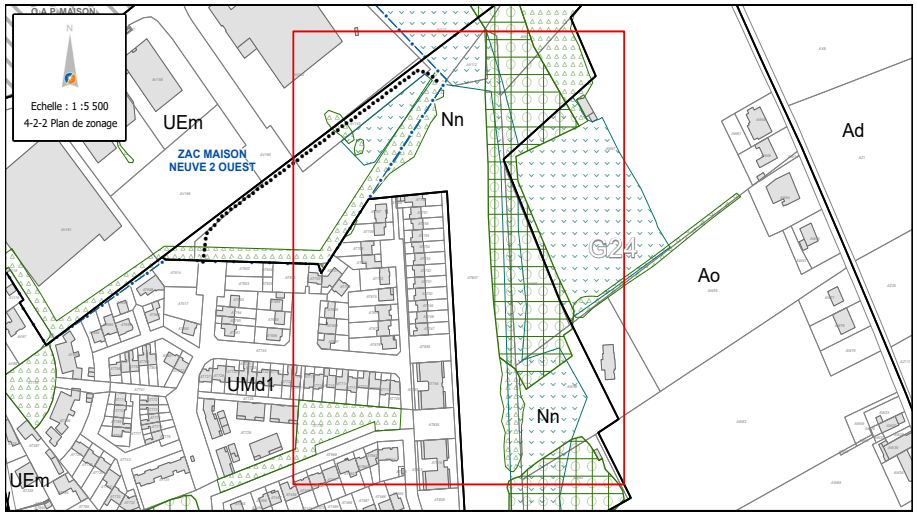
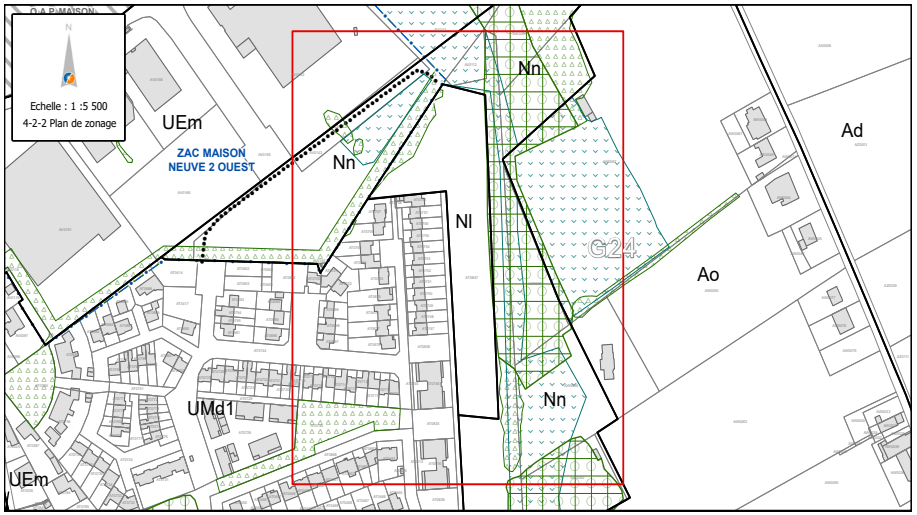
Les objectifs d'aménagement

L'ambition sur ce secteur est de maintenir sa vocation de trame verte et d'espace vert de loisirs ouvert au public. Par ailleurs, la commune de Sainte-Luce-sur-Loire souhaite implanter des jardins familiaux sur un secteur de la coulée des Islettes. Le secteur identifié est un espace déjà aménagé en espace vert avec un usage de loisirs. L'implantation des jardins familiaux évite les éléments naturels de qualité tels que les boisements et les zones humides qui sont protégés.

Justifications des modifications apportées

Afin de permettre et d'encadrer l'implantation des jardins familiaux sur la coulée des Islettes, il est nécessaire de faire évoluer le zonage du PLUm. Il est proposé de :

- modifier le zonage Nn vers Nl sur une surface d'environ 10 000 m² afin de permettre aux jardins familiaux de s'implanter. La zone Nl ne concerne que des espaces naturels aménagés ayant déjà une vocation de loisirs et d'activités de plein air. Les enjeux environnementaux sont évités et protégés.

AVANT	APRÈS
	

Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
UEm
ZAC MAISON NEUVE 2 OUEST
Nn
Ad
G24
Ao
UMd1
Nn
UEm
Echelle : 1 :5 500
4-2-2 Plan de zonage
UEm
ZAC MAISON NEUVE 2 OUEST
Nn
Nn
Nl
Ad
G24
Ao
UMd1
Nn
UEm

12. MODIFICATIONS LIÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

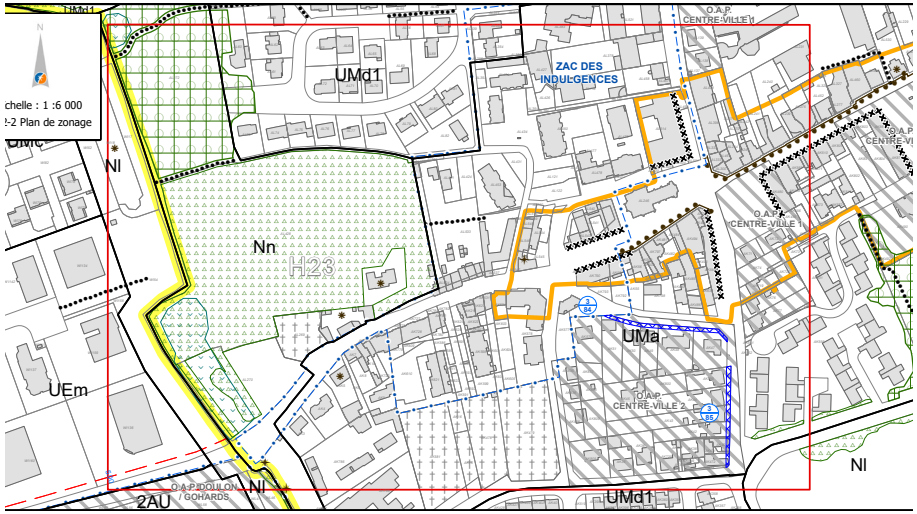
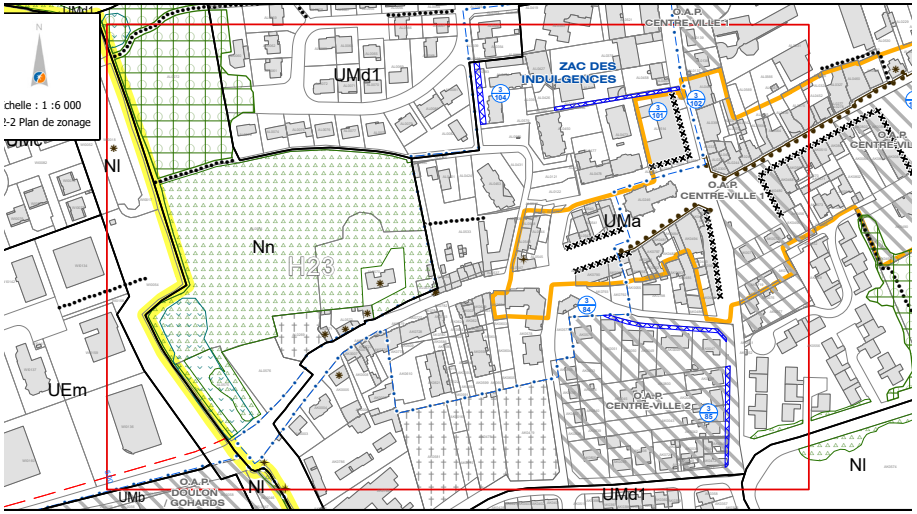
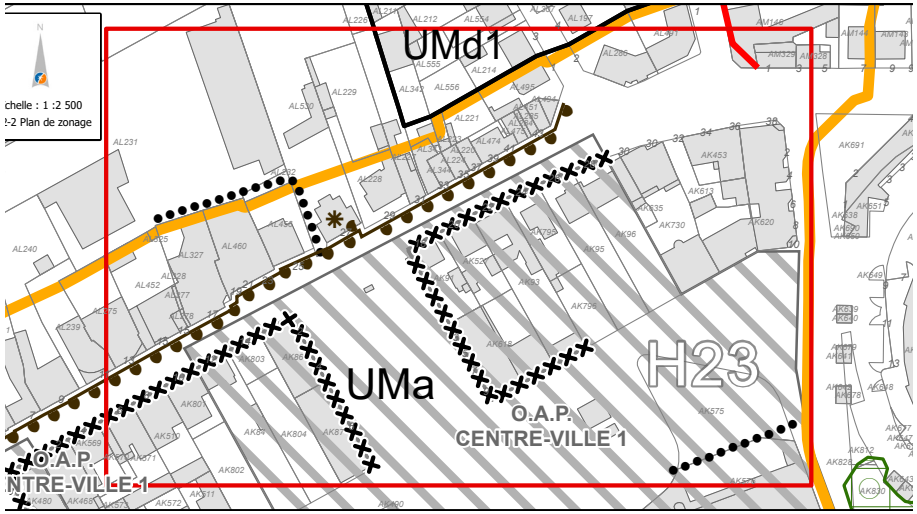
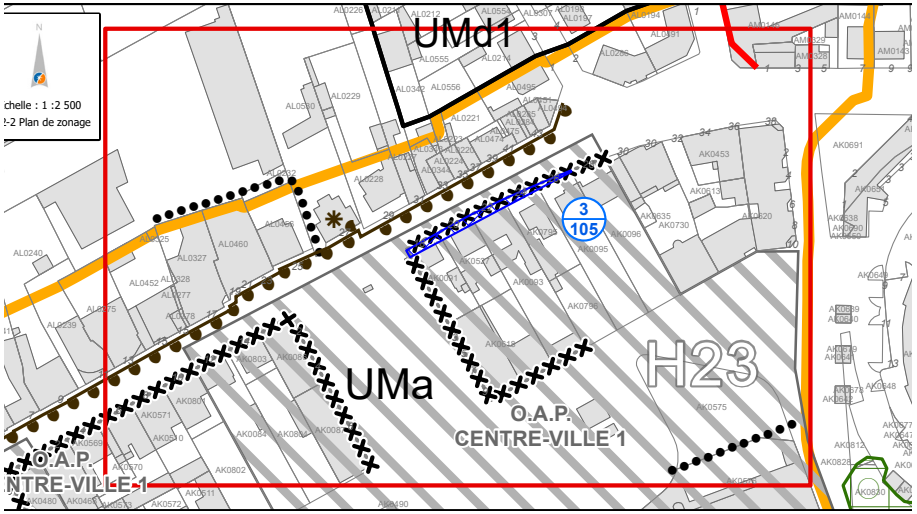
Depuis l'approbation du PLUm, certains Emplacements Réservés (ER) correspondent à des fonciers ayant fait l'objet d'acquisition ou de travaux. Ces évolutions liées aux projets, conduisent à effectuer des modifications (extensions, suppressions) ou à intégrer des nouveaux besoins nécessitant la mise en place d'Emplacements Réservés.

Les créations d'ER

- création de trois ER 3-99 (secteur de la Cadoire) au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de l'espace public afin qu'il soit plus généreux pour les modes doux;
- création d'un ER 3-105 (rue Jean Moulin) au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de l'espace public afin qu'il soit plus généreux pour les modes doux ;
- création d'un ER 3-101 (entre la rue Louis Gaudin et la Place Saint-Exupéry) au bénéfice de la commune de Sainte-Luce-sur-Loire pour une liaison piétonne afin de conforter le maillage piéton et cyclable dans le centre-ville ;
- création d'un ER 3-102 (rue Louis Gaudin) au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de l'espace public afin de régulariser le statut d'une parcelle à usage de circulation piétonne (trottoir) à inclure au sein du domaine public ;
- création d'un ER 3-104 (rue des Indulgences) au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de l'espace public afin de régulariser l'usage de cet espace à destination du domaine public ;

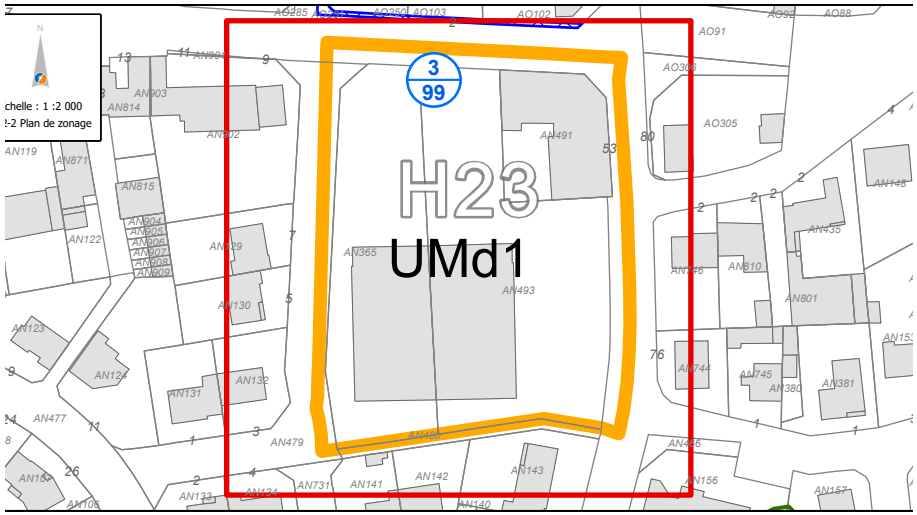
Les suppressions d'ER

- suppression de l'ER 3-79 rue de la Piais au bénéfice de la commune pour équipement public, le projet ayant été abandonné afin de préserver les zones humides identifiées.

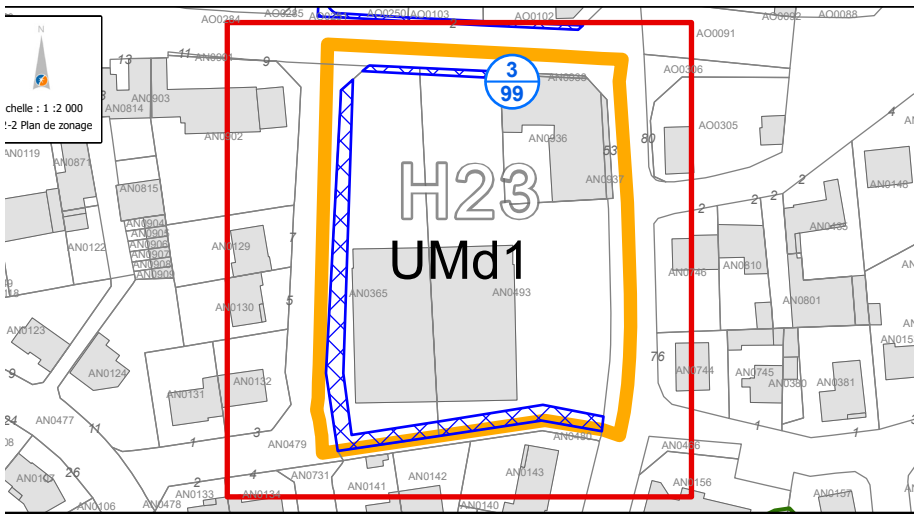
AVANT	APRÈS
	
	

UMd1
ZAC DES INDULGENCES
O.A.P. CENTRE-VILLE 1
UMa
Nn
H23
UEm
Nl
2AU
O.A.P. DOUJON GOHARDS
UMb
3 105

AVANT



APRÈS



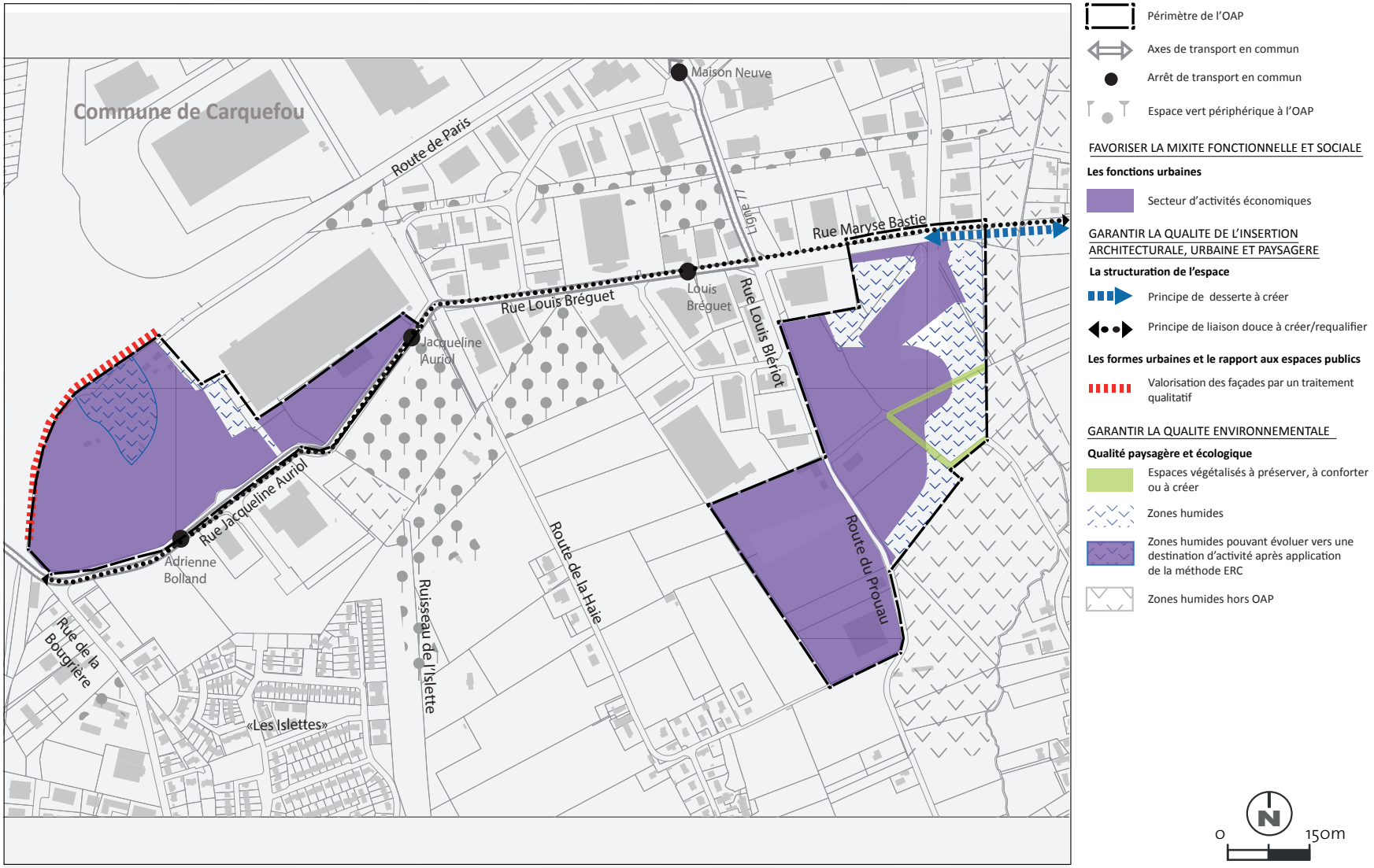
13. MODIFICATION DU PRINCIPE DE ZONE HUMIDE - OAP MAISON NEUVE 2 EST

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Maison Neuve 2 Est, un inventaire zones humides a été réalisé par le bureau d'études DM Eau en 2019 sur les parcelles AY60 et AY59. Cette étude, validée par les services de Nantes Métropole, a précisé la délimitation des zones humides, qu'il convient de reporter sur l'OAP Maison Neuve 2 qui encadre les principes d'aménagement de la ZAC.

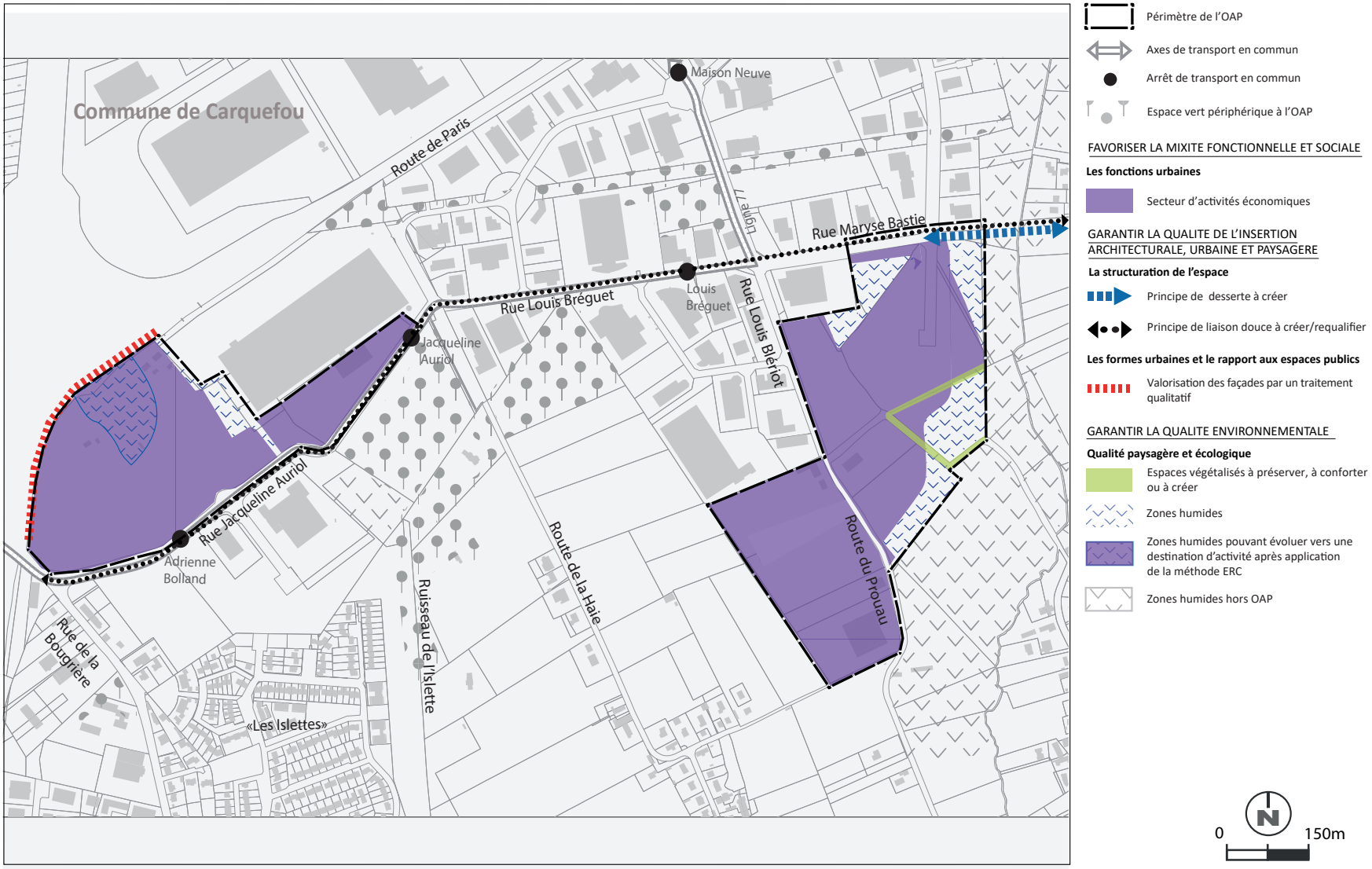
Il est proposé :

- La réduction du principe de zone humide sur la parcelle AY60 et AY59 en cohérence avec les conclusions de l'étude zones humides réalisée

AVANT


Commune de Carquefou
Route de Paris
Maison Neuve
Ligne 77
Rue Maryse Bastie
Rue Louis Bréguet
Louis Bréguet
Rue Louis Blériot
Jacqueline Auriol
Rue Jacqueline Auriol
Adrienne Bolland
Rue de la Bougrière
Ruisseau de l'Islette
«Les Islettes»
Route de la Haie
Route du Prouau
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'activités économiques
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Zones humides
Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'activité après application de la méthode ERC
Zones humides hors OAP
N
0
150m

APRÈS


Commune de Carquefou
Route de Paris
Maison Neuve
Rue Maryse Bastie
Rue Louis Bréguet
Louis Bréguet
Rue Louis Blériot
Jacqueline Auriol
Rue Jacqueline Auriol
Adrienne Bolland
Route de la Haie
Route du Prouau
Ruisseau de l'Islette
Rue de la Bougrière
«Les Islettes»
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'activités économiques
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Zones humides
Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'activité après application de la méthode ERC
Zones humides hors OAP
N
0
150m

ERDRE
& CENS

SAUTRON

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU TOURNEBRIDE ET CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) 1139
2. AJUSTEMENT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) SECTEUR “LES NORGANDS” 1140
3. AJUSTEMENT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP) SECTEUR “RUE DE LA VALLÉE” 1143
4. EXTENSION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) SECTEUR “CHEMIN DES CYPRÈS” 1146
5. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PÉRIMÈTRE DE POLARITÉ COMMERCIALE INTERMÉDIAIRE ET CHANGEMENT DE ZONAGE SECTEUR “MOULIN BRÛLÉ” 1148
6. AJUSTEMENT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR LA MIXITÉ SOCIALE (ERMS) SECTEUR “RUE DU VIGNEAU” ET “RUE DES CHARMES“ 1150
7. EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) 1153
8. CRÉATION DE MARGES DE RECUL SECTEUR “BREIL” 1155
9. CREATIONS ET AJUSTEMENTS DES ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER (EPP) 1157
10. MODIFICATION DU SEUIL DE MIXITÉ SOCIALE 1159

1. OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU TOURNEBRIDE ET CRÉATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP)

Création de l'OAP Tournebride

La fiche descriptive de l'OAP Tournebride est présentée dans la partie métropolitaine de la notice explicative (partie 3.2.B) à la suite de la fiche relative à l'ouverture de la zone 2AU.

2. AJUSTEMENT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP)

OAP Les Norgands

Les caractéristiques du site

Le secteur des Norgands est situé en limite des communes de Sautron, de Saint-Herblain et d'Orvault.
Il est desservi au nord par la VM65 et bordé au sud par la RN165. Il s'agit d'un secteur à vocation mixte où les activités sont concentrées en partie nord alors que l'habitat est organisé en lotissements dans les parties ouest et sud. Plusieurs opérations d'habitat y ont déjà été réalisées.

Les objectifs d'aménagement

Le site constitue l'entrée de ville qu'il s'agit de valoriser en offrant une vitrine économique plus qualitative, un schéma viaire cohérent, des continuités douces plus denses pour mieux connecter les secteurs d'habitat au centre-ville ; tout en préservant la trame paysagère existante.

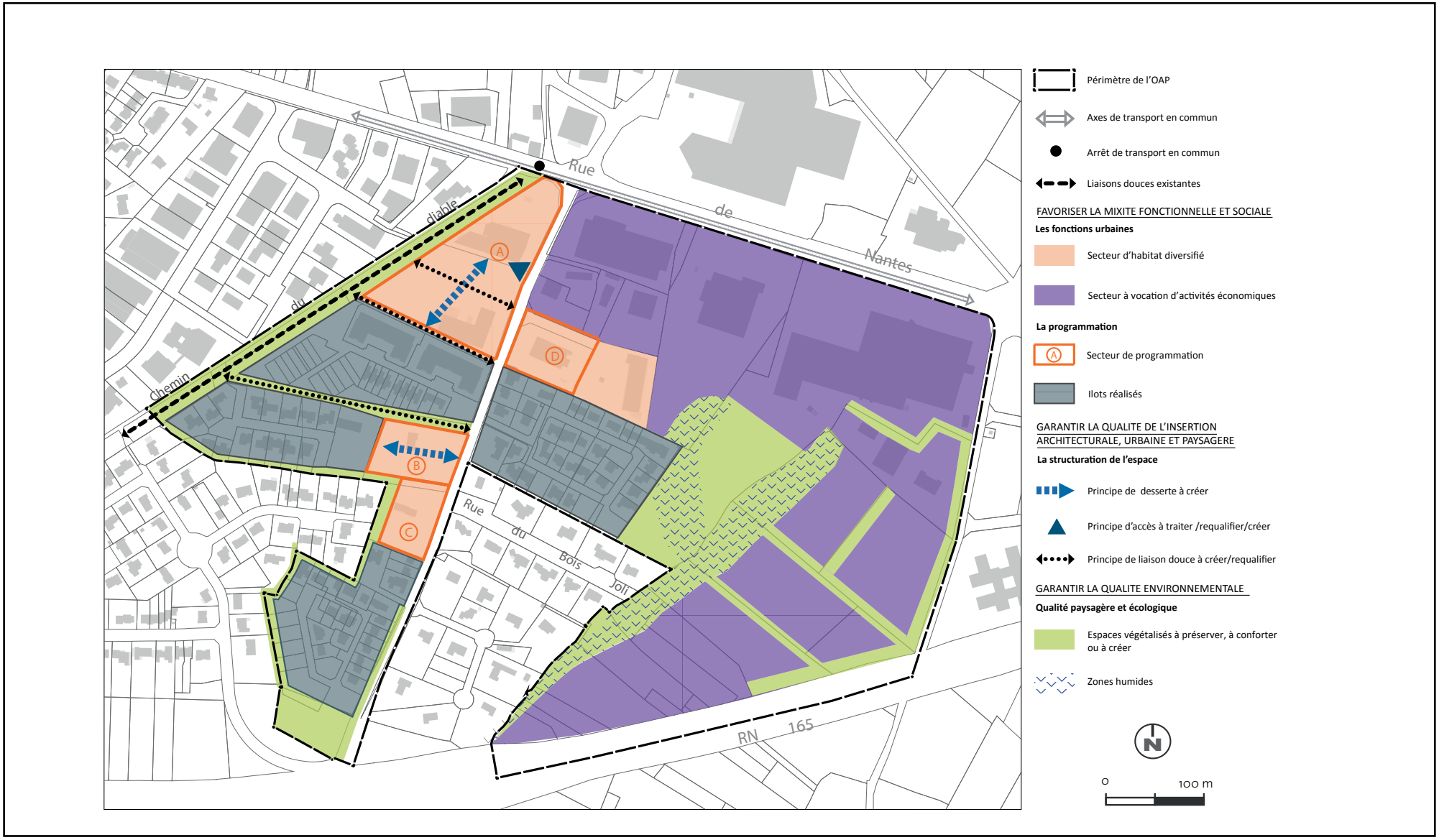
Les premières opérations réalisées dans le périmètre de l'OAP ont montré l'importance d'aménager des interfaces paysagères plus qualitatives entre activités économiques et secteur d'habitat, mais également de préserver les qualités végétales existantes dans un souci de qualité du paysage d'entrée de ville et de maintien de la biodiversité.

Ainsi, il est proposé :

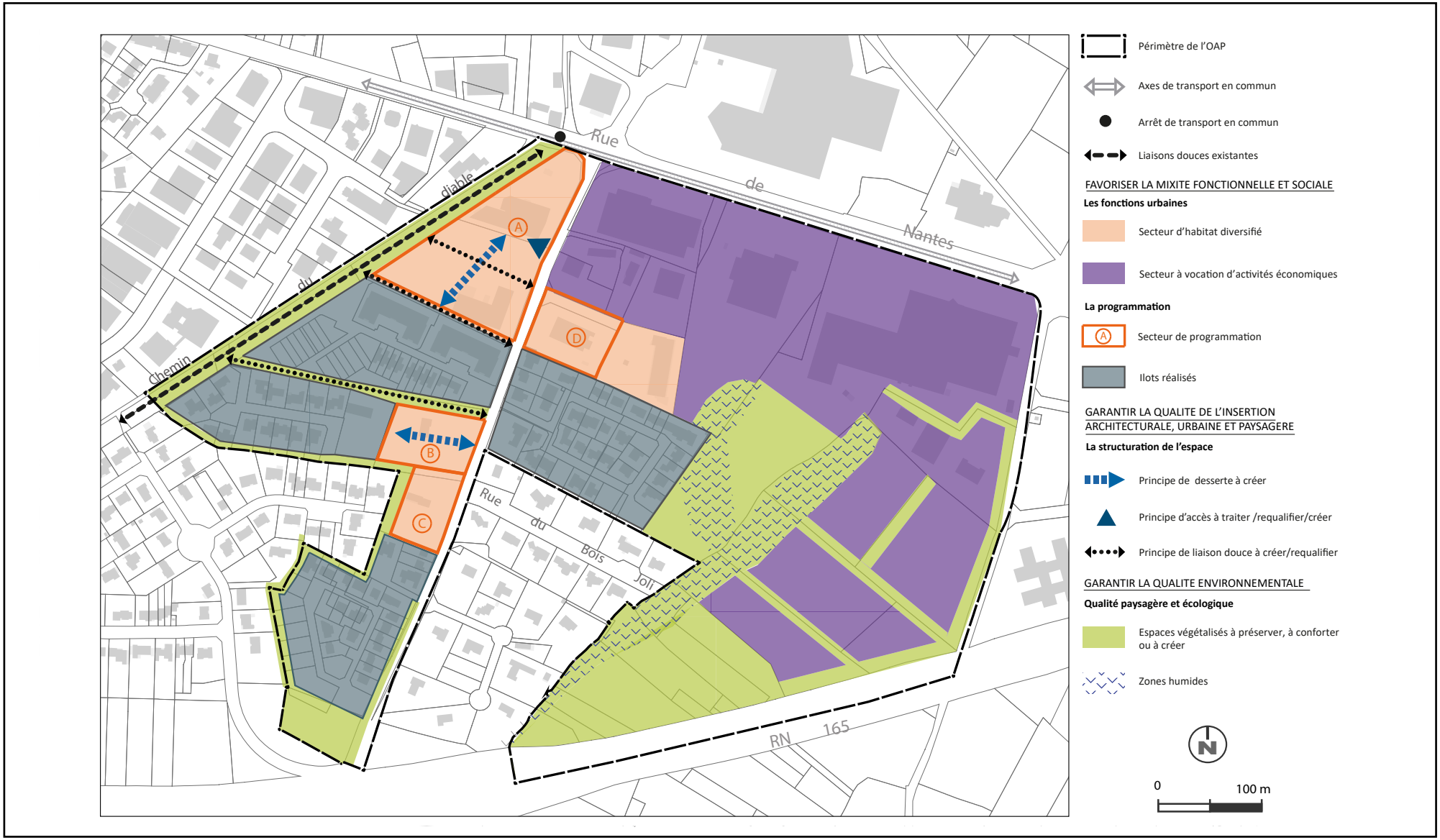
- **de faire évoluer le schéma de l'OAP en inscrivant un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer sur les parcelles cadastrées BM 13, BM 14, BM 15, BM 16, BM 17, BM 18, BM 19, BM 20, BM 21, B M23, BM 24.**

La programmation globale pour le secteur économique et le secteur habitat reste inchangée.

AVANT


Rue
de
Nantes
diable
du
Chemin
A
B
C
D
Rue
du
Bois
Joli
RN
165
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Liaisons douces existantes
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur à vocation d'activités économiques
La programmation
Secteur de programmation
Ilots réalisés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe d'accès à traiter /requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Zones humides
N
0
100 m

APRÈS


Rue de Nantes
Chemin du diable
Rue du Bois Joli
RN 165
A
B
C
D
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Liaisons douces existantes
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur à vocation d'activités économiques
La programmation
Secteur de programmation
Ilots réalisés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe d'accès à traiter /requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Zones humides
N
0
100 m

3. AJUSTEMENT D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE (OAP)

OAP rue de la Vallée

Les caractéristiques du site

Le secteur de la rue de la Vallée se situe sur l'entrée nord de Sautron, sur la VM26. C'est un secteur de transition entre lotissements pavillonnaires et environnement agro-naturel. Vallonné et arboré, il s'inscrit dans la vallée du Cens et est longé par un chemin de promenades et de randonnées.
Le site rue de la Vallée est occupé, au nord, par le centre technique municipal et, au sud, par une propriété privée. Il est très arboré au sud et présente de nombreux sujets de qualité.

Les objectifs d'aménagement

Le site a vocation à accueillir une opération d'habitat, qui devra offrir une très bonne insertion paysagère et s'appuyer sur la topographie pour ménager des cônes de vue et préserver la trame végétale existante.

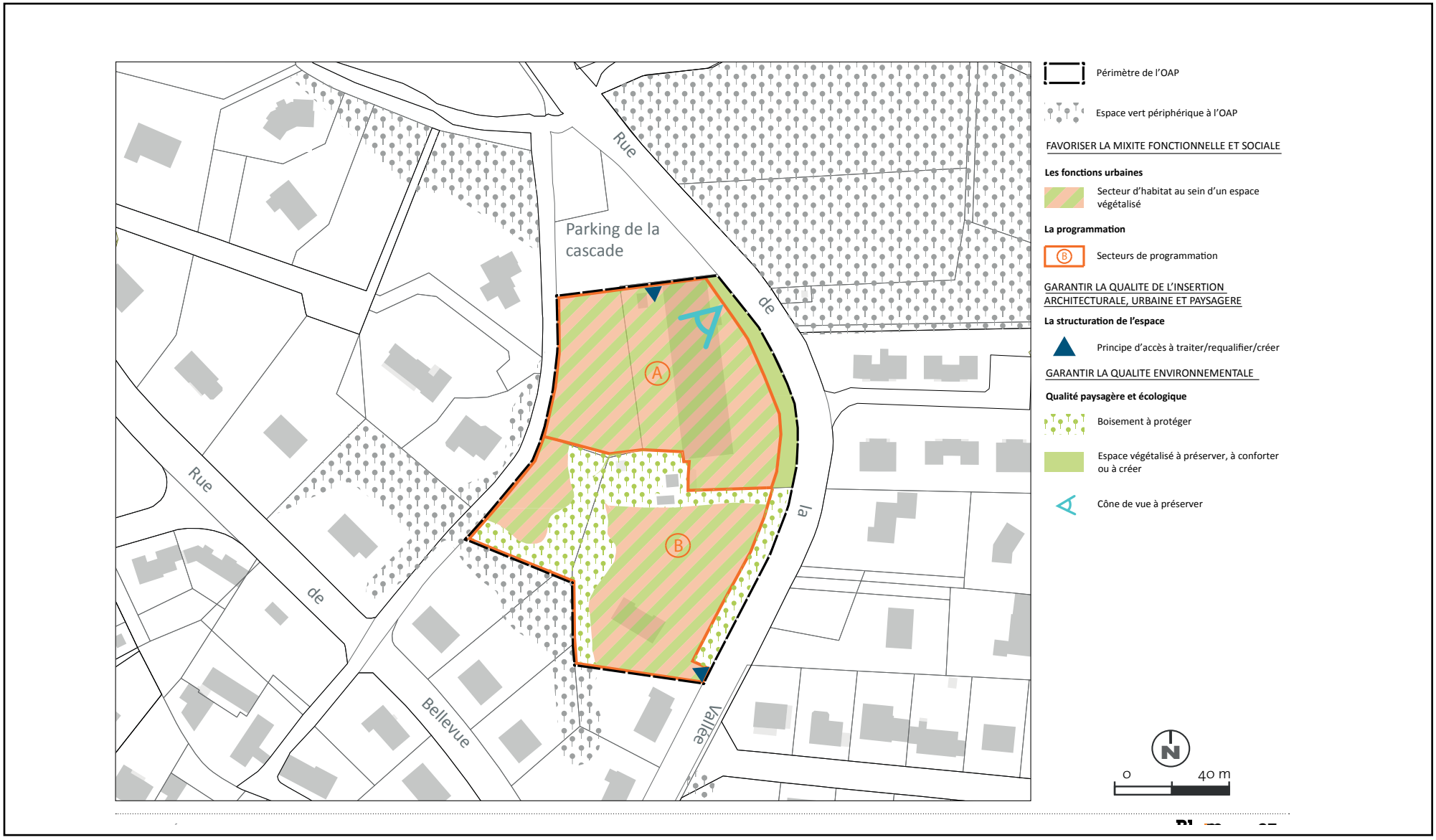
Depuis la création de l'OAP, les réflexions globales sur le développement de la commune et le devenir du site se sont poursuivies. Elles ont permis d'affiner le devenir du site et de dégager deux nouvellles intentions d'aménagement : réalisation d'une opération d'ensemble sur l'îlot B et création d'une liaison douce permettant des circulations piétonnes entre la rue de la Vallée et le chemin de la Bretonnière. Le projet sur l'ilot A, conditionné au déplacement du centre technique municipal, est inscrit dans le long terme.

Ainsi, il est proposé de :

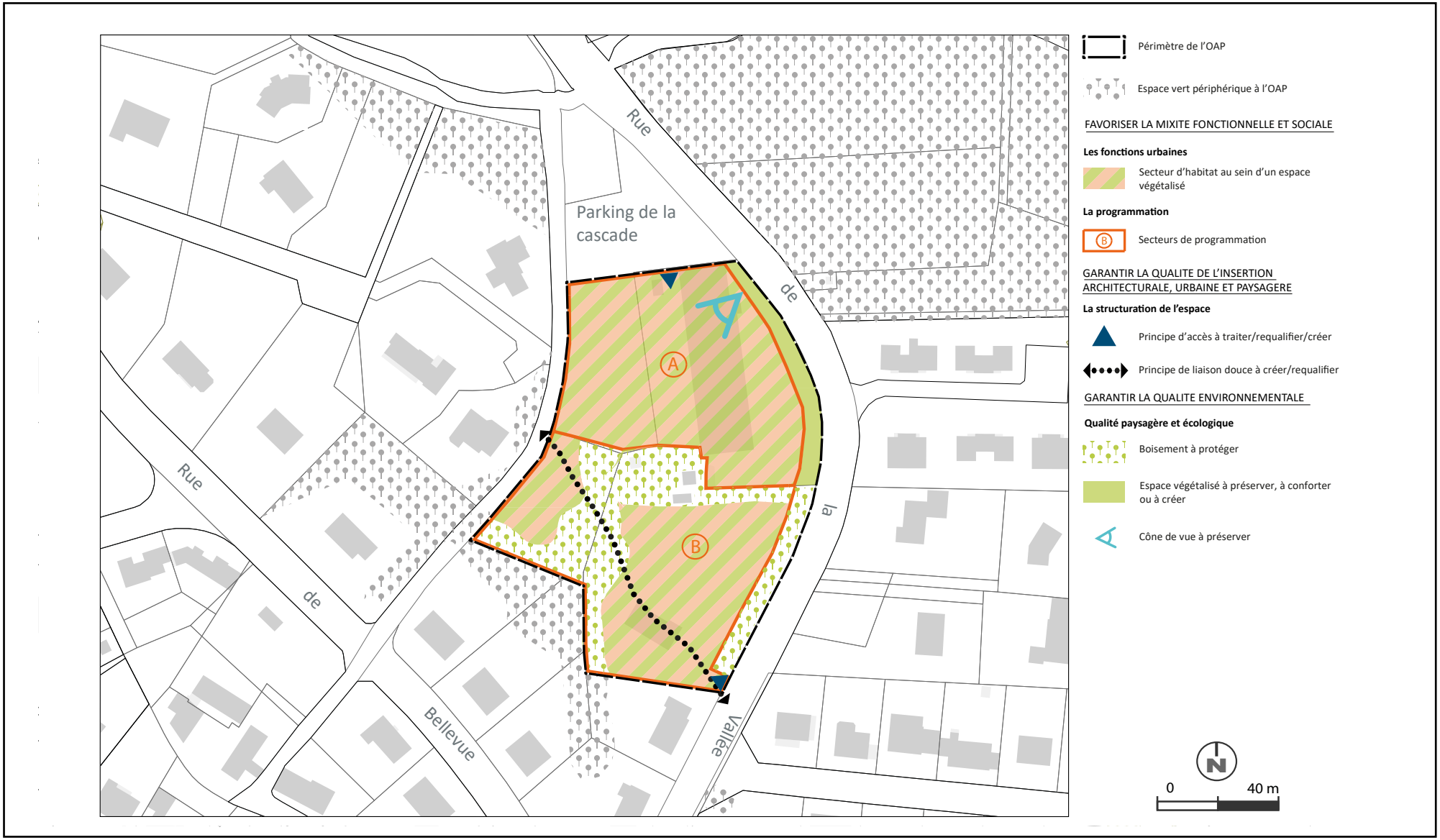
- **créer une liaison douce entre la rue de la Vallée et la chemin de la Bretonnière ;**
- **préciser le phasage des îlots A et B, l'îlot A s'inscrivant dans le long terme, l'îlot B à court ou moyen terme.**

La programmation n'est pas modifiée.

AVANT


Parking de la cascade
Rue de la Vallée
Rue de Bellevue
A
B
Périmètre de l'OAP
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat au sein d'un espace végétalisé
La programmation
Secteurs de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Boisement à protéger
Espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer
Cône de vue à préserver
N
0
40 m

APRÈS


Parking de la cascade
Rue de la Vallée
Rue de Bellevue
A
B
Périmètre de l'OAP
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat au sein d'un espace végétalisé
La programmation
Secteurs de programmation
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Boisement à protéger
Espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer
Cône de vue à préserver
N
0
40 m

4. EXTENSION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL)

Chemin des Cyprès

Les caractéristiques du site

Le STECAL Ncl1 situé chemin des Cyprés a été créé lors de l'approbation du PLUm afin de pérenniser les activités de loisirs sportifs existantes sur le site et d'en permettre une évolution limitée. Il comprend les bâtiments nécessaires à l'activité de loisirs, implantés sur la parcelle cadastrée BO 9, mais exclut les aménagements extérieurs qui lui sont liés (terrains de tennis, terrains de foot en extérieur, bassin de l'ancienne piscine) situés sur la parcelle BO 38.

Les objectifs d'aménagement

Depuis l'approbation du PLUm, l'activité de loisirs a été confortée sur le site. Le projet est de développer la pratique sportive sur les équipements extérieurs existants, notamment par la couverture des terrains de tennis pour favoriser une utilisation en toutes saisons.

Le site compte des arbres remarquables et une haie structurante qui participent à sa qualité paysagère et qu'il convient de protéger afin de garantir leur préservation dans le temps.

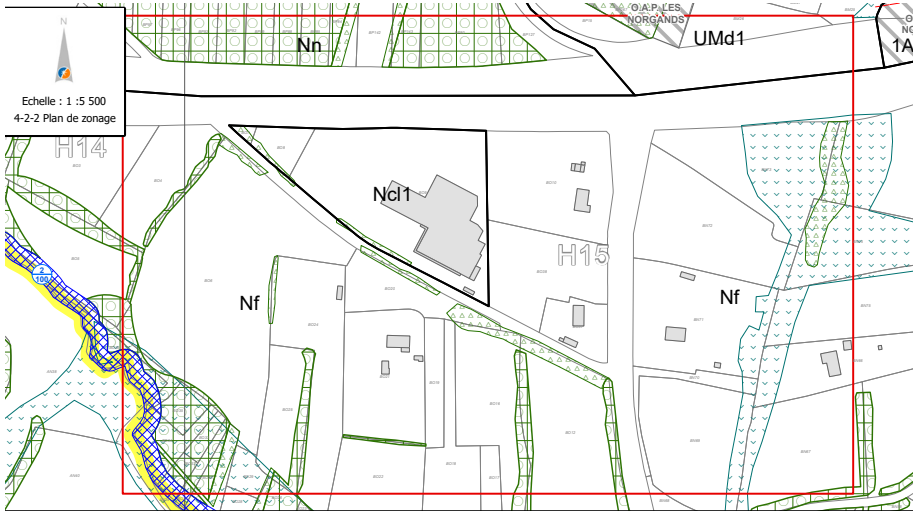
Ainsi, pour garantir la réalisation du projet, la poursuite de l'activité de loisirs sportifs sur le site et la préservation des arbres et trames boisées remarquables, il est proposé de :

- **étendre le STECAL NCl1 sur la partie de la parcelle BO 38 consacrée à l'activité économique dédiée aux loisirs ;**
- **exclure les parcelles BO 7 et BO 8 du périmètre du STECAL, qui correspondent à des espaces arborés libres d'activités et de construction, et les classer en Nf ;**
- **créer 3 EPP sur la parcelle BO 9 et un EPP sur la parcelle BO 38, qui correspondent aux arbres et trames boisées remarquables identifiées.**

La constructibilité est restreinte au périmètre et, dans ce périmètre, seront permis :
- une constructibilité de 150 m² maximum d'emprise au sol et d'1/3 maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm ;
- les ouvrages et installations nécessaires à l'exercice d'une activité autorisée dans le sous-secteur.

SAUTRON

AVANT



APRÈS

5. MODIFICATIONS GROUPÉES : AJUSTEMENT DU PÉRIMÈTRE DE POLARITÉ COMMERCIALE INTERMÉDIAIRE ET CHANGEMENT DE ZONAGE

Moulin Brulé

Les caractéristiques du site

Lors de l'élaboration du PLUm, et en cohérence avec les orientations du SCOT Nantes Saint-Nazaire, une polarité commerciale intermédiaire a été créée dans le but de conforter les activités de commerces et de services existants dans le secteur Moulin Brûlé et de permettre leur développement, en réponse aux besoins des habitants et des usagers. L'objectif est ainsi d'éviter la dispersion des commerces et les implantations opportunistes le long des axes de mobilité.

Les objectifs d'aménagement

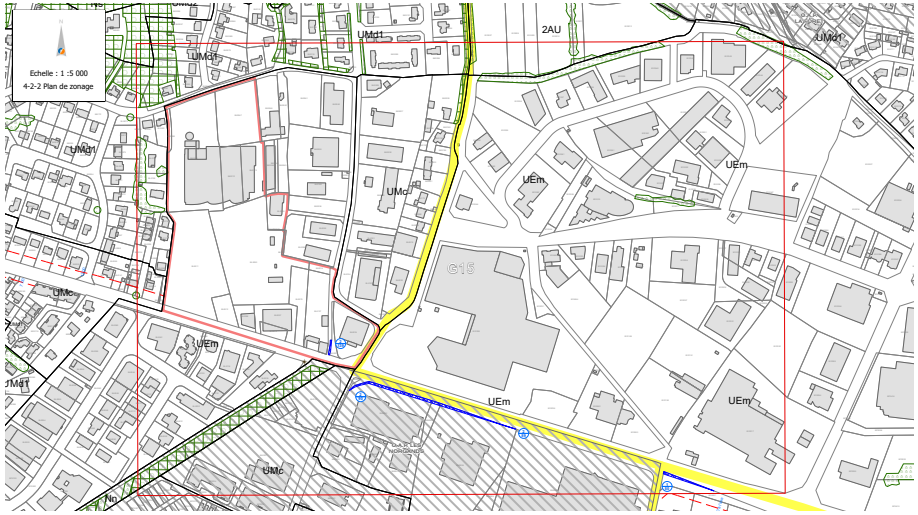
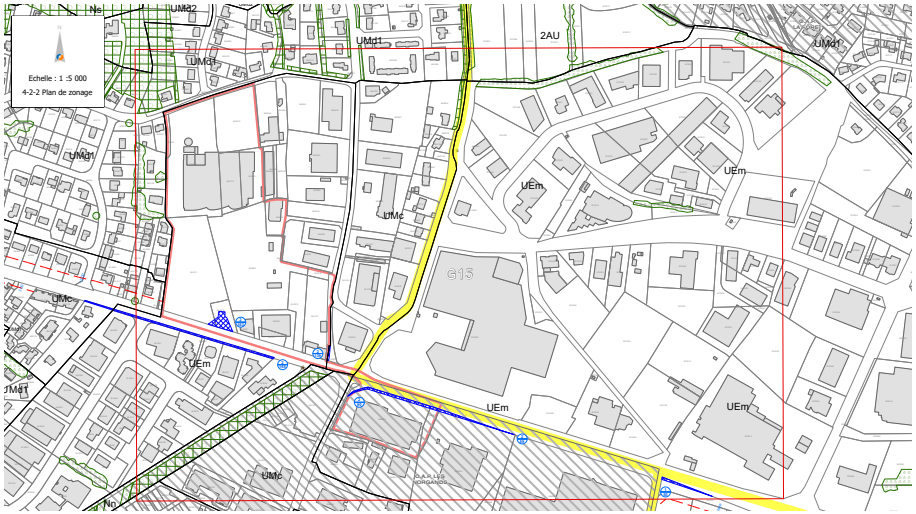
Le secteur connaît actuellement des évolutions. Le supermarché implanté sur les parcelles BL 24 et BL 25, actuellement locataire, souhaite restructurer son magasin et devenir propriétaire du foncier. Cependant l'emprise foncière existante, très contrainte, ne permet pas la réalisation du projet. Un transfert est envisagé à proximité sur les parcelles cadastrées BM 2 et BM 3.

Par ailleurs, pour mieux répondre aux objectifs de production de logements et de renforcement de la mixité sociale du PLH, la commune souhaite voir sur les deux parcelles libérées par le supermarché la construction de logements dans le cadre d'une opération mixte activité en rez de chaussée / logements aux étages.

Aussi, il est proposé d' :

- ajuster la polarité commerciale intermédiaire en intégrant les parcelles BM2 et BM3 et en excluant les parcelles BL24 et BL25 pour favoriser le transfert et la restructuration du supermarché ;
- adapter le zonage des parcelles BL24 et BL25 de UEm vers UMc pour permettre la réalisation de logements ;
- indiquer une hauteur de R+1+C sur les parcelles BL24 et BL25.

SAUTRON

AVANT	APRÈS
	

6. AJUSTEMENT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR LA MIXITÉ SOCIALE (ERMS)

Rue du Vigneau / rue des Charmes

Les ERMS imposent la réalisation de programmes de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables, sur des parcelles délimitées au règlement graphique (cf. pièce n° 4-2-2).

Afin de répondre à l'objectif de créer une nouvelle offre de logements diversifiée renforçant la mixité sociale, deux ERMS ont été définis en secteur UMd1, rue du Vigneau et rue des Charmes, sur les parcelles cadastrées BW 138 et BV 224.

Justifications des modifications apportées

Rue des Charmes

Les premières faisabilités ont démontré que la programmation initialement prévue ne permettait pas le volume de construction de logements sociaux identifiés au PLH sur le périmètre existant, compte tenu des contraintes techniques pesant sur l'équilibre financier de l'opération projetée. Aussi pour garantir la faisabilité de l'opération, dans une forme urbaine adaptée au site, il est proposé de :

- **faire évoluer la programmation de l'ERMS n°72 situé rue des Charmes** en augmentant la surface de plancher minimum de 900m² à 1200 m², soit environ 15 logements ;
- **étendre le périmètre de l'ERMS n°72 rue des Charmes à l'intégralité de la parcelle BV224.**

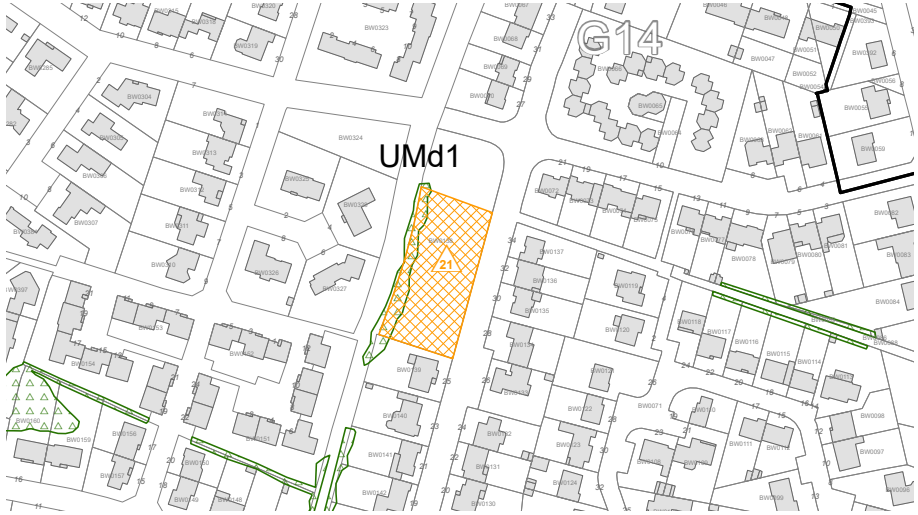
Rue du Vigneau

Les premières faisabilités ont démontré que la programmation initialement prévue ne permettait pas le volume de construction de logements sociaux identifiés au PLH, compte tenu des contraintes techniques pesant sur l'équilibre financier de l'opération projetée ; et qu'il était nécessaire de préserver l'aire de jeux située au sud de l'emprise, structurante pour le quartier. Aussi pour garantir la faisabilité de l'opération et le maintien de l'aire de jeux existante, il est proposé de :

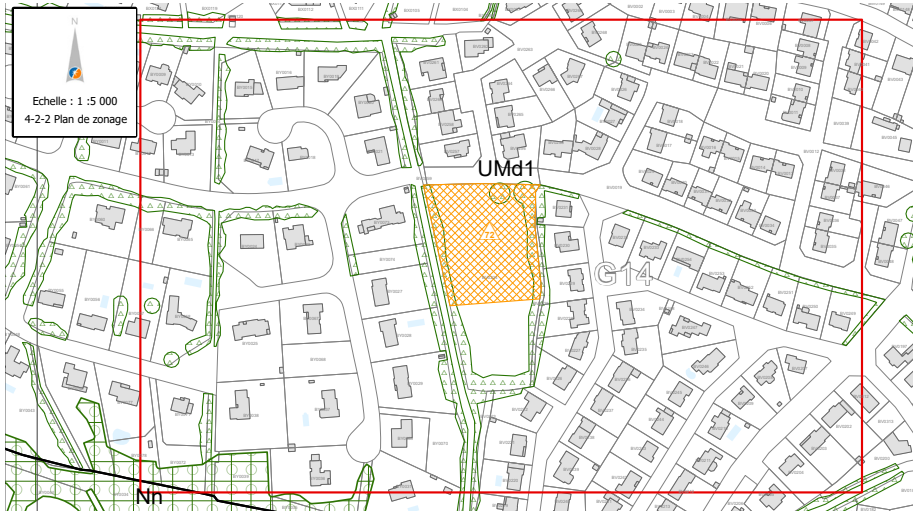
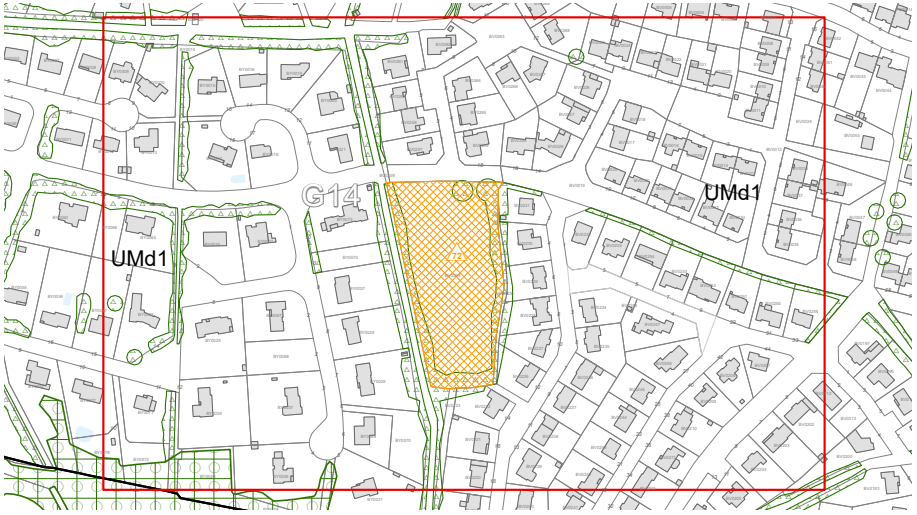
- **faire évoluer la programmation de l'ERMS n°21 rue du Vigneau** en abaissant la surface de plancher minimum de 700m² à 500 m², soit environ 6 logements ;
- **faire glisser le périmètre de l'ERMS n°21 en limite nord de la parcelle BW 138,** en conservant une emprise et surface identiques.

Ces opérations permettent de contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux. L'évolution proposée ne porte pas atteinte aux objectifs du PLH sur la commune de Sautron.

SAUTRON

AVANT	APRÈS
	

SAUTRON

AVANT	APRÈS
	

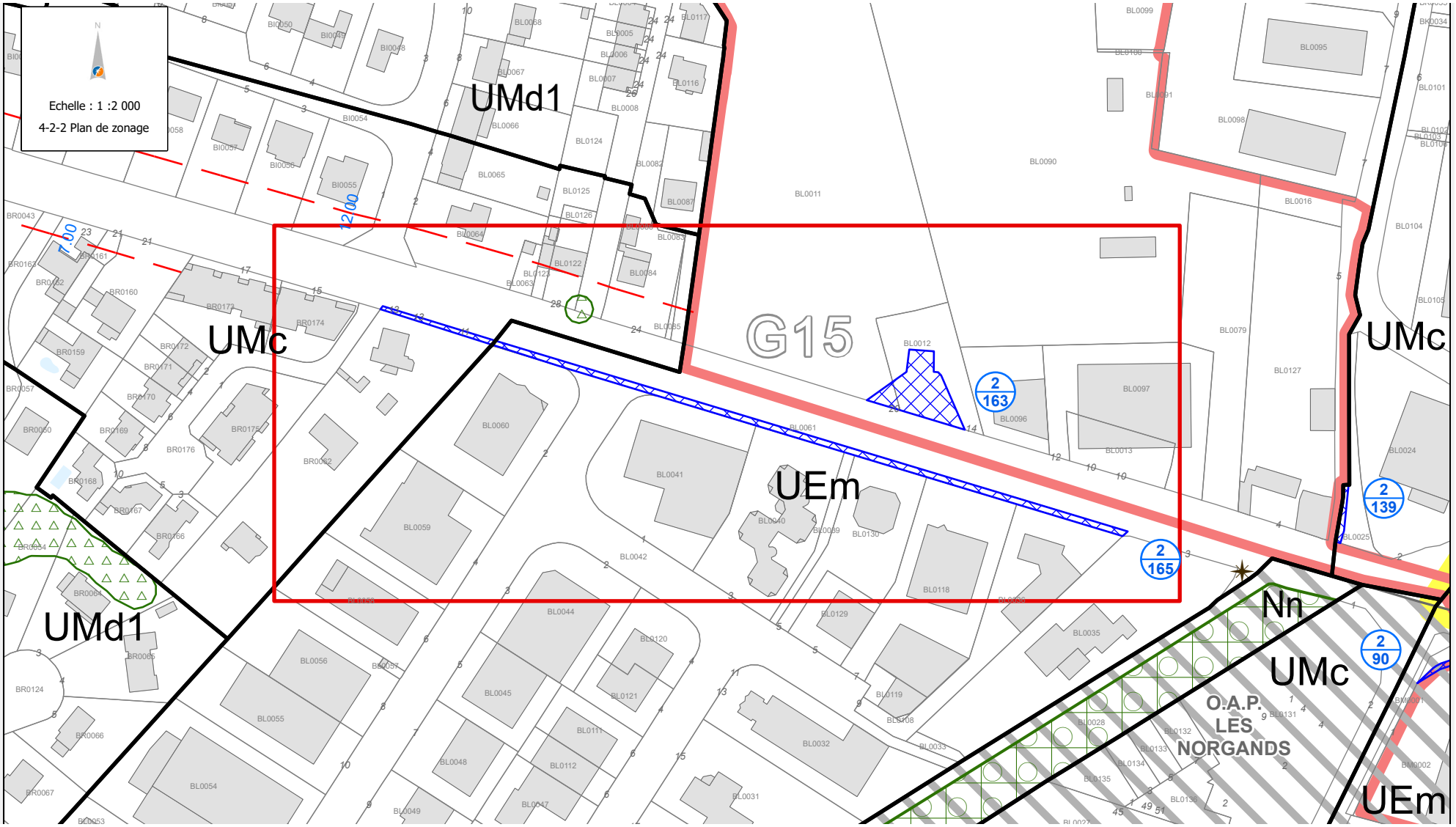
7. EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Depuis l'approbation du PLUm et ses précédentes procédures d'évolution, des fonciers supportant des emplacements réservés (ER) ont fait l'objet d'acquisitions ou de travaux. Il s'agit d'actualiser les ER afin de prendre en compte les évolutions de nouveaux besoins qui nécessitent la délimitation d'ER (création).

Afin d'actualiser la liste des ER sur le territoire de Sautron, il est proposé de :

- **Créer l'ER 2-163 au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement de voirie rue de Nantes ;**
- **Créer l'ER 2-165 au bénéfice de Nantes Métropole pour liaisons douces rue de Nantes .**

APRÈS


Echelle : 1 :2 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
UMc
G15
UEm
UMd1
UMc
UMc
Nn
UMc
UEm
O.A.P.
LES
NORGANDS
2
163
2
139
2
165
2
90
T 1.00
T 2.00

8. CRÉATION DE MARGES DE RECUL

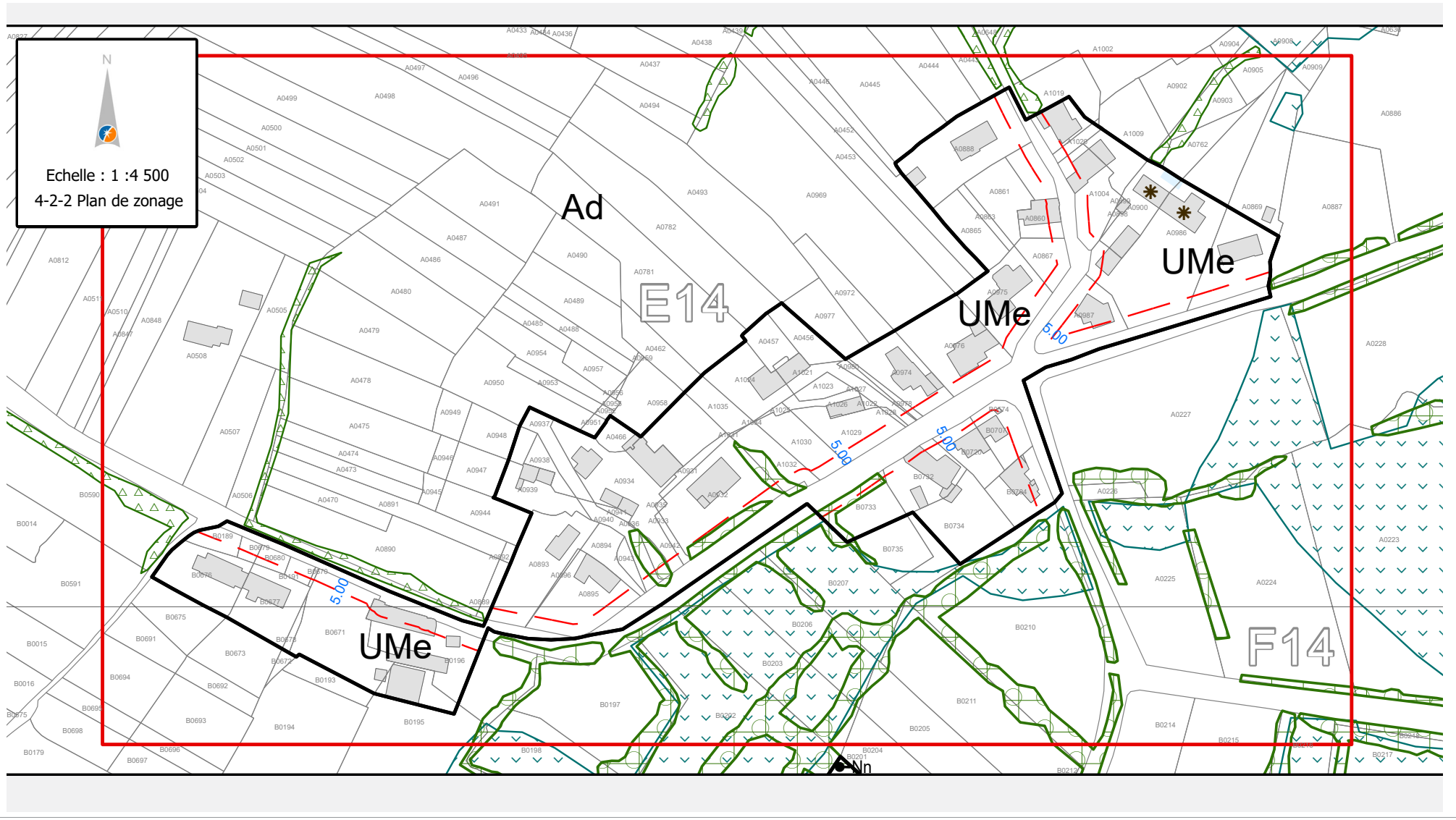
Lieu dit Le Breil

Le hameau du Breil situé au nord ouest du bourg est constitué d'habitats anciens et plus récents issus de divisions parcellaires. Il est implanté au cœur d'une zone agricole encore très active et de nombreux engins agricoles y circulent. Pour garantir aux exploitants agricoles le bon exercice de leur activité et sécuriser les circulations de tous, il convient d'améliorer le passage des engins agricoles sur les voiries de desserte de ce hameau en imposant une marge de recul par rapport aux habitations.

Ainsi, il est proposé de :

- **créer une marge de recul sur le secteur dénommé Le Breil en secteur UMe.**

APRÈS


N
Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
Ad
E14
UMe
UMe
UMe
F14
5.00
5.00
5.00

9. CREATIONS ET AJUSTEMENTS DES ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER (EPP)

Dans l'objectif de garantir la préservation des ensembles paysagers et des fonctionnalités écologiques, le PLUm met en place deux outils :

- l'espace paysager à protéger (EPP),
- l'espace boisé classé (EBC).

Afin de mettre en valeur le patrimoine végétal de la commune de Sautron, il est proposé d'instaurer des protections supplémentaires.

Création d'un EPP secteur lotissement « Le Pré de la Fontaine » :

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement « Le Pré de la Fontaine », 2 chênes ont été répertoriés comme remarquables sur les parcelles AM 45 et AM 150.
Afin de préserver ce boisement, il est proposé **de créer un EPP sur les parcelles cadastrées AM 45 et AM 150.**

Création d'un EPP rue du Moulin

Situé rue du Moulin sur les parcelles BL42, BL 51, BL 52, BP 5, un ensemble de haies présente un intérêt écologique et hydraulique et assure une continuité verte avec le chemin du Diable.
Afin de préserver les fonctions écologiques et hydrauliques du secteur rue du Moulin/ chemin du Diable, il est proposé **de créer un EPP sur les parcelles cadastrées BL 51, BL 52, BP 5 et BL42.**

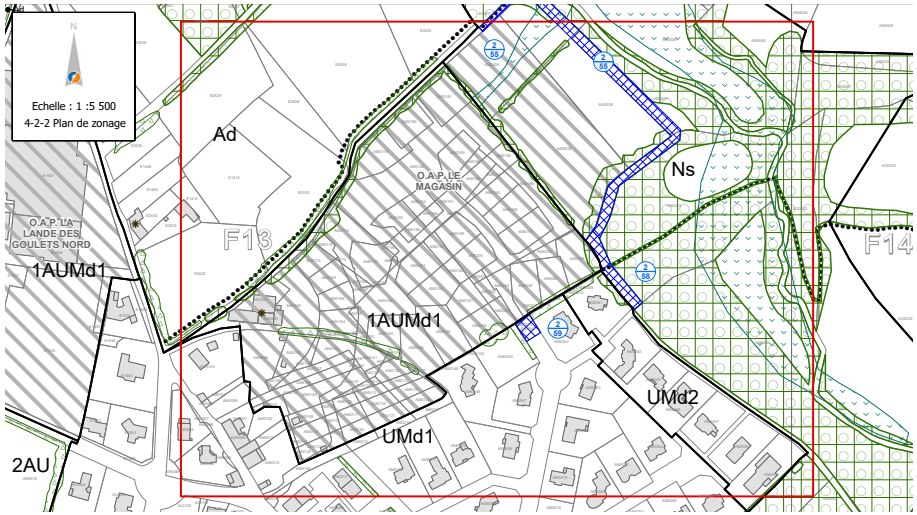
Création d'un EPP secteur Les Norgands

Les parcelles cadastrées BM 13, BM 14, BM 15, BM 16, BM 17, BM 18, BM 19, BM 20, BM 21, BM 23, BM 24 sont occupées par un ensemble boisé remarquable composé des sujets de haute tige qui structure fortement le paysage. Afin de préserver ce boisement, il est proposé de **créer un EPP sur les parcelles BM 13, BM 14, BM 15, BM 16, BM 17, BM 18, BM 19, BM 20, BM 21, BM 23 et BM 24**.

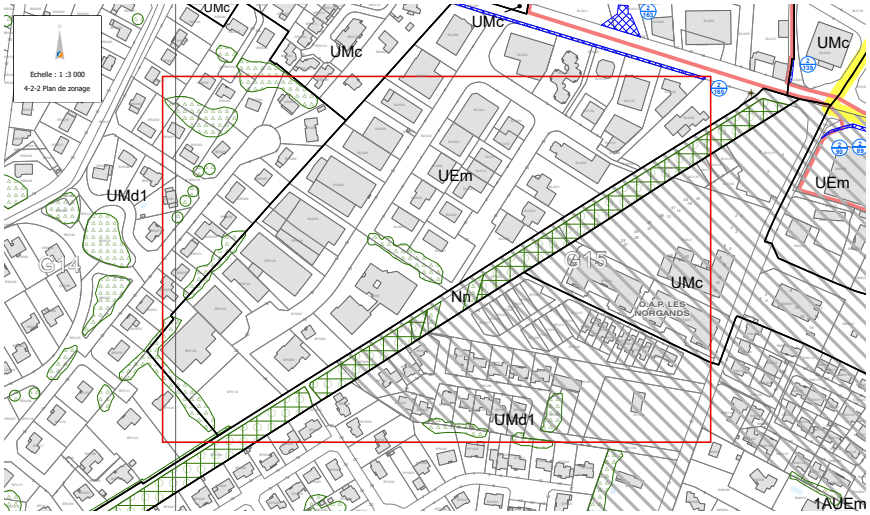
Ajustement d'un EPP Rue des Charmes

2 chênes ont été répertoriés comme remarquables rue des Charmes, parcelle BV 224.
Afin de préserver ce boisement, il est proposé **d'agrandir l'EPP existant en intégrant les deux arbres concernés au nord de la parcelle BV 224.**

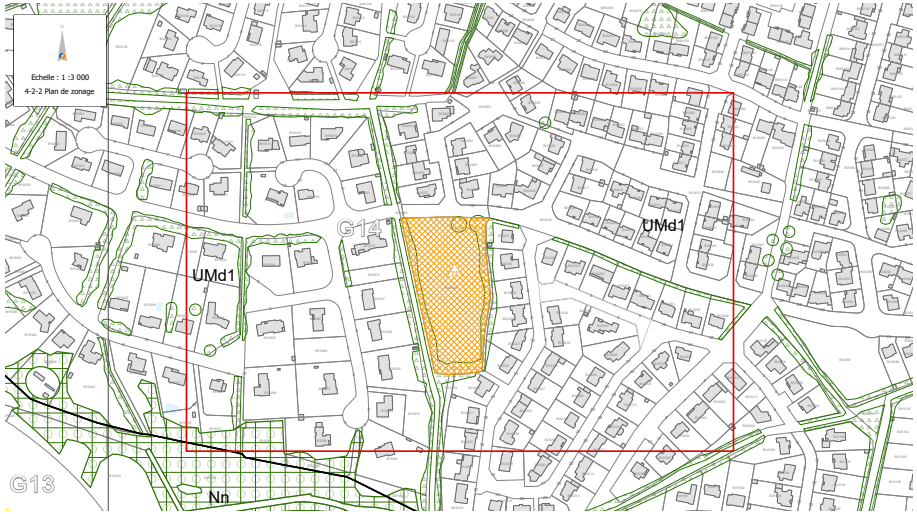
APRÈS



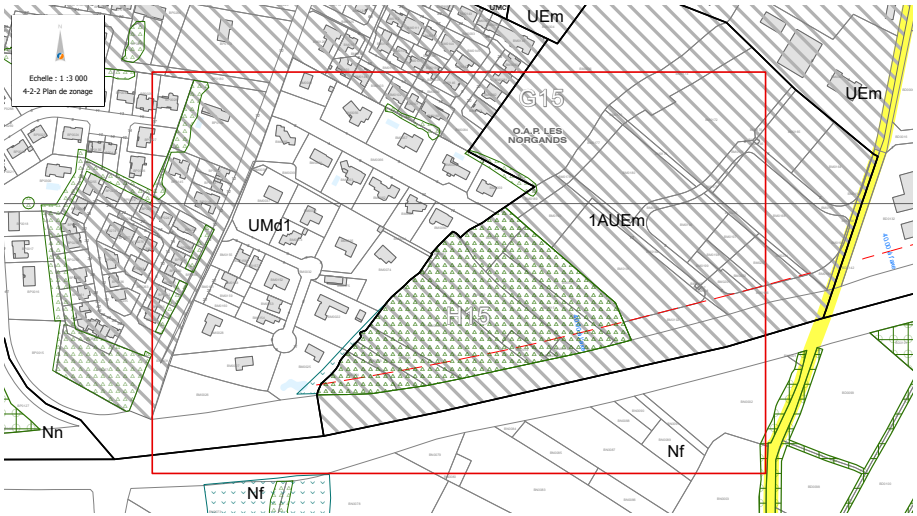
APRÈS



Rue du moulin



Rue des Charmes



10. MODIFICATION DU SEUIL DE MIXITÉ SOCIALE

Afin de relancer la production de logements et renforcer la mixité sociale, il est proposé de faire évoluer les seuils ENL sur l'ensemble des secteurs UMa et UMc de la commune de la manière suivante :

- **abaissement du seuil déclencheur de la programmation de logements locatifs sociaux de 500 à 300 m²**.

La part de logements locatifs sociaux à produire par opération reste inchangée.

ERDRE
& LOIRE

THOUARÉ-SUR-LOIRE

SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1. PROJET URBAIN SECTEUR DEUX RUISSEAUX 1164
2. PROJET SECTEUR ROND POINT BELLE ETOILE ET SUPPRESSION DU RECUL ROUTE DE PARIS 1169
3. PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE SECTEUR LE CHEMIN NANTAIS 1173
4. CRÉATION D'UNE OAP RUE DE NANTES 1 1175
5. CRÉATION D'UNE OAP RUE DE NANTES 2 1178
6. CRÉATION D'UNE OAP LES BOIS 1181
7. AJUSTEMENT DE LA POLARITÉ COMMERCIALE INTERMÉDIAIRE SECTEUR RUE DE NANTES 1184
8. PROTECTION DE COEURS D'ÎLOT ET D'ESPACES VERTS 1185
9. PROJET URBAIN SECTEUR CENTRE-VILLE 1187
10. CORRECTION ERMS 18 1164

1. PROJET URBAIN SECTEUR DEUX RUISSEAUX

Les caractéristiques du site

Situé au nord-ouest du bourg, en continuité du tissu pavillonnaire existant, le site des Deux-Ruisseaux couvre une vaste superficie s'étendant sur plus de 60 hectares. Bordant le site à l'ouest, le ruisseau du Guette Loup marque la limite communale avec Sainte-Luce-sur-Loire et à l'est le Ruisseau du Pré Poulain longe le secteur de projet. Au nord du site on note la présence de quelques habitations anciennes isolées dans un site naturel de grande qualité environnementale (boisements, zones humides,...) et paysagère.
Le site fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté dont une partie de la programmation a été réalisée au sud (tranche 1 habitat mixte, individuel, collectif, intermédiaire) et à l'est (tranche 2 à dominante d'habitat collectif).

Les objectifs d'aménagement

Dans le PLUm en vigueur, les principaux objectifs sur ce secteur sont d'accueillir une nouvelle offre d'habitat, permettre l'implantation d'équipements communaux, créer une nouvelle liaison entre la commune de Thouaré-sur-Loire et Sainte-Luce-sur-Loire, créer un maillage pour desservir le secteur et préserver la qualité paysagère du site.

Les études réalisées sur le secteur ont amené la collectivité à revoir les objectifs sur le site des Deux Ruisseaux. Certains objectifs existants sont conservés, tels que produire une nouvelle offre de logement, créer un maillage pour desservir la zone ou encore préserver la qualité paysagère du site. Cependant, les conclusions des études notamment environnementales ont amené la collectivité à abandonner les projets d'équipements, ainsi que la nouvelle liaison entre Thouaré-sur-Loire et Sainte-Luce-sur-Loire. Par ailleurs, de nouveaux objectifs sont projetés ou confortés sur le site des Deux Ruisseaux. Il est par exemple souhaité de préserver et valoriser les zones humides et permettre l'accueil d'une activité en lien avec la programmation future du plateau agricole et paysager ainsi que permettre l'implantation d'activités de services en accompagnement de l'arrivée de nouveaux habitants.

Justification des modification apportées

Les orientations d'aménagement sur le secteur des Deux Ruisseaux sont encadrées au PLUm par une OAP. Au regard de la conclusion des études urbaines et environnementales, il convient de la faire évoluer. Il est tout d'abord proposé d'actualiser les objectifs d'aménagement inscrits dans l'OAP.

L'évolution des objectifs d'aménagement sur le secteur ont pour conséquence de faire évoluer la programmation et les principes d'aménagement sur les Deux Ruisseaux.

Les objectifs de créer des d'équipements communaux, ainsi que de créer une nouvelle liaison entre Thouaré-sur-Loire et Sainte-Luce-sur-Loire ont été abandonnés. Il convient de supprimer ces éléments des principes d'aménagement dans l'OAP. Ainsi il est proposé :

- de supprimer de l'OAP le principe d'équipement et sa programmation
- de supprimer de l'OAP le principe d'une nouvelle voie à créer entre Thouaré-sur-Loire et Sainte-Luce-sur-Loire.

Les études environnementales réalisées ont identifiées de nouveaux enjeux environnementaux. Il est proposé de les intégrer dans le schéma de

l'OAP afin de les préserver. Ainsi il est proposé :

- d'actualiser l'emprise des zones humides sur le schéma de l'OAP
- d'inscrire de nouveaux secteurs en principe d'espaces végétalisés à préserver/à conforter/à créer.
-
- Par ailleurs, des boisements de qualité composés d'arbres mâtures ont été identifiés à l'Est des Deux Ruisseaux. Il est proposé :
- de créer au règlement graphique un EBC sur ces boisements.
- d'inscrire dans le schéma de l'OAP ces boisements en tant que boisement à protéger.

L'identification de ces enjeux environnementaux, et leur traduction au sein de l'OAP, ont une influence significative sur les principes d'aménagement de la zone, et sur la programmation. Cela a pour conséquence de réduire sensiblement les zones pouvant accueillir de nouveaux logements, et implique de revoir le maillage des voiries et des liaisons douces. Ainsi il est proposé :

- de réduire en conséquence les secteurs d'habitat diversifié sur le schéma de l'OAP au regard des espaces végétalisés à préserver et des zones humides. Toutefois, un secteur de petite taille situé au sud des Deux Ruisseaux, inscrit dans l'OAP en vigueur en espace végétalisé à préserver, est identifié comme pouvant accueillir de nouveaux logements.
- le principe de voirie transversale Est/Ouest et le principe de desserte Nord/Sud sont supprimés et les principes de liaisons douces sont redessinés. Par ailleurs, certaines routes sont identifiées comme devant faire l'objet d'une requalification afin de permettre l'accueil de nouvelles populations. Il est proposé d'inscrire un principe de voirie à requalifier réduit aux emprises accueillant de l'urbanisation sur la rue de Beaulieu et la rue du Jaunais.
- Les principes de desserte viaire sont précisés dans la partie textuelle de l'OAP.

Par ailleurs, il est inscrit dans l'OAP en vigueur la volonté que les nouveaux programmes de logements s'inscrivent dans le tissu urbain. Ainsi, il est proposé de supprimer le principe de secteur d'habitat diversifié sur les parcelles déjà bâties afin de les préserver.

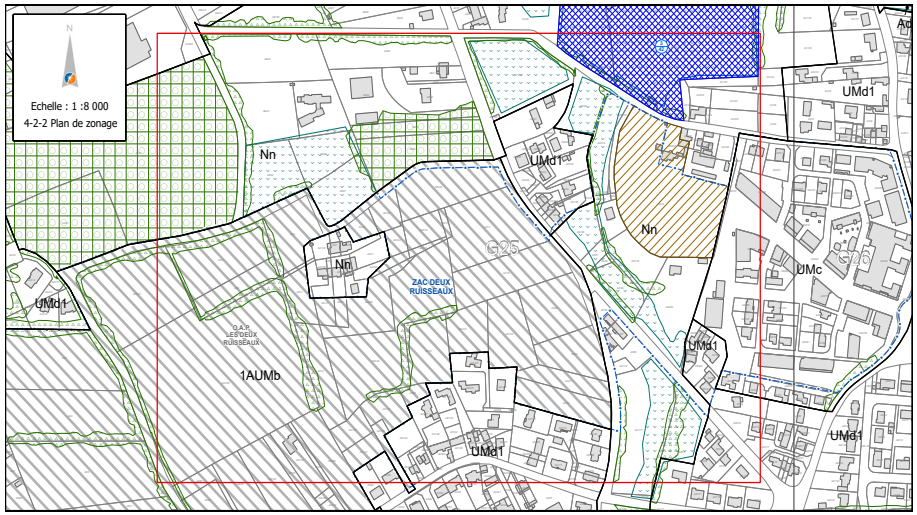
L'ambition sur la zone des Deux Ruisseaux est d'accueillir une activité spécifique liée au plateau agricole et paysager, ainsi que permettre l'implantation d'activités de services en accompagnement de l'arrivée de nouveaux habitants. Il convient de traduire ces nouveaux objectifs dans l'OAP. Ainsi il est proposé :

- d'inscrire au centre du plateau agricole, au coeur des espaces naturels à préserver, un principe de mixité des programmes afin de permettre l'accueil d'une activité spécifique en lien avec la programmation future du plateau agricole et bocager. Il est proposé d'inscrire cet élément dans la programmation de l'OAP avec une réserve constructible de 7 900 m².
- d'inscrire un principe de linéaire avec une mixité d'activité en rez de chaussée rue de Beaulieu afin de permettre implantation d'activités de services en accompagnement de l'arrivée de nouveaux habitants.

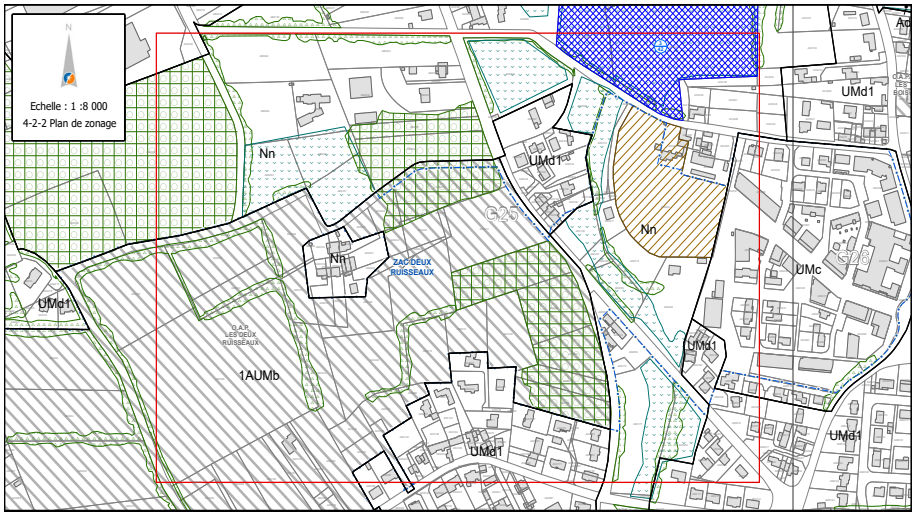
Les évolutions proposées sur le secteur des Deux Ruisseaux impactent sensiblement la programmation. Il convient d'actualiser la programmation de l'OAP au regard des évolutions proposées. Ainsi il est proposé :

- de modifier la programmation dédiée à l'habitat. Le nombre indicatif de logements est diminué de 760 logements à 300 logements minimum, et la surface de plancher minimum dédiée à au logement est baissée de 63 000 m² de SP à 20 000m² de SP au regard de la forte réduction des secteurs dédiés à l'habitat. La programmation de logements sociaux est modifiée, il est proposé une programmation mixte (sociale, abordable et libre) avec un minimum de 25% de logements sociaux.

AVANT


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMd1
UMc
1AUMb
ZAC DEUX RUISSEAUX
G25
G26

APRÈS


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
UMd1
UMc
1AUMb
ZAC DEUX RUISSEAUX
G25
G26

AVANT

Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Equipement

Habitat individuel

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport avec l'espace public

Ensemble patrimonial à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Zones humides

Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat/desserte après application dela méthode ERC

Zones humides hors OAP

Boisement à protéger hors OAP

N

0 110 m

APRÈS

Périmètre de l'OAP

Axes de transport en commun

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur à dominante d'habitat diversifié

Secteur avec mixité des programmes

Linéaire avec mixité d'activité en rez de chaussée

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Voirie à requalifier

Les formes urbaines et le rapport avec l'espace public

Ensemble patrimonial à préserver

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Zones humides

Boisement à protéger

Zones humides hors OAP

Boisement à protéger hors OAP

N

0 110 m

2. PROJET SECTEUR ROND POINT BELLE ETOILE ET SUPPRESSION DU RECUL ROUTE DE PARIS

es caractéristiques du site

Le rond Point Belle Etoile se localise au sein d'une zone d'activité économique située en entrée de ville, à la limite nord de la commune de Thouaré-sur-Loire. Ce secteur se développe de part et d'autre de l'ancienne route de Paris (VM723), aussi bien sur la commune de Carquefou que celle de Thouaré-sur-Loire. Il se compose d'une mixité d'activité économique, telles que des activités productives, industrielles ainsi que des services et de la restauration.

Les objectifs d'aménagement

Le principal objectif sur ce secteur est d'une part d'organiser la mutation future du secteur en renforçant sa vocation de pôle de service dédié aux secteurs d'activités environnants. D'autre part, il est souhaité favoriser la mutation en densification de la zone d'activité économique, dans un souci d'économie d'espace. L'ambition est également d'affirmer une armature d'espace public de qualité en renforçant l'effet vitrine et en s'appuyant sur les éléments paysagers végétalisés existants. Enfin, il est souhaité que l'aménagement de ce secteur permette une traversée des piétons et des vélos de part et d'autre de la Route de Paris, afin de créer un dialogue entre entre les deux rives de l'axe routier et favoriser les liaisons douces intercommunales.

Justifications des modifications apportées

Afin de mettre en oeuvre les objectifs d'aménagement, il est proposé de créer une OAP sur le Rond Point Belle Etoile, dont les principes d'aménagements sont les suivants :

A - Favoriser la mixité fonctionnelle

- Permettre le maintien des activités de restauration, de services aux entreprises, hôtellerie, présents sur ce secteur
- Conforter l'offre de mixité des zones d'activités du secteur

B. Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Permettre l'implantation d'un bâtiment signal en émergence, au sud-ouest du giratoire
- Créer une liaison douce sécurisée afin de relier les deux rives de l'axe
- Requalifier le carrefour afin de permettre la circulation sécurisée de tous les modes de déplacements
- Implanter les constructions en front urbain le long de l'axe et implanter les éléments les moins qualitatifs à l'arrière des constructions (stockage, stationnement,...)

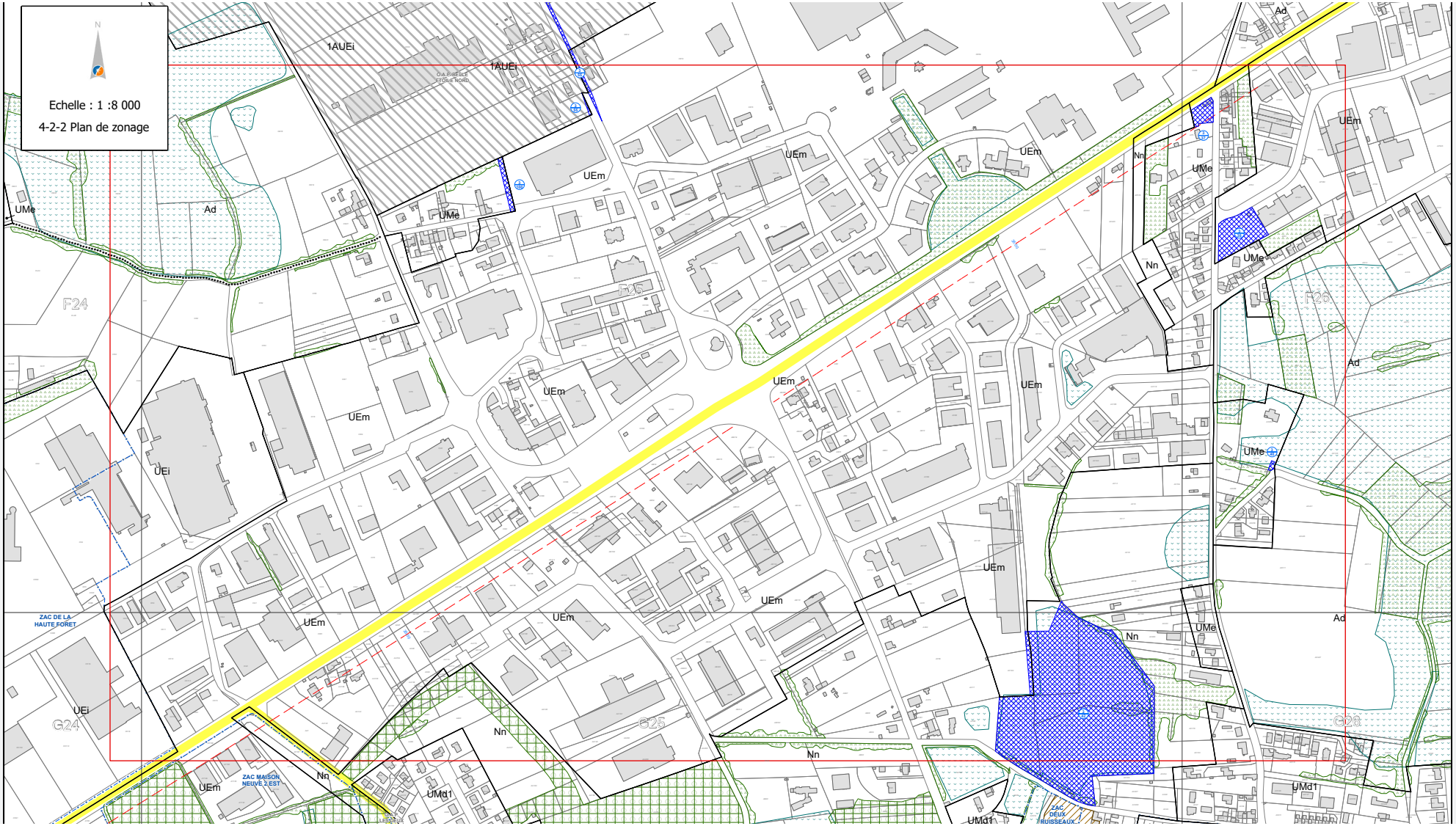
C. Garantir la qualité environnementale

- Conforter les espaces naturels existants
- Conforter la continuité paysagère qui relie Antarès à Belle étoile, au nord-est du carrefour
- Favoriser le développement de coeurs d'îlots végétalisés fonctionnels, participant à la qualité d'usage du site, à la lutte contre le réchauffement climatique

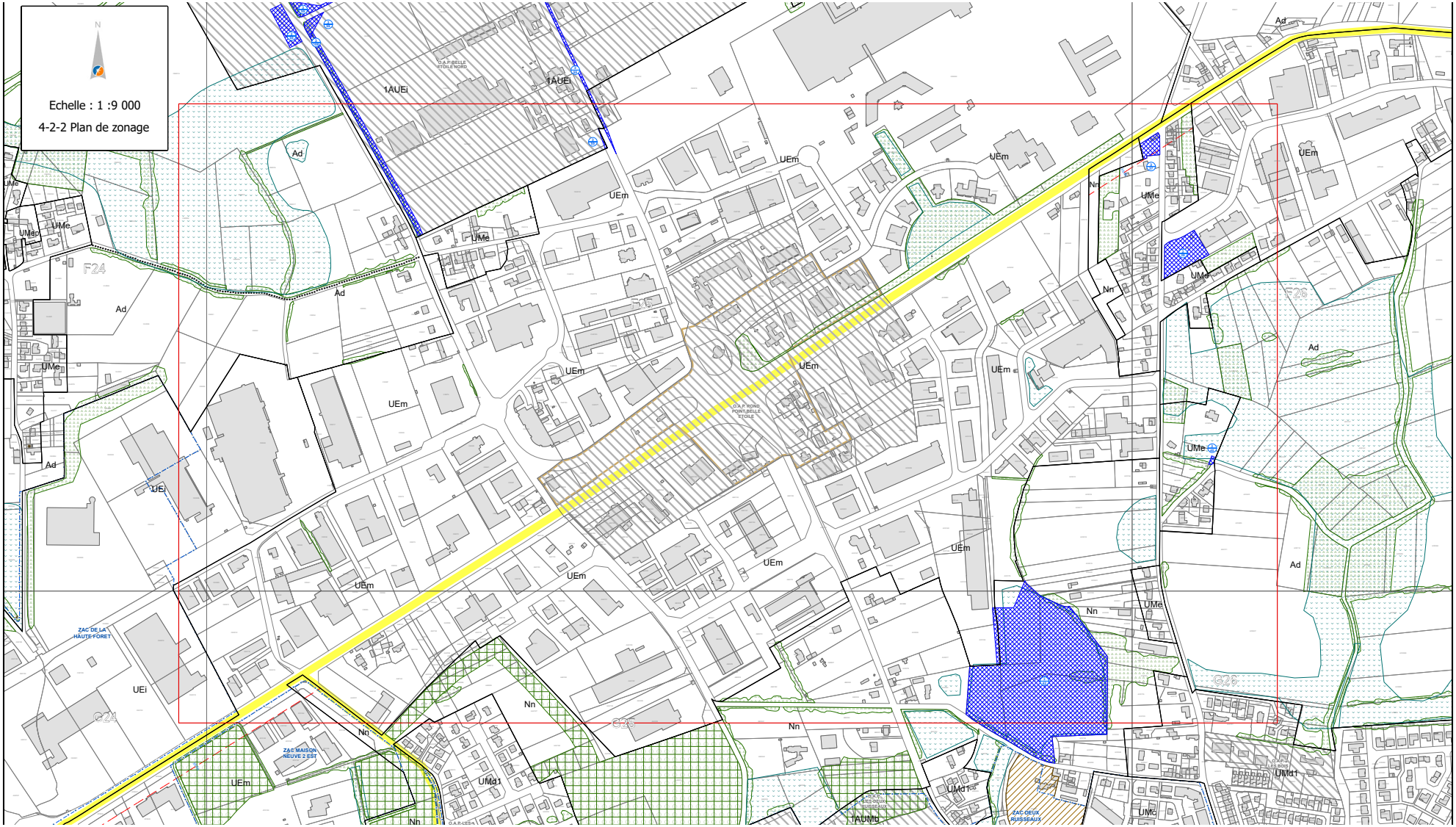
Afin de conforter et développer le pôle de vie, il est également proposé d'inscrire au règlement graphique un pôle service autour du Rond Point Belle Etoile.

Par ailleurs, un recul graphique de 35m est inscrit au PLUm en vigueur le long de la Route de Paris. Afin de permettre la densification et l'optimisation du foncier à vocation économique sur le secteur, il est proposé de supprimer le recul graphique.

AVANT


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
1AUEi
UEm
UMe
Ad
UEi
Nn
UMd1
F24
F25
F26
G24
G25
G26
ZAC DE LA HAUTE FORET
ZAC MAISON NEUVE 2 EST
ZAC DEUX RUISSEAUX

APRÈS


Echelle : 1 :9 000
4-2-2 Plan de zonage
1AUEi
UEm
UMe
Ad
Nn
UEi
UMd1
1AUMd
F24
F26
G24
G25
G29
ZAC DE LA HAUTE FORET
ZAC MAISON NEUVE 2 EST
ZAC DEUX RUISSEAUX

APRÈS

Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'activtiés économiques

Secteur avec mixité des programmes (services, restauration...)

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Voirie à requalifier

Principe d'accès à créer/requalifier

Carrefour à requalifier/créer

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Valorisation des façades par traitement qualitatif

Hauteur et émergence

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

Principe de continuité paysagère

3. PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE SECTEUR LE CHEMIN NANTAIS

Les caractéristiques du site

Le Chemin Nantais est un hameau sur la commune de Thouaré-sur-Loire situé le long de la Route de Paris. Au sud du hameau se localise une emprise foncière sur laquelle une décharge de déchets ménagers a été exploitée entre 1970 et 1980. L'exploitation de cette décharge fut antérieure à l'arrêté ministériel du 9 septembre 1997, premier arrêté mettant fin aux décharges dites “d'ordures brutes” et définissant une législation spécifique et adaptée à ces centres en imposant une limitation des types de déchets et un contrôle. Ainsi, la décharge a été exploitée pendant une période où les normes environnementales étaient faibles, où l'absence de tri et de recyclage pouvait conduire à l'enfouissement de déchets dangereux et toxiques. C'est à ce titre que ce foncier est inscrit par arrêté préfectoral dans la liste des secteurs d'information sur les sols (SIS). Les secteurs d’information sur les sols (SIS) concernent des terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d’études de sols et de mesures de gestion de la pollution (notamment en cas de changement d’usage de ces terrains). Ces études et mesures visent à préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques.

Les objectifs d'aménagement

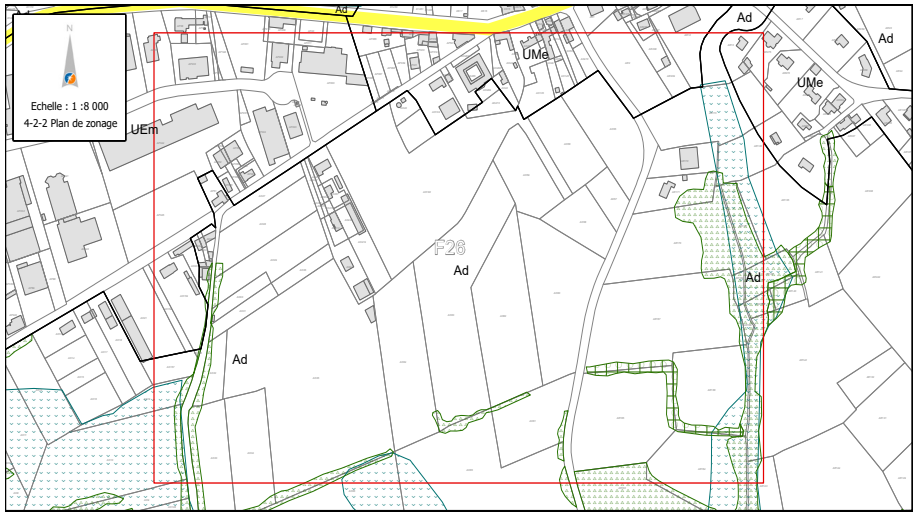
Ce foncier pollué est inscrit au PLUm en vigueur en zone agricole durable (Ad). Cependant, au regard de la pollution, ces terres sont impropres à un usage agricole.
L'ambition de la collectivité est de développer un nouvel usage et il est proposé que ce foncier puisse permettre la production d'une énergie renouvelable au travers d'une centrale photovoltaïque.

Justifications des modifications apportées

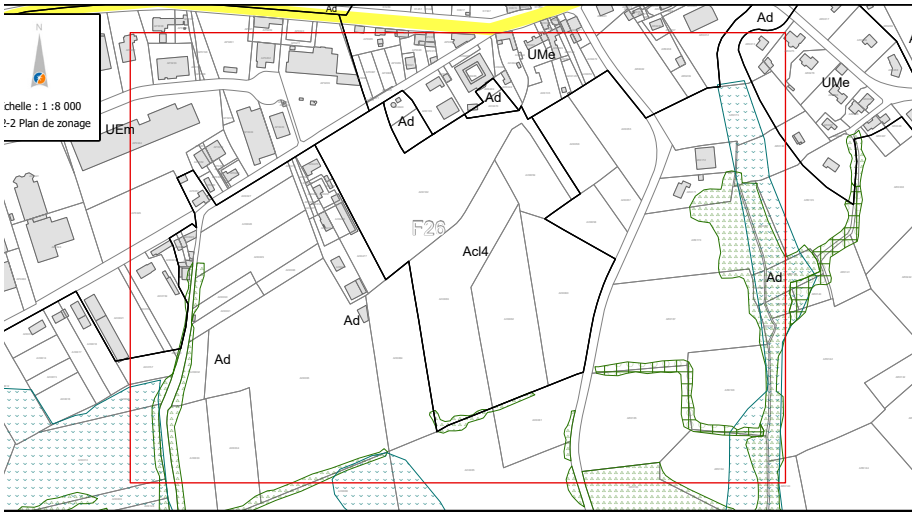
Afin de permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur les parcelles, il est proposé de :

- de modifier le zonage Ad vers Acl4 afin de permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque. Le sous secteur Acl4 est un secteur de taille et capacité d'accueil limitée dédié aux constructions relevant de la destination “Equipements d'intérêt collectif et services publics”, tels que les système de production d'énergie renouvelable.

AVANT


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
UEm
UMe
UMe
Ad
Ad
Ad
F26
Ad
Ad
Ad

APRÈS


chelle : 1 :8 000
-2 Plan de zonage
UEm
UMe
UMe
Ad
Ad
Ad
F26
Acl4
Ad
Ad
Ad

4. CRÉATION D'UNE OAP RUE DE NANTES 1

Les caractéristiques du site

Le secteur se situe le long de la rue de Nantes, axe historique de desserte du territoire. A proximité du centre-bourg dans le prolongement du Saule Blanc, la zone est en lien direct avec les principaux équipements communaux, la ligne C7 et la gare de Thouaré-sur-Loire. Elle est actuellement occupée par des maisons pavillonnaires.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif sur ce secteur est de créer des logements diversifés à dominante d'habitat collectif à proximité des commerces, services et équipements du centre-ville. Les nouvelles constructions contribueront à la production de nouveaux logements sur le territoire, et notamment à la production de logements sociaux. Par ailleurs, l'aménagement de ce secteur permettra de marquer l'entrée de la ville par des aménagement qualitatif en front de voie.

Justifications des modifications apportées

Afin d'encadrer le renouvellement urbain sur ce secteur et permettre l'atteinte des objectifs d'aménagement, il est proposé :

- de créer une OAP “rue de Nantes 1” sur la partie sud de la rue de Nantes, allant de la parcelle BA1 à la parcelle BA13.

Il est proposer d'inscrire les principes d'aménagement suivants :

A – Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Développer une offre de logements collectifs garantissant une mixité sociale

B – Garantir la qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Constituer une façade urbaine de qualité séquencée le long de la rue de Nantes
- Assurer un principe de perméabilité visuelle vers le cœur d’îlot et limiter les linéaires bâtis importants

C – Garantir la qualité environnementale

- Conforter et renforcer les espaces végétalisés au fond de parcelle afin de prendre en compte l’impact visuel et sonore de la voie ferrée

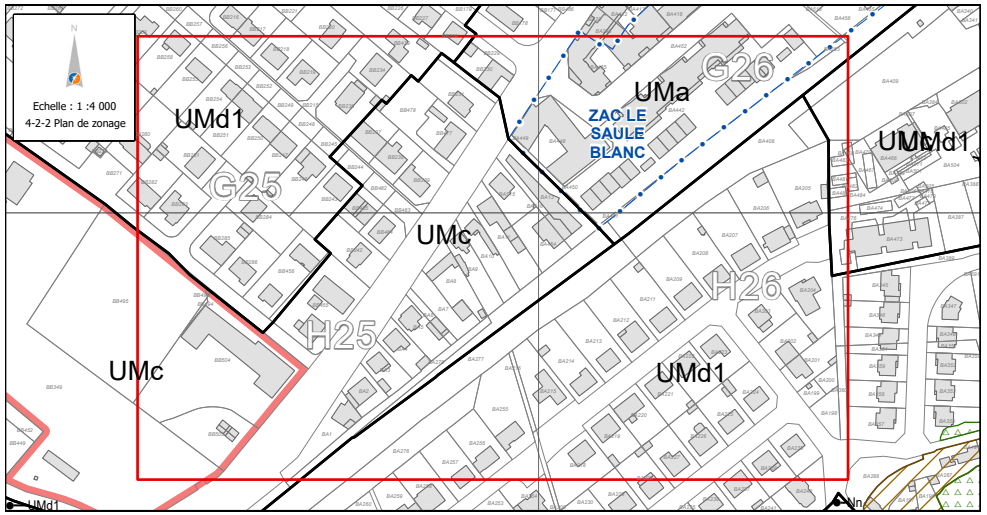
Par ailleurs, il est proposé d'inscrire la programmation suivante :

- Nombre indicatif de logements à créer : 40 logements environ
- Objectif de surface de plancher minimale : 2 400 m²
- Avec un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux + 10 % logement locatif social ou accession abordable

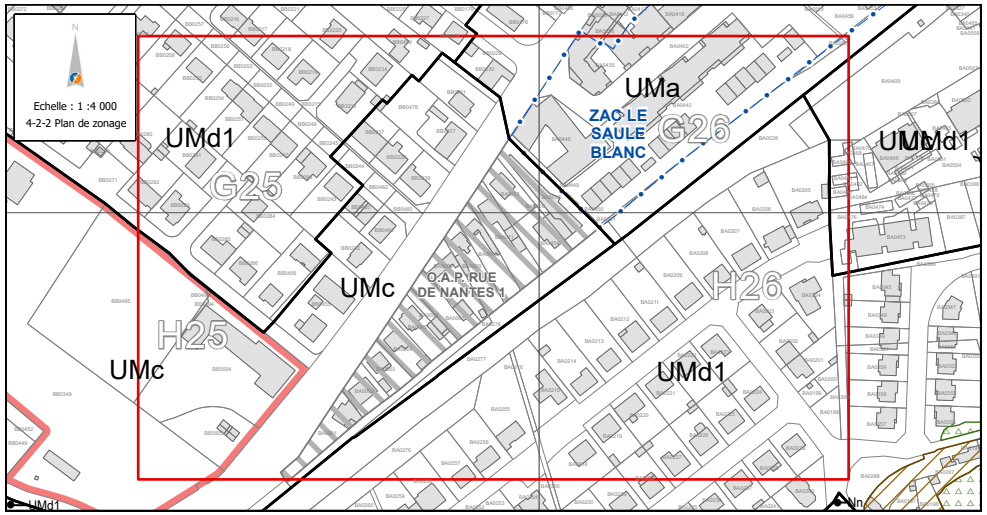
La programmation de logements sociaux étant encadrée par la programmation de l'OAP, il est proposé :

- de supprimer du plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale les parcelles inscrites dans le périmètre de l'OAP.

AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
G25
UMa
ZAC LE SAULE BLANC
G26
UMd1
UMc
H25
H26
UMc
UMd1

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
UMd1
G25
UMa
ZAC LE SAULE BLANC
G26
UMd1
O.A.P. RUE DE NANTES 1
UMc
H25
H26
UMc
UMd1

APRÈS

Périmètre de l'OAP

Axe de transport en commun

Voie ferrée

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Principe de perméabilité visuelle

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

5. CRÉATION D'UNE OAP RUE DE NANTES 2

Les caractéristiques du site

Cet îlot de trois hectares est bordé par la rue de Nantes, axe structurant de transports qui accueille notamment la ligne C7. Il se compose en majorité d'habitats individuels. L'îlot se situe en entrée du centre-ville de Thouaré- sur-Loire, à proximité d'un supermarché et d'un ensemble d'équipements scolaires et sportifs.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif sur ce secteur est d'accompagner la densification de la rue de Nantes en continuité du centre-ville, des commerces et des équipements et de valoriser l'entrée de ville de Thouaré-sur-Loire. Il est proposé que la valorisation de l'entrée de ville se réalise au travers la mise en en place des structures végétales et le confortement d'une façade urbaine et paysagère qualitative. Enfin, l'ambition est de favoriser les modes de déplacements actifs, en lien avec les équipements et commerces.

Justifications des modifications apportées

Afin d'encadrer le renouvellement urbain sur ce secteur et permettre l'atteinte des objectifs d'aménagement, il est proposé :

- de créer une OAP "rue de Nantes 2" sur l'îlot situé entre la rue de Nantes, la rue de la Malnoue et l'avenue du parc des sports.

Il est proposé d'inscrire les principes d'aménagement suivants :

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Création de logements diversifiés comportant au minimum 35 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements abordables ;
- Une mixité de fonctions en RDC est souhaitée le long de la rue de la Malnoue pour des services et activités hors commerce.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Organiser une urbanisation progressive depuis les parcelles donnant sur la rue du Petit Plessis en terme de hauteur : R+1 pour ensuite accéder au R+2 en coeur d'îlot et enfin réaliser des R+2+C sur la rue de Nantes ;
- Créer des espaces verts plantés de transition avec l'opération d'habitat le long de la rue de Nantes ;
- La desserte automobile de l'îlot est organisée à partir des accès existants ;
- Créer une liaison douce nord/sud pour favoriser les déplacements doux interquartiers, mais également est/ouest.

C - Garantir la qualité environnementale

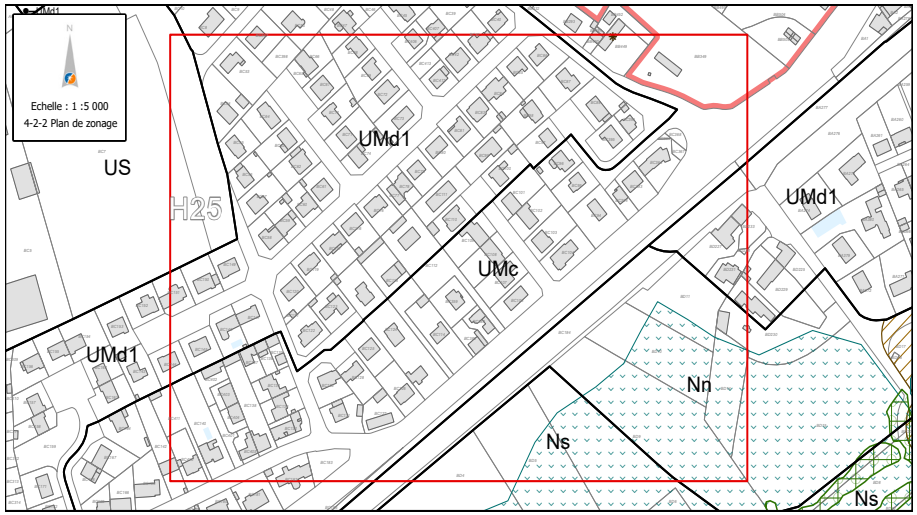
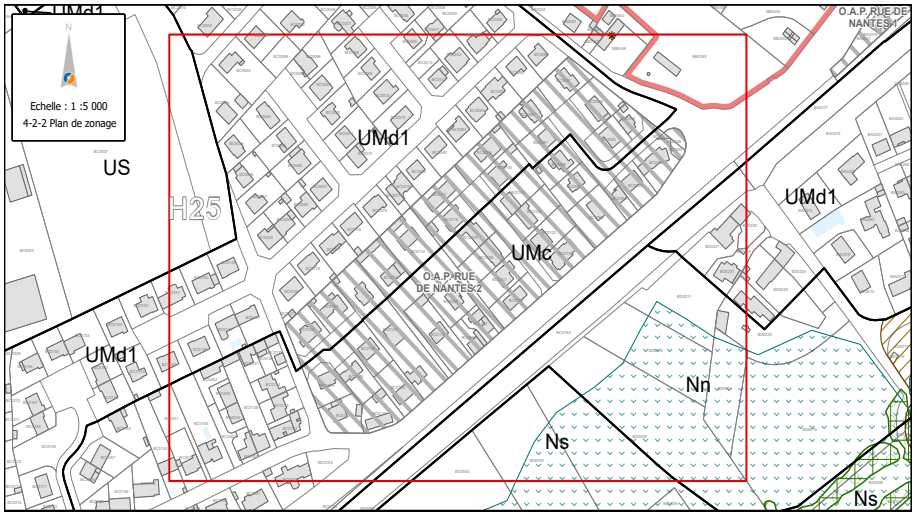
- Préserver les éléments paysagers présents ;
- Créer des continuités végétales rue de la Malnoue en valorisant l'existant, et sur l'avenue du Parc des Sports pour relier le plateau sportif ;
- Création de deux espaces végétalisés contribuant à la qualité du cadre de vie, à la détente et au rafraîchissement urbain

Par ailleurs, il est proposé d'inscrire la programmation suivante :

- Nombre indicatif de logements à créer : 140 logements environ
- Objectif de surface de plancher minimale : 9460m²
- Avec un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux + 10 % logement locatif social ou accession abordable

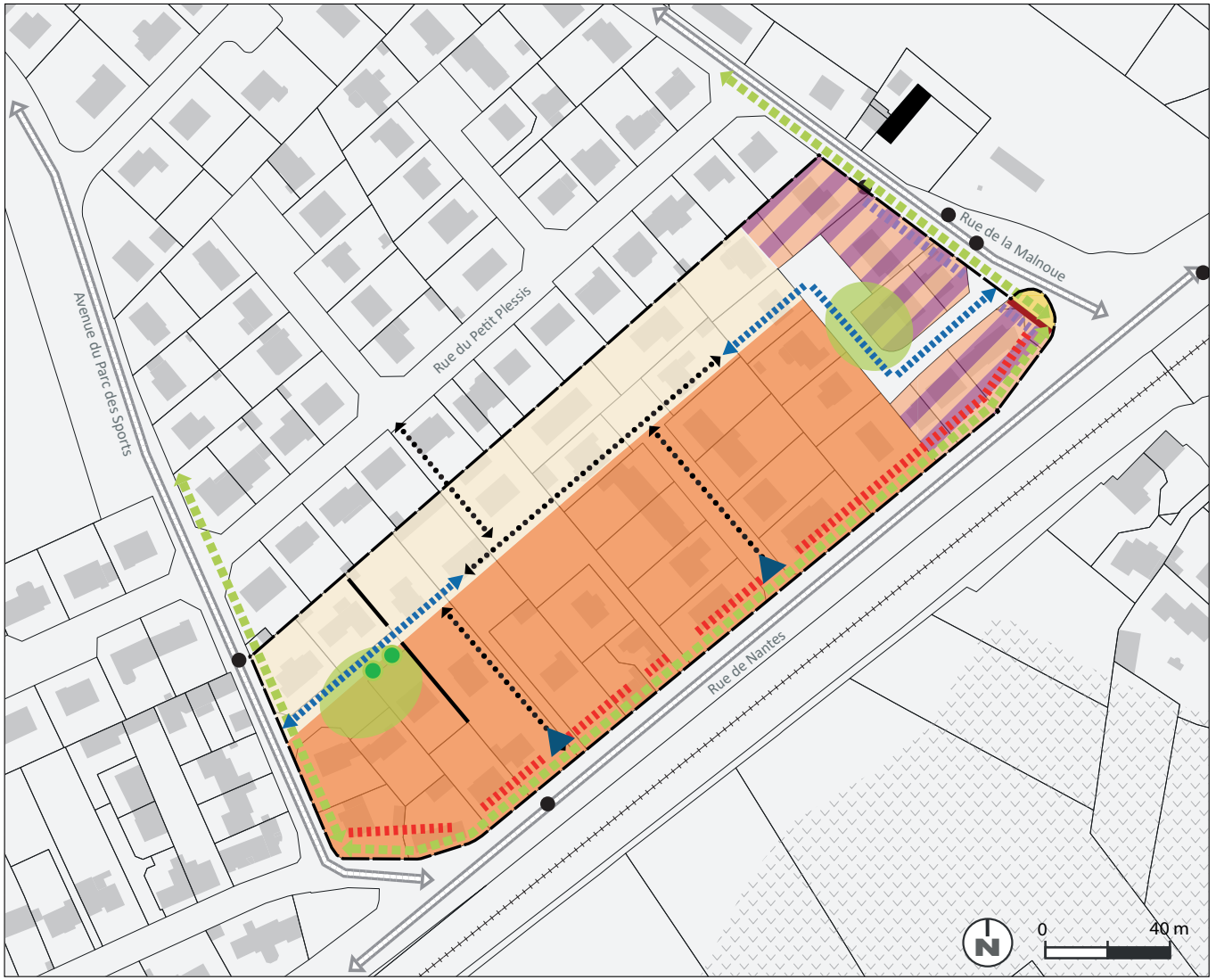
La programmation de logements sociaux étant encadrée par la programmation de l'OAP, il est proposé :

- de supprimer du plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale les parcelles inscrites dans le périmètre de l'OAP.

AVANT	APRÈS
	

Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
US
UMd1
H25
UMc
Nn
Ns
O.A.P. RUE DE NANTES 1
O.A.P. RUE DE NANTES 2

APRÈS


Avenue du Parc des Sports
Rue du Petit Plessis
Rue de la Malnoue
Rue de Nantes
0
40 m
Périmètre de l'OAP
Axe de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Voie ferrée
Zones humides périphériques à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Secteur avec mixité des programmes
Linéaire avec activités et services en rez de chaussée (hors commerces)
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe de desserte à créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Patrimoine à préserver
Valorisation des façades par un traitement qualitatif
Ligne d'implantation du bâtiment
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Principe de continuité paysagère
Arbre isolé à protéger

6. CRÉATION D'UNE OAP LES BOIS

Les caractéristiques du site

Le secteur se situe au nord de l'enveloppe urbaine de la commune de Thouaré-sur-Loire. Il est entouré d'un tissu urbain constitué, à dominante pavillonnaire. Le périmètre inclus des maisons individuelles peu denses, et aérées. Le site est bordé par l'ouest à un chemin rural, menant vers le nord du territoire au travers des terres agricoles.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif sur ce secteur est développer une opération en renouvellement urbain composée de maisons individuelles, groupées ou d'habitat intermédiaire, afin de favoriser la production de logements sociaux.

Justifications des modifications apportées

Afin d'encadrer le renouvellement urbain sur ce secteur et permettre l'atteinte des objectifs d'aménagement, il est proposé :
de créer une OAP "Les Bois"

Il est proposer d'inscrire les principes d'aménagement suivants :

A – Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle
- Développer une offre de logements diversifiée composée de maisons individuelles, groupées ou d'habitat intermédiaire
- Favoriser la production de logements sociaux

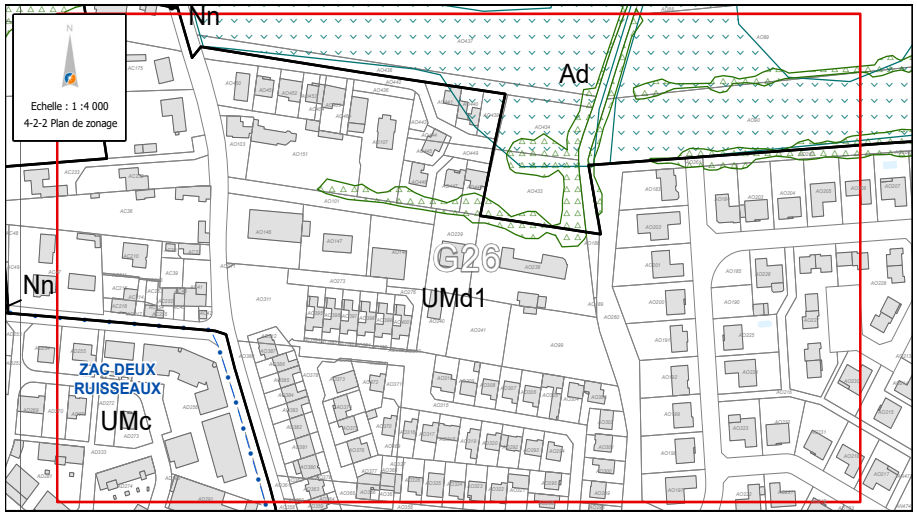
B – Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- Créer une voie interne depuis la rue des Buissons desservant l'opération
- Créer des liaisons douces vers les lotissements limitrophes ainsi que vers le chemin rural

C – Garantir la qualité environnementale
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis

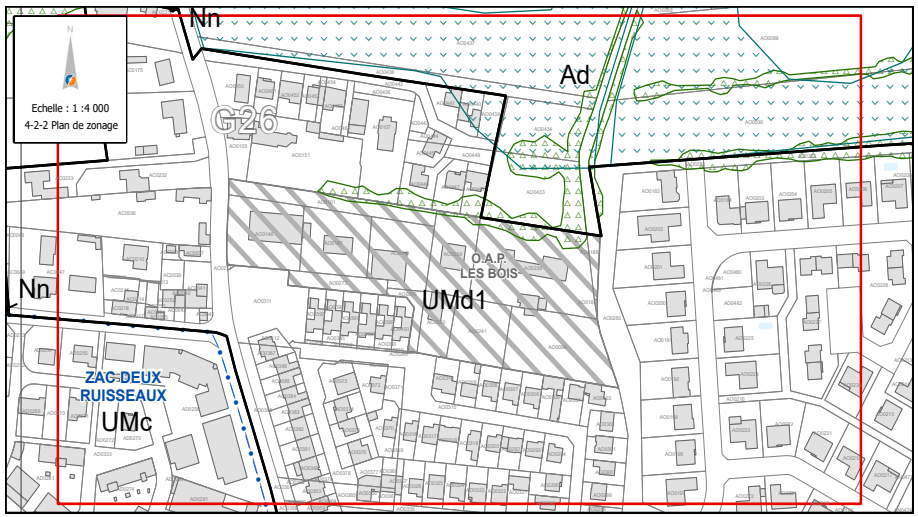
Par ailleurs, il est proposé d'inscrire la programmation suivante :
- Nombre indicatif de logements à créer : 40 logements environ
- Objectif de surface de plancher minimale : 2800m²
- Avec un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux

La programmation de logements sociaux étant encadrée par la programmation de l'OAP, il est proposé :
- de supprimer du plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale les parcelles inscrites dans le périmètre de l'OAP.

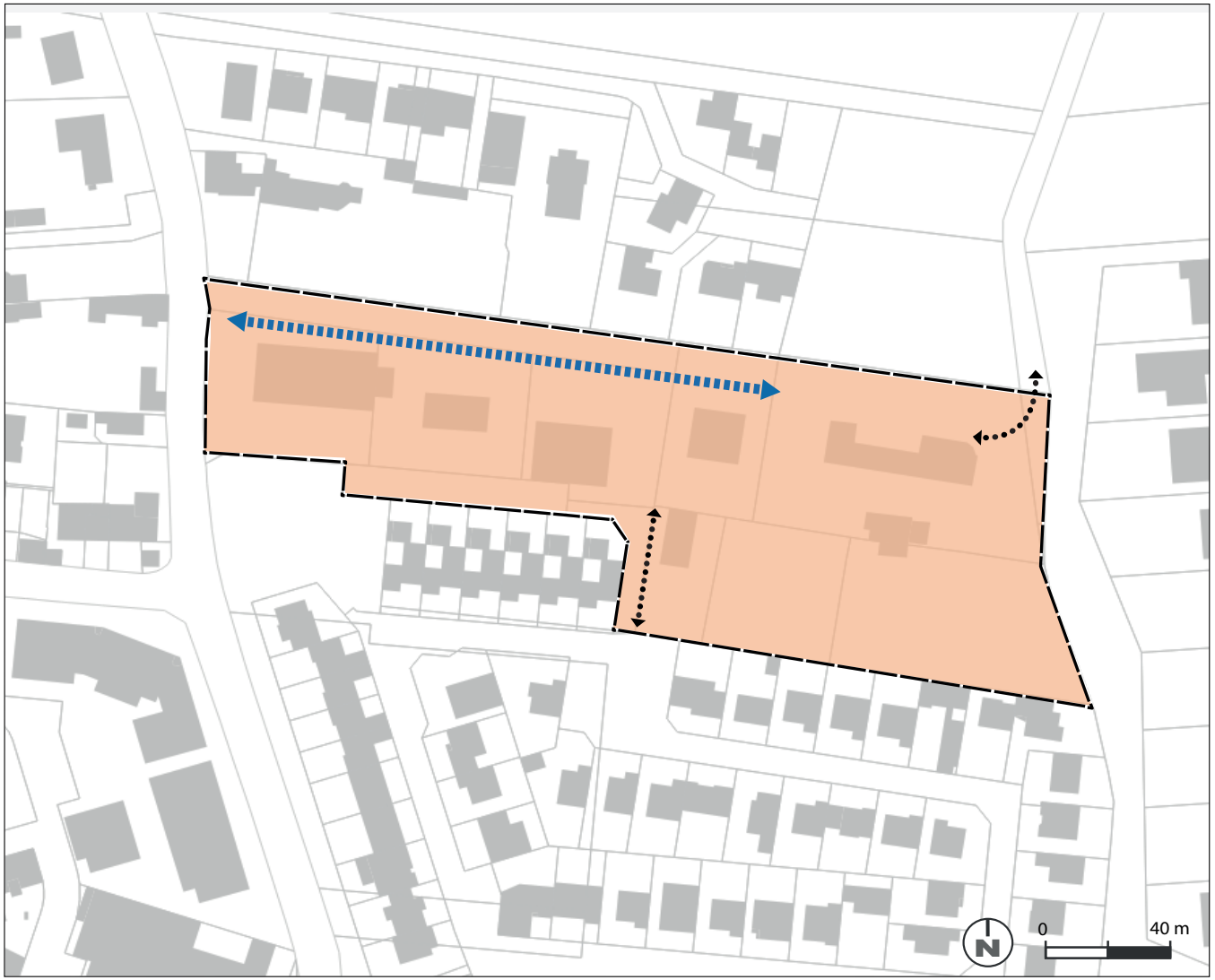
AVANT


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Ad
G26
Nn
UMd1
ZAC DEUX RUISSEAUX
UMc

APRÈS


Echelle : 1 :4 000
4-2-2 Plan de zonage
Nn
Ad
G26
O.A.P. LES BOIS
Nn
UMd1
ZAC DEUX RUISSEAUX
UMc

APRÈS


Périmètre de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
N
0
40 m

7. AJUSTEMENT DE LA POLARITÉ COMMERCIALE INTERMÉDIAIRE SECTEUR RUE DE NANTES

Les caractéristiques du site

La polarité commerciale rue de Nantes se localise au niveau à l'angle de la rue de Nantes et de la rue de la Malnoue, au croisement d'axes structurants de la commune de Thouaré-sur-Loire. Elle marque l'entrée ouest du centre-ville. Cette polarité commerciale intermédiaire a une aire influence d'échelle communale et s'articule autour d'un Super U.

Justifications des modifications apportées

L'emprise du Super U est couverte par une polarité commerciale intermédiaire au PLUm en vigueur. La collectivité a identifié que certaines parcelles appartenant à l'emprise du supermarché se localisent en dehors de la polarité commerciale. Il est proposé de mettre en cohérence la polarité commerciale intermédiaire avec l'implantation commerciale existante. Ainsi il est proposé :

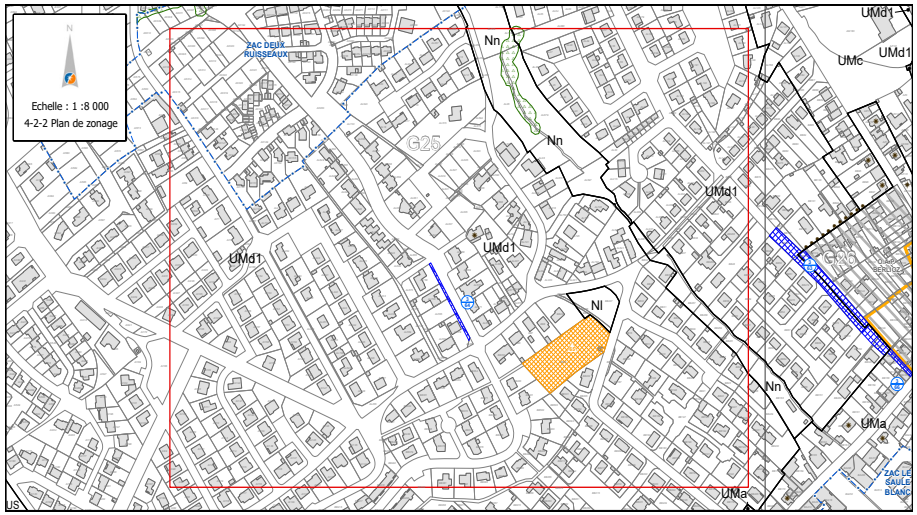
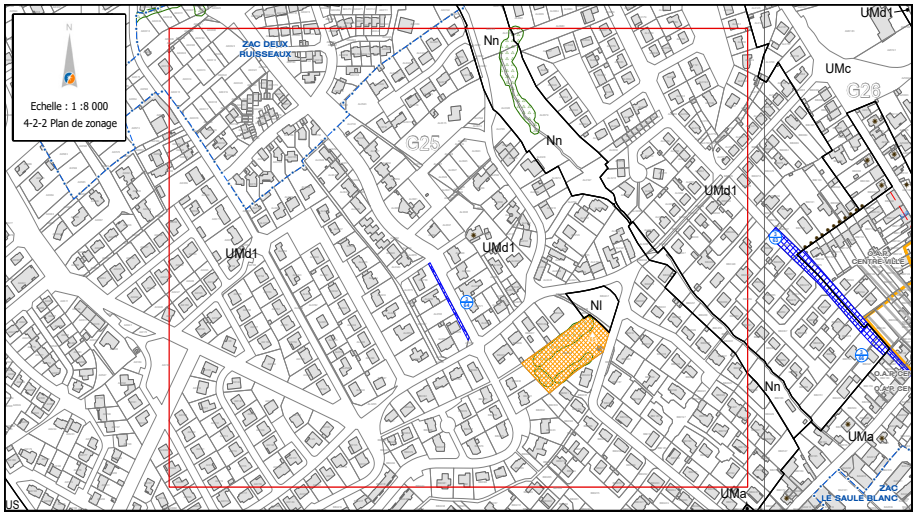
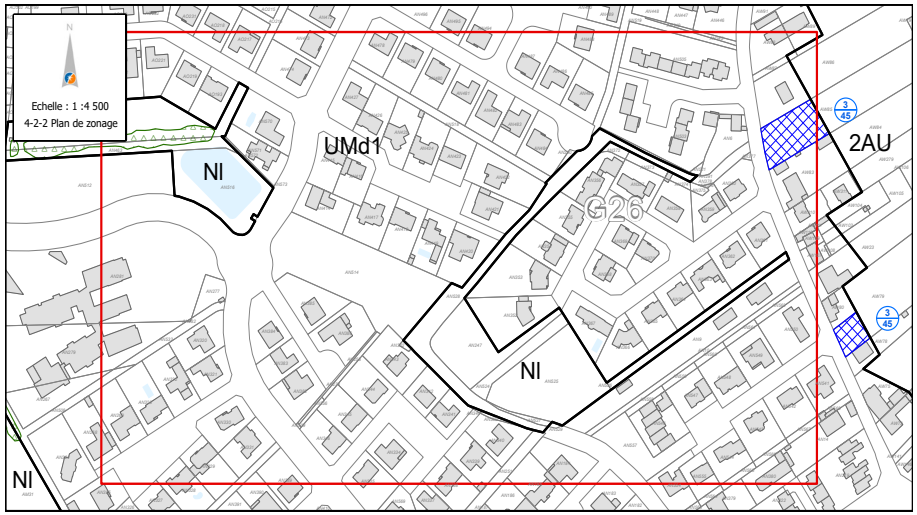
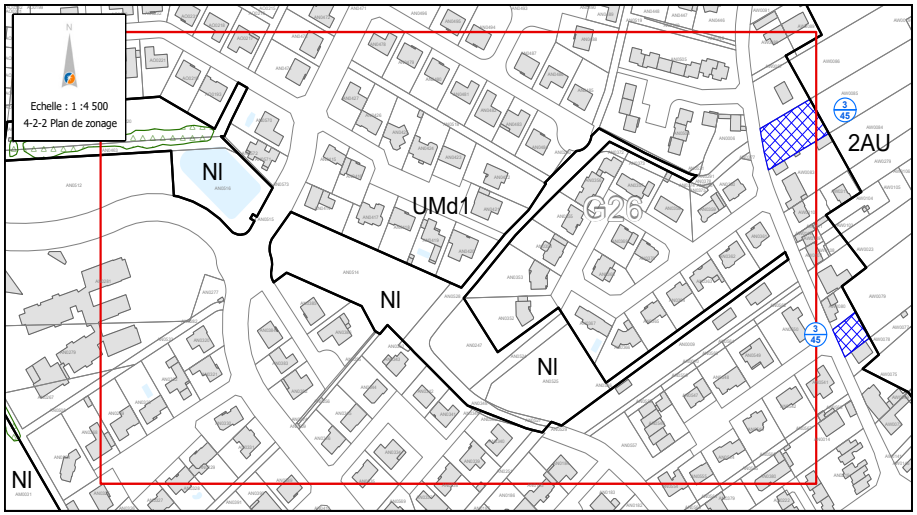
- d'étendre le périmètre de la polarité commerciale intermédiaire sur les parcelles BB323, BB325, BB327, BB331 et BB332

8. PROTECTION DE COEURS D'ÎLOT ET D'ESPACES VERTS

A la suite d'inventaires complémentaires effectués depuis l'approbation du PLUm en avril 2019, un certain nombre d'arbres et de boisement remarquables de par leurs qualités paysagères, leur valeur écologique ou patrimoniale, sont pleinement constitutifs du patrimoine végétal et paysager de Thouaré-sur-Loire.

Ainsi, il est proposé :

- la création d'EPP sur la parcelle BB10 afin de préserver des alignement d'arbres en coeur d'îlots. Ces arbres d'âge mâture contribuent à la qualification du paysage du quartier et leur protection contribuent à conforter la nature en ville dans une cadre pavillonnaire prédominant.
- la modification du zonage UMd1 vers Nl sur la parcelle AN514. Cette parcelle s'inscrit dans une coulée verte ayant un usage de loisir, d'espace récréatif et de respiration à l'échelle du quartier.

	AVANT	APRÈS
	 Echelle : 1 :8 000 4-2-2 Plan de zonage ZAC DEUX RUISSEAUX G25 UMd1 Nn UMc NI UMa ZAC LE SAULE BLANC	 Echelle : 1 :8 000 4-2-2 Plan de zonage ZAC DEUX RUISSEAUX G25 G28 UMd1 Nn UMc NI UMa ZAC LE SAULE BLANC
	 Echelle : 1 :4 500 4-2-2 Plan de zonage UMd1 NI G26 2AU 3 45	 Echelle : 1 :4 500 4-2-2 Plan de zonage NI UMd1 G26 2AU 3 45

9. PROJET URBAIN SECTEUR CENTRE-VILLE

Les caractéristiques du site

Le centre-ville de Thouaré-sur-Loire est structuré par deux axes viaires perpendiculaires, la D37 (rue de Carquefou, rue des ponts) et la D68 (rue de Nantes et rue de Mauves). Il est notamment desservi par la ligne C7 du Chronobus. Il s'agit d'un centre-ville dynamique se composant de commerces, services, d'équipements publics et de logements. Plusieurs îlots, tels que l'îlot Berlioz et Blançonnerie, offrent un potentiel de renouvellement pour du logement dont social, pour aérer le front urbain, et animer l'espace dont les usages restent à définir en lien avec ceux de la nouvelle place de l'opération « cœur de ville » qui fait face à la mairie.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif sur le centre-ville de Thouaré-sur-Loire est de poursuivre le processus de renouvellement urbain. L'ambition est de favoriser l'animation du cœur de bourg avec des rez-de-chaussée occupés par des commerces et services (commerces de proximité, services à la personne, terrasses…). Le renouvellement urbain doit également permettre un nouvel espace de respiration dans le tissu urbain, notamment à travers le recul du front urbain place de la République. Enfin, les nouvelles constructions devront également contribuer à la création d'une nouvelle offre d'habitat diversifiée visant à favoriser les parcours résidentiels sur la commune et à renforcer la mixité sociale. Les nouveaux projets devront s'intégrer qualitativement au tissu existant, notamment avec la séquence patrimoniale de l'avenue des Martinières.

Justifications des modifications apportées

Dans le PLUm en vigueur, l'OAP Berlioz se localise sur un îlot du centre-ville de Thouaré-sur-Loire. Au regard de l'avancement des études réalisées et afin d'atteindre les objectifs fixés sur le centre-ville, il est proposé de modifier l'OAP Berlioz.

Afin de traduire l'ambition d'un renouvellement urbain sur le centre-ville, il est proposé de modifier le périmètre de l'OAP. Il est proposé de l'étendre autour de la place de la République : sur l'îlot Blançonnerie au nord de l'église et sur les îlots situés de part et d'autre de la rue des Ponts. Ces îlots situés en coeur du centre-ville présentent un fort potentiel de renouvellement urbain. Par ailleurs, certaines parcelles inscrites dans l'OAP Berlioz présentent un faible potentiel de renouvellement urbain au regard des études pré-opérationnelles réalisées sur le secteur. Ainsi il est proposé de :

- retirer du périmètre de l'OAP certaines parcelles situées au nord de l'îlot Berlioz ainsi que le long de la rue de Nantes.
- renommer l'OAP Berlioz par le nom "Centre-ville" au regard du nouveau périmètre.
- faire évoluer les principes d'aménagement inscrits dans l'OAP :
- Il est proposé d'inscrire un principe d'habitat à dominante de logements collectifs sur les îlots Blançonnerie et le long de la rue des Ponts, afin de contribuer à la production de logements et s'intégrer harmonieusement dans la centralité.
- Au regard de l'avancée des études pré-opérationnelles, les principes d'aménagement sur l'îlot Berlioz sont à réajuster. Le principe d'habitat diversifié à dominante de logement collectifs est sensiblement redessiné pour s'articuler autour d'une place végétalisée, qui contribuera activement à la qualité du cadre du vie et à la respiration du tissu urbain. Un cœur d'îlot végétalisé contribuerait à la qualité du paysage et au rafraîchissement de la ville. Ainsi, un principe d'espace végétalisé à préserver est inscrit. Cette proposition nécessite de supprimer le principe de création de stationnements.

Enfin, pour assurer un maillage piéton cohérent sur l'îlot Berlioz, les principes de liaisons douces sont ajustés.

- Il est proposé d'ajouter un principe de linéaire avec mixité d'activités en rez de chaussée sur le pourtour de la place de la République et le long de la rue des ponts afin de conforter le commerce et l'animation du centre-ville.

Au regard des évolutions des principes d'aménagement de l'OAP, il convient d'actualiser la programmation. Ainsi, il est proposé un objectif de surface plancher minimum :

- dédiée au logement de 8 000 m². Cela correspond à un nombre indicatif d'environ 130 logements.
- dédiée à l'activité de 2 400m².

Pour contribuer à l'objectif de créer un nouvel espace de respiration dans le tissu urbain, notamment au travers le recul du front urbain place de la République, un recul du front urbain route de Carquefou est envisagé. Il contribuera à amorcer le nouvel espace public place de la République et limitera l'effet canyon sur la route de Carquefou. Ainsi il est proposé :

- de créer au règlement graphique un recul graphique de 5m rue de Carquefou
- de créer un principe d'espace public à créer le long de la rue des ponts et de la rue de Nantes

Afin de conforter l'offre de commerces existant en rez-de chaussée qui contribuent à l'animation du centre-ville de Thouaré-sur-Loire, il est proposé :

- d'étendre au règlement graphique les linéaires commerciaux souple sur les commerces situés rue des ponts et rue de Mauves

Le PADD indique que le développement urbain et le renouvellement urbain doivent se localiser prioritairement dans les centralités, et que les centralités communales, comme le centre-ville de Thouaré-sur-Loire, doivent être renforcées. Afin de contribuer à cette ambition, participer à la production de logements au plus près des équipements , des services et des commerces, il est proposé :

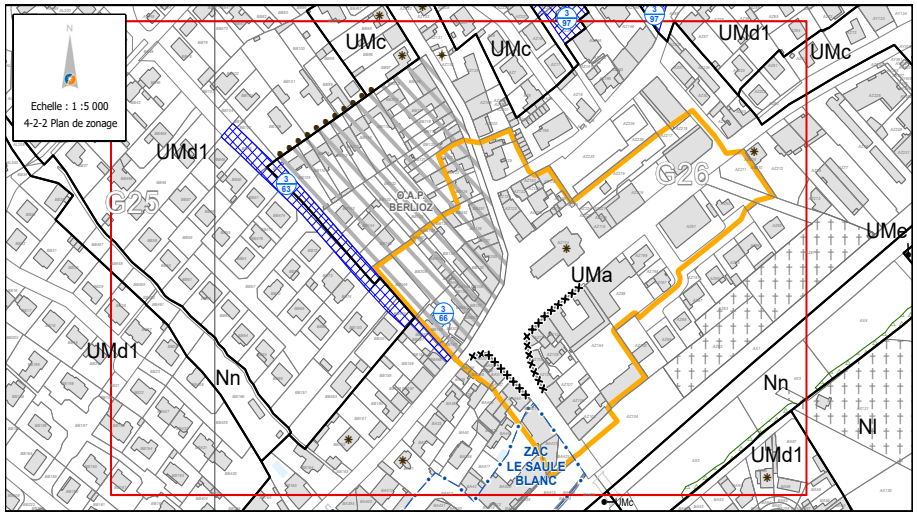
- de modifier le sous-secteur UMd1 vers UMc sur la frange Est du centre-ville, pour permettre de conforter la centralité et produire de nouveaux logements.
- d'inscrire une hauteur R+2+C sur la nouvelle zone UMc

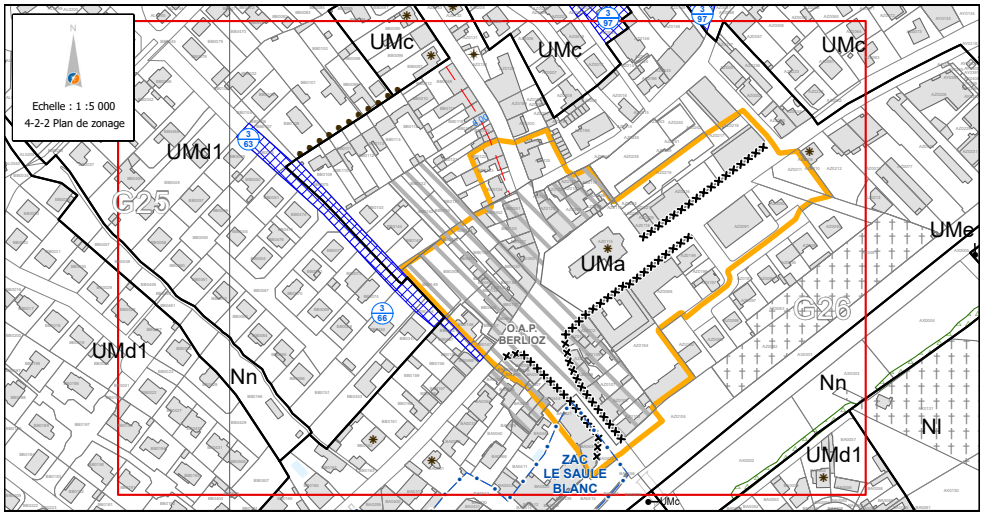
Au regard des évolutions proposées sur le secteur du centre-ville, il convient de mettre en cohérence le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale. Ainsi, il est proposé :

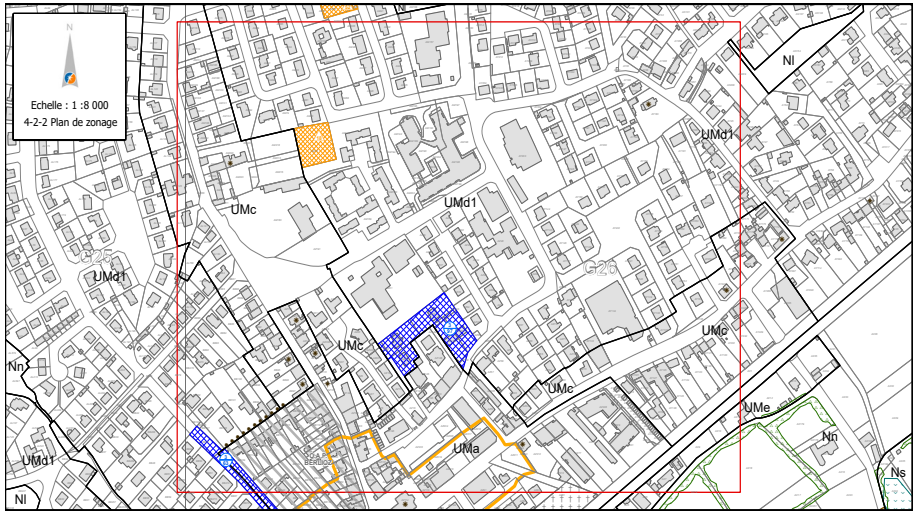
- de supprimer du plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale les parcelles situées dans le nouveau périmètre de l'OAP Centre-ville. La programmation de logements sociaux et abordables est défini dans l'OAP.
- d'appliquer dans les sous-secteurs UMa et UMc du centre-ville la règle suivante : 35 % de logements locatifs sociaux + 10 % logement locatif social ou accession abordable

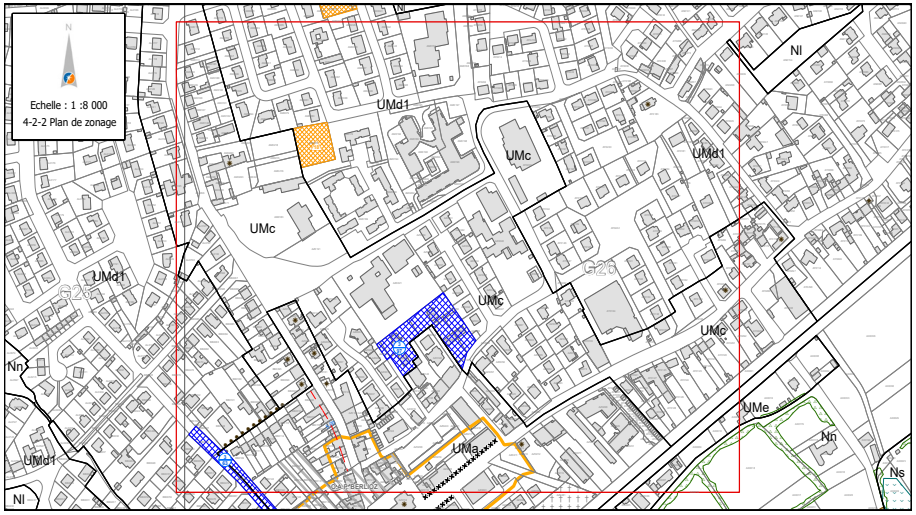
AVANT

APRÈS

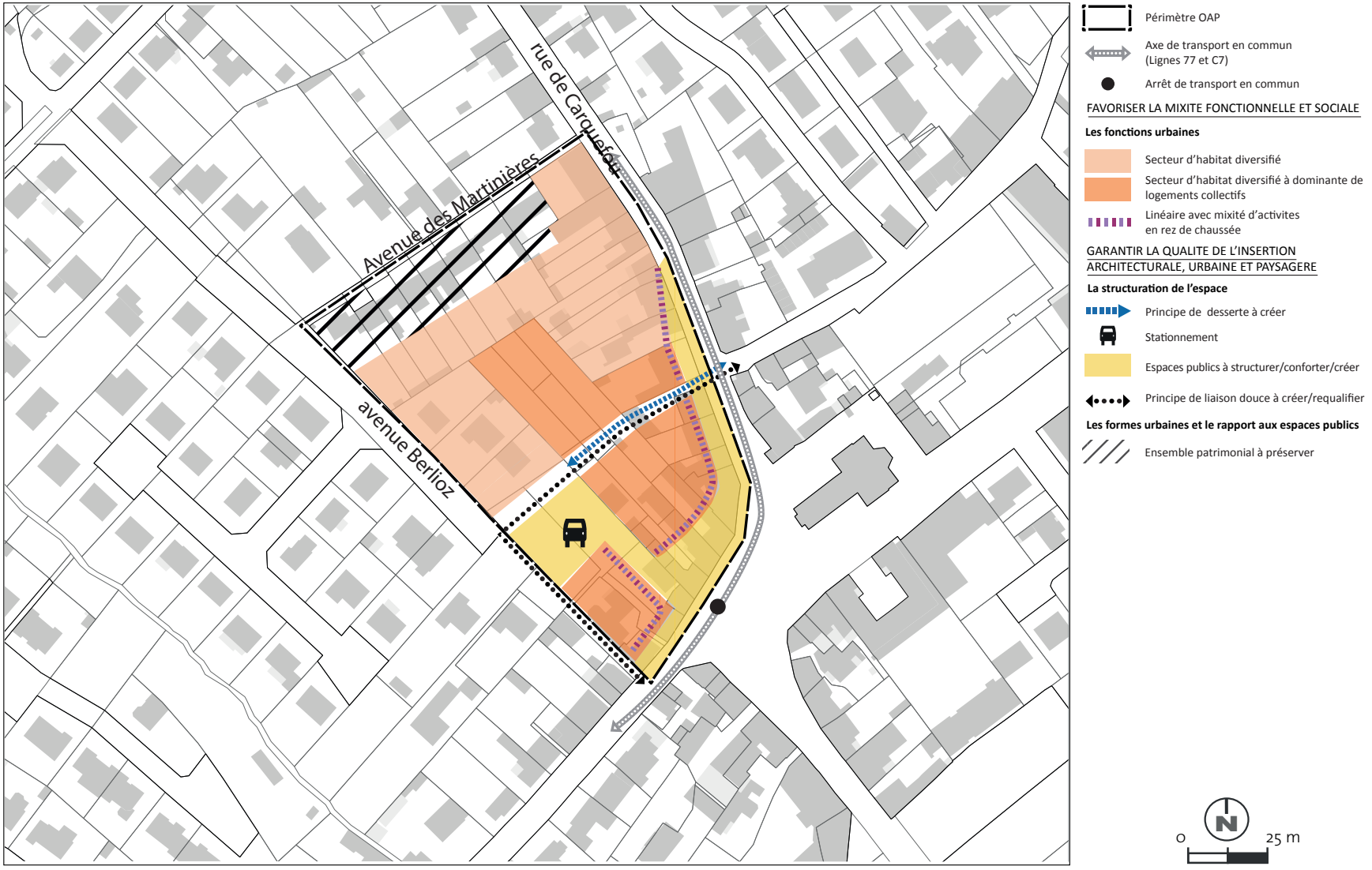

Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMd1
UMa
Nn
Nl
Ns
G25
G26
O.A.P. BERLIOZ
ZAC LE SAULE BLANC


Echelle : 1 :5 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMd1
UMa
Nn
Nl
Ns
G25
G26
O.A.P. BERLIOZ
ZAC LE SAULE BLANC


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMd1
UMa
Nn
Nl
Ns
G25
G26


Echelle : 1 :8 000
4-2-2 Plan de zonage
UMc
UMd1
UMa
Nn
Nl
Ns
G25
G26

AVANT


rue de Carquefou
Avenue des Martinières
avenue Berlioz
Périmètre OAP
Axe de transport en commun
(Lignes 77 et C7)
Arrêt de transport en commun
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
Linéaire avec mixité d'activites en rez de chaussée
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Stationnement
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Ensemble patrimonial à préserver
N
0
25 m

APRÈS

Périmètre OAP

Axe de transport en commun (Lignes 77 et C7)

Arrêt de transport en commun

FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les fonctions urbaines

Secteur d'habitat diversifié

Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs

Linéaire avec mixité d'activites en rez de chaussée

GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La structuration de l'espace

Principe de desserte à créer

Espaces publics à structurer/conforter/créer

Espcaces publics au coeur d'espaces végétalisées

Principe de liaison douce à créer/requalifier

Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics

Ensemble patrimonial à préserver

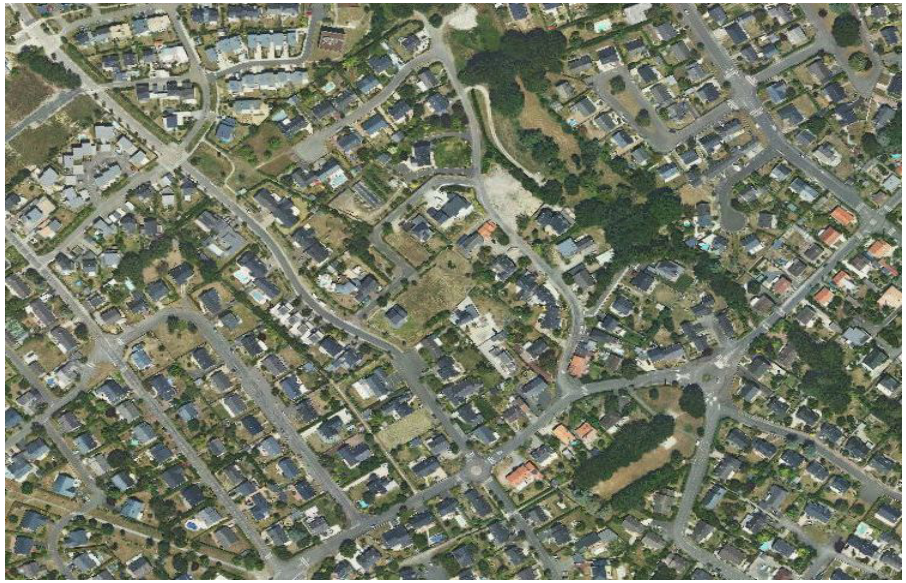
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Qualité paysagère et écologique

Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer

0 N 25 m

10. CORRECTION ERMS 18



Les ERMS prévoient la réalisation de programmes de logements comprenant une proportion minimale de logements sociaux et/ou abordables, sur des parcelles définies par le règlement graphique (cf. pièce n° 4-2-2). La programmation des ERMS est détaillée dans l'annexe du règlement écrit.

Cependant, une erreur a été relevée entre le règlement graphique et l'annexe du règlement écrit. En effet, l'annexe du règlement écrit mentionne que l'ERMS n°18 est situé sur la parcelle AM73, alors que, selon le règlement graphique, il est en réalité situé sur la parcelle AM76. Il est donc nécessaire de corriger cette incohérence en modifiant l'annexe du règlement écrit.

Il est proposé :

- de corriger l'annexe au règlement écrit de l'ERMS n°18.

LOIRE,
SÈVRE &
VIGNOBLE

VERTOU

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

1.OUVERTURE DE LA ZONE 2AU DES FONTELLES ET CRÉATION DE L'OAP BUSSAUDIÈRE 1198
2.PROJET SECTEUR DE L'ENCLOS 1199
3.PROJET GARE DE VERTOU/LANDELETTES 1201
4.CRÉATION D'UNE SERVITUDE DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE SECTEUR ET D'UN PÔLE SERVICE FRÊNE ROND 1208
5.PROJET SECTEUR OUCHE CATIN 1210
6.PROJET SECTEUR LES CLOUZEAUX - TROIS MÉTAIRIES 1214
7.PROJET SECTEUR LE CLOS DES FONTENELLES 1219
8.PÔLE D'ÉQUIPEMENTS SECTEUR PLAINE DES ECHALONNIÈRES - LA FORESTERIE 1223
9.OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA 2AU LES REIGNIERS ET CRÉATION D'UNE OAP 1227
10.AJOUT ET AJUSTEMENT DES PROTECTIONS PATRIMONIALES 1228
11.AJUSTEMENT DES HAUTEURS SECTEUR RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE 1229
12.AJUSTEMENT DES HAUTEURS SECTEUR RUE DU CHAPEAU BERGER 1230
13.MODIFICATION DU ZONAGE ÉCONOMIQUE SECTEUR LE CHÊNE FERRÉ 1231
14.ADAPTATION DU ZONAGE ÉCONOMIQUE SECTEUR LA VERTONNE 1233
15.AJOUT D'ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER 1235
16.CRÉATION D'UN STECAL ACL2 - SECTEUR BEL AIR / ROUSSELET 1239
17.CRÉATION, MODIFICATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS 1241
18.MODIFICATION RECUL SECTEUR ROUTE DE CLISSON 1246

1.OUVERTURE DE LA ZONE 2AU DES FONTELLES ET CRÉATION DE L'OAP BUSSAUDIÈRE

La fiche descriptive de l'ouverture à l'urbanisation de la 2AU des Fontenelles et de l'OAP Bussaudière est présentée dans la partie métropolitaine de la notice explicative (partie 3.2.B) à la suite de la fiche relative à l'ouverture de la zone 2AU.

2.PROJET SECTEUR DE L'ENCLOS

Modification du zonage et des hauteurs

Les caractéristiques du site

Situé au nord du cœur historique de la ville de Vertou, le site de l'Enclos est encadré par les rues du 8 mai 1945 à l'est et du 11 novembre 1918 à l'ouest, deux artères structurantes du bourg. La zone bénéficie de la proximité des différentes fonctions urbaines : administration, écoles, équipements culturels et commerces. Le site est actuellement occupé par un groupe scolaire qui sera relocalisé en 2025 sur le site des Echalonnières.

Les objectifs d'aménagement

A la suite du départ du groupe scolaire de l'Enclos, le foncier sera disponible pour accueillir de nouveaux usages. Il présente un fort potentiel pour développer un programme mixte mêlant de l'habitat avec d'autres fonctions urbaines telles que des services, de la restauration, des bureaux, commerce, etc. L'aménagement de ces îlots s'inscrit dans le cade du renouvellement urbain du centre-ville de Vertou. L'ambition de la commune sur ce site est de développer une opération d'aménagement ayant pour objectifs de :

- conserver l'ambiance arborée du site
- préserver l'équilibre entre végétal et minéral
- s'appuyer sur la topographie
- valoriser les vues
- ouvrir l'îlot

Afin de s'assurer que ces objectifs pourront être mis en place au stade opérationnel, il convient de permettre aux nouvelles constructions une implantation particulière à l'échelle de l'îlot. En effet, cela permettra de limiter par exemple l'artificialisation de nouvelles surfaces actuellement en pleine terre, préserver des éléments arborés, s'intégrer qualitativement dans le tissu urbain. Le programme pourrait se composer de formes urbaines variées, de la maison de ville au logement collectif en R+4+C.

Justification des modification apportées

Le site de l'Enclos se localise dans le secteur UMa au PLUm en vigueur en février 2024. Ce zonage, qui correspond à celui de la centralité et de la ville animée, se caractérise par une implantation des nouvelles constructions à l'alignement de l'espace public. Les règles d'implantation du secteur UMa sont strictes et ne permettent pas la réalisation d'un projet urbain ayant des objectifs spécifiques tels que ceux portés par la collectivité décrits ci-dessus. Il convient de modifier le zonage et les hauteurs sur le site de l'Enclos.

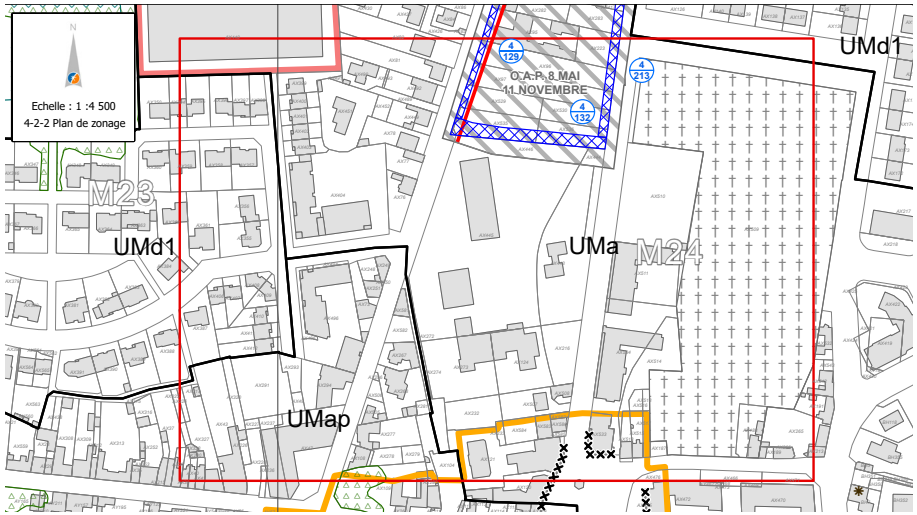
Afin de permettre le renouvellement urbain sur le site de l'Enclos, il est proposé de modifier :

- le zonage UMa vers UMb
- les hauteurs de R+2+C vers R+4+C

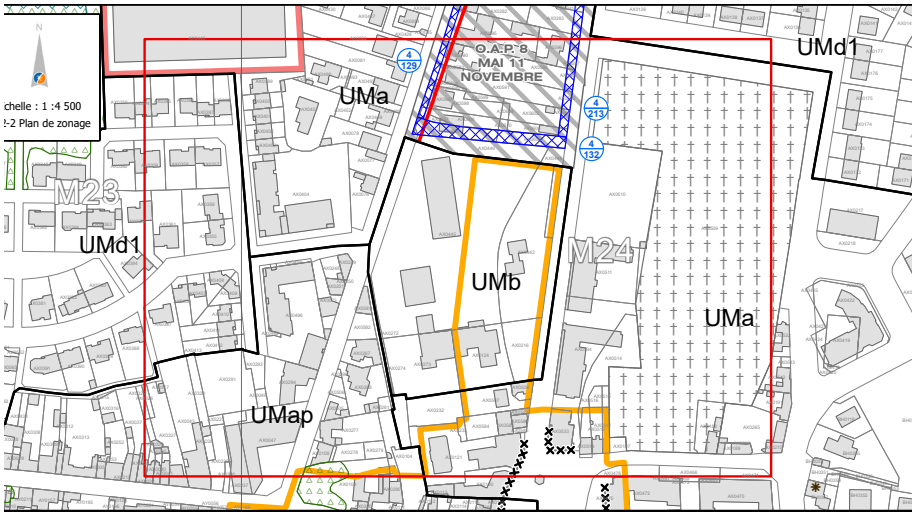
Afin de développer une mixité des fonctions urbaines, il est proposé :

- d'étendre la polarité commerciale de proximité sur le site de l'enclos

AVANT


Echelle : 1 :4 500
4-2-2 Plan de zonage
O.A.P. 8 MAI 11 NOVEMBRE
UMd1
M23
UMd1
UMa
M24
UMap

APRÈS


chelle : 1 :4 500
-2 Plan de zonage
O.A.P. 8 MAI 11 NOVEMBRE
UMa
UMd1
M23
UMd1
UMb
M24
UMa
UMap

3.PROJET GARE DE VERTOU/LANDELETTES

Les caractéristiques du site

Le site de la gare de Vertou et des Landelettes est positionné de part et d'autre de la route de Clisson, voie privilégiée d'accès à l'agglomération pour les habitants du Sud-Est. Aujourd'hui occupé par un bâti ancien caractéristique des faubourgs, mais également par quelques activités dont des commerces relativement récents. Il est situé à l'extrémité nord-est du Parc Industriel de la Vertonne et à l'extrémité sud-est de la zone d'activité du Frêne Rond. Il est par ailleurs délimité, au nord, par le bois des Gripôts, véritable poumon vert à l'échelle du quadrant sud-est de l'agglomération. Plusieurs lignes de transports en commun desservent la gare de Vertou et la Route de Clisson. Enfin, la gare de Vertou est desservie par la ligne Tram-Train Nantes-Clisson.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif majeur sur le secteur est de créer un véritable quartier mixte, constitutif d'une nouvelle centralité à l'échelle du pôle Loire Sèvre et Vignoble, en prenant appui sur l'équipement structurant que constitue la gare, sur l'offre de mobilités complémentaires liées à la route de Clisson et sur les aménités présentes. Le renouvellement urbain est déjà largement engagé sur la Commune de Vertou. Il doit pouvoir se poursuivre notamment côté Saint-Sébastien-sur-Loire afin de qualifier à terme le paysage de l'entrée de ville, et de changer l'image du secteur, véritable porte d'entrée de la métropole. La centralité à créer devra permettre d'organiser des perméabilités nord-sud, au nord vers le bois des Gripôts, îlot de fraîcheur significatif et au sud, vers la gare, site d'intermodalité majeur à développer.

Justifications des modifications apportées

Au PLUm en vigueur en février 2024, l'OAP La Gare existante sur ce secteur, ne se localise que sur le territoire de Vertou. L'ambition affichée est de créer une centralité s'articulant de part et d'autre de la Route de Clisson, aussi bien sur le territoire de Vertou que sur celui de Saint-Sébastien-sur-Loire. Il convient de modifier le périmètre de l'OAP sectorielle Gare de Vertou et de la renommer 'Gare de Vertou/Landelettes".

- Le périmètre de l'OAP La Gare est modifié afin d'intégrer le secteur Landelettes sur le territoire de Saint-Sébastien-sur-Loire
- Le périmètre de l'OAP est modifié afin d'intégrer les maisons situées à l'Est de la polarité de la gare de Vertou
- Le nom de l'OAP La Gare est renommé "Gare de Vertou/Landelettes"

Au regard de l'état d'avancement de la réflexion, des éléments doivent faire l'objet d'évolution dans l'OAP sectorielle sur la partie concernant le territoire de Vertou, ainsi que sur le règlement graphique.

Le secteur situé sur la frange est de l'OAP se distingue par un alignement de maisons individuelles le long de la route de Clisson. Ce territoire se trouve à l'interface entre le quartier de la gare de Vertou et la zone économique de Pôle Sud. L'objectif est de favoriser l'évolution des terrains situés à proximité de la centralité émergente de la gare de Vertou, en les inscrivant dans une dynamique de densification urbaine et de mixité fonctionnelle. Pour la partie la plus à l'est, l'ambition est de réorienter la destination des parcelles vers des activités économiques, en cohérence avec le quartier de Pôle Sud.

Ainsi il est proposé :

- de modifier le zonage UMd1 vers UMa sur les parcelles AT776, AT190, AT77, AT352, AT350, AT351,

AT349, AT249, AT192, AT193 et d'y appliquer une hauteur de R+2+C.
- d'inscrire d'un principe de secteur avec mixité des programmes sur ces mêmes parcelles dans l'OAP Gare de Vertou/Landelettes
- d'identifier dans l'OAP la maison située sur la parcelle AT776 en tant que patrimoine à préserver au regard de sa qualité architecturale et historique.
- d'inscrire un principe de secteur à dominante d'activité artisanales sur les parcelles à l'Est de l'OAP
- de créer deux secteurs de programmation H et I sur ce secteur. Ces secteur devront faire l'objet d'un maximum de deux opérations immobilières aux emprises cohérentes compte tenu de leur structure foncière
- d'inscrire un principe de continuité écologique permettant de faire la jonction entre le Bois des Gripôts et le site boisé de la Foresterie

Sur l'îlot en face de la gare de Vertou, l'ambition est d'accueillir une mixité de programmes comprenant notamment de l'habitat, des activités et du commerce. Il est souhaité que les nouvelles constructions puissent marquer l'entrée de la centralité émergente, notamment au travers de hauteurs plus élevées. De nombreuses orientations d'aménagement sont déjà inscrites dans l'OAP , telles que des principes d'axe de composition urbaine, des cônes de vue, une perméabilité visuelle, les fonctions urbaines attendues (commerces/services/bureaux/équipements), etc. Cependant, les principes d'aménagement sur ce secteur ne sont pas encore définis avec précision suffisante, et il est souhaité offrir une certaine souplesse au projet afin qu'il puisse trouver une traduction opérationnelle.

Ainsi, il est proposé sur la partie Est du territoire de Vertou :
- d'augmenter les hauteurs de R+3+C vers R+4+C pour marquer l'entrée de la centralité par des hauteurs émergentes.
- d'étendre la polarité commerciale de proximité le long de la route de la Gare afin de permettre une mixité des programmes sur l'ensemble de l'îlot.
- de supprimer dans l'OAP les principes d'axe de composition urbaine, le principe de perméabilité visuelle et le cône de vue en sa direction, et de supprimer les destinations/sous-destinations attendues sur ce secteur, afin de laisser une plus grande souplesse dans les potentiels projets.

Sur la moitié Ouest de l'OAP sur le territoire de Vertou, l'ambition est de créer un front urbain qualitatif, confortant la transformation de la Route de Clisson en boulevard sur ce tronçon. Il est souhaité qu'une ponctuation végétale puisse s'implanter au sein de ce front urbain, à l'appui du carrefour à l'angle de la rue du Laurier Fleuri et de la Route de Clisson. Cet aménagement contribuerait à la qualité paysagère de l'axe, offrirait aux habitants et usagers un espace de ressourcement et de fraîcheur. Enfin, il est souhaité recentrer la polarité commerciale autour du site de la Gare de Vertou, et d'empêcher l'étalement de nouveaux commerces le long du linéaire de la Route de Clisson, dans une logique de polarisation des activités commerciales et de services aux abords de la gare, de part et d'autre de la route de Clisson.

Ainsi, il est proposé sur la partie Ouest du territoire de Vertou

- d'augmenter les hauteurs de R+3+C vers R+4+C à l'angle de la rue du Laurier Fleuri et de la Route de Clisson, afin de participer à l'émergence de nouvelles constructions qui contribuent à l'affirmation du caractère urbain du secteur.
- d'étendre dans l'OAP le principe de ligne d'implantation du bâtiment le long de la Route de Clisson pour poursuivre et conforter la constitution d'un front urbain cohérent et structuré sur ce secteur.
- de créer dans l'OAP un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer à l'angle de la rue du Laurier Fleuri et de la Route de Clisson, afin de permettre la réalisation d'un espace de verdure.
- De réduire la polarité commerciale de proximité sur sa frange Ouest.

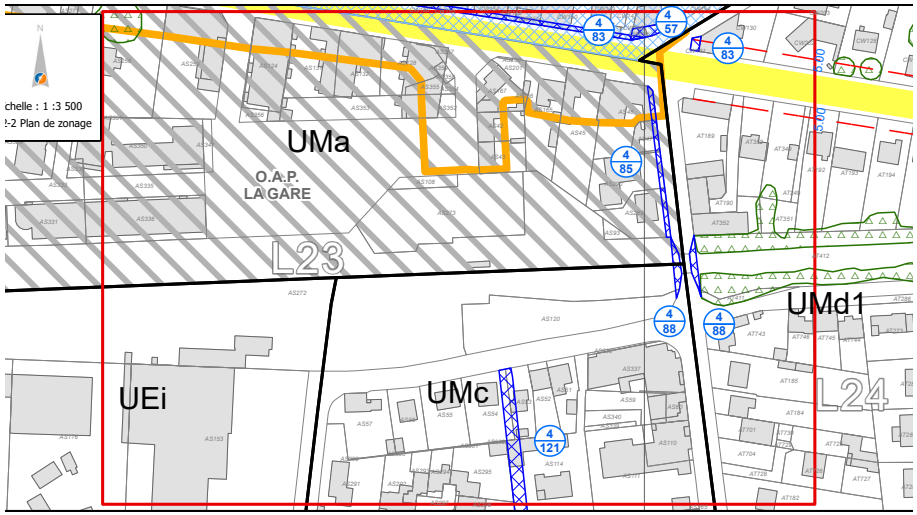
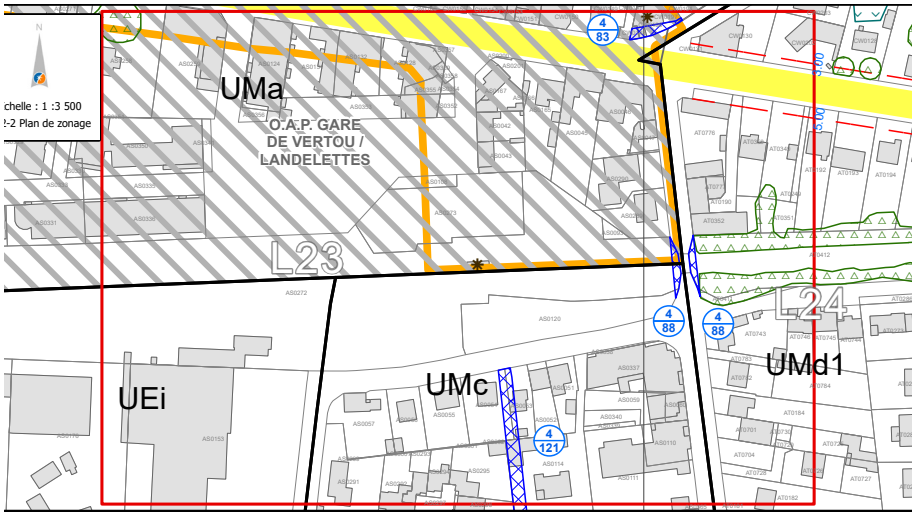
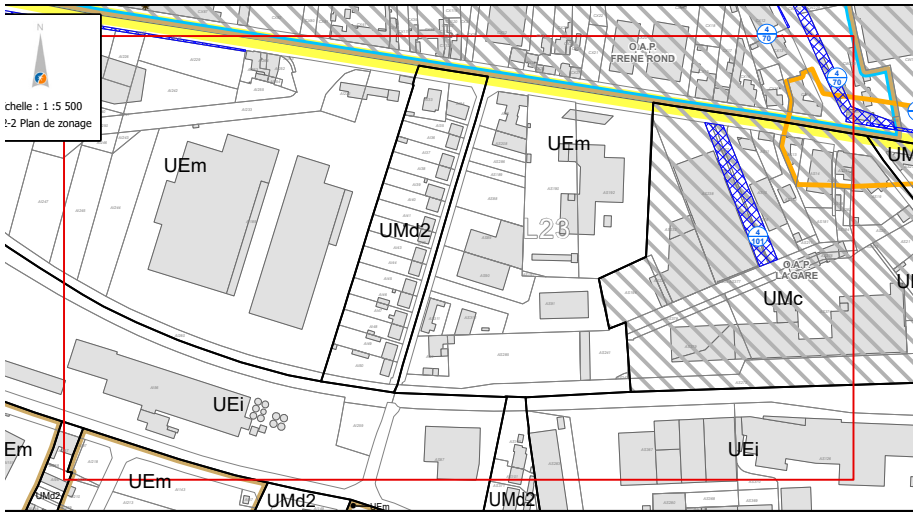
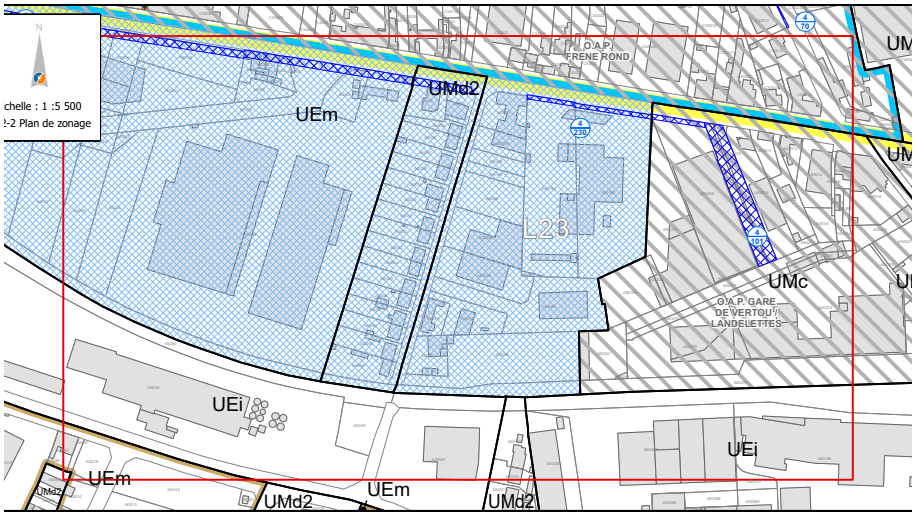
Par ailleurs, sur le secteur Ouest du secteur de la Gare de Vertou, plusieurs principes sont inscrits à l'OAP mais ne trouvent pas de réalité opérationnelle. Ainsi il est proposé de supprimer :
- le principe de liaison douce et le principe d'espace végétalisé à préserver/conforter/créer à l'angle de la rue Marie Curie et de la route de Clisson
- le principe de liaison douce situé à l'Est de l'angle de la rue du Laurier Fleuri
- le principe de stationnement situé le long de la route de Clisson à l'intersection de la route de Clisson avec la rue Marie Curie.
- le principe de stationnement situé le long de la voie ferré au sein d'un espace végétalisé à préserver/conforter/créer

Au regard des évolutions proposées sur le secteur autour de la Gare de Vertou, il convient d'actualiser la programmation inscrite dans l'OAP en conséquence. Il est proposé de :
- réduire la programmation commerciale sur le territoire de Vertou, en modifiant la surface de plancher minimale à créer de 2 000m² à 1500m².
- d'augmenter la programmation de surface de plancher minimale de 16 500m² à 17 500m², soit une augmentation du nombre indicatif de logements à créer de 300 à 315 logements
- d'inscrire une programmation de 2000m² d'activités complémentaires aux activités existantes.

VERTOU

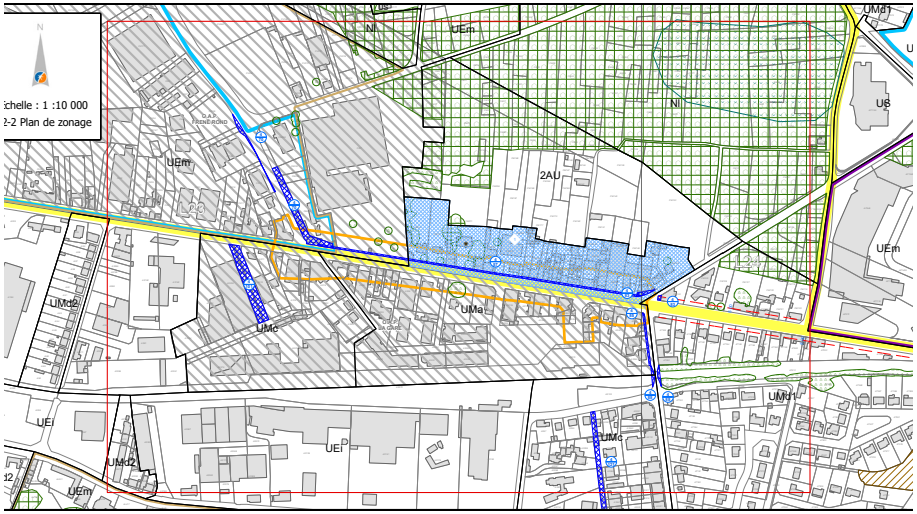
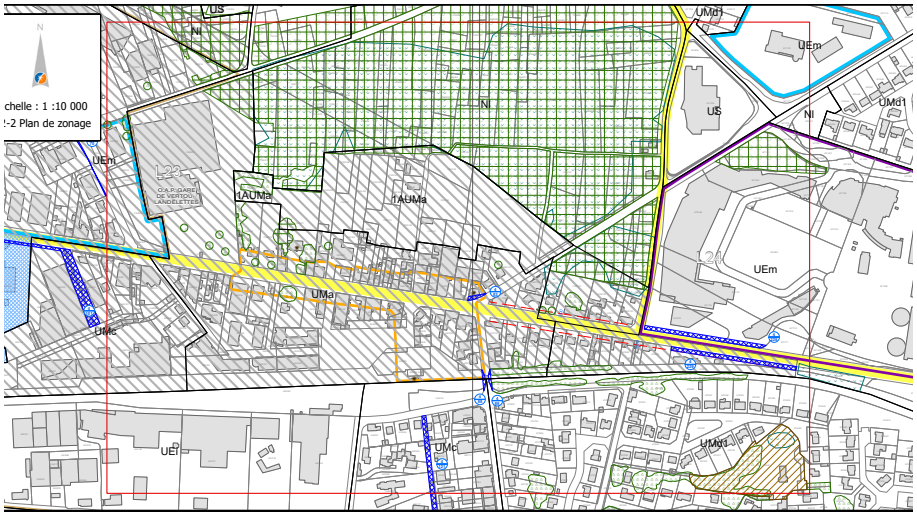
Une incohérence du périmètre de l'OAP a été identifiée entre le schéma de l'OAP et le règlement graphique. Les parcelles AS241 et AS242 se situent dans le schéma de l'OAP mais sont exclus du périmètre de l'OAP dans le règlement graphique. Par ailleurs, le zonage et les hauteurs au règlement graphique ne sont pas en cohérence avec les principes inscrits dans l'OAP. Il est ainsi proposé :

- d'étendre le périmètre de l'OAP Gare de Vertou/Landelettes sur les parcelles AS241 et AS242
- de modifier le zonage UEm vers UMc sur les parcelles AS241 et AS242
- de modifier les hauteurs en inscrivant les parcelles AS241 et AS242 en R+3+C

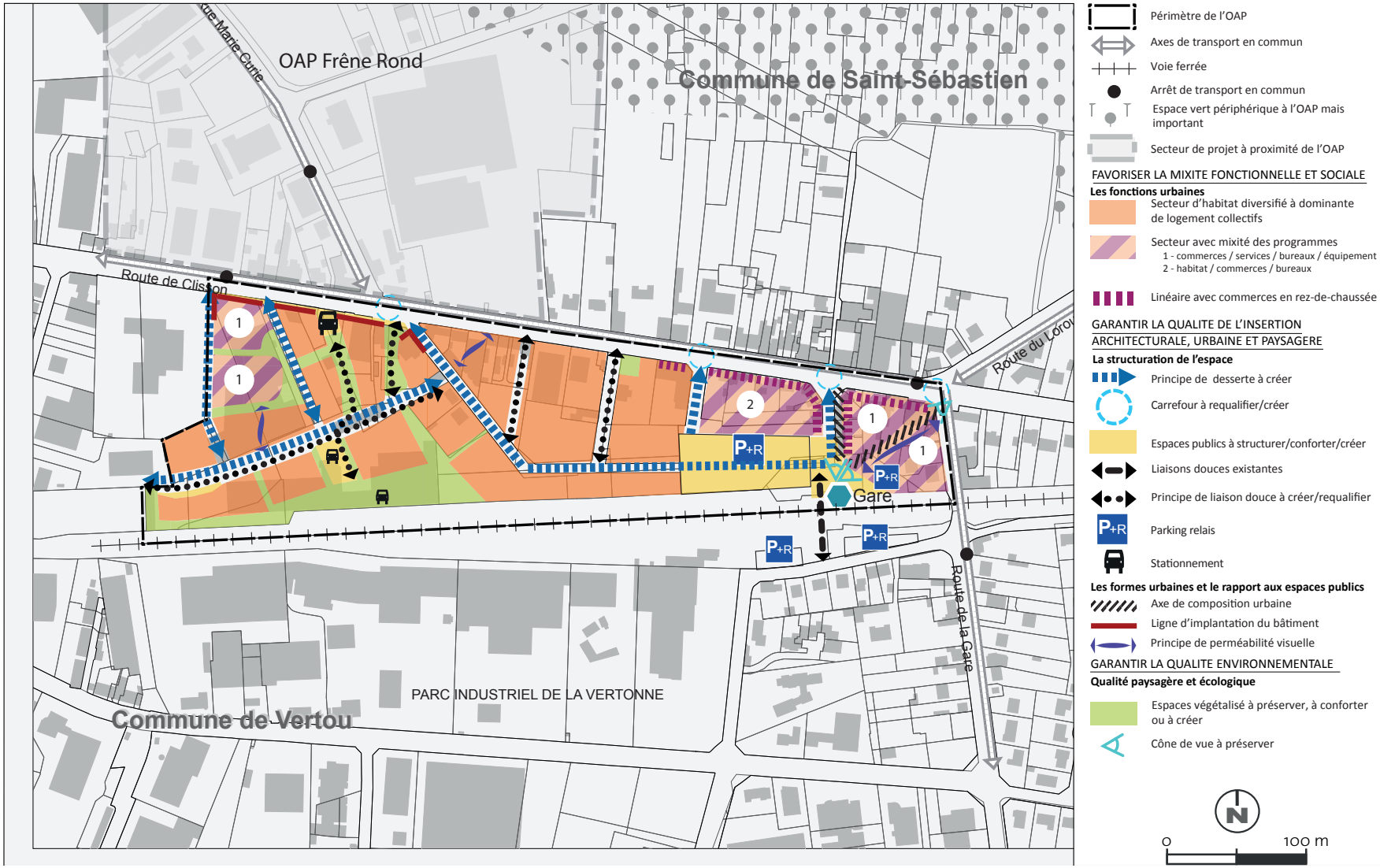
AVANT	APRÈS
	
	

chelle : 1 :3 500
-2 Plan de zonage
UMa
O.A.P. LA GARE
L23
UMd1
L24
UEi
UMc
O.A.P. GARE DE VERTOU / LANDELETTES
chelle : 1 :5 500
-2 Plan de zonage
O.A.P. FRENE ROND
UEm
UMd2
UMc
UEi

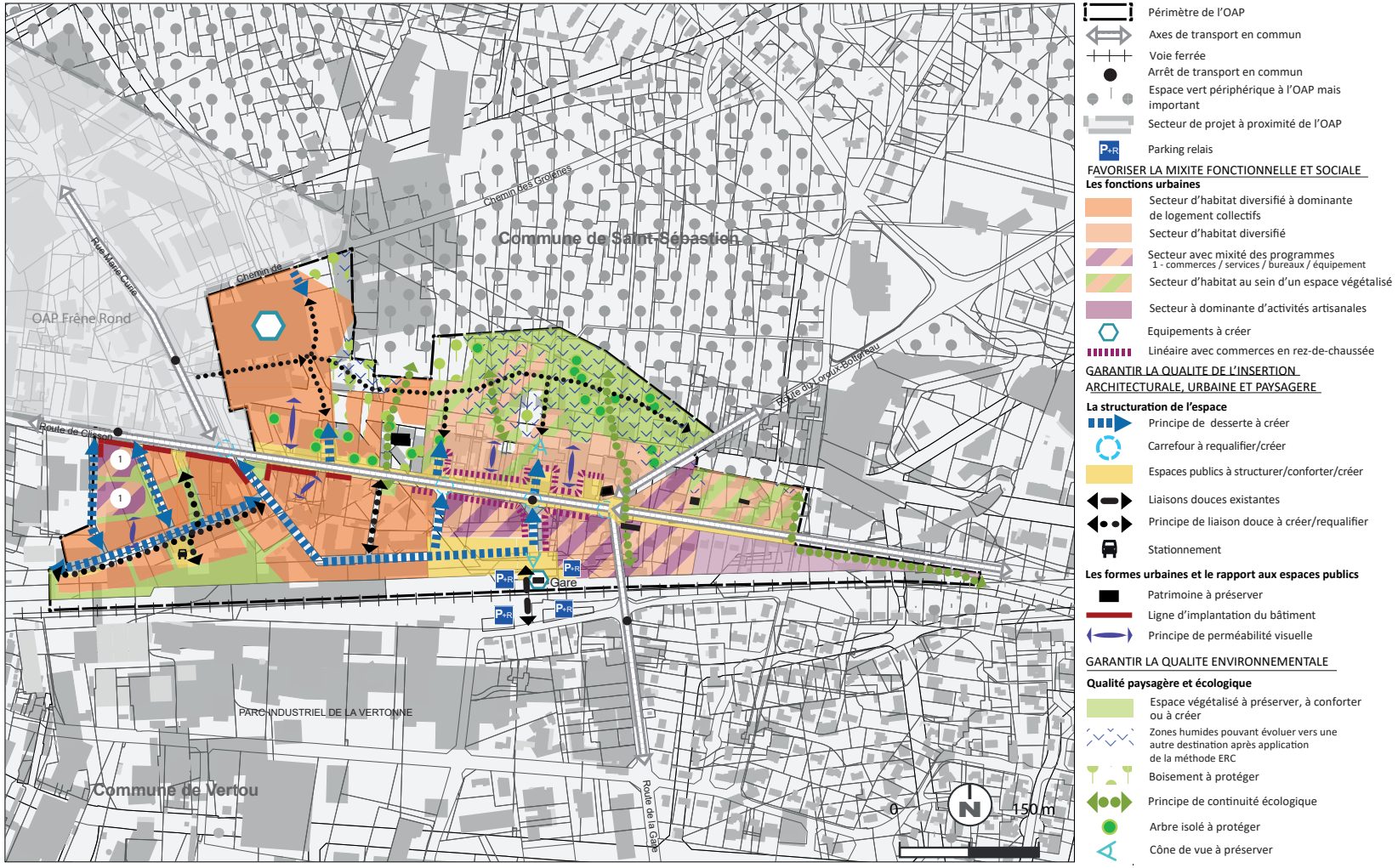
VERTOU

AVANT	APRÈS
	

AVANT


OAP Frêne Rond
Commune de Saint-Sébastien
Route de Clisson
Route du Loroux
Route de la Gare
Gare
P+R
PARC INDUSTRIEL DE LA VERTONNE
Commune de Vertou
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Voie ferrée
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
Secteur de projet à proximité de l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logement collectifs
Secteur avec mixité des programmes
1 - commerces / services / bureaux / équipement
2 - habitat / commerces / bureaux
Linéaire avec commerces en rez-de-chaussée
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Liaisons douces existantes
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Parking relais
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Axe de composition urbaine
Ligne d'implantation du bâtiment
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisé à préserver, à conforter ou à créer
Cône de vue à préserver
N
0
100 m

APRÈS


Commune de Saint-Sébastien
Commune de Vertou
OAP Frêne Rond
Rue Marie Curie
Chemin des Grottes
Chemin de
Route de Clisson
Route des Grands-Moulineaux
Gare
PARC INDUSTRIEL DE LA VERTONNE
Route de la Gare
0
150 m
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Voie ferrée
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
Secteur de projet à proximité de l'OAP
Parking relais
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logement collectifs
Secteur d'habitat diversifié
Secteur avec mixité des programmes
1 - commerces / services / bureaux / équipement
Secteur d'habitat au sein d'un espace végétalisé
Secteur à dominante d'activités artisanales
Equipements à créer
Linéaire avec commerces en rez-de-chaussée
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Carrefour à requalifier/créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Liaisons douces existantes
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Patrimoine à préserver
Ligne d'implantation du bâtiment
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer
Zones humides pouvant évoluer vers une autre destination après application de la méthode ERC
Boisement à protéger
Principe de continuité écologique
Arbre isolé à protéger
Cône de vue à préserver

4.CRÉATION D'UNE SERVITUDE DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE SECTEUR ET D'UN PÔLE SERVICE FRÊNE ROND

Les caractéristiques du site

Le secteur du Frêne Rond sur le territoire communal de Vertou se localise le long de la Route de Clisson, à proximité de la nouvelle centralité émergente de la Gare de Vertou/ Landelettes, et du projet de renouvellement urbain Frêne Rond sur la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire. Il est également délimité par des infrastructures de mobilité structurantes, la gare de Vertou et le périphérique à l'Ouest. La vocation principale de cette zone est économique, se composant de grandes emprises foncières. Au sein de la zone économique, subsiste une poche d'habitat le long de la rue de la Chaumière. Le tissu urbain est très hétérogène et de faible qualité en terme de paysage urbain.

Objectif d'aménagement

Le secteur du Frêne Rond se situe à la croisée de nombreux projets de renouvellement urbain. A l'Est se localise le projet urbain de la Gare de Vertou/Landelettes ayant pour ambition la création d'une nouvelle centralité émergente, se composant de logements, de commerces, de services, et de bureaux. De l'autre côté de la route de Clisson, sur la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire, la zone du Frêne Rond/Saint-Seb Boulevard fait également l'objet d'un important projet de renouvellement urbain dont l'objectif est de conforter la zone de loisirs , en y développant une programmation tertiaire sur la partie Frêne Rond, et de conforter la polarité commerciale majeure sur le secteur Saint-Seb Boulevard. Enfin, la route de Clisson fait l'objet d'une étude d'aménagement et de renouvellement urbain dont l'objectif est la production d'un plan guide, allant de la centralité du Lion d'Or à Nantes, jusqu'à la polarité commerciale Pôle Sud à Basse-Goulaine. Les différents secteurs le long de la route de Clisson font l'objet de nombreuses réflexions et évolutions conjointes.

Justifications des modifications apportées

Au sein du PADD, le site du Frêne Rond à Vertou est identifié comme un site de "projets de renouvellement, projets en cours ou zones d'extension". Il s'agit d'un foncier situé en entrée de ville, présentant un fort potentiel de renouvellement urbain. Les études menées ont pour objectif de permettre une restructuration cohérente de ce secteur à l'échelle de la Route de Clisson et au regard des projets sur les secteurs limitrophes. Les études en cours visent à définir les conditions d'évolution de ce secteur dans une logique d'optimisation foncière sans pour autant remettre en cause sa fonction économique principale.

La métropole a identifié dans ce secteur économique de plus en plus diversifié un besoin de foncier destiné aux services.

Ainsi, il est proposé :

- d'étendre le pôle service sur les parcelles AI183, AI184, AI185, AI186, AI177 et AI178

Néanmoins, les études ne sont pas suffisamment avancées afin de proposer une traduction du projet dans le PLUm sur le reste du secteur.

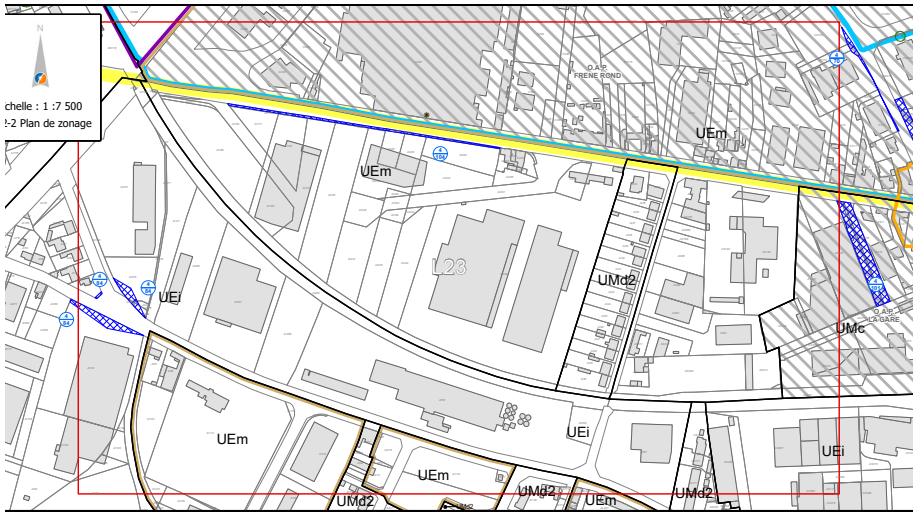
Au regard du temps nécessaire afin de définir le projet d'aménagement sur ce secteur, il est souhaité instaurer une servitude de constructibilité limitée. Cette servitude permet de contenir l'évolution urbaine sur une durée de 5 ans maximum, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global. Cette servitude de constructibilité limitée permettrait à la collectivité de limiter les constructions nouvelles qui viendraient obérer une restructuration cohérente de ce secteur.

Ainsi, il est proposé :

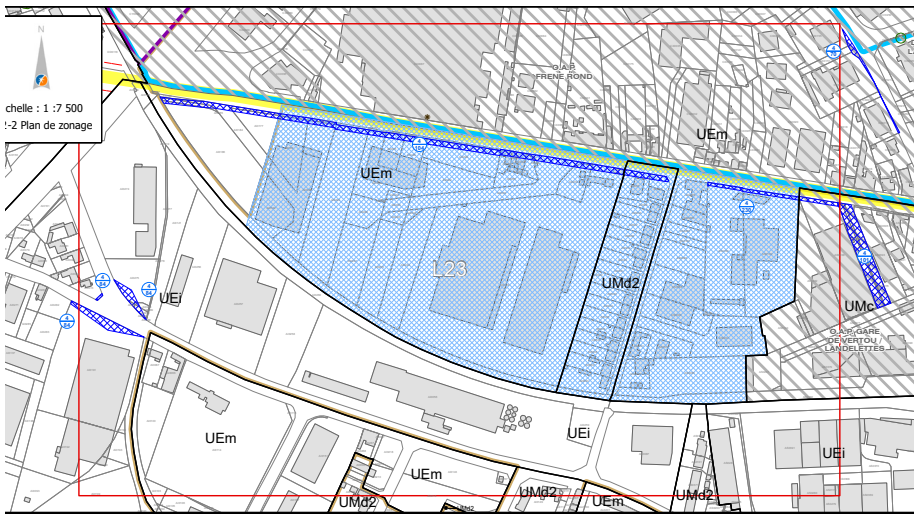
- de créer au plan de zonage une servitude de constructibilité limitée sur le secteur du Frêne Rond à Vertou

VERTOU

AVANT



APRÈS



5.PROJET SECTEUR OUCHE CATIN

Les caractéristiques du site

Le site Ouche Catin se situe à la limite nord de la commune de Vertou, le long de la Route de Clisson et limitrophe avec la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire. Il est délimité à l'est par la route de la Fontenelle et à l'ouest par la rue du Moulin. Intégré dans un secteur de renouvellement urbain de part et d'autre de la Route de Clisson, le secteur se positionne à l'interface des équipements publics de Beautour et le collège René Bernier un peu plus au nord à Saint-Sébastien-sur-Loire. Il bénéficie de la proximité immédiate du groupe scolaire Henri Lesage.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif sur ce secteur est de créer une nouvelle polarité de quartier à l'échelle de la Route de Clisson, s'articulant autour d'un vaste espace public favorisant le dialogue entre les rives nord et sud, espace de respiration à l'échelle de cet axe structurant, au croisement des rues de la Fontenelle et de la Grande Lande.
Par ailleurs, l'objectif est également de contribuer à la densification de la ville et à la production de logements sur le territoire métropolitain. Il est envisagé de développer sur ce secteur une programmation de logements diversifiée à dominante collective. Les îlots encadrant l'espace public pourront accueillir des programmes mixtes et intégrer des cellules commerciales en bordure de l'espace public. Il est souhaité que les nouvelles constructions participent à la constitution d'une composition urbaine confortant la polarité émergente de l'Ouche Catin. Cela pourra se traduire par des épannelages mettant en relief le secteur.

Justifications des modifications apportées

Au regard de l'état d'avancement de la réflexion, quelques éléments doivent faire l'objet d'ajustements dans l'OAP sectorielle, ainsi que sur le règlement graphique.

Le principe d'espaces publics à structurer/conforter/créer affiché dans l'OAP en vigueur se localise principalement sur la partie centrale du site Ouche Catin. L'ambition sur ce secteur est de conforter l'espace public plus largement le long de la Route de Clisson et également le long de la rue du Moulin.

Il convient donc de modifier ce principe dans l'OAP.
Ainsi il est proposé :

- de modifier le principe d'espaces publics à structurer/conforter/créer en l'étendant sur la Route de Clisson et la Rue du Moulin

Dans l'OAP en vigueur, l'îlot à l'ouest de la rue du Moulin est défini comme secteur de mixité des programmes. ce principe n'est pas souhaitable, dans la mesure où l'ambition est de polariser les commerces, les bureaux et les services autour de la future place publique de l'Ouche Catin prévue dans le projet urbain. L'orientation en vigueur contribue à l'inverse à étioler les différentes fonctions urbaines.

Il convient donc de modifier ce principe dans l'OAP.
Ainsi il est proposé :

- de modifier le principe de secteur de mixité des programmes en secteur à dominante d'habitat diversifié sur l'îlot l'ouest. Il est proposé de maintenir à l'angle de la rue du Moulin et de la route de Clisson un principe de secteur avec mixité de programme pour marquer l'entrée de la polarité.
- de modifier la programmation de surface de plancher à destination de bureaux, passant de 1200m² à 800m² au regard de la réduction du principe de mixité sur l'îlot ouest.

Un principe d'accès à traiter/requalifier/créer est inscrit sur l'îlot ouest de l'OAP depuis la route de Clisson. Il est souhaité que la route de Clisson fasse l'objet d'une requalification. Dans cette perspective, il n'est pas souhaitable que de nouveaux accès viennent déboucher directement sur la route de

Clisson. Ces derniers viendraient contraindre la mise en œuvre d'aménagements paysagers ou cyclables par exemple, et perturber le trafic sur l'axe de la route de Clisson.

Il convient donc de modifier ce principe dans l'OAP. Ainsi il est proposé :

- de supprimer l'accès à créer depuis la route de Clisson sur l'îlot ouest.

L'OAP en vigueur se compose également d'un principe de stationnement à créer sur la rue du Moulin. Les réflexions en cours ne permettent pas à ce jour de définir si ce principe est souhaitable ou techniquement réalisable. Afin de laisser une certaine souplesse au projet, il est proposé de supprimer ce principe.

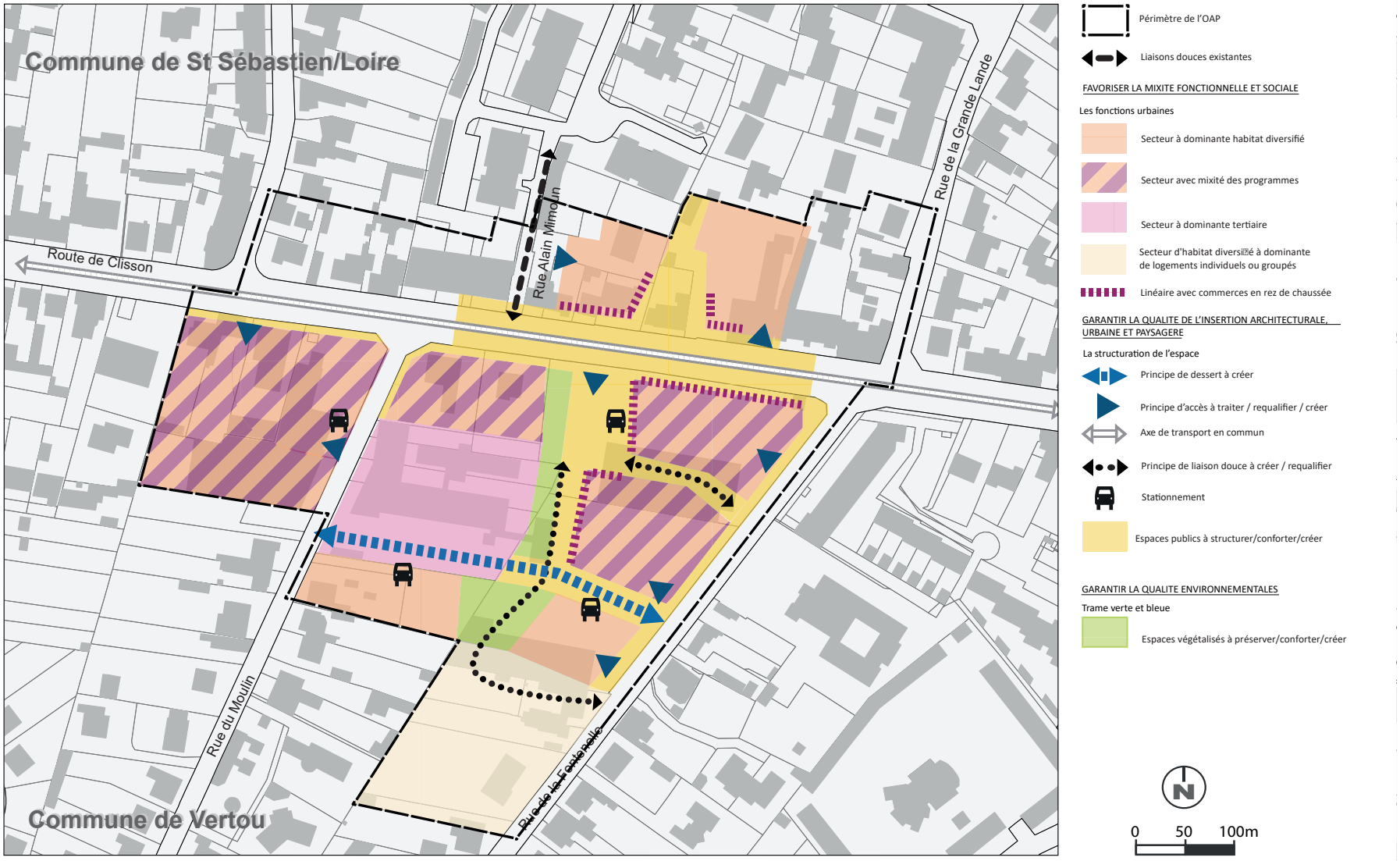
Ainsi, il est proposé :

- de supprimer le principe de stationnement rue du Moulin

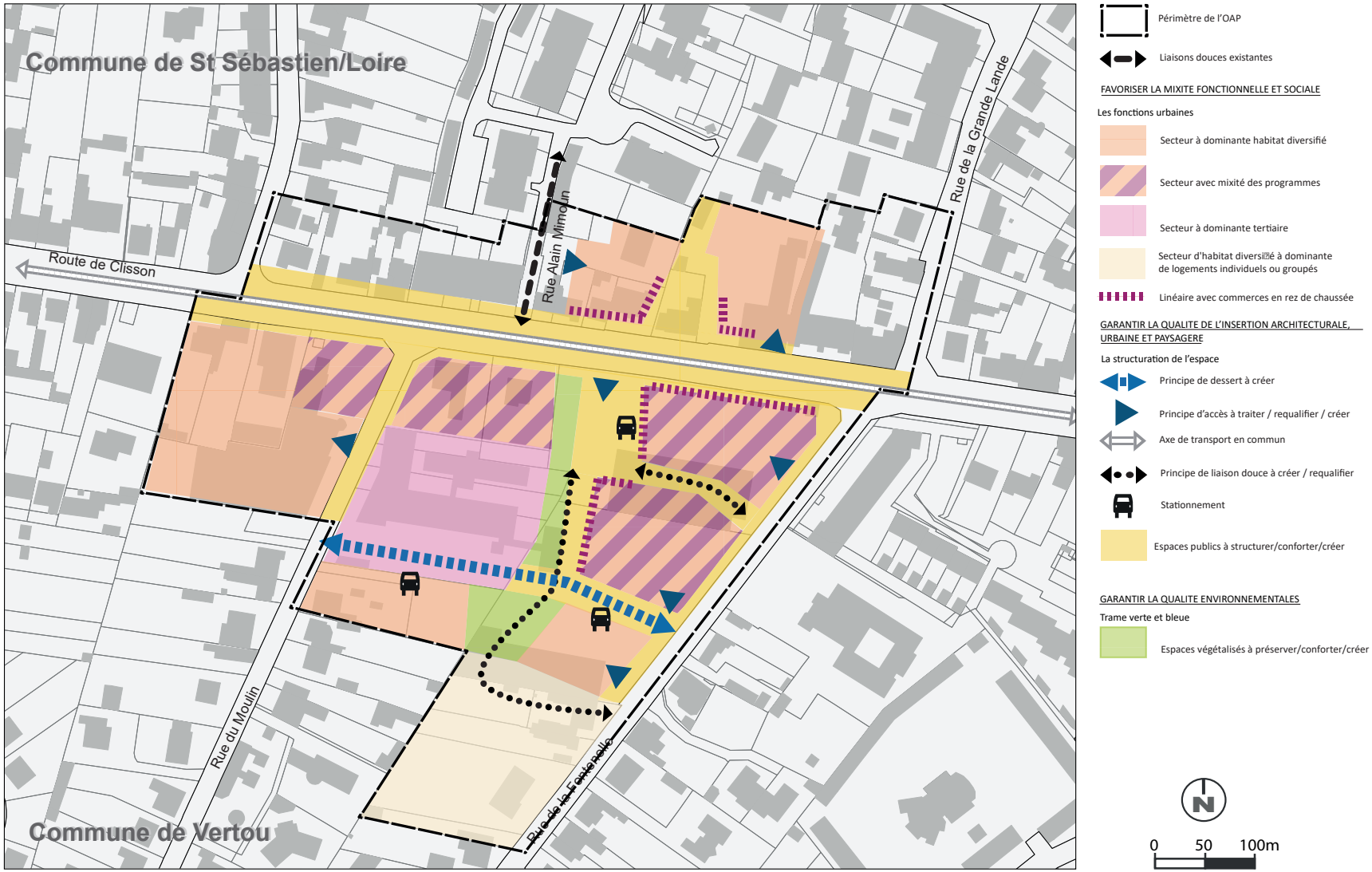
L'ambition sur ce secteur est de faire émerger des formes urbaines qui viennent concourir à la qualité architecturale, paysagère et urbaine. Ainsi, il est souhaité que des émergences puissent être réalisées afin de qualifier la nouvelle polarité. Ainsi il est proposé :

- de modifier au règlement graphique à l'angle de la rue du Moulin et de la route de Clisson la hauteur R+2+C vers R+3+C afin de permettre la réalisation d'une émergence confortant la polarité. Par ailleurs, il est proposé sur l'îlot ouest de créer un épannelage dégressif de R+2+C vers R+1+C le long de la rue du Moulin en direction des maisons pavillonnaires, afin d'améliorer la transition et l'insertion architecturale de la polarité dans le tissu urbain environnant.
- de modifier au règlement graphique à l'est de la rue des Fontenelles la hauteur R+2+C vers R+3+C sur la façade de la route de Clisson, afin de marquer l'entrée de la nouvelle polarité.
- de modifier au règlement graphique à l'est de la rue des Fontenelle la hauteur R+2+C vers R+1+C en cœur d'îlot, afin de mettre en cohérence la hauteur avec une opération d'habitat groupé récemment réalisée.

AVANT


Commune de St Sébastien/Loire
Route de Clisson
Rue Alain Mimoun
Rue de la Grande Lande
Rue du Moulin
Rue de la Fontenelle
Commune de Vertou
Périmètre de l'OAP
Liaisons douces existantes
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante habitat diversifié
Secteur avec mixité des programmes
Secteur à dominante tertiaire
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Linéaire avec commerces en rez de chaussée
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de dessert à créer
Principe d'accès à traiter / requalifier / créer
Axe de transport en commun
Principe de liaison douce à créer / requalifier
Stationnement
Espaces publics à structurer/conforter/créer
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALES
Trame verte et bleue
Espaces végétalisés à préserver/conforter/créer
N
0
50
100m

APRÈS


Commune de St Sébastien/Loire
Route de Clisson
Rue Alain Mimoun
Rue de la Grande Lande
Rue du Moulin
Commune de Vertou
Périmètre de l'OAP
Liaisons douces existantes
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante habitat diversifié
Secteur avec mixité des programmes
Secteur à dominante tertiaire
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
Linéaire avec commerces en rez de chaussée
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de dessert à créer
Principe d'accès à traiter / requalifier / créer
Axe de transport en commun
Principe de liaison douce à créer / requalifier
Stationnement
Espaces publics à structurer/conforter/créer
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALES
Trame verte et bleue
Espaces végétalisés à préserver/conforter/créer
N
0
50
100m

6.PROJET SECTEUR LES CLOUZEAUX - TROIS MÉTAIRIES

Les caractéristiques du site

Le site des Clouzeaux-Trois Métairies est situé à proximité immédiate de la Porte de Vertou, du boulevard périphérique et en connexion avec le Boulevard Auguste Priou, voie d'accès privilégiée au centre de Vertou. Il est situé à l'extrémité du sud-ouest du parc industriel de la Vertonne. Il est desservi par le terminus de la ligne de Busway situé à proximité, de l'autre côté du périphérique. C'est un secteur fortement marqué par la présence du végétal qui reçoit une diversité d'activités. A proximité, se localisent des quartiers d'habitat pavillonnaire (Mortier-Vannerie), des activités commerciales et des services, ainsi que des établissements industriels, dont l'usine BN, qui se distingue par son ampleur.

Les objectifs d'aménagement

Dans le PLUm en vigueur en février 2024, l'objectif sur ce secteur est de permettre la réalisation d'opérations d'habitat sur la partie sud en cohérence avec l'environnement bâti, dans une démarche de mixité fonctionnelle. Ce secteur a également vocation à accueillir de nouvelles entreprises principalement à destination de bureaux. Dans le cadre de réflexions menées sur ce secteur, il est souhaité pouvoir y développer de l'activité artisanale et permettre également l'implantation de services tels que de la restauration afin de répondre aux besoins des entreprises de la zone et de leurs salariés. L'ambition de la collectivité est que ces opérations d'aménagement contribuent à qualifier l'entrée urbaine en s'inscrivant notamment dans le respect de l'armature paysagère existante.

Justifications des modifications apportées

Au regard de l'état d'avancement de la réflexion, quelques éléments doivent faire l'objet d'ajustements dans l'OAP sectorielle, ainsi que sur le règlement graphique.

Le long de la rue des Clouzeaux se localise un foncier identifié en zone US . Ce terrain à vocation à accueillir sur sa moitié nord un centre technique d'exploitation, qui permet le remisage des Busway. Suite aux études menées sur ce secteur, il est apparu que la moitié sud de la zone US n'est plus adaptée pour accueillir un équipement d'intérêt collectif et de service public. Au vu de la situation géographique de ce foncier, il apparaît opportun de lui rattacher une vocation économique, en lien avec le projet de développement d'activités tertiaires et artisanales le long du boulevard Auguste Priou.

Ainsi il est proposé :

- de modifier le zonage US vers UEm sur la moitié sud de la zone US
- d'intégrer cette zone dans l'OAP Les Clouzeaux - Trois Métairies

Il est souhaité sur ce nouveau foncier économique que puisse se développer une mixité de programmes, d'une part des activités tertiaires dans le prolongement de la programmation affichée le long du boulevard Auguste Priou, et d'autre part, des activités artisanales dans le prolongement de la zone d'activité de la Vertonne. Par ailleurs, le foncier se compose de boisements sur la frange nord qu'il convient de protéger. Enfin, il convient de prolonger le principe de liaison douce existant vers le nord afin de permettre le maillage.

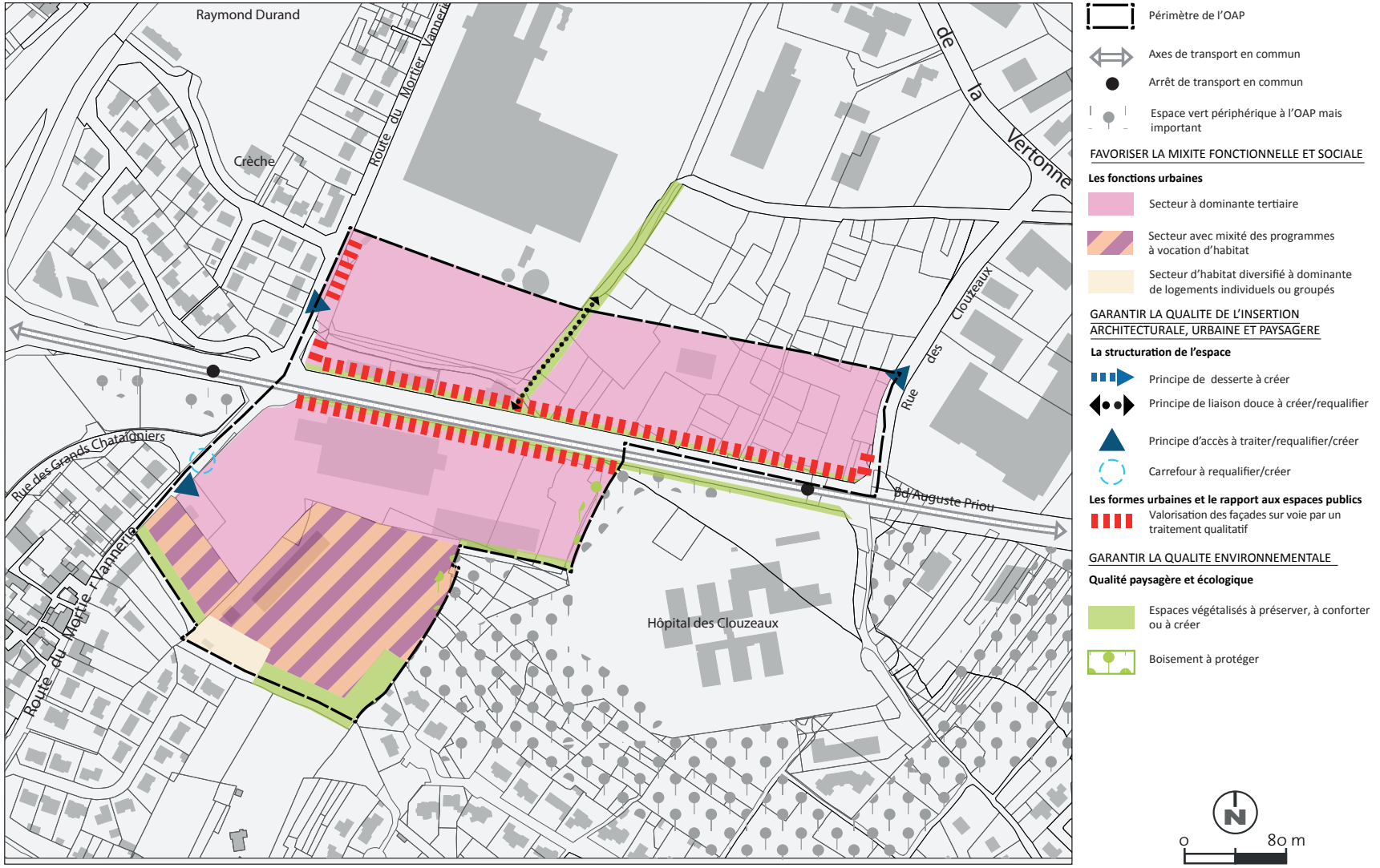
Ainsi, il est proposé :

- d'inscrire dans l'OAP que ce secteur aura une mixité des programmes avec une dominante bureaux et artisanat
- d'inscrire dans la programmation de l'OAP une surface de plancher minimale de 6000m² à destination d'activités artisanales.
- Étendre le périmètre tertiaire existant vers le nouveau secteur UEm afin de permettre l'accueil d'entreprises appartenant à la sous-destination bureau.
- d'inscrire au nord de l'OAP un espace végétalisé à préserver/conforter/créer afin de protéger les boisements.
- de prolonger le principe de liaison douce vers le nord.

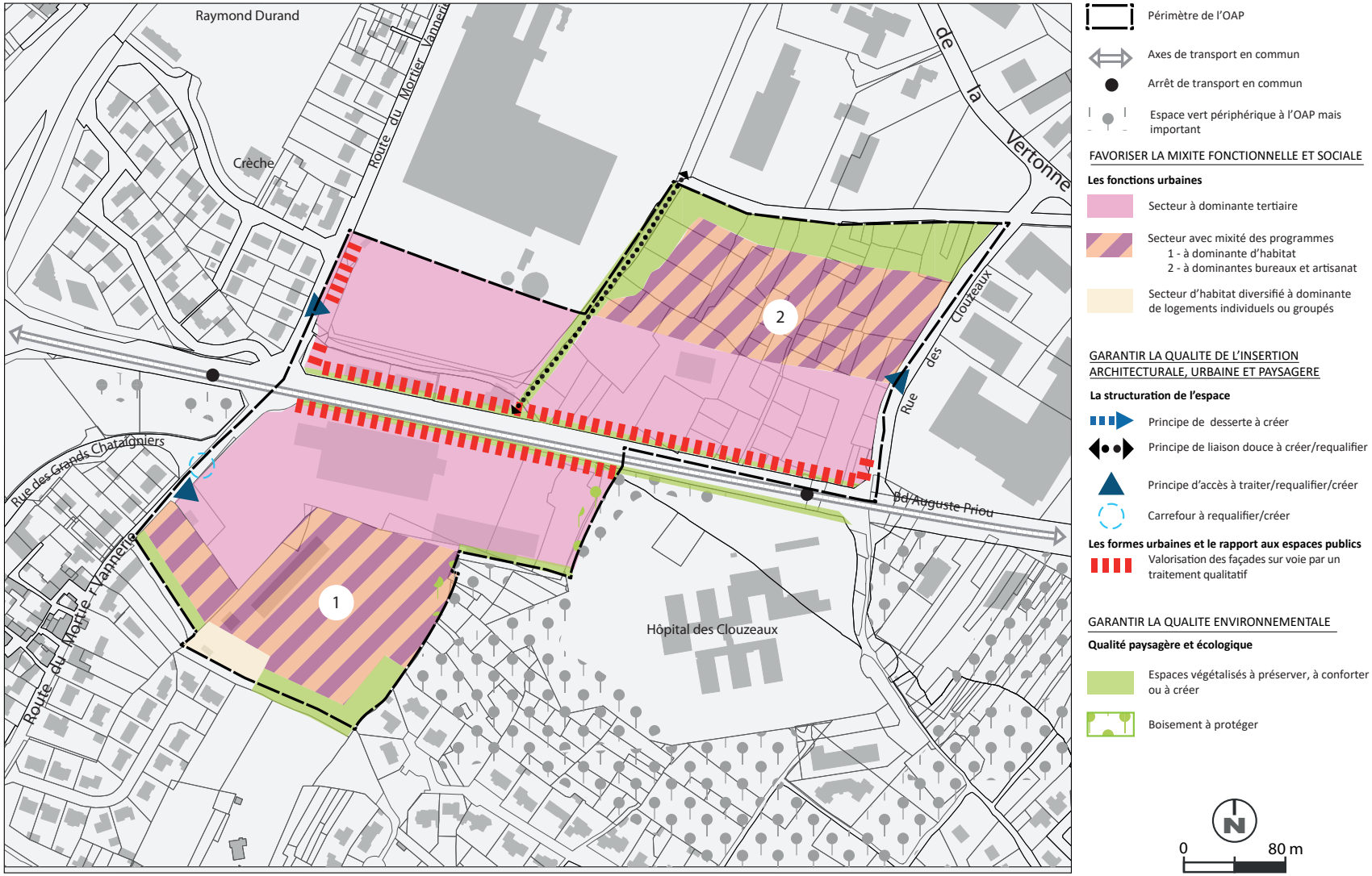
Afin d'accompagner l'arrivée de nouvelles entreprises sur ce secteur, il est souhaité que puisse s'implanter une offre de services; telle que la restauration, à destination des entreprises et des salariés de la zone. Ainsi, il est proposé :

- d'inscrire dans les principes d'aménagement de l'OAP l'implantation d'une offre de restauration
- de créer un pôle de services sur la rive nord du boulevard Auguste Priou

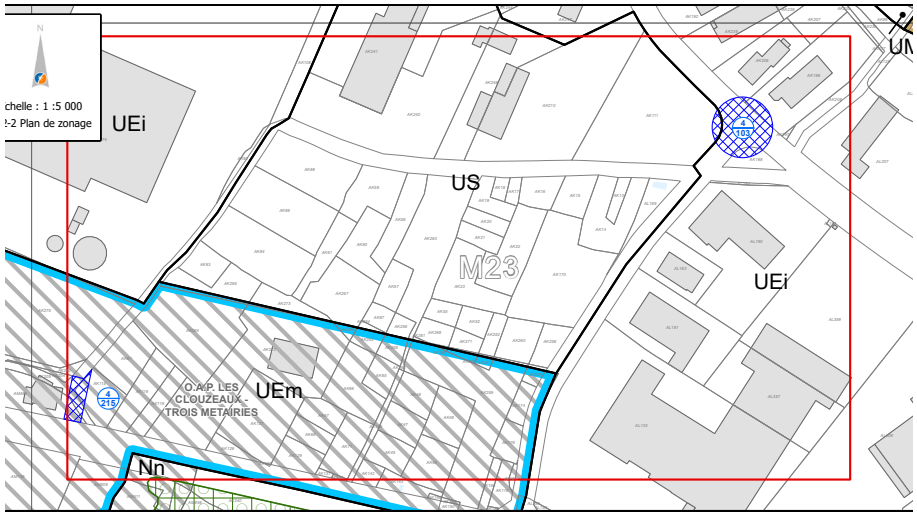
AVANT


Raymond Durand
Crèche
Route du Mortier Vannerie
de la Vertonne
Rue des Clouteaux
Rue des Grands Chataigniers
Route du Mortier Vannerie
Bd Auguste Priou
Hôpital des Clouzeaux
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante tertiaire
Secteur avec mixité des programmes à vocation d'habitat
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Carrefour à requalifier/créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
N
0
80 m

APRÈS


Raymond Durand
Route du Mortier Vannerie
Crèche
de la Vertonne
Rue des Clouzeaux
2
Rue des Grands Chataigniers
Route du Mortier Vannerie
1
Hôpital des Clouzeaux
Bd Auguste Priou
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun
Arrêt de transport en commun
Espace vert périphérique à l'OAP mais important
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante tertiaire
Secteur avec mixité des programmes
1 - à dominante d'habitat
2 - à dominantes bureaux et artisanat
Secteur d'habitat diversifié à dominante de logements individuels ou groupés
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Carrefour à requalifier/créer
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
N
0
80 m

VERTOU

AVANT	APRÈS
	

7.PROJET SECTEUR LE CLOS DES FONTENELLES

Les caractéristiques du site

Dans un contexte urbain très diversifié marqué par la proximité immédiate du boulevard périphérique, de la ligne de Busway et d'un parking-relais, la route de la Fontenelle apparaît comme un axe structurant à l'échelle du secteur, en assurant des liaisons interquartier nord-sud dans un environnement routier principalement axé est-ouest. Ce quartier regroupe dans un environnement proche l'ensemble des fonctions urbaines (commerces, services de proximité, école, services à la personne, transport en commun), et en fait un secteur privilégié de développement urbain, à l'instar des opérations qui se sont développées à l'Est de la route de la Fontenelle.

Les objectifs d'aménagement

L'ambition principale de la collectivité sur ce secteur est de poursuivre le processus de renouvellement urbain, afin de contribuer à la production de nouveaux logements sur le territoire métropolitain.

Par ailleurs, plusieurs équipements publics sont implantés sur la place de la Poste. Il est souhaité conforter le pôle d'équipements communaux constitué de la bibliothèque, de la salle municipale du Muguet et de la crèche.

Justifications des modifications apportées

Au regard de l'état d'avancement de la réflexion, quelques éléments doivent faire l'objet d'ajustements dans l'OAP sectorielle, ainsi que sur le règlement graphique.

A l'angle de la route de la Fontenelle et la rue de la Poste se situe la mairie annexe du quartier Beautour. Ce foncier est identifié en zonage UMd1 au PLUm en vigueur en février 2024, et se localise dans le prolongement du projet de renouvellement urbain de la route de la Fontenelle. Il est souhaité que ce foncier public puisse contribuer au renouvellement urbain de la route de la Fontenelle, afin de conforter les objectifs de production de logements.

Ainsi il est proposé :

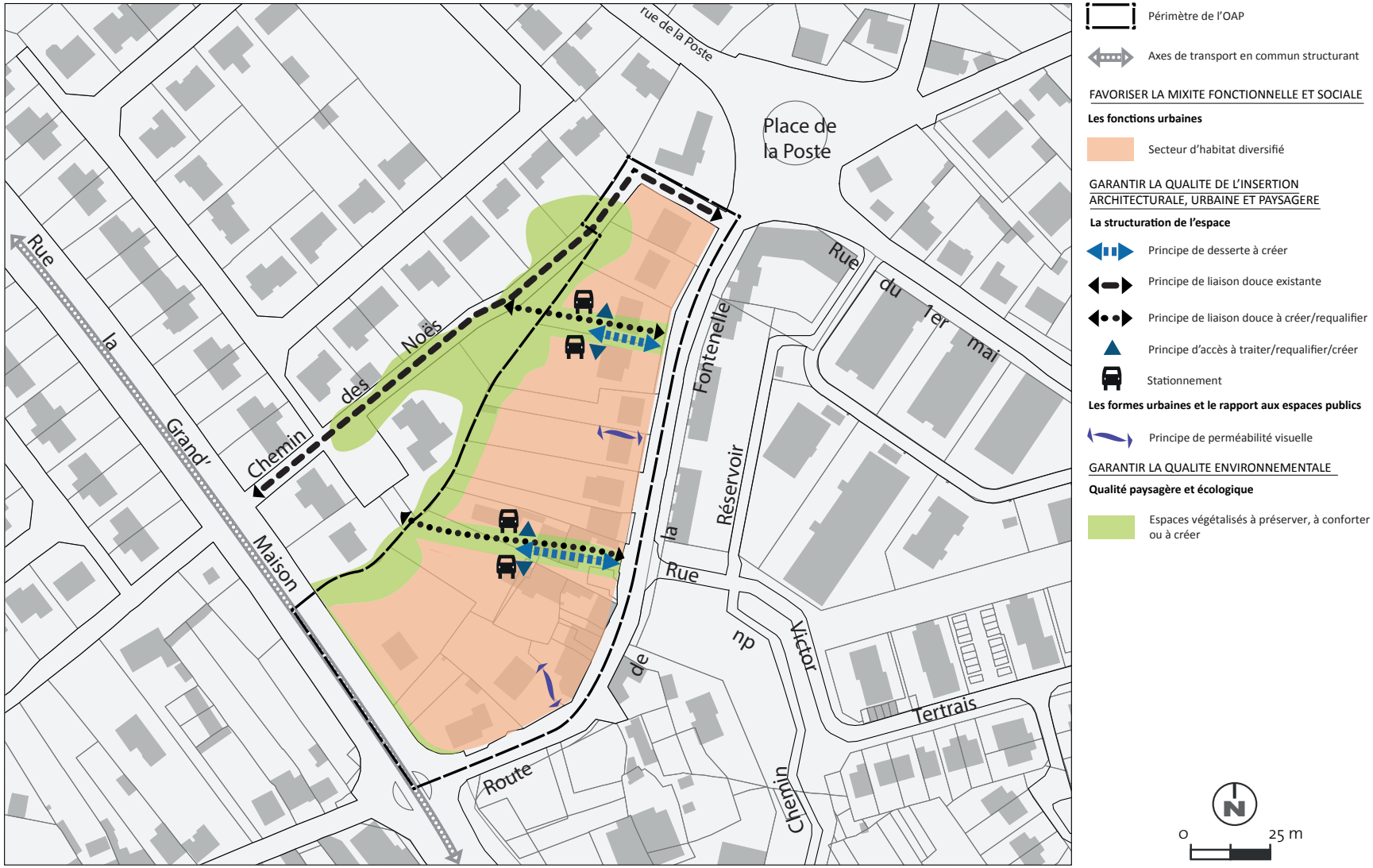
- d'intégrer la parcelle AC119 dans l'OAP le Clos des Fontenelles et de lui associer un principe d'aménagement de secteur d'habitat diversifié.
- d'inscrire dans l'OAP un principe de liaison douce sur la parcelle AC119 dans le prolongement du cheminement existant rue des Primeurs.
- de modifier le zonage de la parcelle AC119 de UMd1 vers UMc.
- de modifier le plan des hauteurs en inscrivant une hauteur R+2+C sur la parcelle AC119

Afin de conforter le pôle d'équipements communaux, il est proposé de modifier le zonage UMd1 au PLUm au vigueur en février 2024 vers un zonage plus adapté pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics. Par ailleurs, afin de conforter le pôle d'équipements et permettre l'extension et l'accueil de nouveaux services publics, la collectivité souhaite acquérir des parcelles limitrophes du pôle d'équipements constitué.

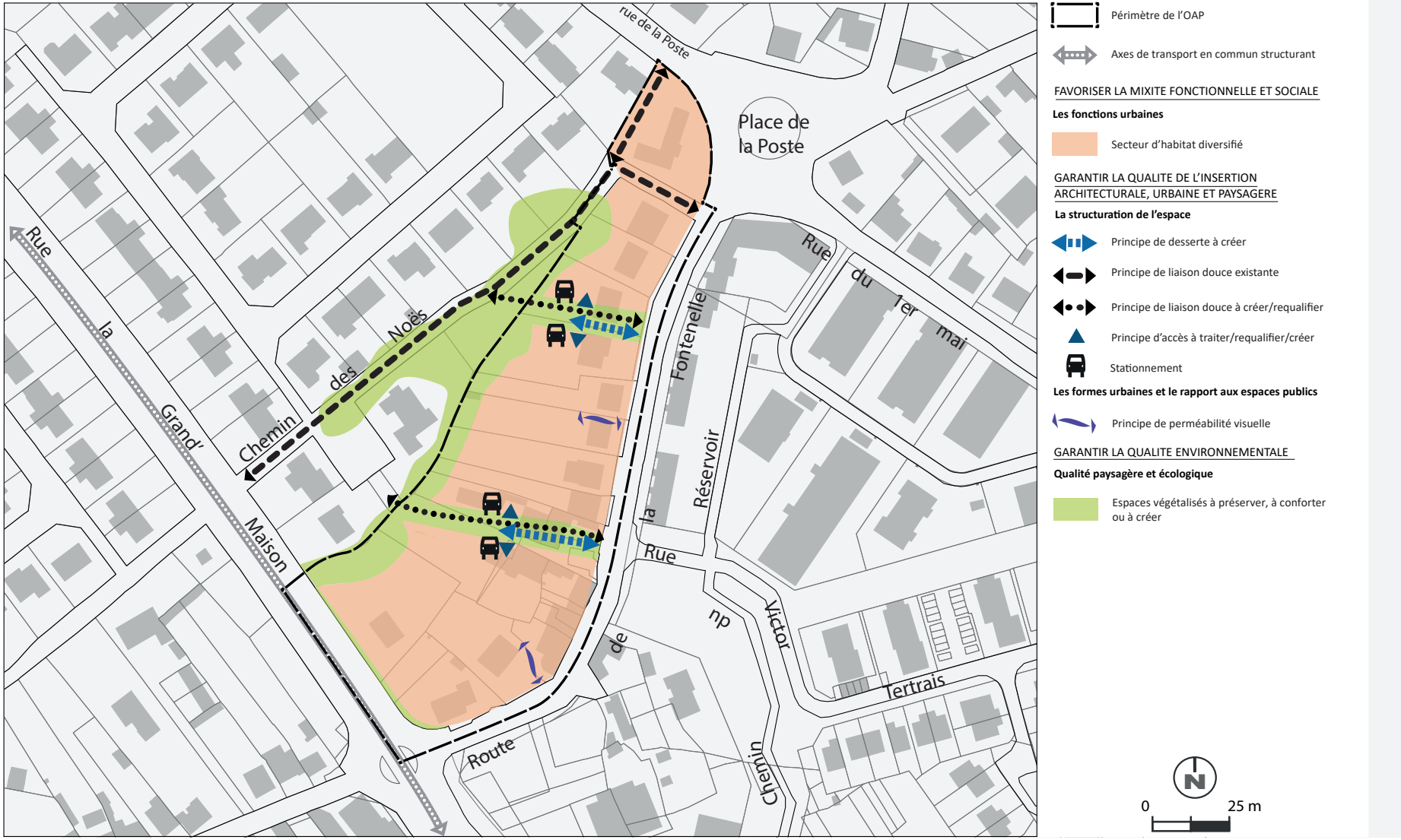
Ainsi il est proposé :

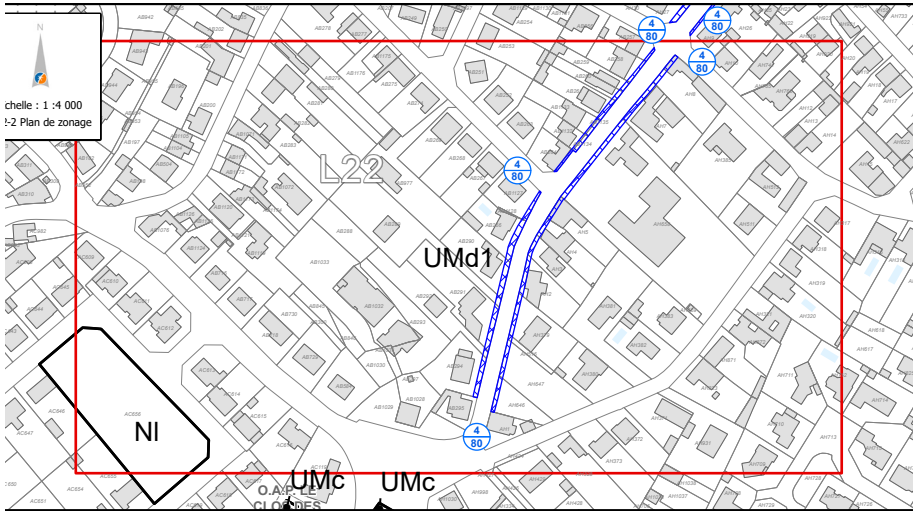
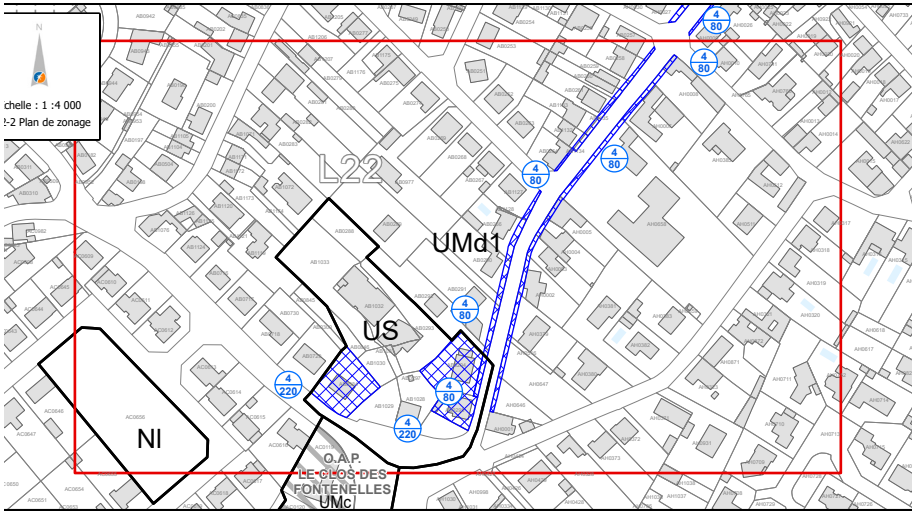
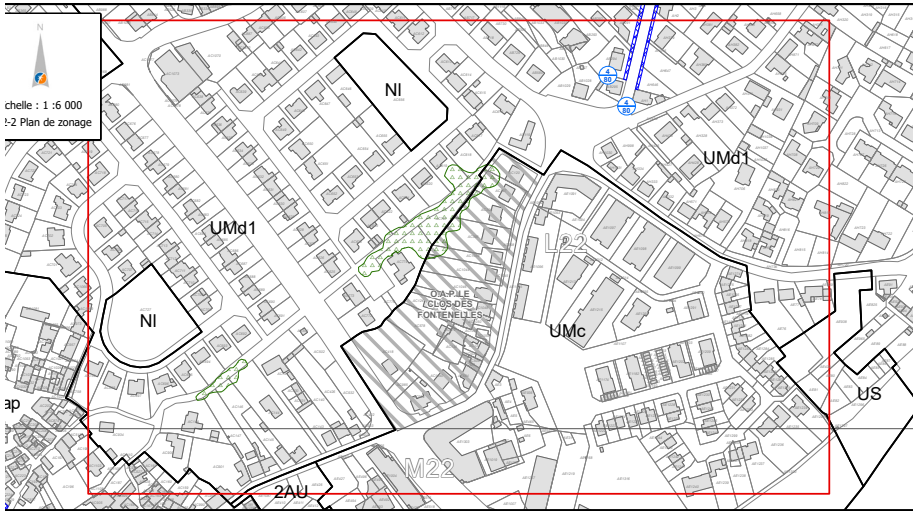
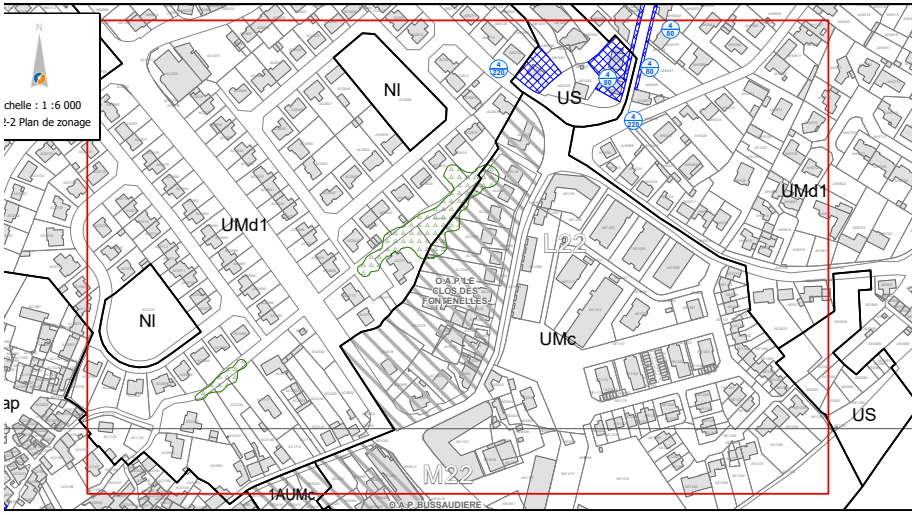
- de modifier le zonage UMd1 vers US
- de créer deux emplacements réservés au bénéfice de la commune ayant pour objet la réalisation d'équipement public, sur les parcelles AB584, AB295 et AB294.

AVANT


rue de la Poste
Place de la Poste
Rue du 1er mai
Fontenelle
Réservoir
la
Rue
np
de
Victor
Tertrais
Chemin
Route
Rue la Grand' Maison
des Noës
Chemin
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce existante
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
25 m

APRÈS


rue de la Poste
Place de la Poste
Rue du 1er mai
Rue Fontenelle
Rue du Réservoir
Rue de la Victor
Tertrais
Chemin des Noës
Rue la Grand' Maison
Route de
Chemin
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur d'habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Principe de desserte à créer
Principe de liaison douce existante
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Stationnement
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Principe de perméabilité visuelle
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
N
0
25 m

AVANT	APRÈS
	
	

chelle : 1 :4 000
-2 Plan de zonage
L22
UMd1
NI
UMc
O.A.P. LE CLOS DES FONTENELLES
US
chelle : 1 :6 000
-2 Plan de zonage
M22
2AU
1AUMc
O.A.P BUSSAUDIERE

8.PÔLE D'ÉQUIPEMENTS SECTEUR PLAINE DES ECHALONNIÈRES - LA FORESTERIE

Les caractéristiques du site

Le pôle d'équipements de la Plaine des Echalonnières, situé au nord du centre-ville de la commune de Vertou, a fait l'objet depuis le début des années 2000 de divers aménagements afin d'accueillir un collège et des équipements publics, notamment un parc sportif paysager composé de terrains sportifs de différentes natures. Ce site accueillera prochainement un nouveau groupe scolaire dans sa partie Ouest. L'offre d'équipements publics s'étend au nord est sur le secteur de la Foresterie avec la présence d'autres équipements sportifs, d'une caserne de pompiers et d'un terrain d'accueil pour les gens du voyage.

Les objectifs d'aménagement

L'ambition de la collectivité est de conforter ce pôle d'équipements, en créant les conditions de l'accueil de nouvelles structures sur ce site. La densification des équipements sur ce site permettrait de donner un accès aisé à la population, au regard de la position privilégiée entre le centre-ville et la centralité émergente de la gare de Vertou.

Justifications des modifications apportées

Néanmoins, le pôle d'équipement est saturé dans ses limites actuelles, il ne dispose plus de place pour accueillir de nouveaux équipements. Il convient donc de l'étendre. Il est souhaité pouvoir accueillir de nouveaux équipements le long de la VM 137, dans le prolongement des équipements sportifs existants.

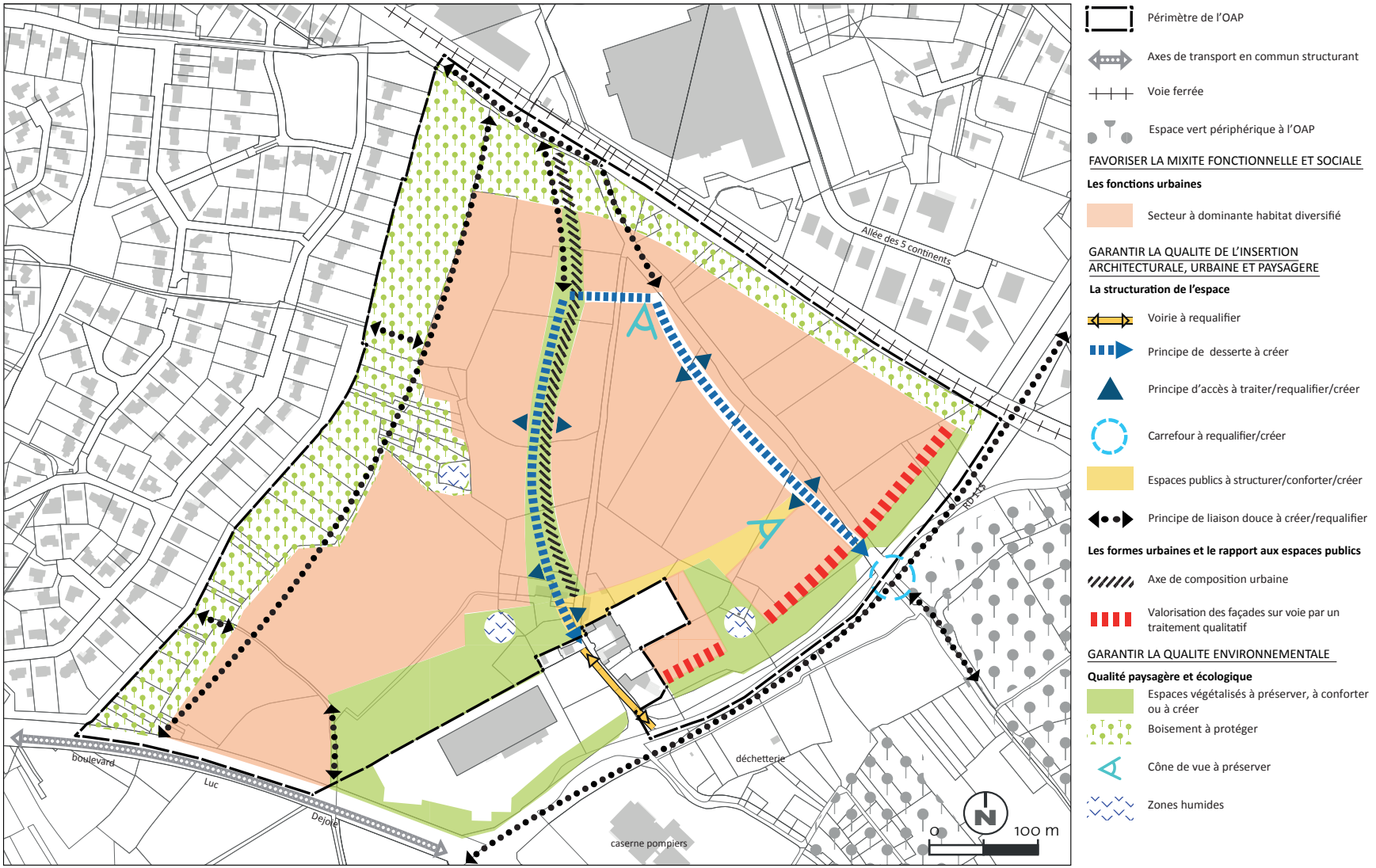
Ainsi il est proposé :

- de modifier le zonage 1AUMd1 vers US sur les parcelles BM141, BM142, BN81, BN89, BN86, BN88, BN87, BN31, BN30, BN32, BN83, BN82, et BN15.
- Ces parcelles étaient intégrées au projet d'aménagement de La Foresterie, couverte par une OAP. Ces parcelles ne contribuant plus à ce projet, il convient de les exclure de l'OAP

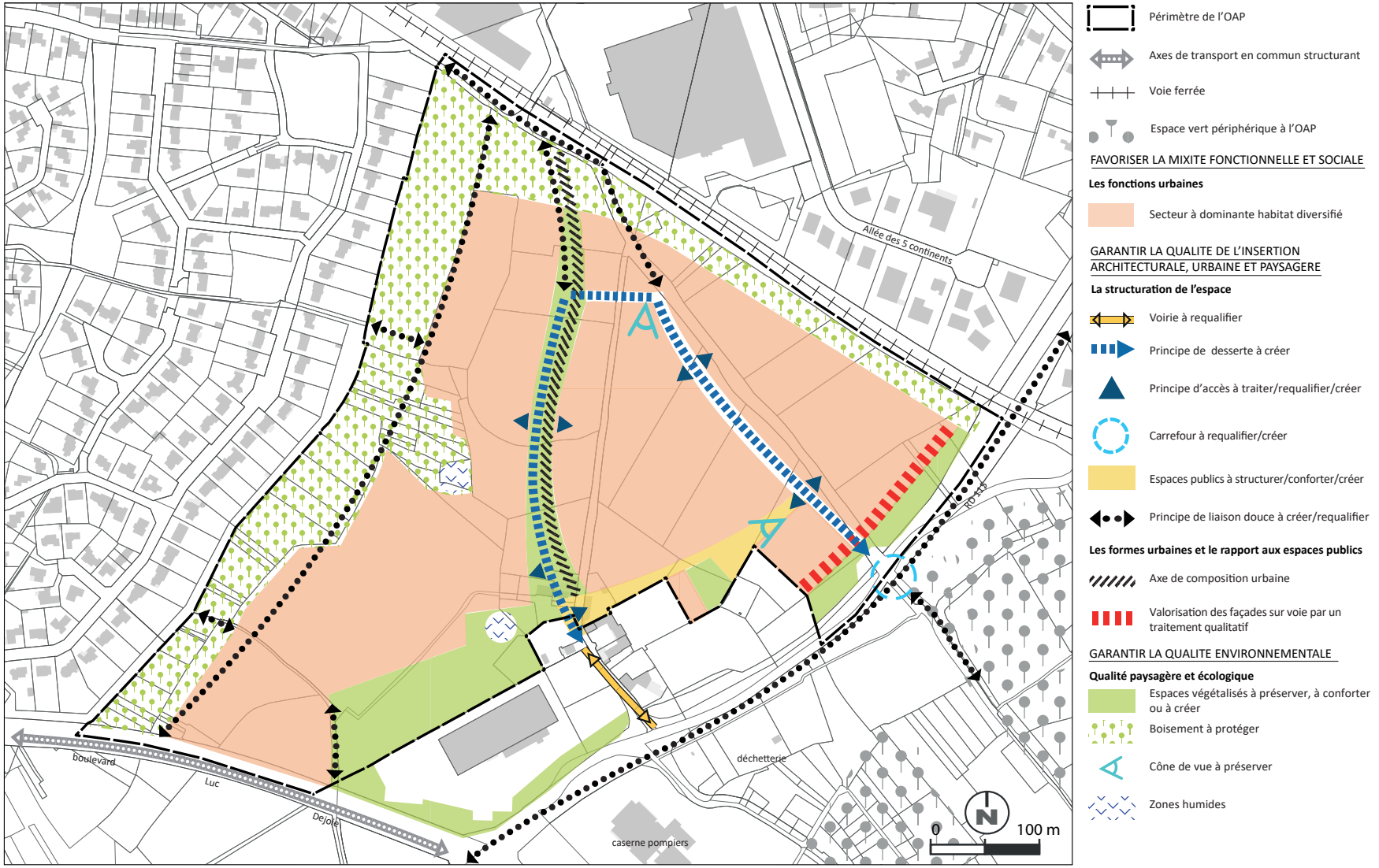
Ainsi, il est proposé :

- de supprimer de l'OAP La Foresterie les parcelles BM141, BN81, BN89, BN86, BN88, BN87, BN31, BN30, BN32, BN83, BN82, et BN15

AVANT

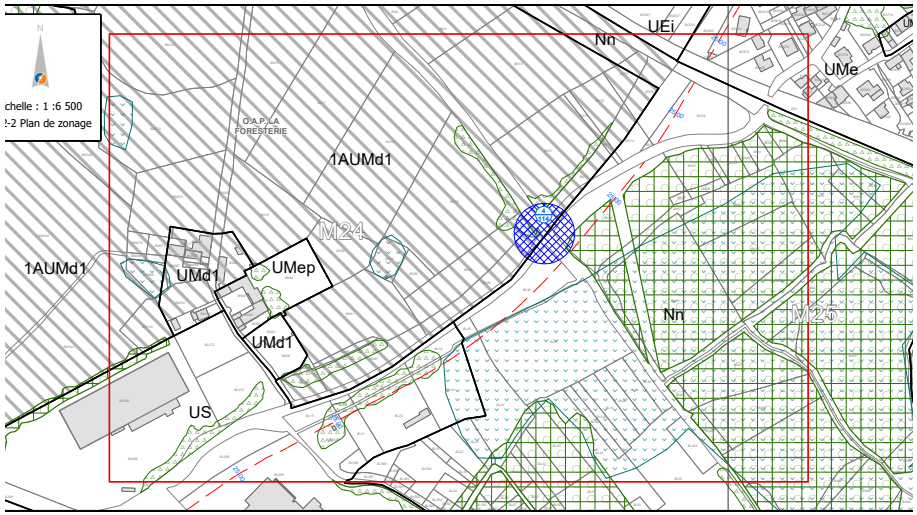

Allée des 5 continents
RD 249
boulevard
Luc
Dejoie
déchetterie
caserne pompiers
A
A
A
N
0
100 m
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Voie ferrée
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Carrefour à requalifier/créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Axe de composition urbaine
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Cône de vue à préserver
Zones humides

APRÈS

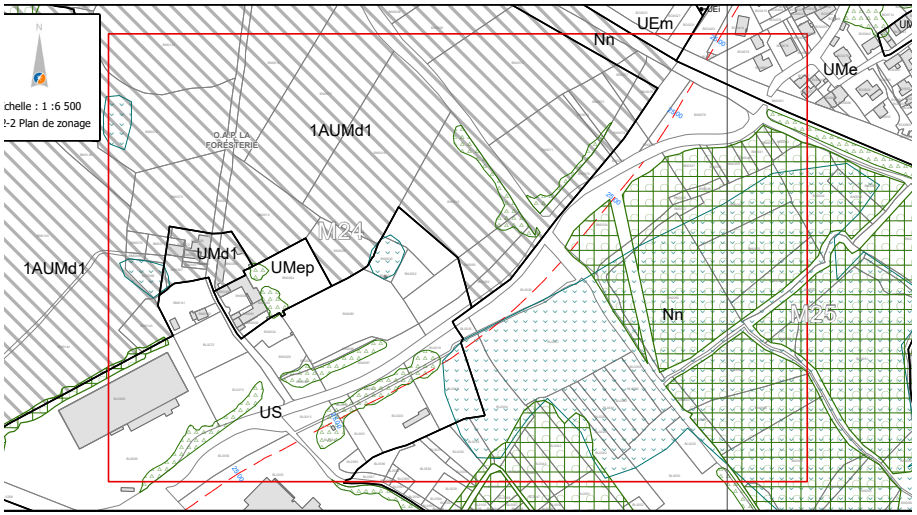

Allée des 5 continents
RD 115
boulevard
Luc
Dejoie
déchetterie
caserne pompiers
0
100 m
N
Périmètre de l'OAP
Axes de transport en commun structurant
Voie ferrée
Espace vert périphérique à l'OAP
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE
Les fonctions urbaines
Secteur à dominante habitat diversifié
GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE
La structuration de l'espace
Voirie à requalifier
Principe de desserte à créer
Principe d'accès à traiter/requalifier/créer
Carrefour à requalifier/créer
Espaces publics à structurer/conforter/créer
Principe de liaison douce à créer/requalifier
Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics
Axe de composition urbaine
Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif
GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
Qualité paysagère et écologique
Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
Boisement à protéger
Cône de vue à préserver
Zones humides

VERTOU

AVANT



APRÈS



9.OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA 2AU LES REIGNIERS ET CRÉATION D'UNE OAP

La fiche descriptive de l'ouverture à l'urbanisation de la 2AU Les Reigniers et de l'OAP Les Reigniers est présentée dans la partie métropolitaine de la notice explicative (partie 3.2.B) à la suite de la fiche relative à l'ouverture de la zone 2AU.

10.AJOUT ET AJUSTEMENT DES PROTECTIONS PATRIMONIALES

L'identification de bâtiments en tant que patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination, permet de reconnaître ces bâtiments comme faisant partie intégrante du patrimoine local pour lequel la possibilité de changer de destination peut favoriser leur préservation à travers la rénovation et l'entretien des construction.
A ce titre, un certain nombre d'éléments du patrimoine sur le territoire de Vertou demandent à être redynamisés et donc pérennisés via la possibilité de changer leur destination. Il est proposé l'ajout de 2 éléments patrimoniaux avec changement de destination au règlement graphique du PLUm :

- un ancien bâtiment agricole en pierre présentant un intérêt architectural et historique sur la parcelle BW55.
- un ensemble patrimonial constitué d'un château (« folie nantaise ») et de dépendances, qui fait déjà l'objet d'une protection par un périmètre patrimonial. Il est proposé par ailleurs d'autoriser le changement de destination des différents bâtiments qui constitue cet ensemble patrimonial ainsi qu'un pigeonnier identifié au sud-est du périmètre patrimonial.

Par ailleurs, il est proposé de renforcer la protection des murs épais en pierre pour les constructions existantes situées dans les sous secteurs patrimoniaux de Vertou. Ainsi, il est proposé

- d'ajouter dans la fiche patrimoniale n°20 annexée au règlement écrit du PLUm portant sur les centralités historiques de Vertou "L'isolation par l'extérieur des bâtiments anciens constitués de murs épais en pierre est à éviter".

11.AJUSTEMENT DES HAUTEURS SECTEUR RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE

Les caractéristiques du site

La rue du Général de Gaulle est l'une des principales rues du centre ville de Vertou, permettant de lier le cœur de bourg aux axes structurants du territoires, le boulevard de l'Europe et le boulevard Luc Dejoie. Elle se caractérise d'un côté par une morphologie urbaine dense dans le centre-ville, par la présence de collectifs et de maisons de bourg. Elle se compose de maisons individuelles en se dirigeant vers l'extérieur du centre-ville, en direction du boulevard de l'Europe et le boulevard Luc Dejoie.

Les objectifs d'aménagement

L'ambition de la commune est de permettre le renouvellement urbain et la densification du centre-ville, tout en assurant une transition des formes urbaines vers les maisons individuelles.

Justifications des modifications apportées

Au PLUm en vigueur en février 2024, la partie de la rue du Général de Gaulle située dans le centre-ville est inscrit dans le zonage UMa avec une hauteur R+2+C. Les maisons pavillonnaires limitrophes à ce secteur sont dans le zonage UMd1.
L'état actuel du PLUm ne permet pas de réaliser une transition entre une forme urbaine dense composée de logements collectifs en R+2+C avec les maisons individuelles. Le règlement graphique ne permet pas de concourir à l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions à l'interface entre le centre-ville et le quartier pavillonnaire.

Ainsi, il est proposé :

- de modifier la hauteur de R+2+C vers R+1+C sur les parcelles BE173, BE174 et BE175.

12.AJUSTEMENT DES HAUTEURS SECTEUR RUE DU CHAPEAU BERGER

Les caractéristiques du site

La rue du Chapeau Berger se localise en périphérie du centre-ville de Vertou, à proximité du boulevard de l'Europe. Le secteur est essentiellement composé de maisons pavillonnaires, à l'exception d'un ensemble de logements collectifs réalisé dans les années 1970.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif sur ce secteur est de maintenir les formes urbaines existantes, tout en permettant aux constructions présentes d'évoluer en adéquation avec leur architecture.

Justifications des modifications apportées

Les hauteurs appliquées sur l'ensemble de logements collectifs au PLUm en vigueur en février 2024 est R+2+C. Cette hauteur n'est pas en adéquation avec leur architecture. La règle en vigueur ne permet pas à ces constructions d'évoluer en cohérence avec leur morphologie. Il convient de modifier la hauteur au règlement graphique.

Ainsi, il est proposé :

- de modifier la hauteur R+2+C vers R+3+C sur les parcelles BI72, BI344, BI343, BI345, BI346, BI85 et BI347.

13.MODIFICATION DU ZONAGE ÉCONOMIQUE SECTEUR LE CHÊNE FERRÉ

Les caractéristiques du site

Le site du Chêne Ferré se situe entre la route de Clisson et la voie ferrée Nantes-Clisson. Il se caractérise par une diversité de fonctions urbaines. La zone se compose de secteurs d'habitat le long de la rue de la Plée et de la rue de la Plaine, de commerces et de services le long de la Route de Clisson, de bureaux et d'activité à caractère industriel au bout de l'allée des Cinq Continents.

Les objectifs d'aménagement

L'objectif sur ce secteur est de maintenir les différentes fonctions urbaines présentes tout en assurant leur compatibilité, et de permettre aux constructions existantes d'évoluer.

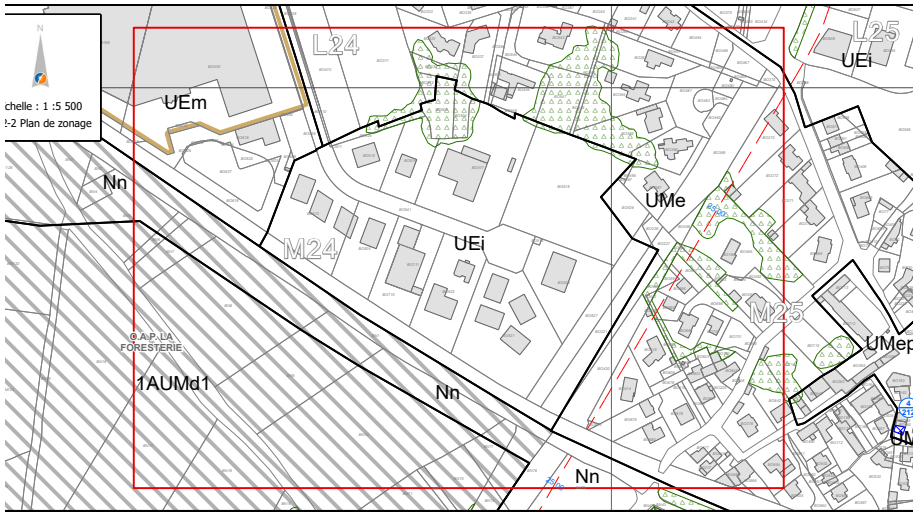
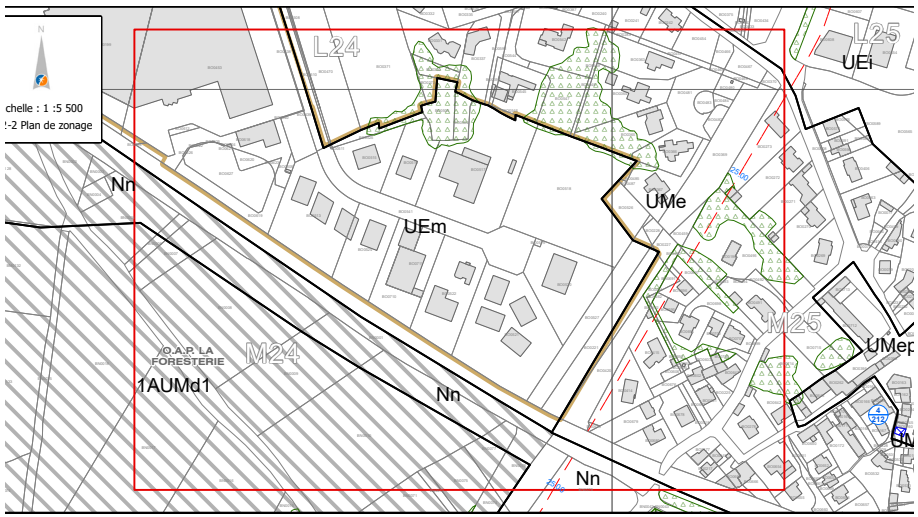
Justifications des modifications apportées

Au bout de l'allée des cinq continents se localise une diversité d'entreprises. La rue se compose d'activités appartenant à la sous-destination bureau, service et industrie. Néanmoins, l'ensemble de ce secteur est identifié en secteur UEi, destiné à l'activité industrielle. Ce zonage ne permet aucune évolution des activités de bureaux et des services en place, exerçant de fortes contraintes pour le développement de ces entreprises. Il convient de modifier le zonage en adéquation avec les activités en présence.

Ainsi, il est proposé :

- de modifier le zonage UEi vers UEm et d'étendre le pôle service sur l'ensemble de la zone UE située allées des cinq continents

VERTOU

AVANT	APRÈS
	

14.ADAPTATION DU ZONAGE ÉCONOMIQUE SECTEUR LA VERTONNE

Les caractéristiques du site

Le site de la Vertonne se caractérise par une zone économique d'envergure, composé d'entreprises à vocation industrielle, productive, ainsi que d'activités de service. Au sein de cette zone d'activité subsiste quelques poches à vocation d'habitat, composées de maisons pavillonnaires.

Les objectifs d'aménagement

L'ambition portée au sein du parc industriel de la Vertonne, pôle économique de référence à l'échelle de la métropole, est de renforcer le socle économique vertavien.

Il s'agit plus précisément de :

- assurer la pérennité des activités économiques, notamment artisanales et industrielles présentes au sein de la zone
- optimiser le foncier disponible afin d'accueillir de nouvelles entreprises
- diversifier dans certains sous-secteurs les activités (activités de service par exemple) pour contribuer au bon équilibre de l'éco-système de la zone, son développement et par conséquent sa viabilité à long terme.

Par ailleurs, seul un maintien et des extensions mesurées pour les habitations existantes au sein de la zone économique sont souhaités. Les orientations du Plum n'entendent pas étendre les poches résiduelles d'habitat existantes au sein de la zone économique compte tenu de la cohabitation délicate entre ces différentes destinations

Justifications des modifications apportées

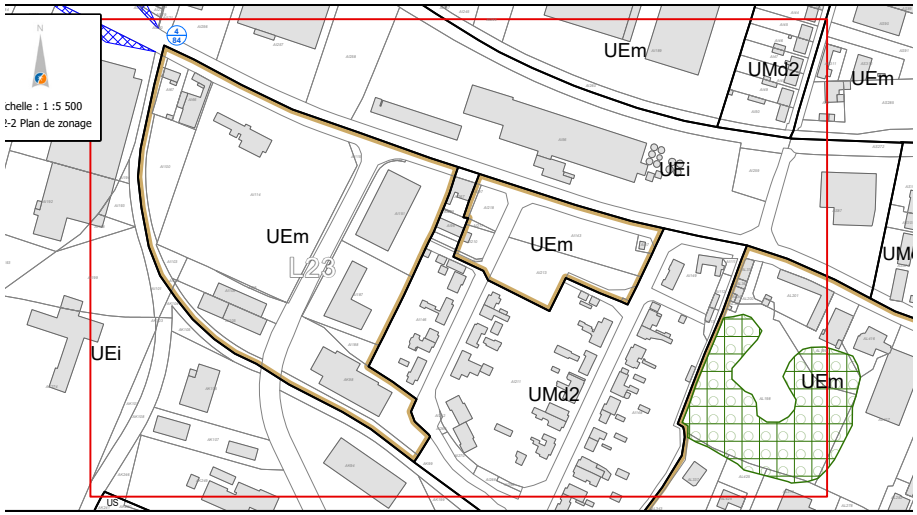
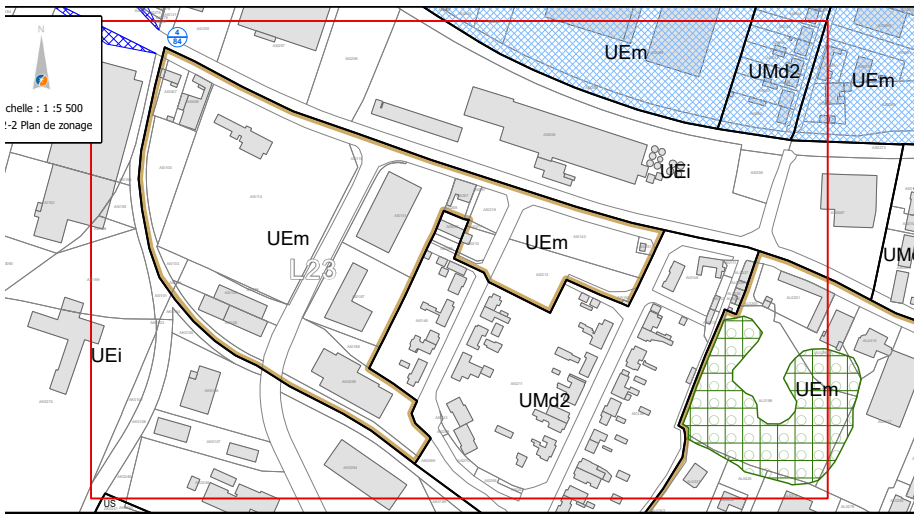
Le long de l'impasse de la Maladrie sont implantées des maisons sur les parcelles AL37, AL36, AL35 et AL34. Au PLUm en vigueur en février 2024, ces maisons sont inscrites en zonage UEm et au sein d'un pôle service. Il est proposé de mettre en cohérence le règlement graphique avec les constructions existantes, afin de permettre leurs évolutions dans le temps.

Ainsi, il est proposé :

- de modifier le zonage UEm vers UMd2 pour les parcelles AL37, AL36, AL35 et AL34
- de supprimer le pôle service sur les parcelles AL37, AL36, AL35 et AL34

Par ailleurs, une activité économique (restauration) est implantée rue de la Maladrie. Elle assure un service de restauration auprès des entreprises et des salariés de la zone économique. Cependant, cette activité est inscrite en sous secteur UMd2 au PLUm en vigueur en février 2024. Afin de conforter cette activité, il est proposé :

- de modifier le zonage UMd2 vers UEm sur la parcelle AI267
- d'intégrer la parcelle AI267 au sein du pôle de services

AVANT	APRÈS
	

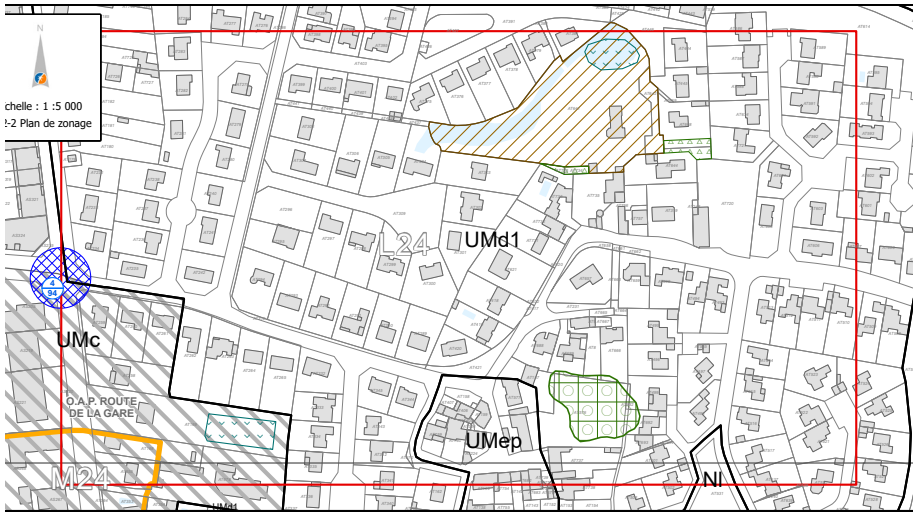
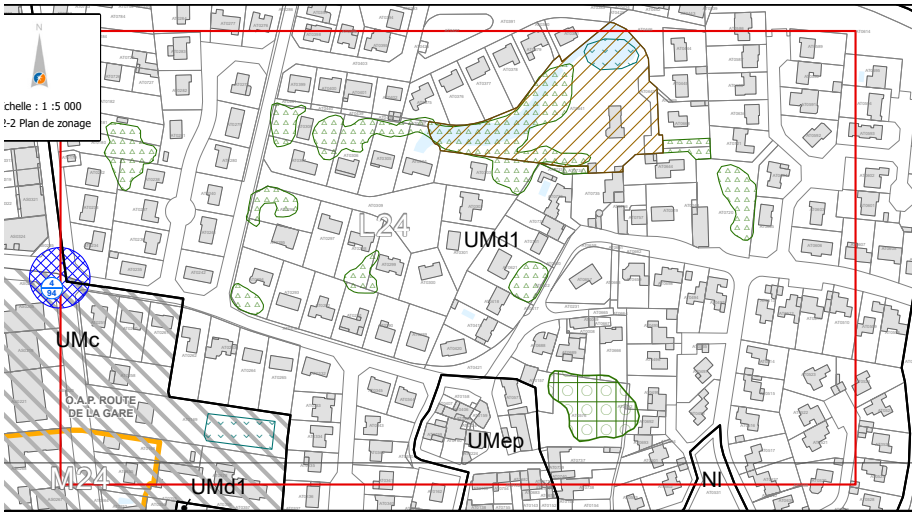
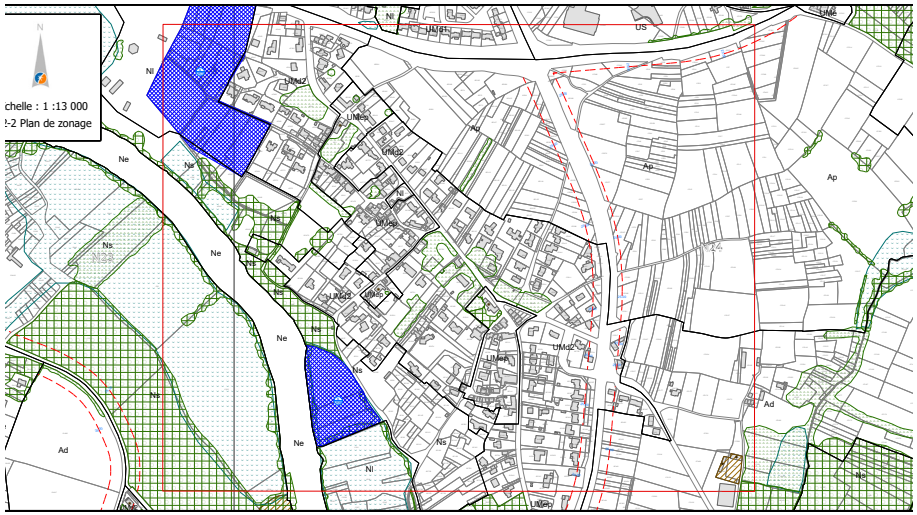
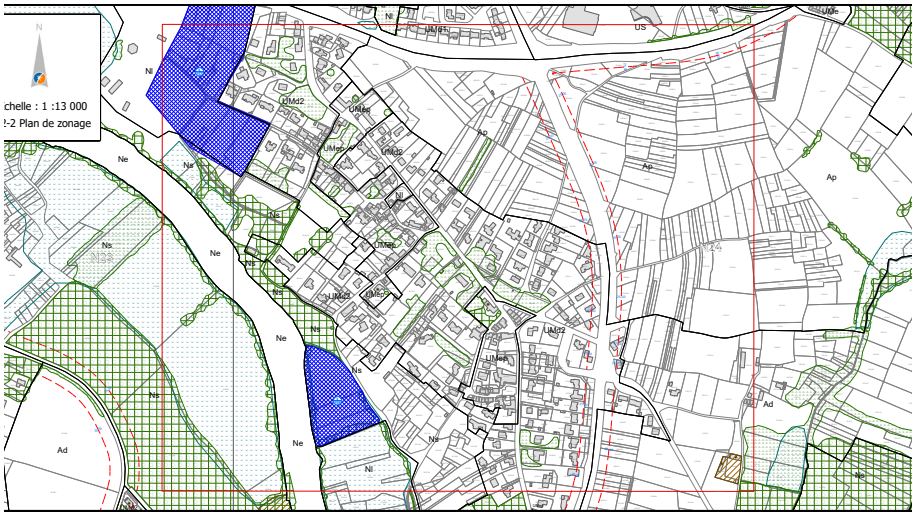
chelle : 1 :5 500
!-2 Plan de zonage
UEm
UMd2
UEm
UEi
UEm
UEm
UEm
UMd2
UEi
UEm
L23

15.AJOUT D'ESPACES PAYSAGERS À PROTÉGER

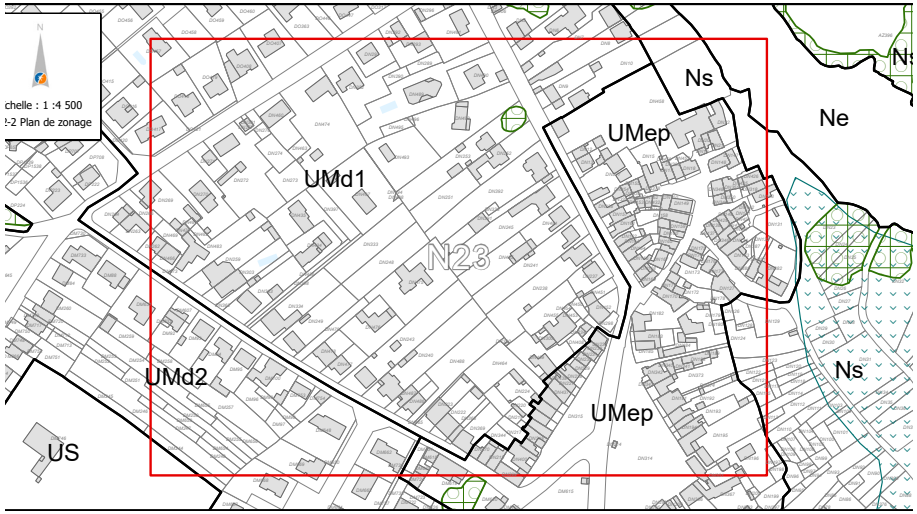
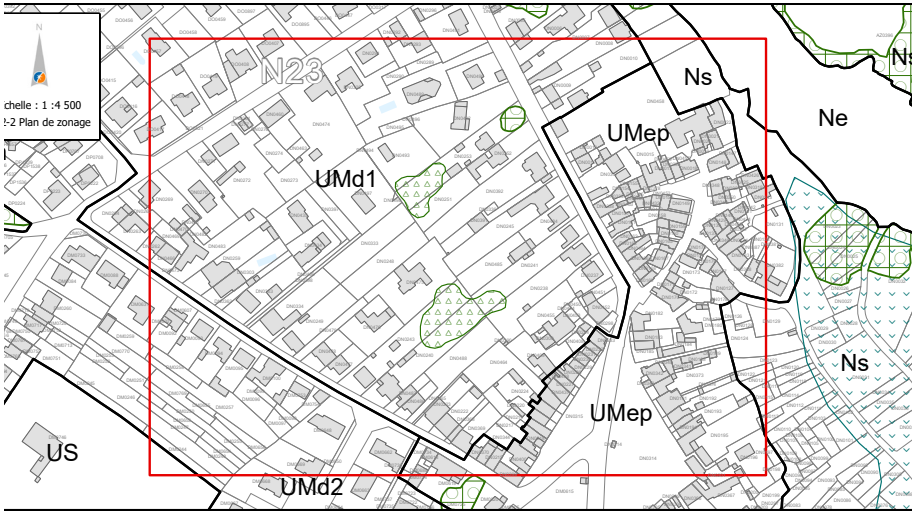
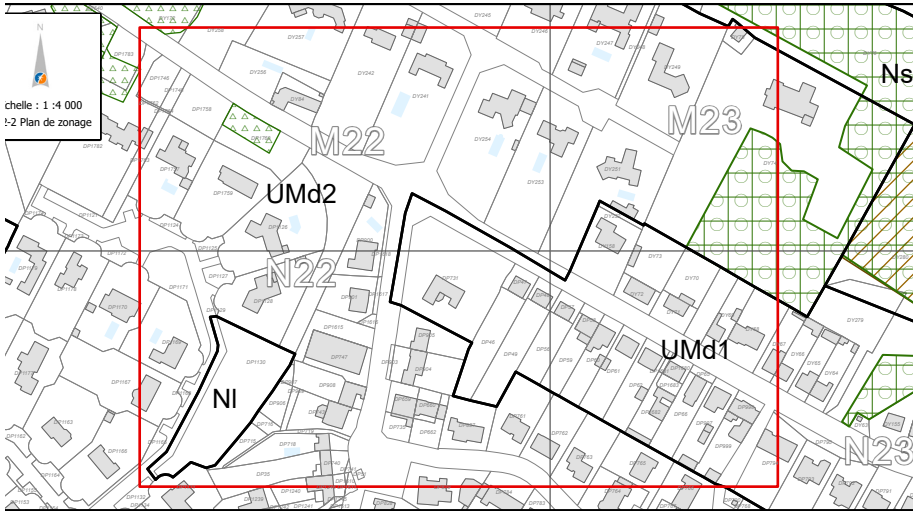
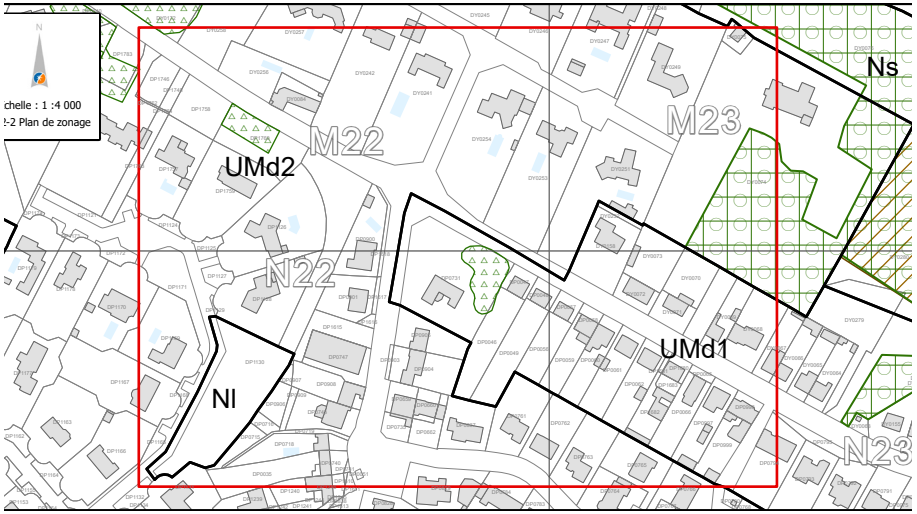
A la suite d'inventaires complémentaires effectués par le service espace vert de la commune, depuis l'approbation du PLUm en avril 2019, un certain nombre d'arbres et de boisement remarquables de par leurs qualités paysagères, leur valeur écologique ou patrimoniale, sont pleinement constitutifs du patrimoine végétal et paysager de Vertou. Ces éléments végétaux viennent consolider également la trame verte de la ville.

Ainsi, afin de mettre en valeur ces éléments constitutifs du patrimoine végétal de la commune, il est proposé l'ajout, l'extension des Espaces Paysagers à Protéger (EPP) et EBC sur les parcelles cadastrées :

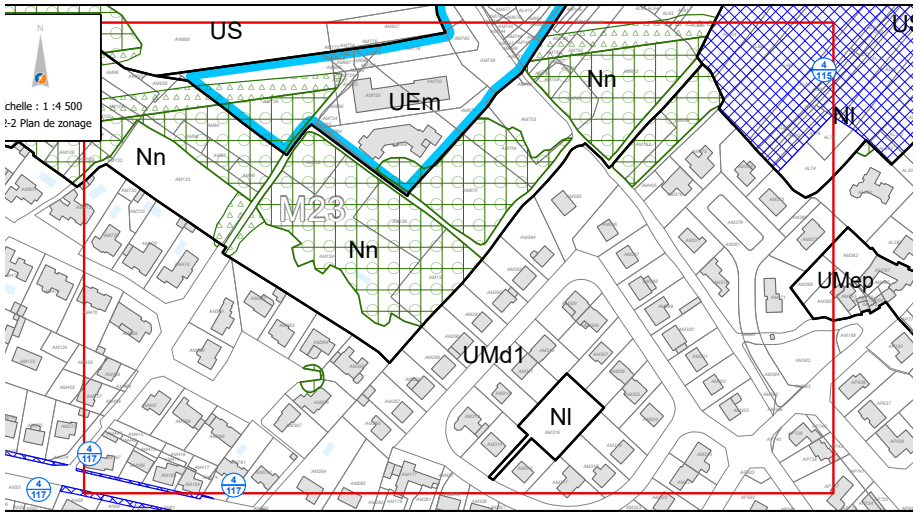
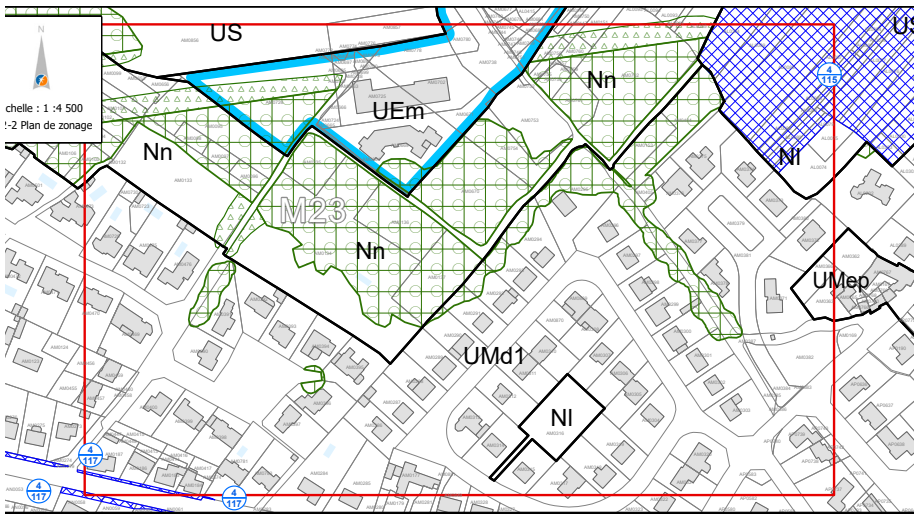
- quartier de la Grammoire : création d'EPP afin de préserver des cœurs d'îlots, des boisements composés d'essences variées contribuant à la qualification du paysage du quartier de la Grammoire. La protection de ces arbres mâtures contribue à la préservation de la nature en ville dans un cadre pavillonnaire prédominant.
- quartier de la Gombergère : création d'EPP afin de préserver des éléments boisés présentant un intérêt paysager et écologique à l'échelle du quartier. Le secteur de la Gombergère se caractérise par la proximité des bords de la Sèvre, qui est un réservoir de biodiversité. La protection de boisements contribue au renforcement de la biodiversité dans les milieux urbains limitrophes. Par ailleurs, ce quartier pavillonnaire est inscrit au PLUm en vigueur en sous secteur UMd2. Ce zonage correspond aux secteurs pavillonnaires très résidentiels préservés à ce jour des divisions parcellaires et présentant un caractère paysager fort ou à développer. La protection de ces boisements constitués contribue également à conforter et préserver le caractère paysager du secteur.
- secteur Barbière / Le grand chemin : Il est proposé de créer un EPP sur les groupements d'arbres présents en cœur d'îlots qui contribuent à la qualité paysagère du secteur.
- rue du Port aux Meules : création d'un EPP le long de la rue du Port aux Meules, sur un boisement composé d'arbres mâtures de haute tige, marquant de manière sensible le paysage le long de cet axe structurant dans le quartier.
- secteur La Maladrie : augmentation du périmètre des EBC inscrit dans le PLUm en vigueur en février 2024 afin de prendre en compte les arbres existants dans le prolongement de l'EBC existant et être au plus proche de la réalité des houppiers.

AVANT	APRÈS
	
	

chelle : 1 :5 000
-2 Plan de zonage
UMc
UMd1
UMep
Nl
L24
M24
O.A.P. ROUTE DE LA GARE
chelle : 1 :13 000
-2 Plan de zonage

AVANT	APRÈS
	
	

chelle : 1 :4 500
Ns
Ne
UMep
UMd1
N23
UMd2
US
chelle : 1 :4 000
M22
M23
N22
Nl

AVANT	APRÈS
	

chelle : 1 :4 500
!-2 Plan de zonage
US
UEm
Nn
M23
Nn
Nn
Nl
UMep
UMd1
Nl

16.CRÉATION D'UN STECAL ACL2 - SECTEUR BEL AIR / ROUSSELET

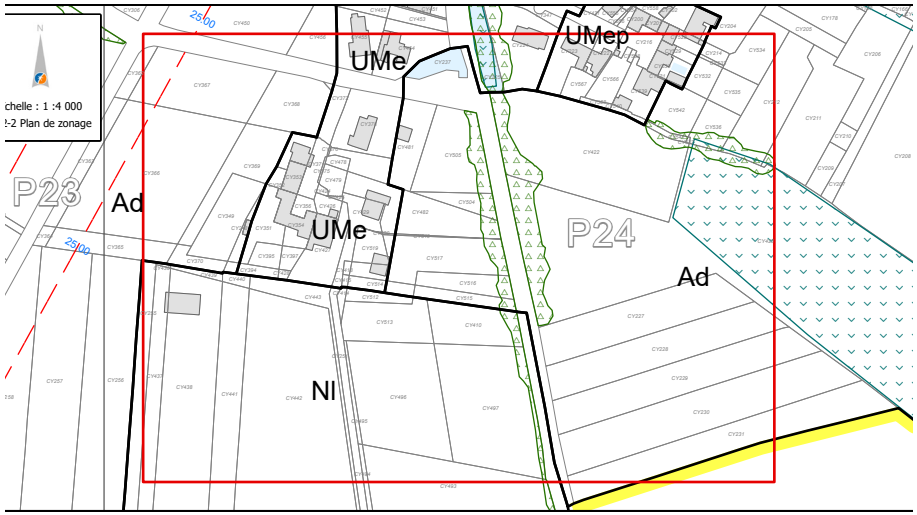
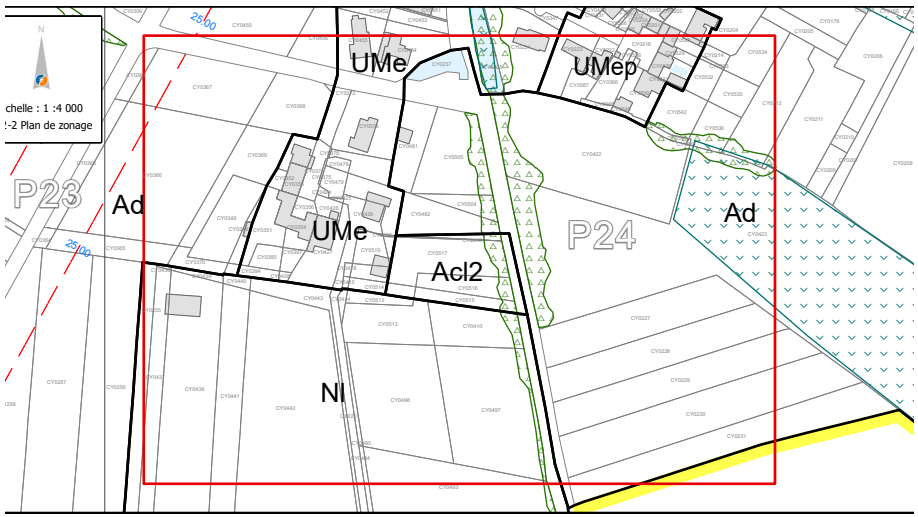
Afin de prendre en compte la situation d'ancrage, depuis de nombreuses années, d'une famille de voyageurs implantée sur les parcelles CY514, CY515, CY516, CY517 et CY518 en secteur Agricole durable (Ad), il est proposé

- de créer un STECAL Acl2 destiné aux terrains familiaux, sur les parcelles BCY514, CY515, CY516, CY517 et CY518 sur une surface totale d'environ 2 200 m2.

Ces parcelles se localisent dans la continuité d'un hameau constitué autour de la rue de Bel Air du Rousselet, et la rue de Rousselet.

La constructibilité sera donc limitée, puisque dans le périmètre, seront permis : la constructibilité limitée à 50 m2 maximum d'emprise au sol pouvant inclure jusqu'à 50 m2 de surface de plancher ainsi que le stationnement pendant plus de 3 mois de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

VERTOU

AVANT	APRÈS
	

17.CRÉATION, MODIFICATION ET SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Depuis l'approbation du PLUm, certains Emplacements Réservés (ER) correspondent à des fonciers ayant fait l'objet d'acquisition ou de travaux. Ces évolutions liées aux projets, conduisent à effectuer des modifications (extensions, suppressions) ou à intégrer des nouveaux besoins nécessitant la mise en place d'Emplacements Réservés.

Les créations d'ER

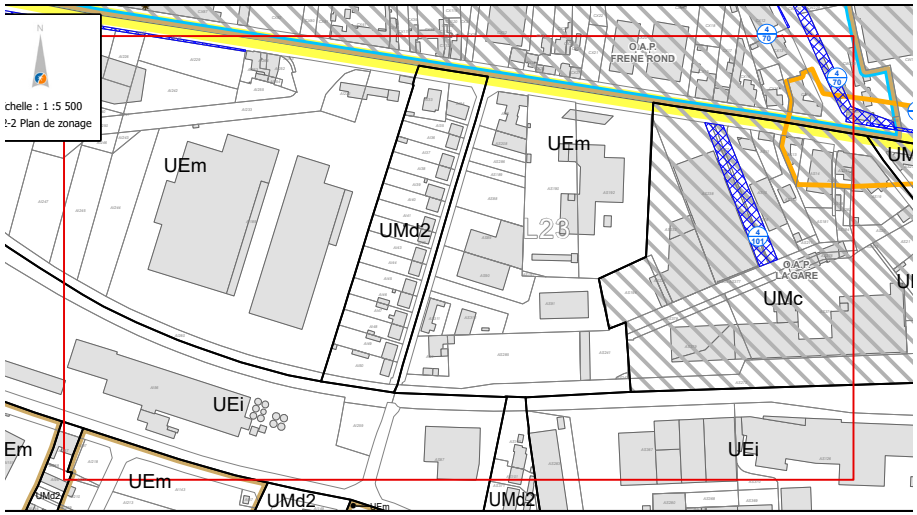
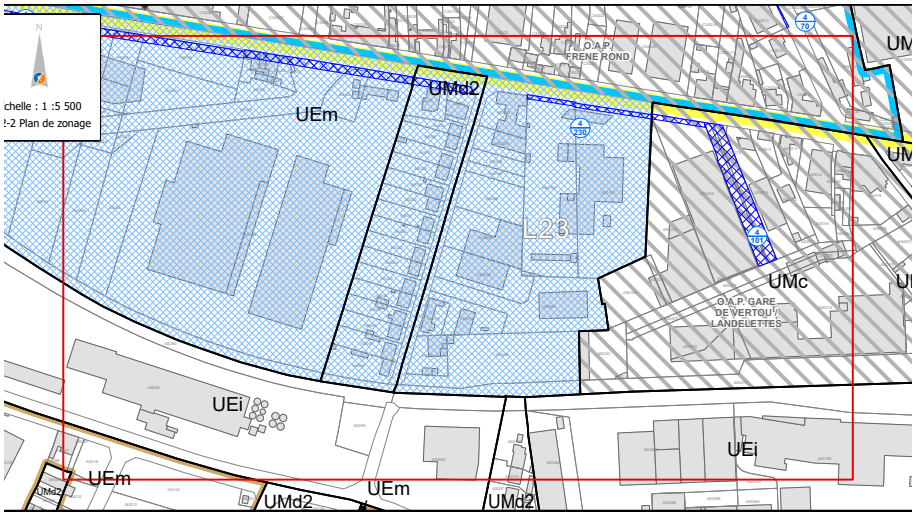
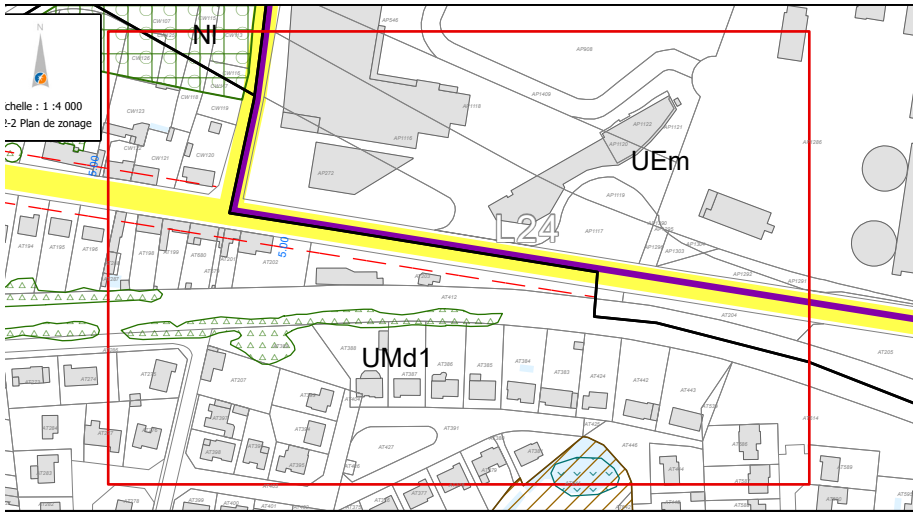
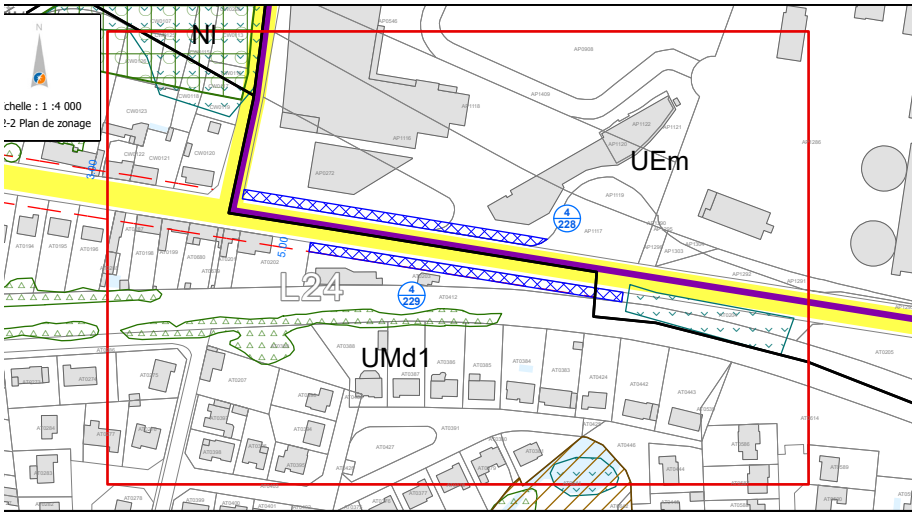
- création de l'ER 4-230 sur les parcelles AS190 et AS192 au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de voirie ;
- création de l'ER 4-229 sur la parcelle AT203 au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de voirie
- création de l'ER 4-233 rue de la Lande Guingand au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de voirie

Les modifications d'ER

- modification de l'ER 4-117 au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de la Route du Vignoble ;
- modification de l'ER 4-177 au bénéfice de Nantes Métropole afin d'ajuster les besoins fonciers pour l'aménagement d'un carrefour.
- modification de l'ER 4-104 au bénéfice de Nantes Métropole afin d'élargir l'espace public et la voirie le long de la Route de Clisson.
- modification de l'ER 4-195 en supprimer la parcelle BE515 de l'ER suite à une acquisition foncière.
- modifier de l'ER 4-153 en supprimer partiellement l'ER sur sa moitié sud suite à des acquisitions foncières.

Les suppressions d'ER

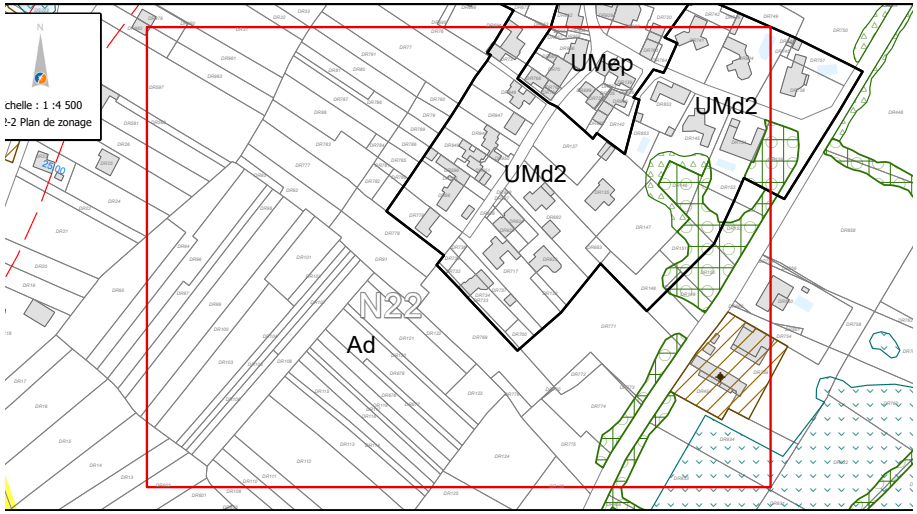
- suppression de l'ER 4-114 secteur de la Foresterie au bénéfice de Nantes Métropole pour l'aménagement d'un carrefour. Les parcelles ont été acquises.
- suppression de l'ER 4-85 route de la Gare au bénéfice de Nantes Métropole pour élargissement de voirie. Les aménagements sont réalisés.
- suppression de l'ER 4-191 Avenue du Partis Vert au bénéfice de Nantes Métropole pour aménagement d'un carrefour. Le projet est abandonné.
- suppression de l'ER 4-196 boulevard Guichet Serex au bénéfice de la commune de Vertou pour la réalisation d'un équipement. Le projet est abandonné.

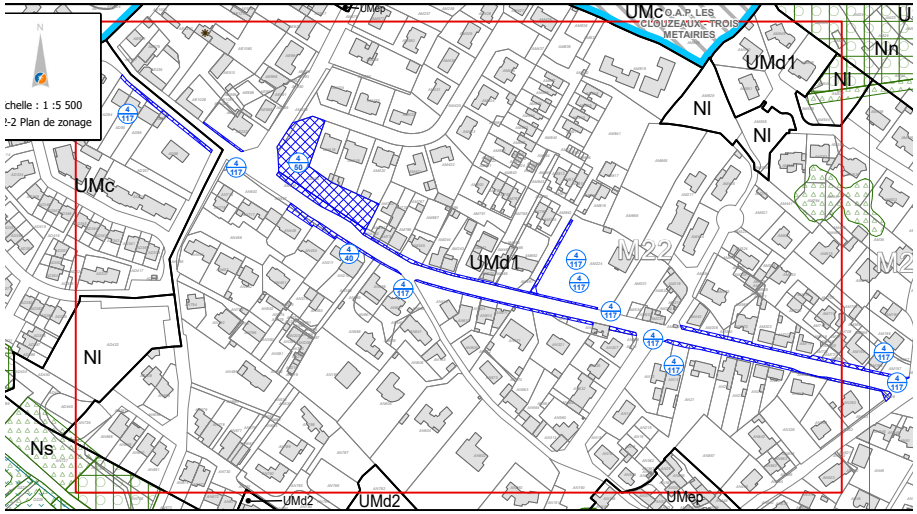
AVANT	APRÈS
	
	

chelle : 1 :5 500
-2 Plan de zonage
O.A.P. FRENE ROND
O.A.P. LA GARE
O.A.P. GARE DE VERTOU LANDELETTES
UEm
UMd2
UMc
UEi
L23
chelle : 1 :4 000
-2 Plan de zonage
NI
UMd1
L24

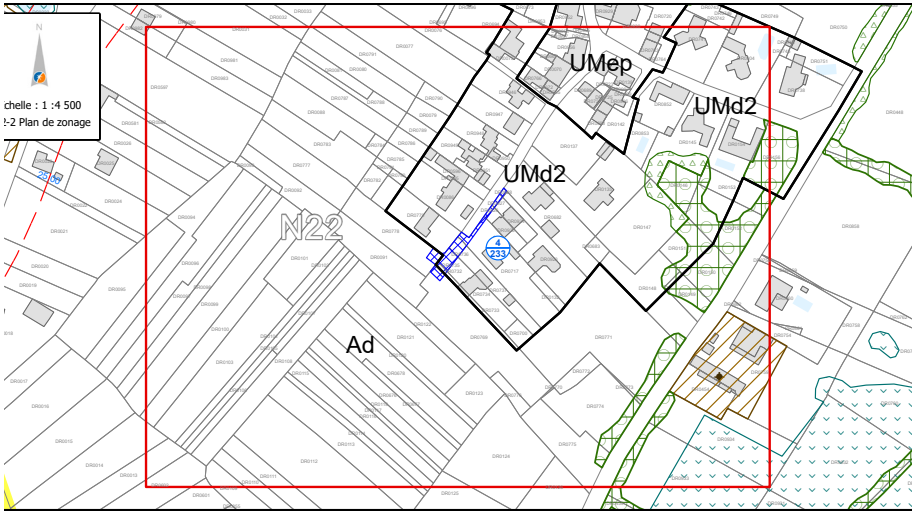
VERTOU

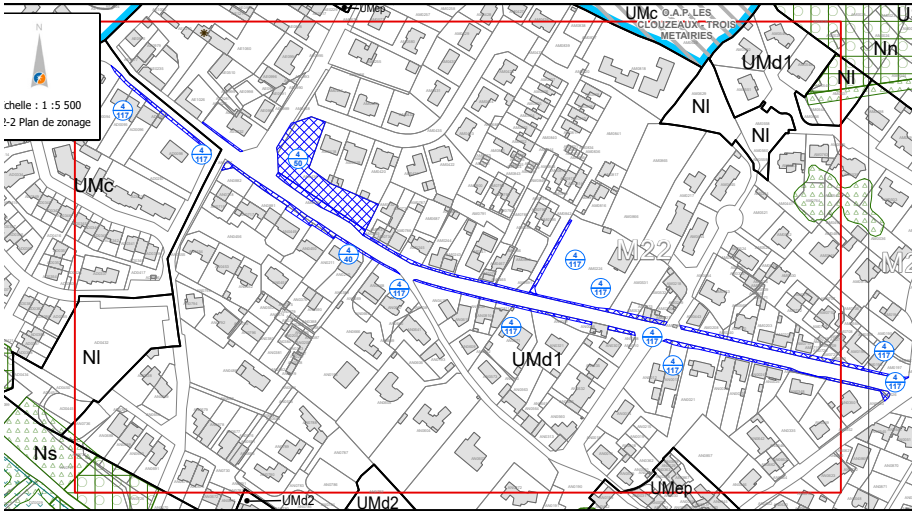
AVANT

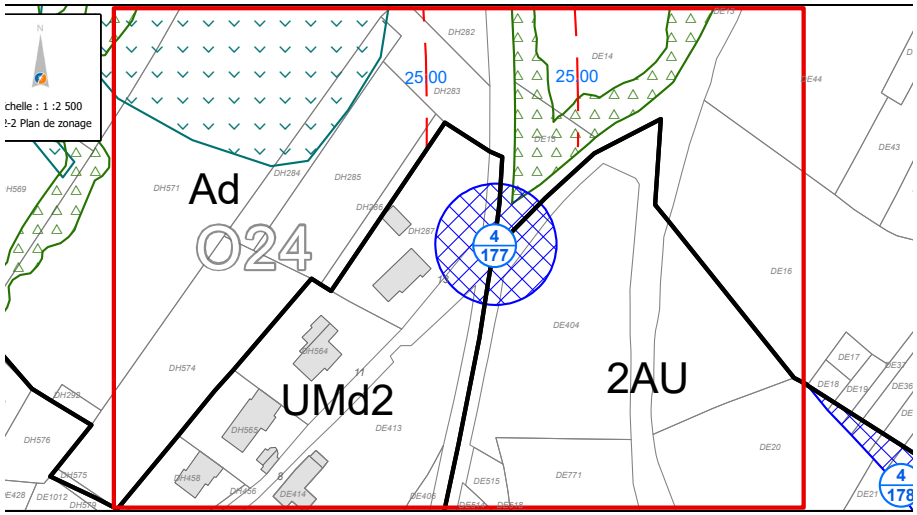
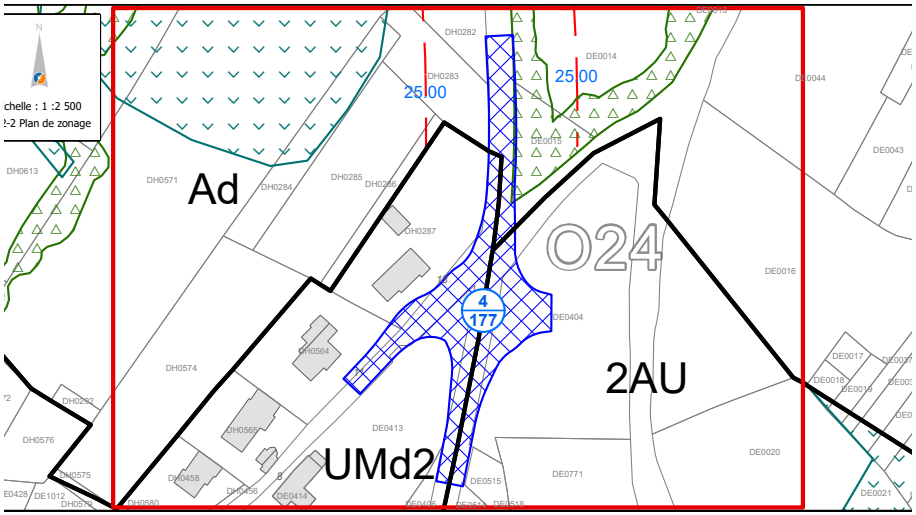
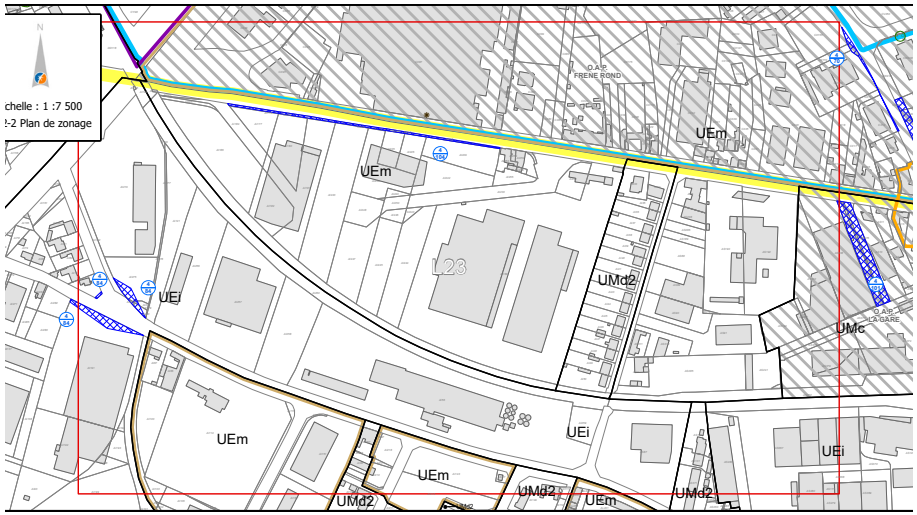
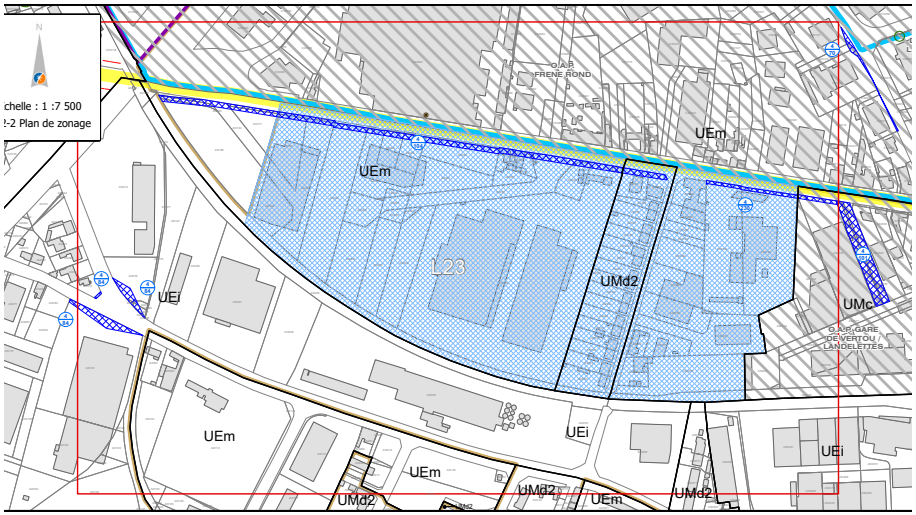


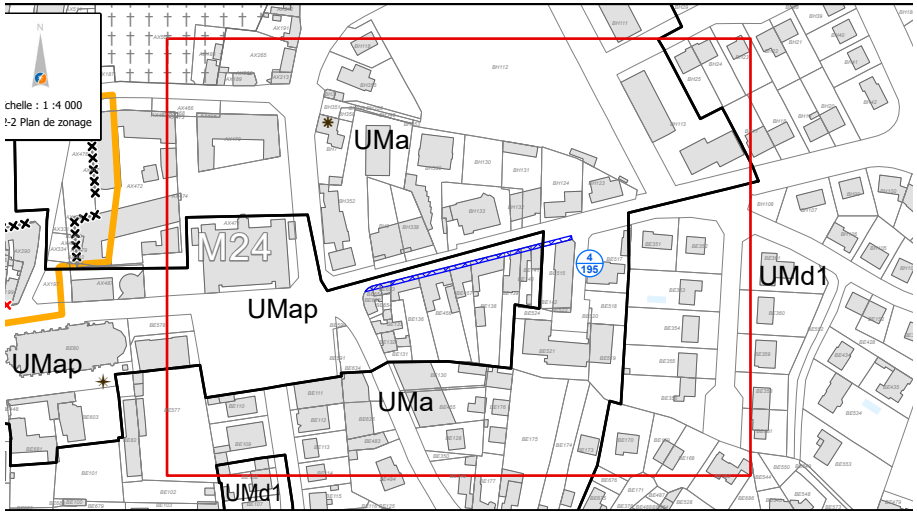
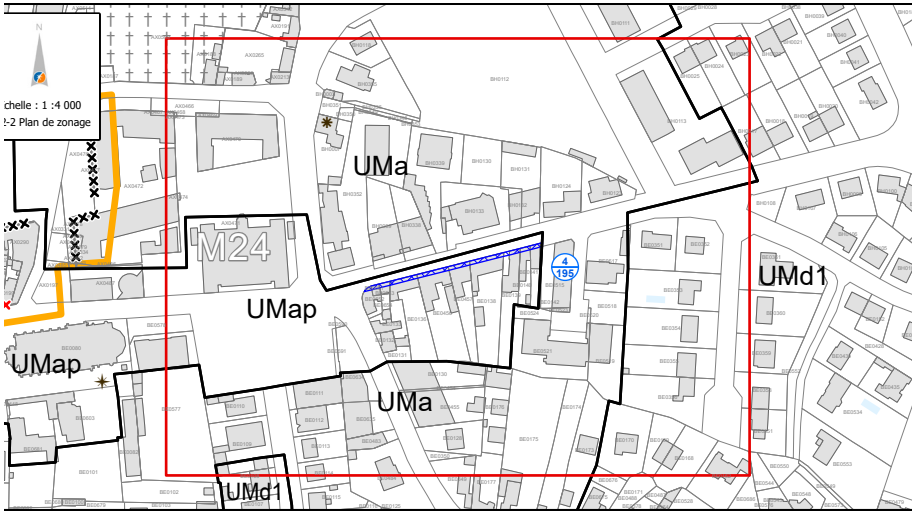
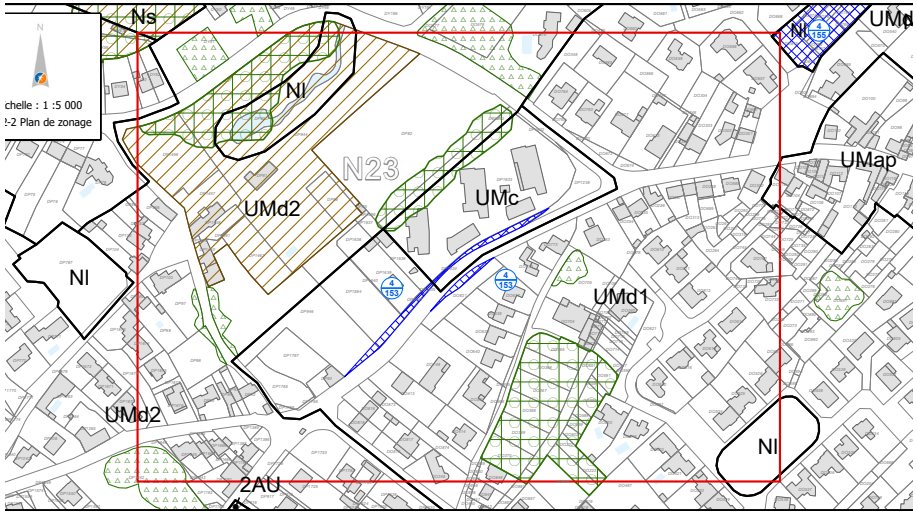
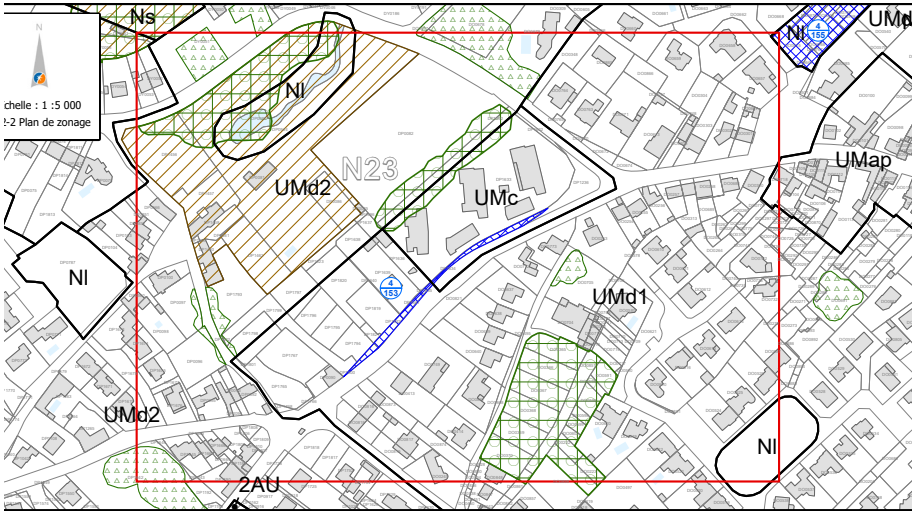


APRÈS





AVANT	APRÈS
	
	

AVANT	APRÈS
	
	

chelle : 1 :4 000
-2 Plan de zonage
UMa
M24
UMap
UMd1
UMa
UMap
UMd1
chelle : 1 :5 000
-2 Plan de zonage
Ns
Nl
UMd
N23
UMd2
UMc
UMap
Nl
UMd1
UMd2
Nl
2AU

18.MODIFICATION RECUL SECTEUR ROUTE DE CLISSON

Les caractéristiques du site

La route de Clisson est l'un des principaux axes de circulation sur la quadrant sud est du territoire métropolitain. Cet axe est à ce jour fortement artificialisé et est principalement aménagé pour les flux routiers.

Les objectifs d'aménagement

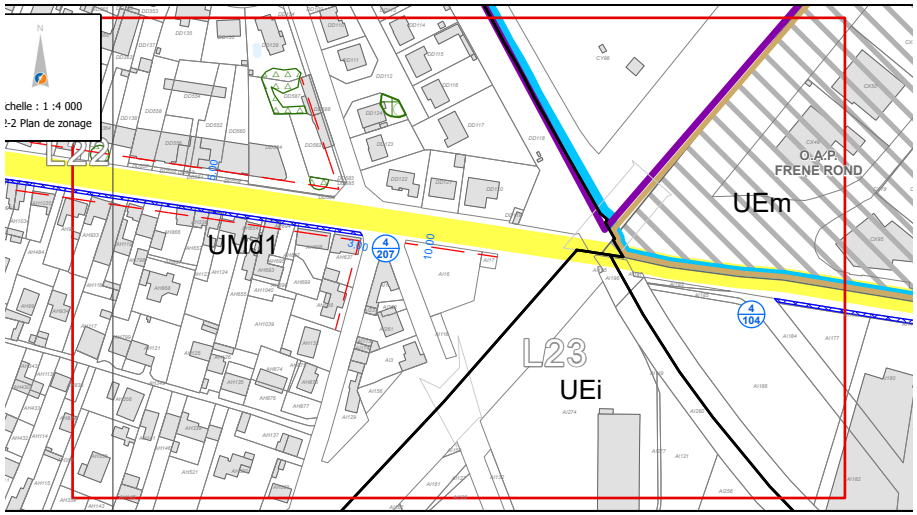
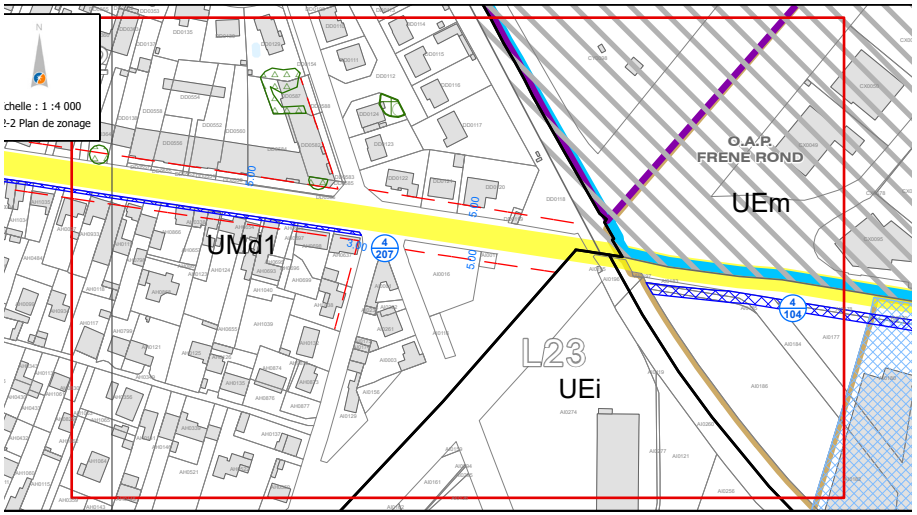
L'objectif de la collectivité est de requalifier la route de Clisson d'une part pour contribuer à l'amélioration du cadre de vie et du paysage urbain et d'autre part, pour réaménager la voirie, dans le cadre d'un renouvellement urbain à ses abords afin d'équilibrer le partage de l'espace public pour ses différents usages et modes de déplacements.

Justifications des modifications apportées

Afin de poursuivre cet objectif, il est souhaité encadrer les constructions nouvelles le long de la Route de Clisson en limitant une implantation le long de l'emprise publique et de la voirie. Au PLUm en vigueur, des reculs graphiques sont inscrits le long de la route de Clisson. Les études menées sur la requalification de cet axe amènent à modifier, supprimer ou créer des reculs.

Il est proposé de :

- modifier le recul situé le long de la Route de Clisson sur les parcelles AI16 et AI17. Au PLUm en vigueur, le recul graphique est dessiné à 1.5m de l'espace public tandis que l'étiquette bleue qui précise la distance du recul indique 10m. Il s'agit d'une erreur graphique qu'il convient de corriger, et il est proposé par ailleurs de réajuster le positionnement du recul. Il est proposé d'inscrire un recul de 5m sur ces parcelles. Par ailleurs, il est proposé de prolonger le recul sur les parcelles jusqu'au périphérique qui n'étaient pas concernées par le recul graphique.

AVANT	APRÈS
	

C. Bilan des évolutions de la procédure de modification n°2 et des surfaces impactées

C.1. Outils

Est présenté ici le bilan des évolutions des différents outils, en nombre, en surface et linéaire.

OUTILS CONCERNÉS PAR LA MODIFICATION N°2	SURFACE OU DENOMBREMENT AVANT LA MODIFICATION 2	SURFACE OU DENOMBREMENT APRÈS LA MODIFICATION 2	%
EPP	1 269 ha	1 310 ha (+41 ha)	+ 3.23
en zones urbaines	344 ha	370,5 ha (+26,5 ha)	+ 7,70
en zones à urbaniser	15,9 ha	19,6 ha (+3,7 ha)	+ 23,27
en zones naturelles	353,6 ha	364,4 ha (+10,8 ha)	+ 3.05
en zones agricoles	555,2 ha	555 ha (-0,2 ha)	- 0.04
EPP ZH	9 163 ha	9 189 ha (+26 ha)	+ 0.28
EBC	4 086 ha	4 106 ha (+20 ha)	+ 0.49
en zones urbaines	382,9 ha	390,4 ha (+7,53 ha)	+ 1,96
en zones à urbaniser	10,5 ha	12,9 ha (+2,4 ha)	+ 22,86
en zones naturelles	2893,5 ha	2895,1 ha (+1,6 ha)	+ 0.05
en zones agricoles	799 ha	807,3 ha (+8,3 ha)	+ 1,04
ER	445 ha	461 ha (+16 ha)	+ 3.6
Patrimoine bâti	3 413	3 500 (+87)	+ 2.55
Patrimoine bâti (linéaire)	35 904 m	37 810 m (+1 907 m)	+ 5.31
Petit patrimoine bâti	741	740	- 1
Cônes de vue	37	42 (+ 5)	+ 13.51
Patrimoine bâti avec autorisation de changement de destination en zones A et N	187	198 (+11)	+ 5.88
Séquences urbaines de type 1 et 2	18 406 m	20 670 m (+ 2 264 m)	+12.30
Périmètre patrimonial	368 ha	388 ha (+ 20 ha)	+ 5.43

Bilan des STECAL en zone A et N :

Dans le PLUm approuvé, les secteurs Acl sont au nombre de 156, tandis que les secteurs Ncl sont au nombre de 33.

Le projet de modification n°2 propose les évolutions suivantes :

	Territoire du Sud-Ouest	Territoire Loire, Sèvre et Vignoble	Territoire Erdre et Loire	Territoire Erdre et Cens	Territoire Loire Chézine	Territoire Nantes	Total
Nbre de Acl1 / Ncl1	/	/	/	+1	+1	+1	+3
Nbre de Acl2 / Ncl2	/	+1	+3	/	/	/	+4
Nbre de Acl3 / Ncl3	/	/	/	/	/	/	0
Nbre de Acl4 / Ncl4	+1	+ 1	+ 1	/	+1	+3	+6
Nbre de Acl5	/	/	/	/	/	/	/
Nbre de NclGo	/	/	/	/	/	+1	+1
Total	+1	+2	+4	+1	+2	+5	+15

La surface cumulée des STECAL créés représente 14,4 ha.

C.2. Surfaces de zones

Récapitulatif des surfaces (en hectares)

TERRITOIRES / SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	Erdre et Cens	Erdre et Loire	Loire Chézine	Loire Sèvre et Vignoble	Nantes	Sud Ouest	Total
U	0	0	4,3	0	64,6	0	68,9
UEi	2,7	261,6	229,8	160,5	390,6	308,4	1 353,6
UEm	382,5	407,4	774,3	522,1	385,1	417,8	2 889,3
UMa	108,7	100,9	63,4	209,5	947,6	106,9	1 537
UMap	3,2	4,7	28,6	78,9	232,6	54,3	402,2
UMb	102,6	60,2	125,1	160,5	912,1	13,1	1 373,6
UMb1	0	3,1	0	0	0	0	3,1
UMb2	0	0	0	0	184,2	0	184,2
UMb3a	0	0	3,4	0	0	0	3,4
UMb3b	0	0	16,2	0	0	0	16,2
UMc	162,8	117,8	254,8	197,4	1 275,8	290,9	2 299,5
UMcp	0	5	34,3	0	45,5	11,5	96,4
UMd1	1 094,3	887,7	778	1 642,2	0	790	5 192,1
UMd1p	0,6	74,6	0	43,3	0	0	118,5
UMd2	103,9	103,2	116,1	509,2	0	188,8	1 021,4
UMd2p	3	0	61	41,4	0	1	106,4
UMd2SC	21,9	0	0	0	0	0	21,9
UMd2SI	56,9	0	0	0	0	0	56,9
UMe	140,5	146,4	73,6	241,3	48,3	143,2	793,3
UMeL1	0	0	0	0	0	22	22
UMeL1p	0	0	0	0	0	18,3	18,3
UMeL2	0	0	0	0	0	22,2	22,2
UMeL2p	0	0	0	0	0	4,6	4,6
UMep	7,8	18,5	4,4	85,6	10,2	127,3	253,8
UMeSI	14,3	0	0	0	0	0	14,3
US	47,1	98,8	236,3	272,3	294,2	327,7	1 276,3
USgv	4,9	7,9	7,2	6,7	6,3	4,7	37,7
TOTAL U	2 258,4	2 297,6	2 811	4 172,3	4 797,6	2 851,9	19 188,7

TERRITOIRES / SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	Erdre et Cens	Erdre et Loire	Loire Chézine	Loire Sèvre et Vignoble	Nantes	Sud Ouest	Total
1AU	0	0	0	0	31,6	0	31,6
1AUEi	13,2	50,3	0,1	0	0	1,4	65
1AUEm	29,3	25,8	7,7	11	0	16,6	90,4
1AUMa	0	0	0	3,8	0	0	3,8
1AUMb	0	72,3	0	28,4	1,1	6,2	108
1AUMc	19,3	0	10	3,4	0	41	73,8
1AUMd1	18,5	0	2,8	22,8	0	1,8	45,9
1AUS	27	4,4	0	3,5	0,1	2,8	37,8
2AU	94,3	19,1	73,6	101,9	5,3	144,8	439
TOTAL AU	201,6	171,9	94,2	174,8	38,1	214,5	895,2

TERRITOIRES / SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	Erdre et Cens	Erdre et Loire	Loire Chézine	Loire Sèvre et Vignoble	Nantes	Sud Ouest	Total
Acl1	3,6	2,7	9,4	0,7	0	10,2	26,6
Acl2	0,7	0,4	0,8	0,2	0	2,1	4.2
Acl4	0	7,7	9,1	0	0	4,9	21,7
Acl5	0	0	0	0	0,1	0	0,1
Ad	3 436,3	3 305,3	2 176,3	2 397	21,4	3 612,9	14 949,2
AdL1	0	0	0	0	0	176,8	176,8
AdL2	0	0	0	0	0	1 173,3	1 173,3
Ao	41	66,1	23,6	0	4,2	81,0	215,9
Ap	0	0	0	211,1	0	0	211,1
TOTAL A	3 481,5	3 382,2	2 219,2	2 609	25,7	5 061,3	16 778,9

TERRITOIRES SECTEURS ET SOUS-SECTEURS	Erdre et Cens	Erdre et Loire	Loire Chézine	Loire Sèvre et Vignoble	Nantes	Sud Ouest	Total
Ncl1	4,5	8,4	4	0	0.2	1	18,1
Ncl2	0	0,1	0,2	1	0	0	1,3
Ncl3	0	0	0	0,5	0	0	0,5
Ncl4	1,3	0	5,3	0,8	2,5	4,2	14,1
Ncldv	0	0	0	0	1,6	0	1,6
Nclgo	0	0	0	0	6,7	0	6,7
Ne	99,5	349,6	353,5	295,5	468,9	445,5	2 012,5
Nf	53,5	0	302,2	302,8	0	300,6	959,1
NfL1	0	0	0	0	0	78,7	78,7
NfL2	0	0	0	0	0	163,1	163,1
Nl	198,9	244	491,2	563,2	723,2	265,8	2 486,3
Nn	690,9	405,7	457,3	675,1	52,2	557,2	2 838,3
Ns	918,2	1 356,2	1 623,1	455,8	339,8	3 235,1	7 928,2
TOTAL N	1 966,8	2 364	3 236,7	2 294,7	1 595	5 051,1	16 508,4
PSMV	0	0	0	0	122,6	0	122,6
TOTAL	7 907,7	8 215,2	8 361,1	9 250,4	6 579,2	13 178,7	53 493

Le tableau "récapitulatif des surfaces" ci-avant présente de manière exhaustive toutes les superficies des zonages du projet de modification du PLUm.

Chapitre 4

ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2

> SOMMAIRE DES MODIFICATIONS

4.1. INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES NOTABLES DES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT 1255

4.2. LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MODIFICATION DU PLU : INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES 1262

A-Les secteurs de développement des zones d'urbanisation future (2AU) s'ouvrant en zones d'urbanisation future à court terme (1AU) 1264

B - Les secteurs de développement des zones d'urbanisation future (2AU) s'ouvrant en zones urbaines (U) 1343

C-Les créations de sites de projet urbain dotés d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation 1387

D-Les modifications de sites de projet urbain dotés d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation 1462

E-Les Emplacements Réservés de taille significative ou en milieu sensible 1508

F-Les augmentations significatives des hauteurs hors OAP 1509

G-La création des STECAL 1511

4.3. LES ZONES NATURA 2000 : INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION 2 1535

4.4. ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS : BILAN DES SURFACES CONSOMMÉES 1537

CHAPITRE 4 - ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2

Conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale du PLUm est actualisée de façon à présenter l'analyse des incidences et la conduite de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) liées à la mise en œuvre de la modification n°2 du PLUm sur l'environnement. La séquence ERC permet d'englober toutes les thématiques relatives à l'environnement et s'applique de manière proportionnée aux enjeux et projets.

Il s'agit donc à travers cette actualisation de compléter :

- l'analyse exposant les incidences notables probables de la mise en œuvre de la modification n°2 sur l'environnement et les impacts éventuels sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier des incidences Natura 2000 ;
- en cas d'incidences négatives, la présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, le cas échéant, chercher à compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la modification sur l'environnement.

4.1. INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES NOTABLES DES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT

Ce chapitre présente l'analyse des incidences de la modification n°2 au regard des onze enjeux environnementaux retenus à l'issue du diagnostic, comprenant les incidences positives ou négatives notables, probables qui en découlent, en lien avec les évolutions du règlement écrit et graphique.

1-Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain		
	Incidences probables notables négatives de l'évolution du PLUm	**Incidences probables notables positives de l'évolution du PLUm**
Directes	Règlement graphique - Ouverture à l'urbanisation de 18 zones 2AU dont 13 ont une incidence résiduelle finale négative modérée ou significative sur la biodiversité, les continuités écologiques et le cadre de vie métropolitain. Les contraintes liées à l'aménagement et l'objectif de limiter l'extension urbaine ne permettent pas d'éviter systématiquement toute incidence négative.	Règlement graphique - Ajout de 41,2 ha d'espace paysager à protéger, ajout de 25,7ha d'espace boisé classé principalement au sein du tissus urbain, en cœur d'îlot - Ajout de 25,7 ha d'espace paysager à protéger zone humide - Évolution des zonages initialement urbains ou à urbaniser passant en zonage agricole (3,3 ha) et naturel (32,1 ha) mais aussi l'évolution de zonages Nl en Nn (14,5 ha) -5 zones 2AU ne seront pas ouvertes à l'urbanisation sur les 23 zones 2AU inscrites en délibération du 6 février 2023 en vue d'une ouverture à l'urbanisation.

1-Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain		
	OAP : 5 ha de zones humides peuvent évoluer vers une destination habitat ou mixte après application de la démarche ERC au stade projet	Règlement écrit : - Ajouts et précisions visant à conserver les végétaux existants et inciter à leur plantation • Implantation alternative et mutualisation des accès en cas de présence d'arbres, arbustes et arbrisseau • Extension du Barème de Valeur des Arbres aux 24 communes • Imposition de plantation d'arbre dans tout projet présentant de la pleine terre - Renforcement de la préservation des sols • Imposition d'un coefficient de biotope par surface avec une part de pleine terre en zonage UMa • Réduction des cas d'éviction du CBS Orientations d'Aménagement et de Programmation : - Inscription de 22ha de zones humides dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles définies comme espaces à préserver, à conforter ou à créer La majorité des Orientations d'Aménagement et de Programmation créées et modifiées (hors ouvertures 2AU) renforcent la prise en compte de la nature en ville.
Indirectes		Dans le PLUm, 65 zones 2AU restent non ouvertes à l'urbanisation, dont 5 zones pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation était envisagée par inscription dans la délibération du 6 février 2023. Le renforcement de la préservation des zones humides et des sols a une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales et donc de la ressource en eau. Le renforcement de la place de la nature, et en particulier de la nature en ville a une incidence positive sur la santé (Dramais & Pouvesle, 2018) et le paysage.
Cumulée		La convergence des actions en faveur de la protection de la biodiversité à travers des outils réglementaires et des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permet globalement d'appuyer la préservation de la végétation existante et de préserver les fonctionnalités des sols, en complément de la charte métropolitaine des arbres et du Plan Pleine Terre métropolitain mis en œuvre depuis 2022.

2- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation des espaces dédiés aux activités agricoles		
	Incidences probables notables négatives de l'évolution du PLUm	**Incidences probables notables positives de l'évolution du PLUm**
Directes	Règlement graphique : - L'ouverture à l'urbanisation engendre une consommation potentielle de 57 ha d'ENAF, l'activité agricole pourrait disparaître sur 4 secteurs ouverts à l'urbanisation - La création et modification de STECAL engendre une consommation potentielle de 14,4 ha d'ENAF (dont 6 ha pollués impropres à l'activité agricole).	Règlement graphique : - Évolution des zonages initialement urbains ou à urbaniser passant en zonage agricole (3,3 ha) et naturel (31,1 ha) mais aussi l'évolution de zonages Nl en Nn (14,5 ha) Règlement graphique : - Permettre la surélévation en zone naturelle dans une logique de sobriété foncière
Indirectes		Règlement graphique et Orientations d'Aménagement sectorielles : - L'intensification urbaine par le renouvellement urbain (75 % des OAP créées) et l'augmentation des hauteurs limite le phénomène d'extension urbaine
Cumulée		

3- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol		
	Incidences probables notables négatives de l'évolution du PLUm	**Incidences probables notables positives de l'évolution du PLUm**
Directes	Règlement graphique : - 5 ha de zones humides pourraient évoluer vers une destination habitat ou mixte après application de la démarche ERC au stade projet	Règlement écrit : - Réduction des cas de dérogation à l'application du CBS ; - Amélioration de la gestion de l'eau mise en œuvre par les définitions « noue » et « jardin de pluie » ; - Bonification du CBS lorsque la pleine terre est couplée à un fossé et un jardin de pluie ; - Surélévation permise en zone naturelle pour préserver les sols ; - Préservation des ressources naturelles en favorisant la réhabilitation plutôt que la démolition/ reconstruction ; - Favoriser les projet de réemploi et/ou de recyclage des matériaux en UMb en permettant les dépôts non couverts de matériaux dans ce cas. Règlement graphique : En complément du zonage pluvial en vigueur favorisant la gestion des eaux de ruissellement, - Ajout de 25,7 ha d'espace paysager à protéger zone humide et de 21,2 ha de zones humides dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Indirectes		La bonne maîtrise de manière générale de l'infiltration de l'eau pluviale sur site favorise la biodiversité locale et limitent le risque d'inondation.
Cumulée		

4 - Préservation des paysages et sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine remarquable		
	Incidences probables notables négatives de l'évolution du PLUm	**Incidences probables notables positives de l'évolution du PLUm**
Directes	<u>Règlement graphique :</u> - Des hauteurs sont accrues sur 202 ha par la modification 2, représentant 1,3 % de la zone urbaine mixte ou résidentielle. Ces changements sont encadrés en Orientations d'Aménagement et de Programmation. En dehors des Orientations d'Aménagement et de Programmation, il s'agit généralement de l'ajout d'un niveau supplémentaire potentiel aux constructions. L'objectif est d'harmoniser les hauteurs potentielles en travaillant sur les transitions entre les différentes formes urbaines. Les ouvertures à l'urbanisation vont ponctuellement changer le paysage local.	<u>Règlement graphique :</u> - L'ajout de 87 protections patrimoniales, 2 264 m de séquences urbaines (1 et 2), 1 907 m de petits patrimoines linéaires et 20 ha de périmètres patrimoniaux. - Ajout d'espaces paysagers à protéger et d'espaces boisés classés en cœur d'îlot. - Les quartiers résidentiels principalement pavillonnaires à caractère paysager important (zonage Umd2) sont renforcés (+ une centaine d'Ha). <u>Règlement écrit :</u> En complément du maintien du principe d'intégration paysagère, - La déambulation piétonne est améliorée par une clarification et renforcement de la règle de césure obligatoire entre 2 bâtiments longs - Ouverture du champ de la réhabilitation - Encadrement de l'usage du bac acier en toiture au bénéfices des tuiles et ardoises. <u>Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielles :</u> - Principes de perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlots végétalisés - Qualification de l'espace public - Épannelages autorisés pour compléter le paysage urbain de nouveaux bâtiments emblématiques.
Indirectes	L'évolution des paysages bâtis anciens peut entraîner une perte de repères identitaires ou de certains usages associés aux lieux.	Par l'approche intégrée qui fonde les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques Loire et Trame Verte et Bleue et paysage, la qualité urbaine et paysagère, la valorisation du patrimoine, les qualités écologiques, la gestion des eaux pluviales et les qualités d'usage sont favorisées comme un ensemble cohérent.
Cumulée	Le déplacement des limites d'urbanisation par l'extension sur des terres agricoles ou naturelles modifie les vues lointaines et les lignes d'horizon.	

5- Prévention des risques naturels et technologiques		
	Incidences probables notables négatives de l'évolution du PLUm	**Incidences probables notables positives de l'évolution du PLUm**
Directes	- Ouvertures de 4 zones 2AU partiellement ou totalement dans des périmètres de PPRI ou des périmètres couverts par un risque inondation par ruissellement - Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Moutonnerie dans un secteur avec un risque d'inondation par ruissellement nécessitant de réduire l'exposition aux risques au moyen d'un ouvrage hydraulique.	
Indirectes	L'artificialisation des sols entraîne un risque accru en matière de risque inondation par ruissellement.	La bonne maîtrise de manière générale de l'infiltration de l'eau pluviale sur site limite le risque d'inondation.
Cumulée		

6- Prévention des pollutions et des nuisances		
	Incidences probables notables négatives de l'évolution du PLUm	**Incidences probables notables positives de l'évolution du PLUm**
Directes		Règlement graphique : - Création de l'outil périmètre logistique
Indirectes		
Cumulée	Le renforcement de l'évolution actuelle vers une densification le long des axes structurants et des boulevards, marquée en général par une implantation en front de rue et des opérations résidentielles, risque d'augmenter le nombre de logements exposés au bruit tout particulièrement ceux en façade sur rue.	La réalisation de la « métropole rapprochée » contribue au report modal vers les transports alternatifs à la voiture et vise à endiguer le phénomène de l'étalement urbain qui participe à augmenter la dépendance automobile. Elle contribue donc à diminuer le bruit à la source, en complément de l'action du PDU et de l'évolution technologique.

7- Préservation de la qualité de l'air

	Incidences probables notables négatives de l'évolution du PLUm	Incidences probables notables positives de l'évolution du PLUm
Directes	Règlement graphique : - 3 zones 2AU ouvertes à l'urbanisation sont situées à plus de 1500 m à vol d'oiseau d'une centralité ou d'un axe de transport en commun structurant Règlement graphique et Orientation d'Aménagement et de programmation sectorielle : La densification urbaine dans l'agglomération et notamment dans les centralités et le long des axes structurants (entrée de ville, boulevards) a un impact sur la qualité de l'air. Ce phénomène peut venir fragiliser la population dans les secteurs aujourd'hui les plus exposés à la pollution de l'air. Elle peut également contribuer à l'effet de l'îlot de chaleur urbain.	Règlement graphique : - Limitation de la pollution de l'air à la source (report modal et réduction des distances) • poursuite de la mise en œuvre de secteurs mixtes UM favorisant la proximité logement-emplois-services/commerces • accentuation du renouvellement urbain le long des axes de transports en commun structurants Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle : 92 % des OAP créées sont situées à moins de 700 m à vol d'oiseau d'une centralité ou d'un axe de transport en commun structurant
Indirectes		
Cumulée		L'incidence positive sur la qualité de l'air et la lutte contre l'îlot de chaleur urbain sera d'autant plus importante que la stratégie du PLUm pour une métropole rapprochée est transversale. Ainsi, la densification des zones desservies par des transports collectifs structurants permettra à la fois d'augmenter l'offre et de favoriser le report modal.

8 - Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements

	Incidences probables notables négatives de l'évolution du PLUm	Incidences probables notables positives de l'évolution du PLUm
Directes	Règlement graphique : - 3 zones 2AU ouvertes à l'urbanisation sont situées à plus de 1500m à vol d'oiseau d'une centralité ou d'un axe de transport en commun structurant	Règlement graphique : Limitation de la pollution de l'air à la source (report modal et réduction des distances) • poursuite de la mise en œuvre de secteurs mixtes UM • accentuation du renouvellement urbain le long des axes de transports en commun structurants • ajouts de principes liaisons modes actifs • réduction de la norme de stationnement (avec une étude) • abaissement de la norme de stationnement sur la centralité métropolitaine pour le logement collectif et le petit commerce à Nantes et Rezé (Pirmil-les-Isles) • création du zonage logistique réduisant les effets du « dernier kilomètre » logistique Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Commerce : - Renforcement des polarités de proximité incitant à la ville du 1/4 d'heure et la marchabilité Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle : - Amélioration des maillages modes actifs avec des continuités paysagères arborées et une qualification de l'espace public - 92 % des OAP créées sont situées à moins de 700 m à vol d'oiseau d'une centralité ou d'un axe de transport en commun structurant

8 - Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements		
Indirectes		La limitation de la dépendance automobile et des besoins d'énergies liés aux transports permet de limiter les émissions polluantes et les nuisances sonores.
Cumulée	L'augmentation des déplacements vers le centre de l'agglomération risque d'accentuer certaines problématiques de congestion sur les axes d'entrée de ville ou de saturation des parcs relais.	L'augmentation du report modal devrait permettre de poursuivre la tendance d'une diminution du trafic automobile en inter-périphérique et de renforcer davantage l'attractivité des modes actifs et la qualité de vie dans le centre de l'agglomération. Le Plan de Déplacement Urbain fixe un objectif de réduire la part des modes motorisés individuels (22 % au lieu de 37%) au profit des modes actifs (+15 points) en intrapériphérique.

9- Performance énergétique des bâtiments et formes urbaines, émissions des gaz à effet de serre et adaptation au changement climatique		
	Incidences probables notables négatives de l'évolution du PLUm	**Incidences probables notables positives de l'évolution du PLUm**
Directes		Règlement graphique et Orientation d'Aménagement et de Programmation : - L'incitation au renouvellement urbain qui permet d'intégrer les normes récentes dans les constructions permet d'accroître la performance énergétique. - Création d'espaces boisés classés en cœur d'îlots pour créer des îlots de fraîcheur Règlement écrit : - Facilitation des isolations thermiques par l'extérieur - Facilitation de la rénovation permet de limiter les émissions de gaz à effet de serre lors du cycle de vie des matériaux - L'augmentation des hauteurs potentielles permet de proposer des bâtiments plus compacts et donc sobres en énergie et en GES
Indirectes		
Cumulée		

10- Développement des énergies renouvelables		
	Incidences probables notables négatives de l'évolution du PLUm	**Incidences probables notables positives de l'évolution du PLUm**
Directes		Règlement écrit : - Autorisation des panneaux photovoltaïques même visibles depuis la rue dans les secteurs protégés au titre du patrimoine, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale Règlement graphique : - Création d'un STECAL qui accueillera une centrale photovoltaïque
Indirectes		
Cumulée		

Sur la base de la méthode du tome 4 du Rapport de présentation du PLUm (p70) définie lors de son élaboration, les incidences notables négatives et positives, directes, indirectes et cumulées de la modification n°2 du PLU sur l'environnement sont synthétisées dans le tableau ci-dessous par enjeu environnemental.

Il permet de conclure :
1- la modification n°2 a une incidence **négative modérée** sur la biodiversité, les continuités écologiques et le cadre de vie métropolitain en raison d'un côté de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU et et de l'autre du maintien à long terme de l'occupation agricole et naturelle, en complément des mesures visant à conforter la végétation existante et à la développer ;

2- au regard des enjeux de limiter l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et préserver les espaces dédiés aux activités agricoles, **l'incidence négative est modérée**. L'évolution en zones agricoles et naturelles d'espaces initialement urbains ou à urbaniser est réalisée à hauteur de la moitié de consommation des ENAF issue des ouvertures à l'urbanisation. De plus, les possibilités d'artificialisation sont supprimées sur 49 ha en zones naturelles ;

3- Le renforcement du coefficient de biotope par surface, la protection des zones humides et les mesures favorisant la sobriété et le recyclage des matériaux conduisent à **une incidence positive** de la modification 2 sur les ressources naturelles en eau, sol et sous-sol ;

4- en termes de préservation des paysages et sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine remarquable, l'évolution de la métropole vers plus de hauteurs conduit de manière localisée à un paysage plus urbain. La préservation des ensembles urbains et du patrimoine remarquable, d'une part, et de quartiers résidentiels principalement pavillonnaires à caractère paysager (zonage Umd2), d'autre part, sont renforcés. Les incidences de la modification 2 sont donc **très faiblement négatives** ;

5- au regard de la prévention des risques naturels et technologiques, la modification 2 a **des incidences négatives faibles** du fait de la présence très ponctuelle d'évolutions dans des secteurs à enjeux et d'artificialisation des sols ;

6- la procédure a **des incidences négatives modérées** sur la pollution et les nuisances, notamment de manière indirecte au travers des déplacements associés à l'accueil de populations ou d'activités ;

7- en matière de préservation de la qualité de l'air, les aménagements permis par l'évolution du PLUm sont **sans incidences notables**.

8- cette évolution du PLUm a **une incidence positive modérée** sur la diminution des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements en favorisant la ville des proximités notamment ;

9- **l'incidence est légèrement positive** sur la performance énergétique des bâtiments et formes urbaines, les émissions des gaz à effet de serre et adaptation au changement climatique, la modification 2 favorisant le renouvellement urbain et l'accès aux îlots de fraîcheur, notamment sur la ville de Nantes ;

10- en matière de développement des énergies renouvelables, la modification 2 a une **incidence positive faible** en favorisant la production photovoltaïque.

4.2. LES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MODIFICATION DU PLU : INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Comme précisé dans la partie 3.2, Nantes Métropole a connu une forte croissance démographique (près de 9 500 nouveaux habitants par an sur la période 2013-2018), ainsi qu'un desserrement continu des ménages et un solde migratoire fortement positif sur le territoire. Cette dynamique induit un besoin important en nombre de logements. Le PADD fixe comme objectif une production de 6000 logements par an et le PLH vise notamment à limiter la pression foncière et immobilière qui rend de plus en plus difficile l'accession à la propriété et contraint de nombreux foyers à s'éloigner de la centralité. Ces objectifs de production de logements ne sont plus atteints depuis 2019. Outre l'augmentation des hauteurs, l'ajout et la modification des OAP, l'un des leviers pour inverser cette tendance est l'ouverture à l'urbanisation raisonnée de 18 zones à urbaniser (2AU) sur 82 en vue de produire, en proximité des centralités et sur les axes structurants, des logements diversifiés et adaptés aux ressources et besoins de chacun, avec une exigence de densité minimum.

Par délibération n°2023-11 du 10 février 2023, le Conseil métropolitain s'est prononcé sur l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation 23 zones 2AU. Suite aux résultats des études environnementales et/ ou en l'absence de besoin avéré, le projet d'ouverture à l'urbanisation sur 3 sites (Bois Laurent à Couëron, Les Taillis aux Sorinières, Les Pierres Blanches 2 à Saint-Jean de Boiseau),

a été abandonné dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Bois Joli à Brains

La justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est décrite dans la partie 3.2.B de la présente notice explicative.

La présente partie concerne l'analyse des incidences sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable et les mesures prises pour éviter, réduire et/ou compenser les incidences négatives. A noter que la qualification des incidences est relativement dépendante des caractéristiques des territoires concernés.
La partie est structurée de la manière suivante :

- analyse des incidences environnementales des secteurs de développement des zones 2AU s'ouvrant en zones d'urbanisation future à court terme (1AU)
- analyse des incidences environnementales des secteurs de développement des zones 2AU s'ouvrant en zones d'urbanisation (U)
- analyse des incidences environnementales des OAP créées
- analyse des incidences environnementales des OAP modifiées
- analyse des incidences environnementales des ER de plus 4ha, des groupements d'ER ou d'ER en milieu sensible
- analyse des incidences environnementales des Secteurs de Taille et de Constructibilité Limitée (STECAL)

Le choix est fait de ne pas réaliser d'analyse des incidences pour les OAP supprimées étant donné que la suppression d'une OAP intervient le plus souvent lorsque le projet est réalisé ou qu'il est abandonné car jugé incompatible avec les enjeux environnementaux.

Lors de l'élaboration du PLUm, l'état initial de l'environnement avec les inventaires et l'approfondissement des enjeux écologiques et urbains sur les secteurs stratégiques ont apporté une connaissance fine sur les enjeux relatifs à trois thématiques qui sont apparues, au regard du projet, comme majeures pour ces zones. Il s'agit :

- De la biodiversité
- Des paysages
- Des déplacements

Suite à l'avis de l'Autorité Environnementale (avis n° MRAe PDL-2024-7662 reçu le 13 mai 2024), la méthodologie d'analyse des incidences probables a été approfondie sur les secteurs impactés de manière notables par la modification n°2 du PLUm (secteurs ouverts à l'urbanisation, STECAL et certaines OAP). La méthodologie peut donc différer d'une création ou modification d'OAP à l'autre, seules les OAP à moyen ou fort enjeu environnemental ou paysager ayant fait l'objet de cette approfondissement méthodologique.

L'approfondissement permet de clarifier les incidences notables résiduelles probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement après application de la démarche Eviter, Réduire, Compenser. Pour en faciliter la lecture, l'ensemble des éléments apportés dans la notice explicative existante sont repris et complété. L'approfondissement est opéré en 5 temps :

1- La définition du niveau d'enjeu : « On entend par enjeux les questions d'environnement qui engagent l'avenir du territoire, les atouts qu'il n'est pas acceptable de voir disparaître ou se dégrader, que l'on cherche à gagner ou reconquérir, tant du point de vue des ressources naturelles que de la santé publique ou de la qualité de vie. Ils peuvent s'exprimer à partir de l'état des composantes de l'environnement et de leur tendance d'évolution, de l'importance des pressions exercées et/ou de l'insuffisance des réponses apportées ». Cette première étape permet de définir la sensibilité environnementale des secteurs impactés de manière notable ayant une sensibilité environnementale zones listés ci-dessus et de mettre en évidence ceux qui sont confrontés au cumul de plusieurs enjeux.

2- La définition du niveau d'incidence potentielle qui est une appréciation croisant la conséquence objective des aménagements permis par la modification n°2 sur l'environnement avec la sensibilité environnementale du territoire et les protections existantes au PLU métropolitain en vigueur (avant modification n°2). Il s'agit d'un changement, positif ou négatif, dans la qualité de l'environnement.

3- La précision de la démarche Éviter-Réduire-Compenser mise en place par le règlement écrit et graphique ainsi que par les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques.

• La mesure d'évitement (E) est une modification, suppression ou déplacement d'une orientation ou d'un projet pour en supprimer totalement les impacts.

• La mesure de réduction (R) est une adaptation de l'orientation ou du projet pour réduire ses incidences.

4 – La conclusion sur le niveau d'incidence finale résiduelle des aménagements permis par la procédure de modification n°2 du PLUm après mise en œuvre de la démarche Eviter, Réduire, Compenser.

Il convient de préciser que les périmètres de certains secteurs ouverts à l'urbanisation ont fait l'objet d'une ouverture partielle à l'urbanisation en deux temps afin de réduire les impacts environnementaux : dans un premier temps, en amont de la concertation préalable dès la délibération justifiant de leur ouverture à l'urbanisation puis, dans un second temps, suite aux études environnementales réalisées.

En termes de méthodologie, les secteurs impactés de manière notable au regard de l'environnement - que sont les secteurs ouverts à l'urbanisation et la création des STECAL - ont été analysés au regard des 11 enjeux de l'état initial de l'environnement. Par ailleurs, l'analyse des incidences potentielles engendrées par les OAP sur l'environnement, la méthodologie développée par Nantes métropole est basée sur 3 enjeux. Conformément au Tome 3 du rapport de présentation du PLUm (p 163), il est considéré que l'analyse des autres pièces réglementaires a *« permis de démontrer que les zones soumises aux risques d'inondation et les zones soumises aux risques chroniques liés à la pollution de l'air avaient été soit écartées des zones urbaines ou à urbaniser, soit dotées de règles susceptibles d'éviter ou de réduire significativement l'impact de l'urbanisation. De même, le projet spatial a évité au maximum l'artificialisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers par l'objectif de réduction de 50% du rythme annuel de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, par le biais des secteurs écartés de l'urbanisation et par des règles susceptibles de réduire l'artificialisation de certains espaces (instauration du CBS, EBC, EPP). […] Les OAP ont donc été analysées au regard du niveau d'impact qu'elles génèrent en matière de trame verte et bleue, de paysage et de déplacements, donc d'émissions de gaz à effet de serre. »*.

Afin d'assurer une bonne lecture des analyses des incidences, l'analyse des incidences environnementales repose notamment sur :
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques que sont l'OAP Trame Verte et Bleue et paysage et l'OAP Climat Air Énergie s'imposent dans un rapport de compatibilité et contribuent quasi-systématiquement à réduire, voire éviter, les incidences résiduelles finales des évolutions du PLUm permis par la modification n°2.
- La méthode de qualification des enjeux et des incidences pour les enjeux qualité de l'air et du bruit s'est basée notamment sur le trafic routier (données Air Pays de la Loire) et le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Nantes Atlantique. L'approche est la suivante, le développement urbain est restreint le plus possible dans les secteurs déjà exposés au bruit ou à une qualité de l'air moyenne ou dégradé, afin de ne pas étendre l'exposition des populations aux pollutions sur des secteurs aujourd'hui préservés. Par conséquent, un secteur pour lequel la qualité de l'air ou le niveau sonore sont bons est caractérisé par un enjeu fort car la situation peut être dégradée par les aménagements permis par la modification n°2 et notamment par le trafic routier qui sera généré.

A-Les secteurs de développement des zones d'urbanisation future (2AU) s'ouvrant en zones d'urbanisation future à court terme (1AU)

Comme précisé précédemment (cf 3.2.A), l'ensemble des zones 2AU a été analysé lors de l'élaboration du PLUm au regard des enjeux environnementaux : zone humide, risque ruissellement, trame verte et bleue et paysage (TVBp), haies et enjeux agricoles.
Cette analyse a été renouvelée et enrichie dans le cadre de la modification n°2 lors de la sélection des zones 2AU à ouvrir à l'urbanisation, en s'appuyant sur :
- le diagnostic agricole 2021 (Chambre d'Agriculture) ;
- l'étude de multifonctionnalité des sols « MUSE » 2022 (BRGM, CEREMA) ;
- le couvert végétal 2021 (AURAN) ;
- des données sur la qualité de l'air Air Pays de la Loire de 2021 ;
- la carte de bruit stratégique produite par Nantes Métropole en 2015 et le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de 2004 ;
- l'atlas de biodiversité de Nantes Métropole basé sur des inventaires faune-flore de 2020.

L'objectif étant d'identifier les impacts de l'évolution du PLUm de la manière la plus précise possible, certaines données comme la multifonctionnalité des sols à une échelle macroscopique ou les couches alertes faune-flore datant d'avant 2021 n'ont pas été sélectionnées pour l'évaluation environnementale au profit d'études faune-flore ou zone humide, qui certes ne recouvrent pas l'entièreté des informations mais sont plus précises et récentes. Des inventaires des zones humides et de la faune et de la flore ont donc été réalisés afin d'actualiser les données sur les secteurs 2AU sélectionnés pour une potentielle ouverture à l'urbanisation.

L'analyse des incidences environnementales des 11 zones 2AU ouvertes en 1AU se déroule en quatre temps :
1- les caractéristiques générales de la zone, soit la description du site et de son occupation avant la mise en œuvre du projet se basant sur les données suivantes:
- l'atlas des continuités écologiques dont la source est l'OAP Trame Verte et Bleue et paysage ;
- les haies recensées dans le cadre de l'inventaire des haies réalisé par le bureau d'étude SCE en 2016 dans le cadre de l'élaboration du PLUm. Sont prises en compte dans cette analyse les haies ayant un intérêt écologique, hydrologique, paysager et économique qui sont traduites par un EBC dans le règlement graphique du PLUm. De plus, des études plus fines ont pu être réalisées depuis, révélant la présence de nouvelles haies ayant un intérêt notable ;
- les inventaires des zones humides réalisés dans le cadre de la modification n°2 ou dans le cadre de projets urbains récents ;
- les inventaires faune-flore réalisés dans le cadre de la modification n°2 ou dans le cadre de projets urbains récents ;
- les études de risques d'inondation par ruissellement issus des plans thématiques Cycle de l'eau (cf 5.1.1 du règlement écrit) ;

- le PPRI de la Loire aval dans l'agglomération nantaise approuvé en 2014 ;
- le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2021 ;
- les périmètres AOC.

2- l'estimation du caractère impactant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone sur les zones Natura 2000 ou autre secteur de fort intérêt environnemental

3- la description des incidences estimées et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet. **Le niveau d'enjeu du site, déterminé lors de la création de l'OAP, est indépendant au projet. Il s'agit de déterminer si l'enjeu appelle une action spécifique pour sa prise en compte par les outils du PLUm (OAP, outils graphiques...) qui devraient permettre d'éviter ou de très fortement réduire les incidences négatives.**

Liste des zones 2AU

A.1 - Zone 2AU de Beauséjour à Bouaye 1265
A.2 - Zone 2AU des Cartrons Est à Brains 1272
A.3 - Zone 2AU du Bois Laurent à Couëron (projet d'ouverture à l'urbanisation abandonné en M2) 1279
A.4 - Zone 2AU des Forges à Indre 1280
A.5 - Zone 2AU Les Granges au Pellerin 1287
A.6 - Zone 2AU des Taillis aux Sorinières (projet d'ouverture à l'urbanisation abandonné en M2) 1293
A.7 - Zone 2AU de Bois Brûlé à Saint-Aignan-de-Grand Lieu 1294
A.8 - Zone 2AU des Pierres Blanches 2 à Saint-Jean de Boiseau (projet d'ouverture à l'urbanisation abandonné en M2) 1298
A.9 - Zone 2AU de l'Orvasserie 2 à Saint-Herblain 1299
A.10 - Zone 2AU du Petit Brandais à Saint-Léger-les-Vignes 1306
A.11 - Zone 2AU des Landelettes à Saint-Sébastien-sur-Loire 1312
A.12 - Zone 2AU Tournebride à Sautron 1319
A.13 - Zone 2AU des Fontenelles à Vertou 1329
A.14 - Zone 2AU des Reigniers à Vertou 1336

A.1 - Zone 2AU de Beauséjour à Bouaye

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique d'une partie de la zone 2AU en secteur 1AUS.

A.1.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable

D'une superficie de 2.36 hectares environ, le secteur de Beauséjour est situé en extension urbaine et est délimité par :

- la rue de Beauséjour et la zone d'activités économiques au nord
- l'avenue Victor Schoelcher à l'est, desservie par la ligne de bus 88
- un espace naturel pour partie boisé au sud
- une maison individuelle et son jardin à l'ouest

Le secteur de Beauséjour est identifié pour la réalisation d'un équipement public, à savoir un institut médico-social qui doit regrouper quatre établissements sociaux-éducatifs autour d'un parc aménagé avec une approche thérapeutique.
Le secteur dispose d'un accès à la voirie et aux réseaux sans aménagement supplémentaire.

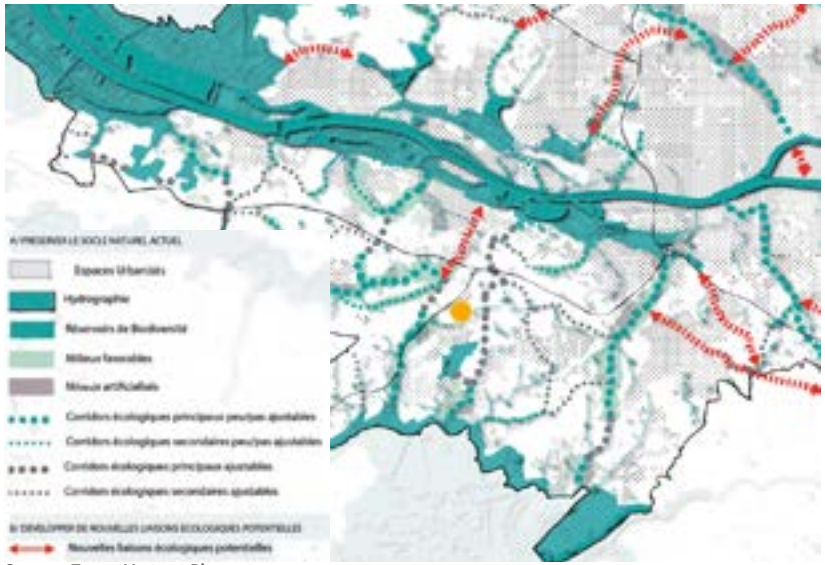
Description succincte du site et de son occupation :

Des inventaires ont été réalisés afin de disposer d'une bonne connaissance des enjeux environnementaux notamment et intégrés dans l'évaluation environnementale initiale du PLUm.

Voici la synthèse de cette analyse :

- atlas des continuités écologiques : le site n'est pas concerné par des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité (définis par le SRCE et l'OAP Trame verte et bleue et paysage du PLUm de 2019)
  À moins de 500 m à l'est du site, un corridor principal ajustable à la TVB métropolitaine est présent ;

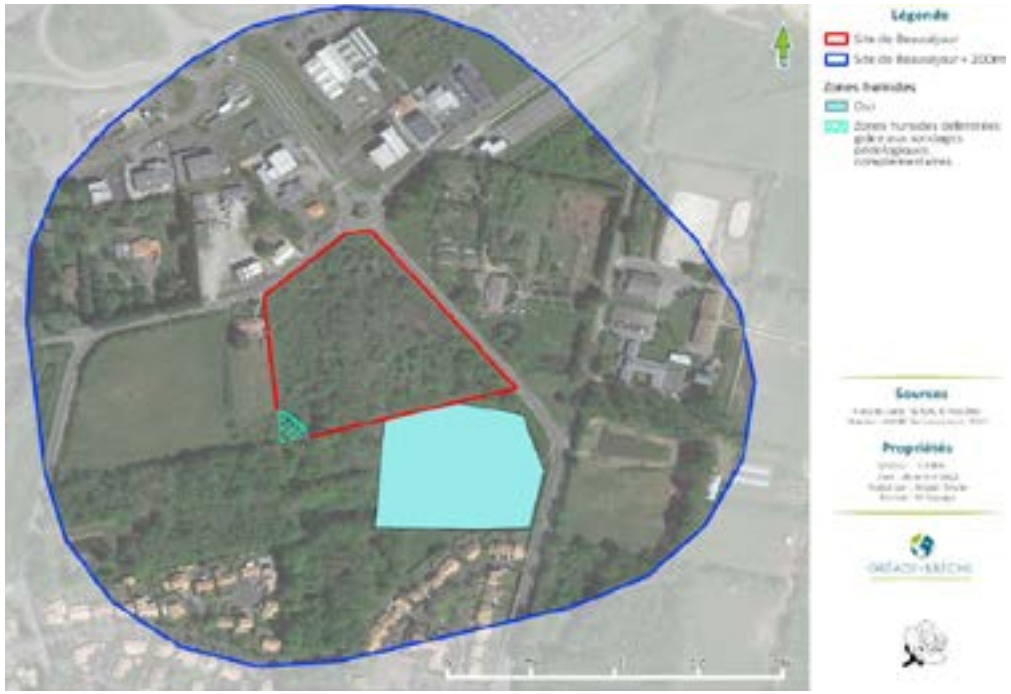
Continuités écologiques



Source : Trame Verte et Bleue et paysage

- inventaires des haies : aucune haie n'est identifiée sur le site ;
- inventaires des zones humides : une zone humide est identifée au sud ouest du site (étude Oréade Brèche, 2022) ;

Inventaires des zones humides



- inventaires faune-flore : Sur la base des études environnementales, les secteurs à enjeux environnementaux sont qualifiés de forts (étude Oréade Brèche,2022). Concernant les habitats naturels, il s'agit d'un contexte bocager lié notamment à un enfrichement qui s'est opéré depuis plusieurs décennies. Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été recensé. L'enjeu est caractérisé comme étant très faible. Concernant la flore, aucune espèce patrimoniale n'a été identifiée sur le site lors des inventaires. Néanmoins, concernant la faune, 4 espèces nicheuses à enjeu fort ont été repérées sur le site, le périmètre de la zone ouverte à l'urbanisation a donc été revu à la baisse afin d'exclure l'habitat de nidification de l'Alouette Lulu ;

Inventaires faune-flore

- diagnostic agricole : le site concerné n'est pas exploité ;
- périmètre AOC : le site n'est pas concerné par le périmètre AOC ;
- étude risque inondation par ruissellement: seule la présence très limitée d'un risque ruissellement d'aléa faible résultant d'une très faible accumulation des eaux pluviales est identifiée au nord-est du site. Les recommandations correspondantes de l'OAP TVBp seront prises en compte en phase projet.

Zones de ruissellement identifiées

Source : plans thématiques Cycle de l'eau (cf 5.1.1 du règlement écrit)

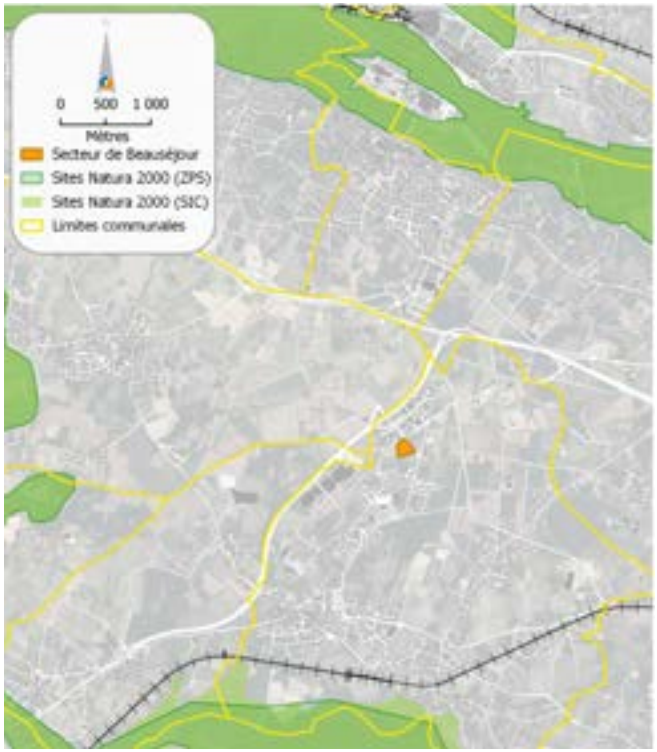
A.1.2 – Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000

Comme en atteste la carte ci-après, aucun site Natura 2000 n'est concerné, ni aucune zone humide d'importance internationale RAMSAR par l'évolution du règlement graphique du PLUm proposé sur le site.

Le lac de Grand Lieu, à proximité relative au sud, est identifié comme un patrimoine naturel et paysager remarquable. Il est protégé par des mesures régionales, nationales et européennes d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Natura 2000, ZNIEFF 1, ZICO, RAMSAR réserve naturelle, espaces naturels et paysages d'intérêt exceptionnel au titre de la DTA de l'estuaire de la Loire, site classé…). Des zones Natura 2000, ZNIEFF 1 et 2 sont présentes au niveau des marais de l'Acheneau à l'ouest du site et au niveau de la Loire au nord du site qui compte également une ZICO.

Situés à environ 5km du site, les zones Natura 2000 du lac de Grand Lieu et de l'estuaire de la Loire (le marais de l'Acheneau et la Loire) sont situés au-delà des coupures fortes que constituent respectivement le bourg de Bouaye, la RD751, la RD723 et le bourg de La Montagne. L'ouverture à l'urbanisation du site n'est donc pas susceptible d'engendrer des incidences négatives notables.

Carte de localisation des zones Natura 2000



A.1.3 - Description des incidences estimées liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- **Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain** - Présence d'une zone humide de 440 m² au sud-ouest, en partie sur le site. - 4 espèces nicheuses à enjeu fort repérées sur le site (Alouette lulu, Chardonneret élégant, Cisticole des Joncs et Tourterelle des bois) - chiroptères : 10 espèces contactées, toutes protégées dont 2 à enjeu fort : Noctule commune et Pipistrelle commune. Aucun gîte arboricole n'a été relevé sur le site, les zones urbanisées aux alentours offrent des potentialités de gîte pour les espèces anthropophiles. - Reptiles : 4 espèces observées, toutes protégées à l'échelle nationale : Vipère aspic (enjeu fort,), Lézard à deux raies (enjeu modéré), Lézard des murailles (enjeu faible), Orvet fragile (enjeu faible) - Amphibiens : 4 espèces observées toutes protégées à l'échelle nationale : Rainette verte (enjeu modéré), Grenouille rieuse, Salamandre tachetée, Triton palmé (enjeu faible) - Insectes : une espèce à enjeu fort : Lucane cerf volant, inscrit à l'Annexe II de la Directive Habitats (individu observé en vol). Plusieurs chênes pédonculés remarquables présents au sein du périmètre sont favorables à l'espèce. **ENJEUX MOYENS A FORTS**	Destruction de la zone humide. Destruction des habitats, site de nidification, de transit ou de nourrissage de certaines espèces. **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	Processus d'ouverture partielle à l'urbanisation : • La délibération du 10 février 2023 du Conseil Métropolitain précise le périmètre étudié de la 2AU d'une superficie de 2,4 hectares pour une ouverture totale à l'urbanisation. • Les études environnementales ont été effectuées sur ce périmètre. **L'application de la démarche ERC,réduit l'ouverture à l'urbanisation de 0,3 ha en excluant la frange ouest.** Protection de la totalité de la zone humide par la création d'un Espace Paysager à Protéger – Zone Humide (EPP - ZH) d'une superficie de 440 m². Évitement du secteur identifié comme une zone de nidification pour une des espèces protégées avec un classement en zone naturelle (Nn). Évolutions proposées suite à l'avis de la MRAE : protéger les haies au sud, qui constituent l'habitat potentiel de Vipère Aspic en EPP. Les 3 arbres remarquables susceptibles d'être l'habitat du Lucane cerf volant sont protégés par un classement en Espace Boisé Classé.	Dans le texte de l'OAP, il est précisé « Porter une attention particulière à la présence des zones humides en priorisant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de la zone humide, des mesures de compensation devront être à mettre en œuvre dans le cadre d'une démarche «Éviter, Réduire, Compenser ». Dans l'OAP, le schéma fait apparaître la zone humide. Les principes d'aménagement édictés dans l'OAP précisent plusieurs objectifs pour garantir la prise en compte des enjeux écologiques et environnementaux : « - Valoriser le site par un aménagement qualitatif respectueux des qualités environnementales : - Mettre en valeur les éléments naturels environnants (arbres isolés, zones humides, haies…) dans la conception du projet et de son parc ; - Protéger les haies et les arbres remarquables isolés, qui devront être intégrés dans le projet »	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales.** **Les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES en terme de biodiversité.** **Concernant les zones humides, elles sont localisées au sud-ouest du site, voire en limite, et font l'objet d'une protection EPP - ZH.** **Le périmètre ouvert à l'urbanisation a été réduit pour éviter des aménagements futurs sur un secteur à enjeu fort.** **Les arbres remarquables sont classés en EBC.** **L'OAP sectorielle prend en compte dans son schéma, ses objectifs et ses principes d'aménagement les enjeux environnementaux et écologiques.** **Suite à l'avis de la MRAE, il est proposé de renforcer, en complément, la protection des haies bocagères situées au sud du site car elles constituent un habitat potentiel de la Vipère Aspic.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- **Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers :** 2,4 hectares dont 2,3 hectares d'ENAF	Artificialisation de 2,3 ha d'ENAF **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	Réduction du périmètre du site ouvert à l'urbanisation. CBS de 0,3 Application du barème des arbres.	Les principes d'aménagement précisent dans l'OAP « Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité »	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FORTEMENT NÉGATIVE en termes d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**
- **Préservation des paysages et des patrimoines bâtis :** Paysage bocager absent sur le site à proximité immédiate de zones urbanisées. **ENJEU FAIBLE**	Le projet d'aménagement va générer un quartier d'habitat sur un site actuellement naturel. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Non concerné		**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de préservation des paysages et des patrimoines bâtis.**
- **Prévention des risques naturels et technologiques :** Risque sismique modéré (zone de sismicité 3) Site non concerné par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ni par des canalisations de transports de gaz naturel Aucun site pollué. Aucune Installation Classé pour la Protection de l'Environnement. Le site est concerné très partiellement, secteur nord est, par une zone de précaution du risque d'inondation par ruissellement. **ENJEU FAIBLE**	"Risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales sur la partie nord déjà artificialisée. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Application du zonage pluviale avec une gestion des eaux pluviales à la parcelle. CBS de 0,3	OAP Trame Verte Bleue Paysages – préconisations sur les aléas faibles.	**Les évolutions du PLUm N'ONT PAS D'INCIDENCE RÉSIDUELLE en termes de prévention des risques naturels et technologiques dans la mesure où l'aléa ne concerne qu'une très faible part du site et qu'il est déjà artificialisé.**
- **Prévention des pollutions et des nuisances** Non concerné par le *Plan d'Exposition au Bruit* (PEB) de l'aéroport de Nantes-Atlantique.Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est situé à proximité d'un secteur affecté par le bruit de transport terrestre de **catégorie 2**. **ENJEU MOYEN**	Augmentation du trafic aux abords du site en lien avec le projet d'aménagement **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de prévention des pollutions et des nuisances.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la qualité de l'air Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est affecté par **un niveau de pollution en NO2 relativement faible inférieur à 15 ug/m³ annuel.** La qualité de l'air est bonne. **ENJEU FORT**	Augmentation du trafic aux abords du site en lien avec le projet d'aménagement **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de préservation de qualité de l'air.**
- **Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements :** Le site dispose d'un accès direct à la voirie, aux transports en commun (ligne n°36) à la gare ferroviaire. Il est proche de la voie rapide entre Pornic et Nantes (RD723). **ENJEU FAIBLE**	Augmentation du trafic aux abords du site en lien avec le projet d'aménagement **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**

CONCLUSION

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, une démarche ERC est réalisée afin de prendre en compte les enjeux environnementaux et écologiques dans l'analyse de l'ouverture du site à l'urbanisation.

Ce site a été retenu pour accueillir un équipement d'intérêt public ou de service collectif et répondre à un enjeu de protection des usagers et personnels d'un équipement soumis aux risques inondations et submersion marine.

La démarche ERC a permis de limiter les impacts sur l'environnement en ouvrant partiellement la zone 2AU avec un classement en zone naturelle (Nn) d'une partie du site à enjeu fort, notamment identifier comme un espace potentiel de nidification de l'Alouette Lulu.

Au sein du périmètre de la zone ouverte à l'urbanisation, plusieurs protections ont été intégrées au règlement graphique avec le classement en EPP – ZH de la zone humide inventoriée, des espaces boisés classés sur 3 arbres remarquables, et la proposition d'un espace paysager à protéger sur la haie au sud, qui permettra de préserver l'habitat potentiel de la Vipère Aspic.

L'OAP sectorielle a également intégré les enjeux environnementaux en précisant les espaces végétalisés à préserver et les zones humides.

Les évolutions du PLUm sur ce site ont une incidence globale modérément négative. Par ailleurs, l'évolution du PLUm n'aura pas d'incidence notable sur de nombreux enjeux (la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol, des paysages et des patrimoines bâtis, amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique, développement des énergies renouvelables).

Dans le cadre du projet d'aménagement des études approfondies notamment environnementales devront être réalisées.

A.2 - Zone 2AU des Cartrons Est à Brains

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique de la zone 2AU en secteur 1AUMc.

A.2.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable

D'une superficie de 5.1 hectares environ, le secteur des Cartrons Est est délimité par :

- des maisons individuelles au sud et à l'est
- des équipements sportifs à l'ouest
- des espaces agricoles au nord

Le secteur des Cartrons Est est identifié comme une greffe urbaine au sein du tissu existant à vocation habitat.
Le site est desservi par les réseaux et la voirie.

Description succincte du site et de son occupation :

Des inventaires ont été réalisés afin de disposer d'une bonne connaissance des enjeux environnementaux notamment et intégrés dans l'évaluation environnementale initiale du PLUm.

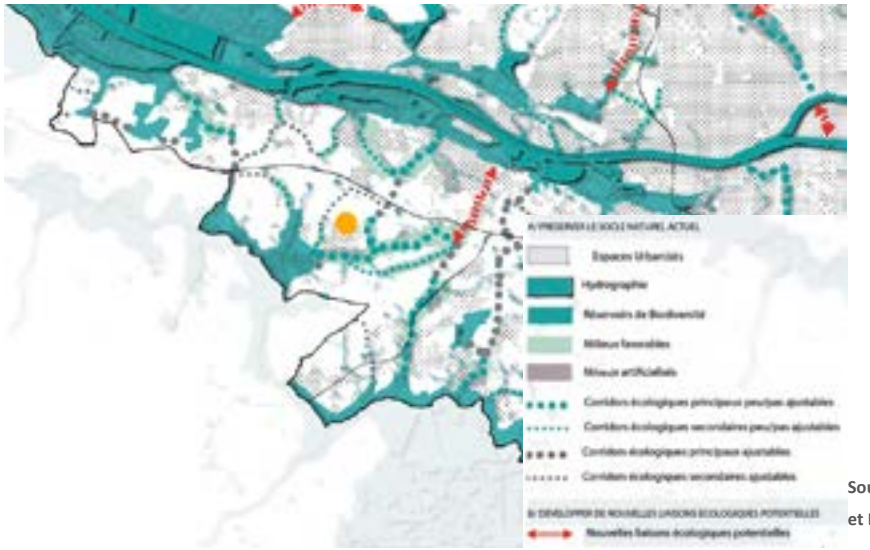
Des études environnementales préalables à l'aménagement du site et à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) ont été menées sur un périmètre de 10 hectares comprenant le secteur Ouest des Cartrons, classé en 1AUMc et le secteur Est actuellement classé en 2AU, objet de la procédure.

Le périmètre de la ZAC des Cartrons créée suite au Conseil Métropolitain du 22 et 23 juin 2023 englobe ces 2 secteurs.

Voici la synthèse de cette analyse :

- atlas des continuités écologiques : aucun réservoir ou corridor identifié dans le secteur. Dans la TVB métropolitaine, le site des Cartrons se situe à l'écart de réservoir et de corridor écologique des trames bleue et verte ;

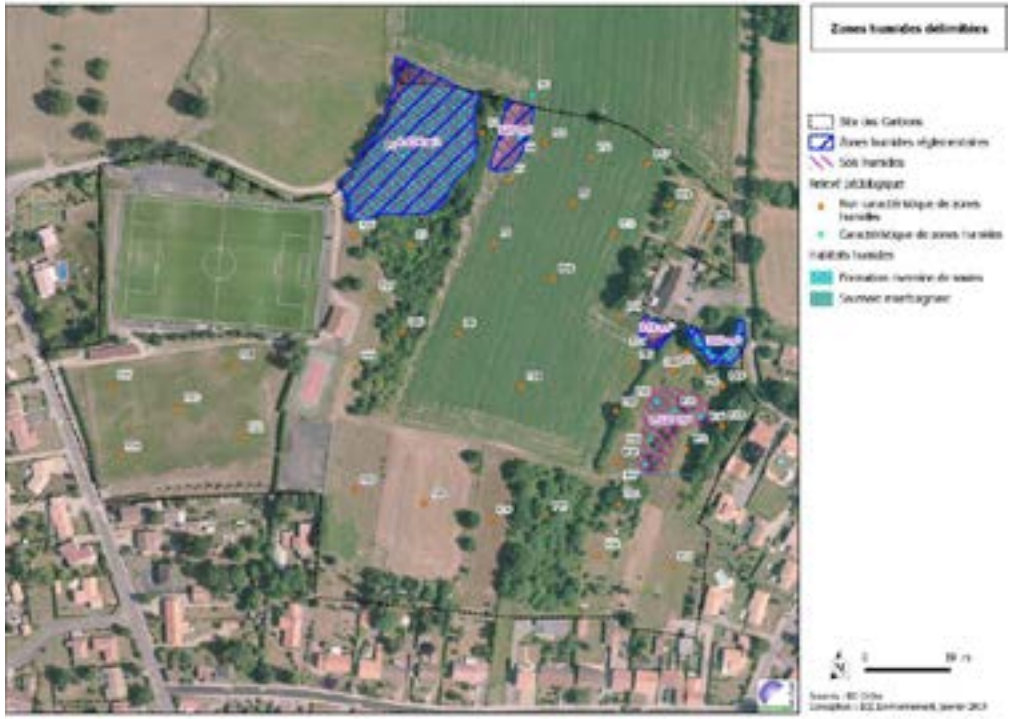
Continuités écologiques



Source :Trame Verte et Bleue et paysage

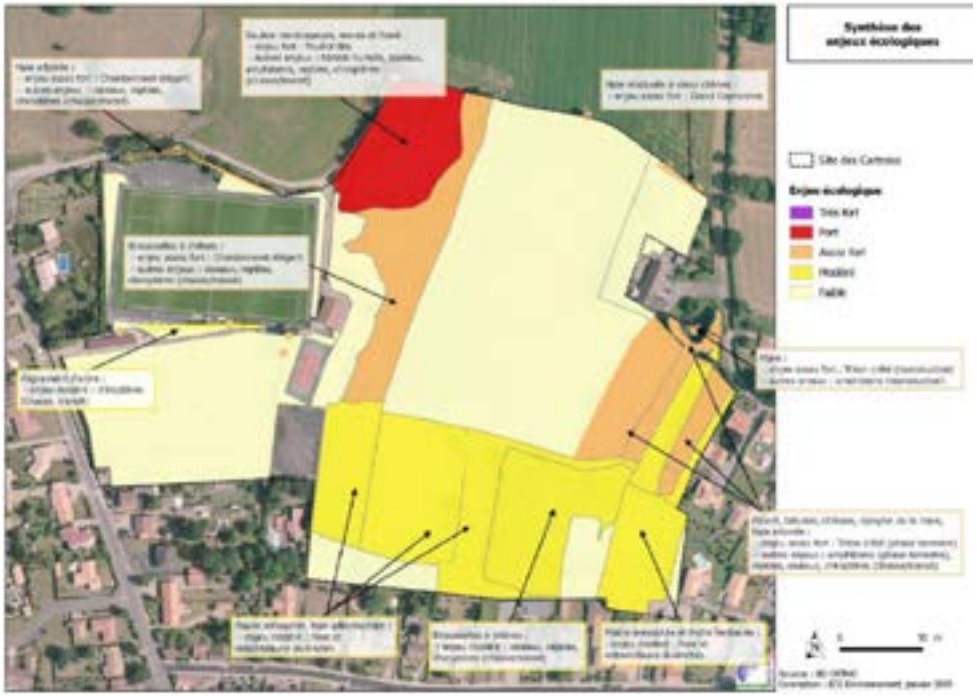
- inventaires des zones humides : Les zones humides recensées sont quasiment entièrement exclues du périmètre d'ouverture à l'urbanisation (étude ECE Environnement, 2019) ;

Inventaires des zones humides



- inventaires faunes flore : Les enjeux écologiques forts se situent dans les zones humides, la Saulaie au nord ouest, et les habitats autour de la mare à l'est car ils représentent des habitats pour des espèces protégées d'intérêt patrimonial.
  Le périmètre de la zone ouverte à l'urbanisation a donc été revu à la baisse en vue d'éviter ces enjeux ;

Inventaires faune-flore



- étude risque inondation par ruissellement : seule la présence très limitée d'un risque ruissellement d'aléa faible résultant d'une très faible accumulation des eaux pluviales est identifié au nord-est du site, et les recommandations correspondantes de l'OAP TVBp seront prises en compte lors de la phase projet ;

Zones de ruissellement identifiées

Source : plans thématiques Cycle de l'eau (cf 5.1.1 du règlement écrit)

- diagnostic agricole : le site est partiellement occupé sur la partie nord par un exploitant agricole ;

Diagnostic agricole

Source : Diagnostic agricole, 2021

- périmètre AOC : le site n'est pas concerné par le périmètre AOC ;

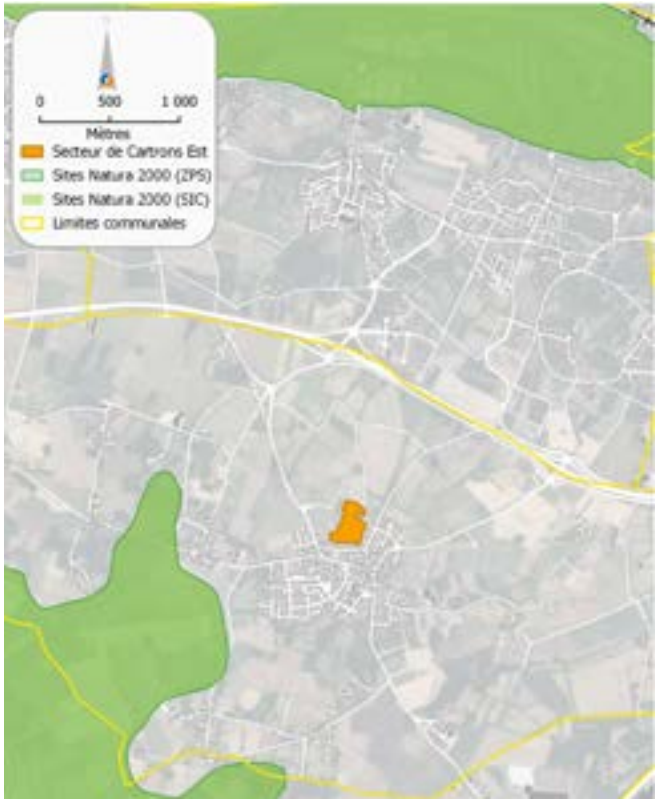
A.2.2 – Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000

Comme en atteste la carte ci-après, aucun site Natura 2000 n'est concerné par l'évolution du PLUm dans ce secteur. Il n'existe aucune zone humide d'importance internationale RAMSAR au sein ou à proximité du périmètre concerné par l'évolution du règlement graphique du PLUm.

Une zone Natura 2000 et une ZNIEFF 1 sont présentes au niveau du marais de l'Acheneau, à proximité relative du site.

Le site est situé à environ 1 km de la zone Natura 2000 Estuaire de la Loire, au-delà de coupures que constituent du tissu bâti existant et une route. L'ouverture à l'urbanisation du site n'est donc pas susceptible d'engendrer des incidences négatives notables.

Carte de localisation des zones Natura 2000



A.2.3 - Description des incidences estimées liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
Les études environnementales ont été réalisées dans un périmètre plus large que le périmètre de la zone 2AU étudié pour une ouverture à l'urbanisation.				
- **Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain** Présence de zones humides de bas-fonds en tête de bassin, protégées par un EPP ZH. **ENJEU FORT** Faune : Chiroptères : Quatre espèces communes ont été contactées, toutes protégées à l'échelle nationale. Aucun gîte sur la zone d'étude. **Enjeu faible** Oiseaux : 40 espèces d'oiseaux ont été observées dont 24 espèces nicheuses, 19 sont protégées au plan national. 3 à enjeu assez fort (le Chardonneret élégant, le Serin cini, le Verdier d'Europe) ; 1 à enjeu fort, le Pouillot fitis et 2 à enjeu modéré (la Bouscarle de Cetti et la Tourterelle des bois). **Enjeu fort** Reptiles : 4 espèces observées, toutes protégées à l'échelle nationale : Lézard à deux raies (enjeu modéré), Lézard des murailles (enjeu faible), Orvet fragile (enjeu faible). **Enjeu faible à moyen**	**INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE A FORTE** Destruction de la zone humide Destruction des habitats, site de nidification, de transit ou de nourrissage de certaines espèces.	Ouverture totale de la zone 2AU avec maintien des 2 EPP-ZH actuels couvrant une surface d'environ 5500 m² (erreur matérielle à corriger). **L'application de la démarche ERC préserve les zones humides inventoriées en les excluant de l'ouverture à l'urbanisation.** Classement de la partie occupée par la saulaie en zone naturelle (NN), site sur lequel ont été repérées les espèces à enjeux forts pour les oiseaux et les amphibiens.	Dans l'OAP, le schéma fait apparaître la zone humide. Sera ajouté à l'issue de la Modification n°2 le principe suivant : Dans, le texte, il est précisé « Porter une attention particulière à la présence des zones humides en priorisant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de la zone humide, des mesures de compensation devront être à mettre en œuvre dans le cadre d'une démarche 'Éviter, Réduire, Compenser' ». Les principes d'aménagement édictés dans l'OAP précisent plusieurs objectifs pour garantir la prise en compte des enjeux écologiques et environnementaux. Le schéma de l'OAP indique les secteurs sur lesquels « des espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer » sont à prendre en compte ainsi que « boisement à protéger ». Ces espaces naturels sont préservés afin de tenir compte des enjeux écologiques avec la présence des espèces d'oiseaux nicheuses, des espèces d'amphibiens.	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales. Les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES MODÉRÉMENT NÉGATIVES concernant les zones humides dans la mesure où elles sont localisées, protégées par un EPP – ZH . La partie nord Ouest est quant à elle classée en zone naturelle (NN).**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Insectes: Seulement une espèce à enjeu assez fort. Présence du Grand Capricorne repérée sur un vieux chêne dans une haie relictuelle en limite nord-est du site. Présence de haies protégées par un EPP, en limite de site à l'est **Enjeu moyen** - Amphibien : 4 espèces observées toutes protégées à l'échelle nationale : grenouille verte (enjeu modéré), Salamandre tachetée, Triton palmé (enjeu faible), Triton crêté (enjeu assez fort). Les espèces ont été localisées en limite du site au nord ouest et au sud est. **Enjeu moyen** **ENJEUX MOYENS A FORTS**				
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers Site de 4,6 ha dont 89 % d'ENAF. **ENJEU FORT**	Artificialisation de 4,6 ha **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	Réduction du périmètre ouvert à l'urbanisation, Évitement de 0,5 ha d'ENAF CBS de 0,6 Barème des arbres	Les principes d'aménagement précisent dans l'OAP afin de garantir la qualité environnementale « Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité »	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FORTE en termes d'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers.**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles Le site est partiellement occupé sur la partie nord par un exploitant agricole. Le site n'est pas classé en AOC. **ENJEU FAIBLE**	Suppression d'une faible part d'espaces agricoles exploités **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Sans objet	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de préservation des espaces affectés aux activités agricoles.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- **Préservation des paysages et des patrimoines bâtis :** Absence de site classé ou inscrit, de patrimoine bâti protégé. Le site est situé hors périmètre de servitude de protection des monuments historiques. **ENJEU NUL**	Le projet d'aménagement va générer un quartier d'habitat sur un site actuellement naturel **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Les principes d'aménagement de l'OAP précisent : - marquer la fin de l'urbanisation au nord par l'implantation d'espaces paysagers ; - préserver les perspectives sur les espaces ruraux au nord.	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de paysage et de patrimoine bâti.**
- **Prévention des pollutions et des nuisances** <u>Bruit</u> Non concerné par le Plan d'Exposition au Bruit(PEB) de l'aéroport de Nantes-Atlantique Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est situé hors secteur affecté par le bruit de transport terrestre (annexe 5-2-1-2 du PLUm) **ENJEU NUL**	Augmentation modérée du trafic sur le site lié au du projet d'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Application de l'OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de prévention des pollutions et des nuisances.**
- **Préservation de la qualité de l'air** Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est affecté par un niveau de pollution en NO2 relativement faible inférieur à 15 ug/m³ annuel. **ENJEU FORT**	Augmentation modérée du trafic sur le site lié au du projet d'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Application de l'OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de préservation de la qualité de l'air.**
- **Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements :** Ce projet s'inscrit dans la continuité de la centralité. Le site est accessible par la rue du Vieux Moulin et la rue des Cartrons. Le site est situé à moins de 15 mn à pied du centre-bourg et du groupe scolaire.	Les habitants du futur quartier d'habitat seront amenés à utiliser des véhicule motorisés mais pourront se déplacer à pied ou en vélo pour les trajets du quotidien pour	Sans objet	Les principes d'aménagement inscrits dans l'OAP précisent la création d'espaces publics valorisés et accessibles à tous avec une limitation des voies de desserte au profit de voies partagées et une limitation du stationnement public pour restreindre l'usage de la voiture.	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
Il bénéficie d'une bonne desserte tous modes : transports en commun avec la ligne 98, modes doux depuis le centre-bourg et automobile depuis la RD723. **ENJEU MOYEN**	Accéder aux services, commerces et équipements publics du bourg.			

CONCLUSION

La démarche ERC a permis de limiter les impacts sur l'environnement en ouvrant partiellement la zone 2AU et en classant en zone naturelle (NN), un site à enjeux avec présence de zones humides et d'espèces faunistiques protégées. Au sein du périmètre de la zone ouverte à l'urbanisation, plusieurs protections ont été intégrées au règlement graphique avec le classement en EPP – ZH de la zone humide inventoriée.

L'OAP sectorielle a également intégré les enjeux environnementaux en précisant les espaces végétalisés à préserver, les zones humides et les boisements à protéger.

Les évolutions du PLUm proposées sur ce site auront globalement une incidence négative modérée compte tenu de la prise en compte des enjeux environnementaux sachant que ce projet d'aménagement permettra de répondre aux besoins de logements tout en respectant les principes d'aménagement.

Par ailleurs, le site n'est pas concerné par les enjeux de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol,d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines, de diminution des gaz à effet de serre liées aux déplacements, de prévention des pollutions et nuisances et de prévention des risques naturels et technologiques et développement des énergies renouvelables.

Dans le cadre du projet d'aménagement des études approfondies notamment environnementales devront être réalisées.

A.3 - Zone 2AU du Bois Laurent à Couëron (projet d'ouverture à l'urbanisation abandonné en M2)

Intérêt initial du projet :
L'ouverture partielle de cette zone est justifiée par l'intérêt général d'implanter un collège, répondant à un besoin sur le quadrant nord-ouest de l'agglomération nantaise (dépassant le territoire de Nantes Métropole, intégrant le sud de la Communauté de communes Erdre et Gesvres) ; et de renforcer un plateau sportif au profit des établissements scolaires du quartier de la Chabossière.. Pour la commune de Couëron, l'implantation d'équipements sur le site du Bois Laurent répond à un des objectifs du PADD qui est de renforcer la centralité de la Chabossière. Le zonage aurait pu évoluer en 1AUS.

Enjeux présents sur le secteur :
L'étude SYSTRA réalisée en 2023, validée par les services de Nantes Métropole a identifié des zones humides (ZH) sur le secteur Bois Laurent, qu'il convient d'inscrire dans le PLUm, afin d'assurer leur protection.

Inventaires zones humdes

Inventaires faune flore

Le site du Bois Laurent n'ayant pas été retenu par le département, la zone 2AU Bois Laurent n'est pas ouverte partiellement dans le cadre de la procédure de modification 2 du PLUm.

PROJET D'OUVERTURE A L'URBANISATION ABANDONNÉ EN M2

A.4 - Zone 2AU des Forges à Indre

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique de la zone 2AU en secteur 1AUMc.

A.4.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable

D'une superficie de 6.3 hectares environ, le secteur des Forges est situé en renouvellement urbain et est délimité par :

- la voirie métropolitaine VM107 au nord
- un secteur industriel à l'ouest
- la rue Jean Jaurès et des maisons individuelles de type faubourg au sud
- la rue Jean Dayat et des maisons individuelles de type pavillonnaire à l'est

Le secteur des Forges est identifié comme une zone en continuité urbaine à vocation habitat.

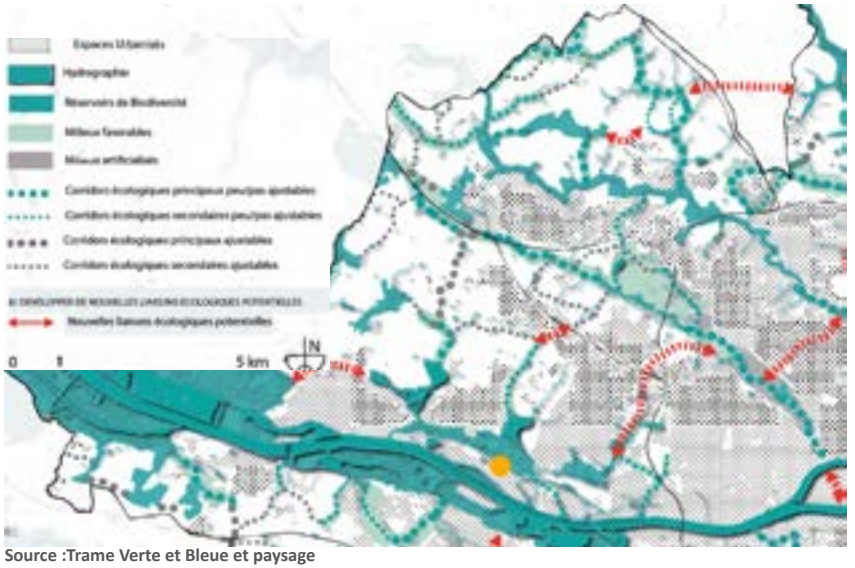
Le secteur dispose d'accès à la voirie et aux réseaux sans aménagement supplémentaire.

Description succincte du site et de son occupation :

Des inventaires ont été réalisés afin de disposer d'une bonne connaissance des enjeux environnementaux notamment et intégrés dans l'évaluation environnementale initiale du PLUm.

Voici la synthèse de cette analyse :

- atlas des continuités écologiques : aucun réservoir ou corridor identifié dans le secteur, un réservoir de biodiversité est présent à proximité au nord du secteur, il est néanmoins isolé de ce dernier par la VM107;

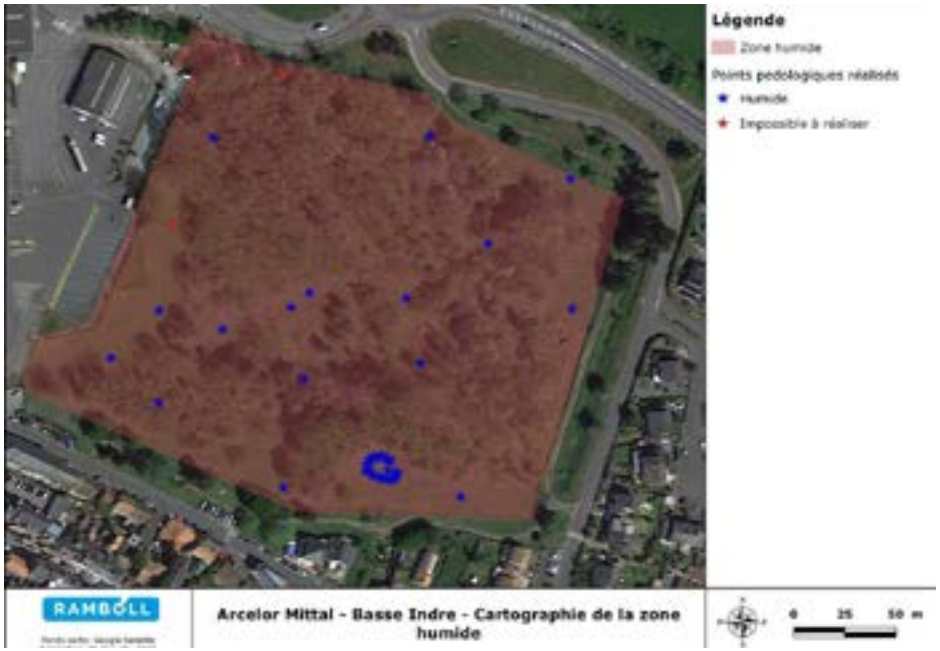


Source :Trame Verte et Bleue et paysage

Continuités écologiques

- inventaires des haies : aucune haie n'est identifiée sur le site ;
- inventaires des zones humides : une zone humide est recensée sur l'ensemble du site, suite à une étude réalisée par le bureau d'études Ramboll en 2023 ;

Inventaires des zones humides



- inventaires faune-flore : un inventaire faune flore et unités écologiques a été réalisé par la LPO sur le site en 2020, le site ne présente pas d'enjeu faune-flore ;
- étude risque inondation par ruissellement : aucun risque d'inondation par ruissellement n'est identifié ;
- étude risque inondation par débordement de cours d'eau : la présence limitée d'un aléa moyen ou faible est identifiée au nord et à l'est du site dans le PPRI de la Loire aval ;

PPRI

Source : PRRI de la Loire aval dans l'agglomération nantaise, 2014

- diagnostic agricole : le site concerné n'est pas exploité ;
- périmètre AOC : le site n'est pas concerné par le périmètre AOC ;

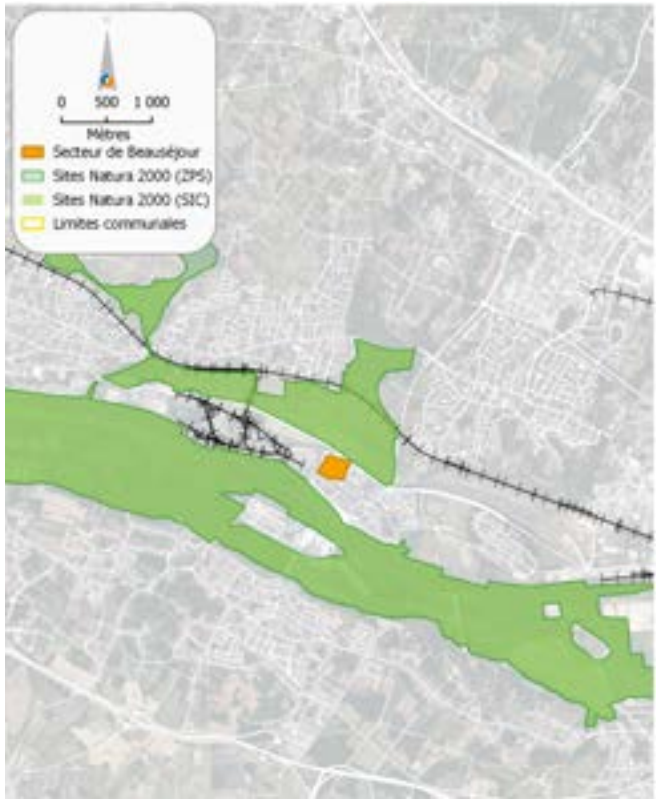
A.4.2 – Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000 et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives

Comme en atteste la carte ci-après, aucun site Natura 2000 n'est concerné par l'évolution du PLUm dans ce secteur. Il n'existe aucune zone humide d'importance internationale RAMSAR au sein ou à proximité du périmètre concerné par l'évolution du règlement graphique du PLUm.

Des zones Natura 2000, des ZICO et des ZNIEFF 1 et 2 sont présentes au niveau de la Loire au sud du site et de la Vallée de la Patissière au nord du site.

Une première zone Natura 2000 est située à environ 50 mètres au nord du site au-delà d'une coupure physique que constitue la VM107, une seconde à environ 200 mètres au sud, au-delà de coupures fortes que constituent le tissu bâti existant, la voirie et le quai. L'ouverture à l'urbanisation du site n'est donc pas susceptible d'engendrer des incidences négatives notables.

Carte de localisation des zones Natura 2000



A.4.3 - Description des incidences estimées liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- **Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain :** Le site était construit et artificialisé jusqu'en 1987, il est composé de remblais et de matériaux issus de la démolition de constructions. Une zone humide de 4,4 ha est présente sur le site, la majeure partie de cette zone humide est de faible qualité en termes fonctionnel en dehors de deux habitats caractéristiques de zones humides (Raimboll 2023). Le secteur est situé à proximité directe d'un réservoir de biodiversité mais en est isolé par la route métropolitaine. Le site ne présente pas d'enjeux faune-flore (LPO 2020). **ENJEU MOYEN ZONE HUMIDE** **ENJEU FAIBLE BIODIVERSITE**	Au PLUm en vigueur, : - deux EPP ZH faisant 0.85 ha préservés de tout aménagement. - barème de valeur des arbres Destruction de 80 % de la surface de la zone humide sur les parties ayant les fonctionnalités les plus faibles (20 % étant déjà protégée par un EPP ZH) **INCIDENCE POTENTIELLENÉGATIVE MODÉRÉE**	CBS de 0,6 avec 30 % de pleine terre Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	L'OAP sanctuarise les deux espaces pour lesquels les zones humides ont une fonctionnalité élevée et incite à leur préservation et valorisation. Incitation à la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et végétal existant. L'aménagement est guidé par un principe d'urbanisation dans le respect des qualités naturelles et environnementales du site pour aboutir à la réalisation d'un écoquartier s'appuyant sur la trame paysagère existante ; une intention de végétalisation des aménagements pour maintenir le caractère naturel du site est posée.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de zones humides. La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales.**
- **Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers** 72 % de ce secteur est recouvert d'ENAF (4,5 ha d'ENAF) dont 0,85 ha sont d'ores et déjà protégés par un EPP ZH. **ENJEU FORT**	Au PLUm en vigueur, : - deux EPP ZH de 0.85 ha préservés de tout aménagement - barème de valeur des arbres Artificialisation de 82 % des ENAF présents sur le site **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FORTE**	CBS de 0,6 avec 30 % de pleine terre	L'OAP sanctuarise les deux espaces pour lesquels les zones humides ont une fonctionnalité élevée et incite à leur préservation et valorisation. L'aménagement est guidé par un principe d'urbanisation dans le respect des qualités naturelles et environnementales du site pour aboutir à la réalisation d'un écoquartier s'appuyant sur la trame paysagère existante ; une intention de végétalisation des aménagements pour maintenir le caractère naturel du site est précisée.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes d'artificialisation des sols. La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales .**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- **Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous- sol** Une zone humide de 4,4 ha est présente sur le site, la majeure partie de cette zone humide est de faible qualité en termes fonctionnels en dehors de deux habitats caractéristiques de zones humides (Raimboll 2023). Sur le site sont présents des remblais et matériaux issus de la démolition de constructions qui ont altérés la qualité des sols. **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur, : - deux EPP ZH faisant 0.85 ha préservés de tout aménagement 20 % de la zone humide existante - barème de valeur des arbres Destruction de 80 % de la surface de la zone humide sur les parties ayant les fonctionnalités les plus faibles **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FORTE**	CBS de 0,6 avec 30 % de pleine terre favorise l'infiltration de l'eau à la parcelle	L'obligation de mutualisation des stationnements et de réalisation de stationnements enherbés favorise la gestion des eaux pluviales et le maintien des fonctionnalités liées à la zone humide. Dans le schéma de l'OAP, il est mis en exergue de la présence de zones humides par l'ajout d'un périmètre« Zones humides pouvant évoluer vers une destination habitat après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser) » sur l'intégralité de la ZH identifiée.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de préservation des ressources naturelles en eau.**
- **Préservation des paysages et des patrimoines bâtis :** Présence de boisements et de prairie Le site n'est plus bâti. **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur, : - deux EPP ZH faisant 0.85 ha qui préserve de tout aménagement les boisements caractéristiques de la zone humide - barème de valeur des arbres Destruction de la majeure partie des boisements et prairies **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FORTE**	CBS de 0,6 % avec 30 % de pleine terre	Sanctuarisation de la protection des boisements et milieux caractéristiques par un Espace Végétalisé à Préserver, à conforter ou à créer au niveau des zones humides. Préservation des cônes de vues permettant de limiter l'impact des constructions sur la perception du grand paysage et de donner à voir le cœur vert préservé des futurs aménagements. Objectif d'aménagement: réalisation d'un écoquartier s'appuyant sur la trame paysagère en place à travers la réalisation d'aménagements respectueux des qualités du site.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES RELATIVEMENT MODÉRÉES en termes de paysages.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- **Prévention des risques naturels et technologiques :** Débordement de cours d'eau : la présence limitée d'un aléa moyen ou faible est identifiée au nord et à l'est du site dans le PPRI de la Loire aval, les deux zones humides protégées par les EPP ZH y sont inclues. **ENJEU MOYEN**	Imperméabilisation partielle des secteurs touchés par les aléas PPRI **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**		L'aménagement est guidé par un principe d'urbanisation dans le respect des qualités naturelles et environnementales du site pour aboutir à la réalisation d'un écoquartier s'appuyant sur la trame paysagère existante ; et une intention de végétalisation des aménagements pour maintenir le caractère naturel du site. La préservation d'espaces de pleine terre limitera les aléas et permettra l'infiltration des eaux.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES sur la prévention du risque débordement par cours d'eau.**
- **Prévention des pollutions et des nuisances :** la partie nord du périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est situé à proximité secteur affecté par le bruit de transport terrestre de **catégorie 3** Trafic journalier supérieur à 5000 véhicules/jour **ENJEU FAIBLE**	Augmentation de la fréquentation automobile aux abords du site déjà impacté par un trafic journalier élevé (> 5000 véhicules/jour) **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FAIBLE**	-	-	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT NÉGATIVES en termes de prévention des pollutions et des nuisances.**
- **Préservation de la qualité de l'air :** Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est **affecté par une pollution en NO2 faible inférieure à 15 µg/m³.** **ENJEU MOYEN**	Augmentation de la fréquentation automobile aux abords du site, déjà impacté par un trafic journalier élevé (> 5000 véhicules/jour) **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FAIBLE**	-	-	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT NÉGATIVES en termes de qualité de l'air**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- **Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements :** Le secteur est situé à proximité immédiate de la centralité indraise. Les transports en commun structurants (train, bus), commerces, services, équipements scolaires et publics sont accessibles à moins de 15 mn à pied. **ENJEU FAIBLE**	Augmentation de la fréquentation automobile aux abords du site déjà impacté par un trafic journalier élevé (> 5000 véhicules/jour) **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FAIBLE**		Réalisation d'une voie nouvelle support de circulations tous modes dont les transports en commun. Le texte de l'OAP précise l'importance de privilégier les liaisons douces au sein du site et de les connecter aux liaisons existantes pour limiter la circulation automobile. Les stationnements sont mutualisés pour limiter au maximum la pénétration et la circulation automobile au sein du site.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES MODÉRÉMENT POSITIVES en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**
- **Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique :** **ENJEU FAIBLE**	**INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FAIBLE**	-	L'OAP indique la nécessité de rechercher une bonne implantation et une conception bioclimatique du bâti.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT POSITIVES sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique**

CONCLUSION :

Grâce aux mesures d'évitement et de réduction du règlement et de l'OAP, les évolutions du PLUm ont des incidences résiduelles finales faiblement positives en termes d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique ; modérément positives en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements ; modérément négatives en termes de préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain, de limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers, de prévention des risques naturels et technologiques ; de préservation des paysages et de la ressource en eau, d'artificialisation des sols naturels et forestiers et de prévention du risque inondation par débordement des cours d'eau, et faiblement négatives en termes de prévention des pollutions et des nuisances et de préservation de la qualité de l'air.

Le site n'est pas concerné par les enjeux de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et développement des énergies renouvelables.

A.5 - Zone 2AU Les Granges au Pellerin

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique de la zone 2AU en secteur 1AUMc.

A.5.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable

D'une superficie de 4.3 hectares environ, le secteur des Granges est situé en greffe du tissu urbain existant et est délimité par :

- le boulevard Jean Monnet, limite à l'urbanisation, et séparé par une bande non bâtie au sud-est
- un tissu pavillonnaire à l'ouest et au nord.

Le secteur des Granges est identifié comme une zone à vocation d'habitat dans le PADD.
Le secteur dispose d'un accès à la voirie et aux réseaux sans aménagement supplémentaire.

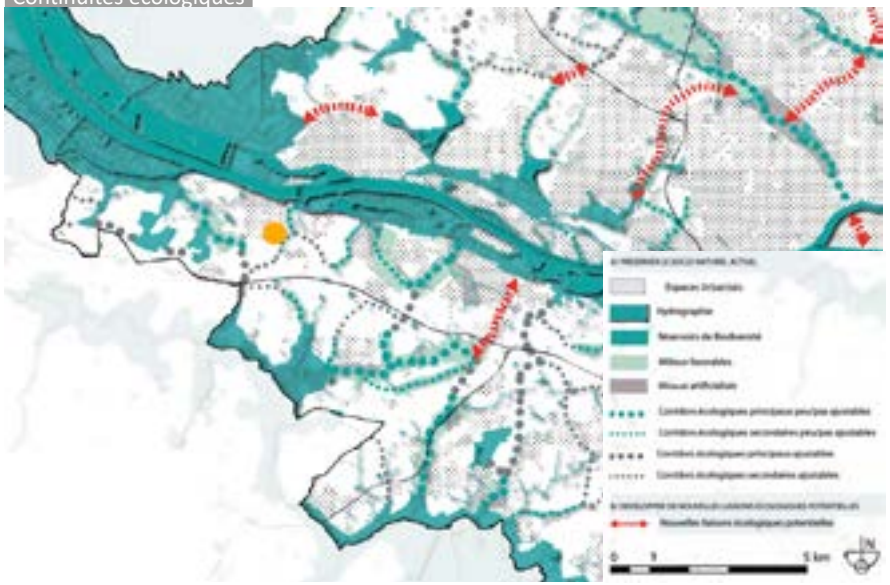
Description succincte du site et de son occupation :

Des inventaires ont été réalisés afin de disposer d'une bonne connaissance des enjeux environnementaux notamment et intégrés dans l'évaluation environnementale initiale du PLUm.

Voici la synthèse de cette analyse :

- atlas des continuités écologiques : un corridor écologique secondaire peu ajustable est identifié à proximité directe à l'est du site et un corridor écologique secondaire ajustable est identifié au niveau du site, du ruisseau du Surchaud et ses abords ;

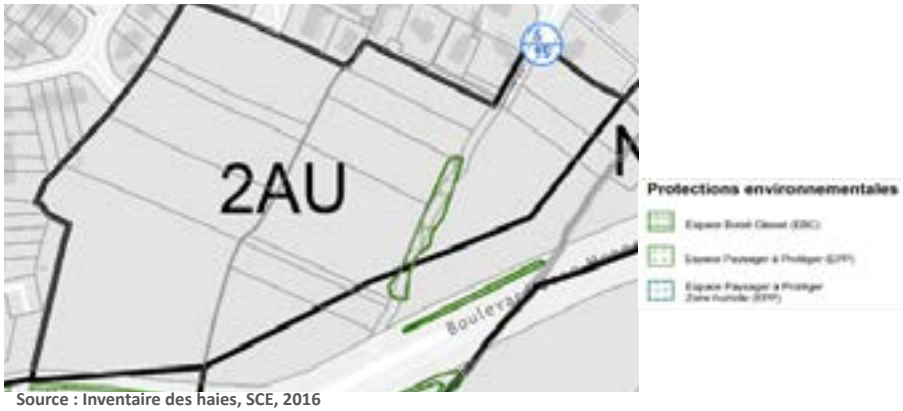
Continuités écologiques



Source : Trame Verte et Bleue et paysage

- inventaires des haies : une haie est identifiée sur le site et, est protégée par un EBC dans le règlement graphique. Il s'agit d'une partie de la haie qui longe le chemin de l'Hermitage ;

Inventaires des haies



Source : Inventaire des haies, SCE, 2016

- inventaires des zones humides : deux zones humides sont identifiées sur le site, sur la bordure est incluse dans le périmètre de la zone 2AU et à l'ouest, en zone naturelle, par l'étude réalisée par le bureau d'études ACETE juin 2023 ;

Inventaires des zones humides

Source : ACETE, FRANCELOT, AHE, 2023

- inventaires faune-flore : des enjeux écologiques moyens et forts sont identifiés sur le secteur par l'étude réalisée par le bureau d'études ACETE juillet 2023. Les enjeux sont essentiellement localisés au droit des haies et surtout au niveau de la prairie mésophile pâturée associée à la vallée du ruisseau en limite Est de l'aire d'étude, en dehors de la zone 2AU ;

- étude risque inondation par ruissellement: aucun risque d'inondation par ruissellement n'est identifié ;
- diagnostic agricole : le site concerné n'est pas exploité ;
- périmètre AOC : le site n'est pas concerné par le périmètre AOC.

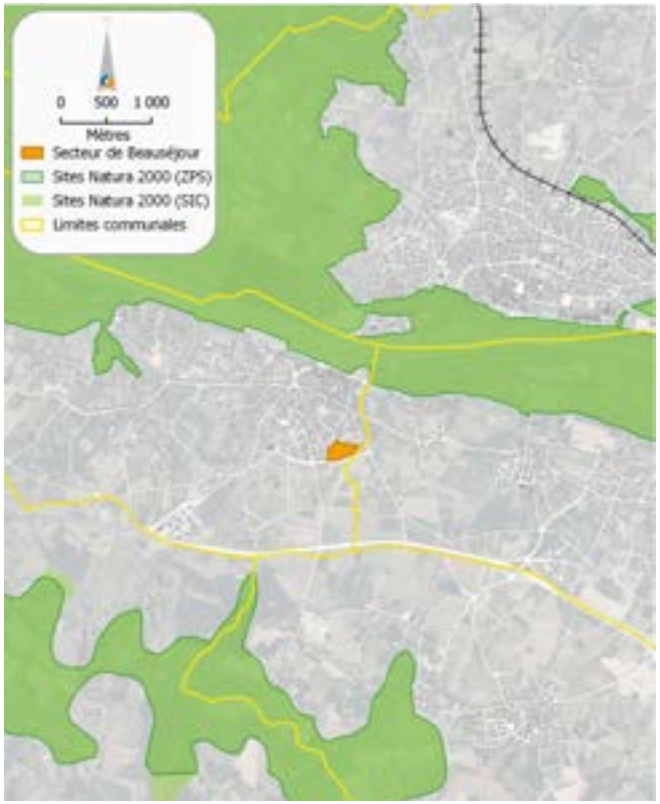
A.5.2 – Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000 et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives

Comme en atteste la carte ci-après, aucun site Natura 2000, aucune zone humide d'importance internationale RAMSAR n'est concerné par l'évolution du règlement graphique du PLUm.

Les premiers sites Natura 2000 sont situés à environ 700 m au Nord : il s'agit de la ZSC et ZPS « Estuaire de la Loire ». Il existe une connexion hydraulique éloignée indirecte entre le site et la zone Natura 2000 via le ruisseau du Surchaud.

Les ZSC et ZPS de l'Estuaire de la Loire au niveau des marais de l'Acheneau sont situées à au moins 1.5 km au Sud du site. Au regard de ce secteur de la zone Natura 2000 de l'Estuaire de la Loire, il n'existe aucune connexion hydraulique ou écologique notable avec le site, notamment en raison des éléments fragmentant représentés par le Boulevard Jean Monnet en limite Sud du site, et par la RD723. Par ailleurs, le site n'est pas localisé sur le bassin versant de l'Acheneau. L'ouverture à l'urbanisation du site n'est donc pas susceptible d'engendrer des incidences négatives notables.

Carte de localisation des zones Natura 2000



A.5.3 - Description des incidences estimées liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- **Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain** Le site n'est pas concerné par une zone NATURA 2000. Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ; Aucun réservoir de biodiversité, aucun corridor écologique. À proximité, le ruisseau du Surchaud à l'est du site constitue un corridor écologique au titre de la trame bleue associé à un corridor écologique secondaire fonctionnel. **Enjeu faible** Une zone humide de tête de bassin versant identifiées à l'ouest du site de 917m², soit 2,1 % de la surface ouverte à l'urbanisation. Une zone humide identifiée à l'est hors site de 1149m² **Enjeu moyen** 18 espèces d'oiseaux dont 12 protégées à l'échelle nationale. Identification de 6 espèces nicheuses en périphérie du site dont 2 classées vulnérables Insectes : seule une espèce à enjeu fort, le Grand Capricorne qui bénéficie d'une protection stricte au niveau national ; Présence de haies de chênes âgés (en bordure de ruisseau et en bordure de chemin) constituant des habitats privilégiés pour certaines espèces protégées (Grand Capricorne) Amphibiens et reptiles : 4 espèces identifiées protégés à l'échelle nationale Chiroptère : 1 espèce protégée au niveau national (pipistelle) **Enjeu moyen** **ENJEUX FAIBLES A MOYENS**	Destruction de la zone humide Destruction des habitats, site de nidification, de transit ou de nourrissage de certaines espèces. Présence d'une haie protégée par un Espace Boisé Classé **d'environ 550m²** favorable pour la chasse des chiroptères **INCIDENCES POTENTIELLES NÉGATIVES MODÉRÉES.**	Création de 3 EPP pour protéger les haies et arbres présentant un enjeu fort afin de préserver l'habitat des espèces naturelles - Un EPP au nord-ouest protégeant une haire favorable aux reptiles ; - Un EPP un peu plus au sud comprenant la haie et la zone humide ; - un EPP pour protéger un potentiel d'évolution phyto écologique - EPP ZH sur la ZH hors site	Dans le texte de l'OAP, il est précisé « Porter une attention particulière à la présence des zones humides en priorisant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de la zone humide, des mesures de compensation devront être à mettre en œuvre dans le cadre d'une démarche « Éviter, Réduire, Compenser ». Dans l'OAP, le schéma fait apparaître la zone humide. Les principes d'aménagement édictés dans l'OAP précisent plusieurs objectifs pour garantir la prise en compte des enjeux écologiques et environnementaux : « Valoriser le site par un aménagement qualitatif respectueux des qualités environnementales ». Des espaces végétalisés sont également prévus dans le texte de l'OAP : 'Conforter la bande végétalisée le long du Boulevard Jean Monnet'. Cette bande permet la connexion avec le corridor écologique à l'est (passage du Surchaud) Le texte précise encore : 'Protéger et conserver les espaces paysagers et les arbres présentant un intérêt pour la biodiversité.'	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales.** **Les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES MODÉRÉMENT NÉGATIVES en termes de biodiversité. La zone humide étant protégée par un EPP ZH et les haies en EPP.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Limitation de l'artificialisation des espaces Site de 4,3 ha dont 100 % d'ENAF. **ENJEU FORT**	Artificialisation de 4,3 hectares **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	CBS de 0,6 avec 30 % de pleine terre	Les principes d'aménagement précisent dans l'OAP afin de garantir la qualité environnementale « Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité »	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FORTE en termes d'artificialisation des espaces.**
- **Préservation des paysages et des patrimoines bâtis :** Absence de site classé ou inscrit, de patrimoine bâti protégé. Le site est situé hors périmètre de servitude de protection des monuments historiques. Site qui s'inscrit en continuité du tissu urbain pavillonnaire et enclavé par un boulevard. **ENJEU FAIBLE**	Le projet d'aménagement va générer un quartier d'habitat sur un site actuellement naturel **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Les principes d'aménagement de l'OAP précisent : - marquer la fin de l'urbanisation au nord par l'implantation d'espaces paysagers ; - préserver les perspectives sur les espaces ruraux au nord.	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de paysage et de patrimoine bâti.**
- **Prévention des pollutions et des nuisances** Non concerné par le *Plan d'Exposition au Bruit*(PEB) de l'aéroport de Nantes-Atlantique Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est situé hors secteur affecté par le bruit de transport terrestre (annexe 5-2-1-2 du PLUm) **ENJEU FAIBLE**	Augmentation modérée du trafic sur le site lié au du projet d'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	L'application de l'OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de préservation des pollutions et des nuisances**
- **Préservation de la qualité de l'air** Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est affecté par un niveau de pollution en NO2 relativement faible inférieur à 15 ug/m³ annuel. **ENJEU FORT**	Augmentation modérée du trafic sur le site lié au du projet d'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Sans objet	L'application de l'OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de préservation de qualité de l'air.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- **Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements :** Le site est bordé par le Boulevard Jean Monnet permettant un accès rapide au centre bourg du Pellerin et à la RD723. Le site est situé à proximité des transports en commun (réseau TAN ligne n°128) **ENJEU FAIBLE**	Les habitants du futur quartier d'habitat seront amenés à utiliser des véhicule motorisés mais pourront se déplacer à pied ou en vélo pour les trajets du quotidien pour accéder aux services, commerces et équipements publics du centre- bourg. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Les principes d'aménagement inscrits dans l'OAP précisent le besoin de maillage piéton pour restreindre l'usage de la voiture pour les trajets quotidiens.	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**

CONCLUSION

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, une démarche ERC est réalisée afin de prendre en compte les enjeux environnementaux et écologiques dans l'analyse de l'ouverture du site à l'urbanisation. Ce site a été retenu pour accueillir des habitations afin de répondre aux besoins en matière de logements à l'échelle de la métropole. Les évolutions proposées sur ce site engendrent des incidences résiduelles négatives notamment en termes de biodiversité et d'artificialisation des sols. Des mesures de réduction ont été mises en œuvre par des outils graphiques et par des principes d'aménagement édictés dans l'OAP pour prendre en compte les enjeux environnementaux.

Par ailleurs, le site n'est pas concerné par les enjeux de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol, d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines, de diminution des gaz à effet de serre liées aux déplacements, de prévention des pollutions et nuisances et de prévention des risques naturels et technologiques et développement des énergies renouvelables.

Le projet d'aménagement devra faire l'objet d'études approfondies notamment environnementales.

A.6 - Zone 2AU des Taillis aux Sorinières (projet d'ouverture à l'urbanisation abandonné en M2)

Intérêt initial du projet :

La zone 2AU les Taillis s'inscrit dans la continuité de plusieurs zones économiques à vocation logistique et artisanales : la ZA Océane Sud, l'OAP à vocation économique Champ Fleuri et la future ZA de la Désirée. Les accès routiers à la zone 2AU ont été anticipés et réalisés lors de l'aménagement de la zone d'activités limitrophe Océan Sud et assurent un intégration qualitative au maillage du réseau viaire.Le zonage aurait pu évoluer en 1AUEi.

Enjeux présents sur le secteur :

L'étude Systra 2022-2023 révèle la présence d'enjeux faune flore.

Inventaires faune-flore

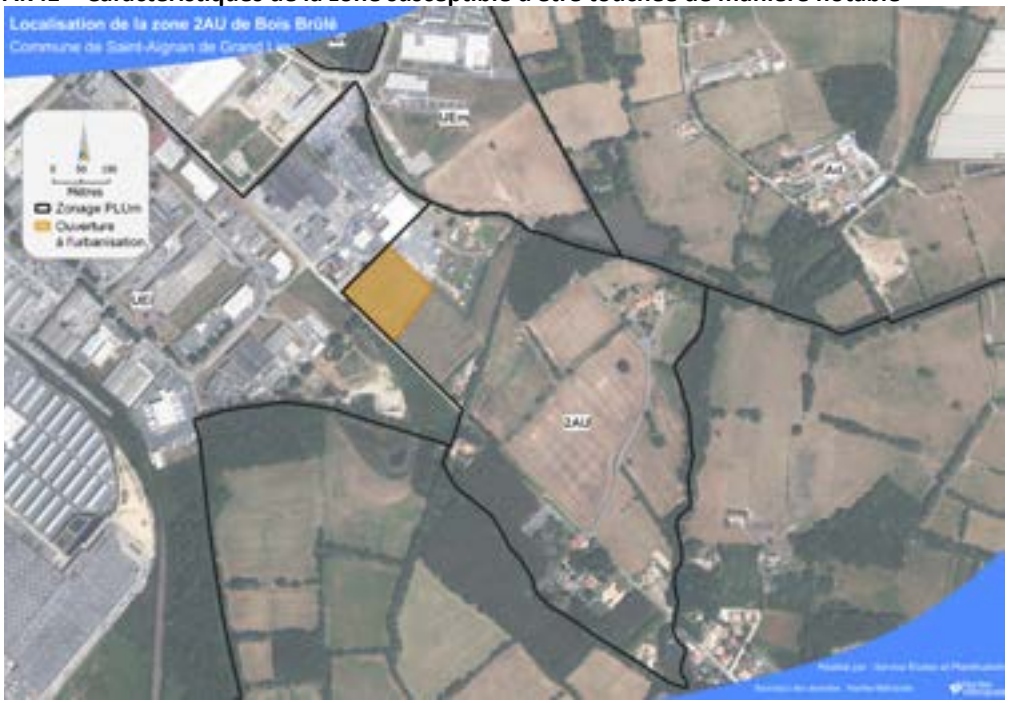
La démarche ERC, volet biodiversité, menée sur la Zone 2AU des Taillis a conclu à un impact trop important. L'ouverture partielle de la zone 2AU des Taillis ne s'effectuera pas dans le cadre de la procédure de modification 2 du PLUm.

PROJET D'OUVERTURE A L'URBANISATION ABANDONNÉ EN M2

A.7 - Zone 2AU de Bois Brûlé à Saint-Aignan-de-Grand Lieu

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique d'une partie de la zone 2AU en secteur 1AUEi.

A.7.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable



D'une superficie de 3.62 hectares environ, le secteur de Bois Brûlé est situé en greffe du tissus urbain et est délimité par :

- la zone d'activités économiques de la Croix Rouge au nord-ouest
- la rue Claire Roman au sud-ouest
- une parcelle agricole au sud-est

Le secteur de Bois Brûlé est identifié à vocation industrielle, logistique et commerce de gros.

Le secteur dispose d'un accès sur la voirie à partir de la rue Claire Romain, qui le borde au sud.

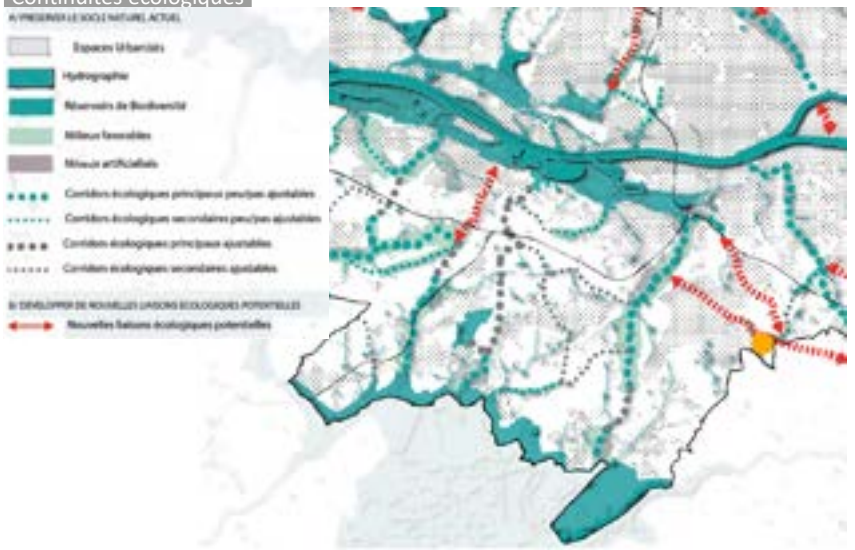
Description succincte du site et de son occupation :

Des inventaires ont été réalisés afin de disposer d'une bonne connaissance des enjeux environnementaux notamment et intégrés dans l'évaluation environnementale initiale du PLUm.

Voici la synthèse de cette analyse :

- atlas des continuités écologiques : aucun réservoir ou corridor identifié dans le secteur, néanmoins, un réservoir de biodiversité et une liaison écologique potentielle à développer identifiée dans l'OAP trame verte et bleue et paysage sont présents à proximité ;

Continuités écologiques



Source :Trame Verte et Bleue et paysage

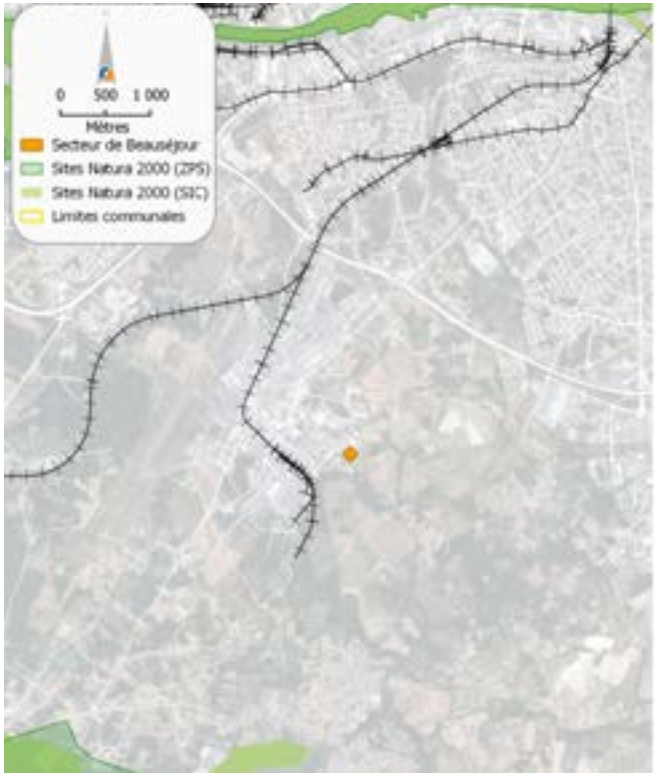
- inventaires des haies : aucune haie n'est identifiée sur le secteur, les haies protégées par des EPP présentes sur la 2AU du Bois Brûlé sont exclues du périmètre d'ouverture à l'urbanisation ;
- inventaires des zones humides : aucune zone humide n'a été recensée sur le site, la zone humide présente sur la zone 2AU du Bois Brûlé identifiée par l'étude réalisée par le bureau d'études Systra 2023 est exclue du périmètre d'ouverture à l'urbanisation et sera protégée par l'outil EPP ZH dans le règlement graphique ;

- inventaires faune-flore : aucun enjeu faune flore n'est identifié sur le site. Les enjeux faune-flore recensés sur la 2AU du Bois Brûlé par l'étude réalisée par le bureau d'étude Systra en 2023 sont exclus du périmètre d'ouverture à l'urbanisation.
- étude risque inondation par ruissellement: aucun risque d'inondation par ruissellement n'est identifié ;
- diagnostic agricole : le site concerné n'est pas exploité ;
- périmètre AOC : le site n'est pas concerné par le périmètre AOC ;

A.7.2 – Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000

Comme en atteste la carte ci-après, aucun site Natura 2000 n'est concerné par l'évolution du PLUm dans ce secteur.

Carte de localisation des zones Natura 2000



A.7.3 - Description des incidences estimées liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
Les études environnementales ont été réalisées dans un périmètre plus large que le périmètre de la zone 2AU étudié pour une ouverture à l'urbanisation.				
- **Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain** Zone Humide au nord est de 72 m² située hors périmètre. **ENJEU MOYEN** Oiseaux : 32 espèces observées dont 10 sont patrimoniales dont la Cisticole des joncs. Ces espèces nichent principalement à l'est du site ouvert à l'urbanisation et au sud de la rue Claire Roman **Enjeu fort** Amphibiens : non identifiés sur site mais 2 espèces protégées aux abords du site. Éventuel site de transit **Enjeu faible** Reptiles : 1 espèce envahissante identifiée **Enjeu nul ou non significatif** Chiroptères : 2 espèces recensées. Éventuel site de chasse Mammifères : 2 espèces recensées non protégées **Enjeu faible** Insectes : 14 espèces recensées non protégées **Enjeu faible** **ENJEUX FAIBLES A FORTS**	Absence de protection des zones humides Destruction de la zone humide. Destruction des habitats, site de nidification, de transit ou de nourrissage de certaines espèces. **INCIDENCES POTENTIELLES NÉGATIVES FAIBLES A FORTES**	Processus d'ouverture partielle à l'urbanisation : • 2AU initiale d'une superficie de 30 hectares • Délibération du 10 février 2023 du Conseil Métropolitain précise le périmètre étudié pour une ouverture partielle à l'urbanisation de 4,5 hectares, les études environnementa les ont été effectuées sur ce périmètre, • L'application de la démarche ERC, réduit l'ouverture à l'urbanisation à 1,2 ha et **évite la zone humide** - Réduction du périmètre initialement prévu, ce qui permet d'éviter les impacts sur la zone humide. - Classement de la zone humide en EPP ZH de 72 m².	La haie à l'est est indiquée dans le schéma de l'OAP par un espace vert à préserver. L'OAP précise de « Garantir la qualité environnementale du site en préservant les haies et masses boisées existantes » et de « Prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le site dans une démarche ERC »	**Les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de biodiversité dans la mesure où il a été retenu une zone d'ouverture à l'urbanisation réduite de 1,2 hectare au lieu de 4,5 hectares initialement envisagé.** **Les zones humides situées en dehors du périmètre ont également été protégées.**
- **Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers** Sur le secteur 2AU ouvert à l'urbanisation 1,2 ha sont des ENAF soit 100% de la partie ouverte à l'urbanisation, 26 % du périmètre inscrit à la délibération du 10 février 2023 du Conseil Métropolitain et 0,4 % de la 2AU totale (30 ha) **ENJEU FORT**	Artificialisation de 4,5 hectares **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	L'application de la démarche ERC a réduit l'ouverture à l'urbanisation à 1,2 ha. CBS de 0,3	Le texte de l'OAP précise : *' Veiller à la construction de bâtiment répondant aux objectifs de densification, de désimperméabilisation (végétalisation du site) et d'optimisation foncière '*	**Les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes d'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers dans la mesure où le périmètre de la zone à urbaniser a été fortement réduit.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- **Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol** Le ruisseau de la Patouillère en bordure du site au Nord. **ENJEU FAIBLE**	Impact de potentiel de l'aménagement du site. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Ruisseau identifié au règlement graphique du PLUm Réduction du périmètre ouvert à l'urbanisation permettant d'éviter le ruisseau de la Patouillère	L'OAP précise de 'Garantir la qualité environnementale du site en préservant les haies et masses boisées existantes' et de ' Prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le site dans une démarche ERC'	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol.**
- Prévention des pollutions et des nuisances Bruit : Non concerné par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Nantes-Atlantique Le périmètre de la zone 2AU ouvert à l'urbanisation est éloigné de secteurs soumis à des nuisances générées par le transport terrestre. **ENJEU NUL**	Faible augmentation du trafic aux abords du site en lien avec le projet d'aménagement **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Application de l'OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE NON SIGNIFICATIVE en termes de prévention des pollutions et des nuisances.**
- Préservation de la qualité de l'air Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est situé hors secteur affecté par le bruit de transport terrestre (annexe 5-2- 1-2 du PLUm) Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est affecté par un niveau de pollution en NO2 relativement faible inférieur à 15 ug/m³ annuel. **ENJEU FORT**	Faible augmentation du trafic aux abords du site en lien avec le projet d'aménagement **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Application de l'OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de préservation de la qualité de l'air.**
- **Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements** Le site est desservi par la rue Claire Roman, en continuité des activités de la Zone d'activités D2A à l'ouest **ENJEU FAIBLE**	Faible augmentation du trafic de véhicule sur le site lié au projet d'aménagement **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Le texte de l'OAP précise : Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie avec une desserte depuis la rue Claire Roman	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**

CONCLUSION

La démarche ERC a permis de limiter les impacts sur l'environnement en ouvrant partiellement la zone 2AU (réduction de 74 % de la surface du site initialement inscrit à la délibération du 10 févier 2023 du conseil métropolitain), en permettant d'éviter les impacts sur la zone humide au nord, les espaces de nidification des espèces protégées à l'est, le ruisseau de la Patouillère, les haies à l'ouest. La haie située à l'est est protégée par un EPP au règlement graphique du PLUm, ainsi que la zone humide inventoriée. Par ailleurs, le site n'est pas concerné par les enjeux de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines, de diminution des gaz à effet de serre liées aux déplacements, de prévention des pollutions et nuisances et de prévention des risques naturels et technologiques et développement des énergies renouvelables. L'OAP sectorielle a également intégré les enjeux environnementaux en précisant les espaces végétalisés à préserver et à créer, la zones humide et les boisements à protéger. Les évolutions du PLUm proposées sur ce site auront globalement une incidence négative modérée. Dans le cadre du projet d'aménagement, des études approfondies notamment environnementales devront être réalisées.

A.8 - Zone 2AU des Pierres Blanches 2 à Saint-Jean de Boiseau (projet d'ouverture à l'urbanisation abandonné en M2)

Intérêt initial du projet :

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUm identifie le site de Pierres Blanches 2 au titre comme une zone à urbaniser afin d'accompagner la dynamique urbaine. L'ouverture de la zone 2AU des Pierres Blanches 2 permettra de maintenir la production de logements de la commune à un niveau soutenu et participera à l'atteinte des objectifs PLH tant en nombre de logements que pour la programmation sociale étant donné qu'un haut niveau de logement social est envisagé sur cette zone. Dans le même sens la fiche du programme local de l'habitat (PLH) identifie la zone 2AU des Pierres Blanches 2 pour la production de logements. Enfin il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation 3ha de la zone 2AU des Pierres Blanches 2 afin de rééquilibrer le développement communal autour d'un nouvel équipement structurant et de ne pas surcharger la station d'épuration de la partie ouest de la commune.

Enjeux présents sur le secteur :

L'étude ACCETE 2022 a confirmé la présence de zones humides sur le secteur des Pierres Blanches 2, justifiant du maintien de l'EPP-ZH et la non-ouverture de la zone 2AU.

La démarche ERC, volet biodiversité, menée sur la Zone 2AU des Pierres Blanches 2 a conclu à un impact trop important. L'ouverture partielle de la zone 2AU des Pierres Blanches 2 ne s'effectuera pas dans le cadre de la procédure de modification 2 du PLUm.

PROJET D'OUVERTURE A L'URBANISATION ABANDONNÉ EN M2

A.9 - Zone 2AU de l'Orvasserie 2 à Saint-Herblain

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique d'une partie de la zone 2AU en secteur 1AUMc et 1AUMd1.

A.9.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable

D'une superficie de 6, 37 hectares environ, le secteur de l'Orvasserie 2 est situé en greffe, et est délimité par :

- la rue Jean Monnet à l'ouest et au nord, longée d'une haie arborée
- la rue Konrad Adenauer et un hameau constitué au sud du lieu dit "La Butte"
- l'équipement sportif de l'Orvasserie et un lotissement à l'est

Le secteur Orvasserie 2 est identifié pour la réalisation d'une zone à vocation d'habitat.
Il dispose d'un accès à la voirie et aux réseaux sans aménagement supplémentaire.

Description succincte du site et de son occupation :

Des inventaires ont été réalisés afin de disposer d'une bonne connaissance des enjeux environnementaux notamment et intégrés dans l'évaluation environnementale initiale du PLUm.

Voici la synthèse de cette analyse :

- atlas des continuités écologiques : le secteur est traversé par un corridor écologique secondaire peu/pas ajustable, il est également situé à proximité directe du réservoir de biodiversité de la Carrière à l'ouest et d'une liaison écologique potentielle à développer identifiée dans l'OAP trame verte et bleue ;

Continuités écologique

Source :Trame Verte et Bleue et paysage

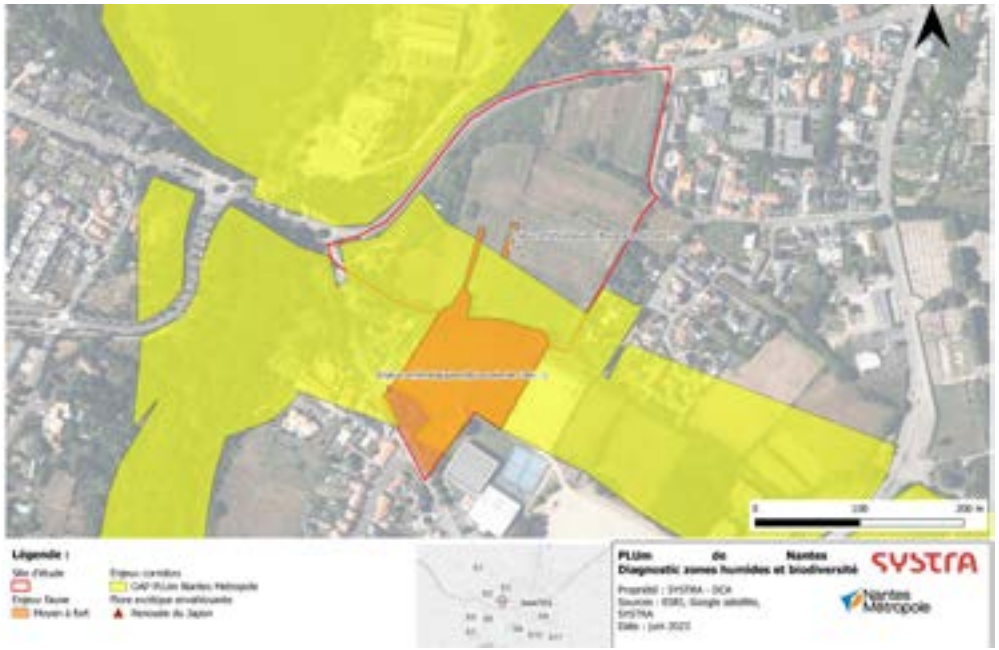
- inventaires des haies : plusieurs haies sont identifiées au nord et au sud du secteur et sont protégées au PLUm en vigueur par des EBC;

Inventaires des haies

Source : Inventaire des haies, SCE, 2016

- inventaires des zones humides : la zone humide présente sur la zone 2AU de l'Orvasserie identifiée par l'étude réalisée par le bureau d'études Systra 2023 est exclue du périmètre d'ouverture à l'urbanisation (cf étude en annexes) et sera protégée par l'outil EPP ZH dans le règlement graphique ;
- inventaires faune-flore : des enjeux écologiques moyens à forts sont identifiés au sud du secteur par l'étude réalisée par le bureau d'études Systra 2023 ;

Inventaires faune-flore



- étude risque inondation par ruissellement: aucun risque d'inondation par ruissellement n'est identifié ;
- diagnostic agricole : le site est depuis quelques années laissé à l'abandon, l'exploitation agricole ayant cessé son activité (présence de friches prairiales), l'ouverture à l'urbanisation est réalisée partiellement afin de préserver une partie des terres agricoles ;
- périmètre AOC : le site n'est pas concerné par le périmètre AOC ;

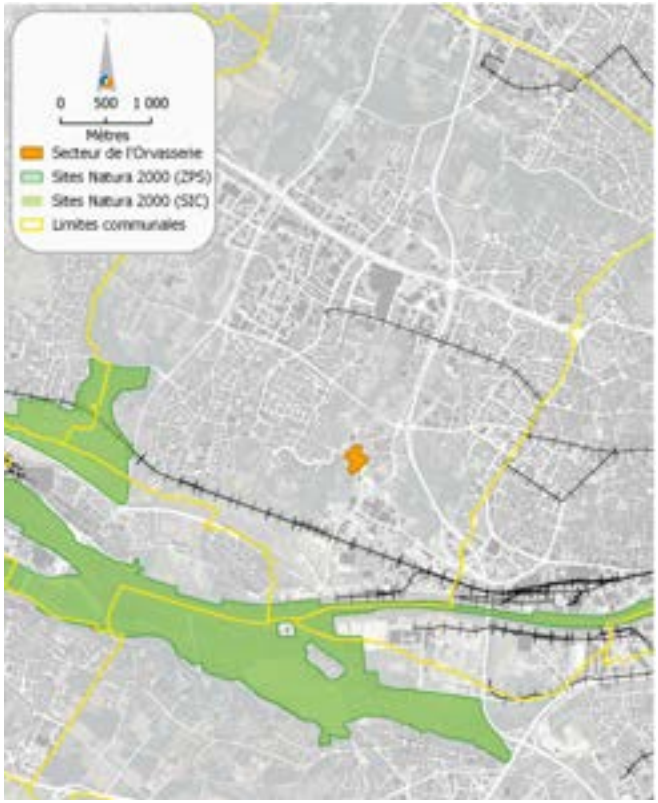
A.9.2 – Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000 et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives

Comme en atteste la carte ci-après, aucun site Natura 2000 n'est concerné par l'évolution du PLUm dans ce secteur. Il n'existe aucune zone humide d'importance internationale RAMSAR au sein ou à proximité du périmètre concerné par l'évolution du règlement graphique du PLUm.

Des zones Natura 2000, des ZICO et des ZNIEFF 1 et 2 sont présentes au niveau de la Loire au sud du site.

La zone Natura 2000 (estuaire de la Loire) associée à la Loire est située à plus de 1.3km du site au-delà de coupures fortes que constituent la ligne chemin de fer, la zone d'activité Zilo-la Loire. L'ouverture à l'urbanisation du site n'est donc pas susceptible d'engendrer des incidences négatives notables.

Carte de localisation des zones Natura 2000



A.9.3 - Description des incidences estimées liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : Une **zone humide** de plateau de 2,01 ha présente sur le site, sa fonction de tête de bassin versant révèle un enjeu hydrographique important, avec niveau de fonctionnalité de la zone humide faible à moyenne (Systra 2023). L'état de conservation de la zone humide est mauvais. Il s'agit d'un secteur de friche agricole présentant quelques fossés de drainage peu profonds, peu humides. Les enjeux faune/flore identifiés par inventaire réalisé par SYSTRA en 2023/2024 sont : **Flore/habitats/reptiles, chiroptères, insectes/ autres mammifères :** enjeu faible **Amphibiens :** enjeu nul **Avifaune nicheuse** - enjeu assez fort : - chardonneret élégant - cisticole des joncs - verdier d'Europe - linotte mélodieuse enjeu moyen - bouscarle de cetti - fauvette des jardins **Avifaune hivernante** – enjeu moyen : bécassine des marais **ENJEU FORT**	Au PLUm en vigueur : • Présence d'un corridor écologique secondaire peu ou pas ajustable identifié, des haies, des boisements et une mare • identifiés dans l'OAP Trame Verte et Bleue • Les haies et boisements sont protégés par des **Espaces Boisés Classés** • Barème de valeur des arbres Destruction de la zone humide par l'ouverture à l'urbanisation. Destruction des habitats (nidification et alimentation de certaines espèces à enjeu). **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	Pour éviter intégralement la zone humide, un processus d'ouverture partielle à l'urbanisation est conduit : • la zone 2AU Orvasserie d'une superficie de 6,3 ha était initialement prévue à l'ouverture à l'urbanisation, les études environnementales ont été effectuées sur ce périmètre ; • L'application de la démarche ERC, réduit l'ouverture à l'urbanisation à 4,2 ha Évitement du secteur étant identifié comme zone humide par réduction du périmètre ouvert à l'urbanisation (1,8 ha). Classement du secteur 2AU non ouvert en Nn, soit 2,3 ha. Protection du secteur étant identifié comme zone humide par la création d'un Espace Paysager à Protéger – Zone Humide d'une superficie de 1,8 ha CBS de 0,5 avec 100 % de pleine terre pour la partie nord CBS de 0,6 avec 30 % de pleine terre pour la partie Sud, Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	L'ouverture partielle à l'urbanisation sur la partie Sud et l'évitement du secteur identifié comme zone humide par une réduction du périmètre de l'OAP permettent que la zone humide ne soit pas concernée par l'ouverture à l'urbanisation. Le classement de la partie évitée en Nn assure la pérennité du milieu naturel et des enjeux environnementaux du site. Afin de préservation de la qualité paysagère et écologique, il est inscrit dans le schéma de l'OAP : • « Espace Végétalisé à Préserver ou à conforter » • « boisements à protéger » • « Identification d'une mare » Ces protections concernent les habitats des espèces à enjeux inventoriées sur le site.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de biodiversité.** **La démarche ERC a permis l'ouverture partielle à l'urbanisation en évitant intégralement la zone humide, et la préservation des habitats des espèces à enjeux, des milieux naturels et des paysages du site.** **La protection de la zone humide et des milieux naturels est pérenne.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers Le secteur 2AU représente 6,3 ha dont 6,1 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) soit 97 % de la 2AU. Les haies bocagères constituant le chemin creux et une haie isolée sont d'ores et déjà protégées par des Espaces Boisés Classés au PLUm en vigueur. Barème des valeurs de l'arbre **en vigueur** **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur : • Des haies et boisements sont protégés par des **Espaces Boisés Classés** • Barème de valeur des arbres Artificialisation de 83 % d'ENAF du secteur ouvert à l'urbanisation" **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	Le processus d'ouverture partielle à l'urbanisation du secteur permet de réduire l'impact sur les espaces naturels agricoles et forestiers : • la zone 2AU Orvasserie d'une superficie de 6,3 ha était initialement prévue à l'ouverture à l'urbanisation, • L'application de la démarche ERC, réduit l'ouverture à l'urbanisation à 4,2 ha., dont 1,8 ha d'ENAF évités CBS de 0,5 avec 100 % de pleine terre pour la partie nord CBS de 0,6 avec 30 % de pleine terre pour la partie Sud, Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	Préservation d'ENAF par l'inscription dans le schéma de l'OAP de : • « Espace Végétalisé à Préserver ou à conforter » • « boisements à protéger » • « Identification d'une mare » Ouverture à l'urbanisation partielle permettant d'éviter l'artificialisation d'1/3 de la zone 2AU.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes d'artificialisation des sols.** **La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales.**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles : Activité agricole non renseignée identifiée au diagnostic agricole 2020 : Exploitant à la retraite – pas de transmission d'activité. Site qualifié de friche prairiale **ENJEU FAIBLE**	Le site n'est pas exploité et est identifié comme friche prairiale **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**	-	-	**Les évolutions du PLUm n'engendrent PAS D'INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NOTABLES**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : Présence d'une mare et d'une zone humide de plateau en tête de bassin versant de 1,8 ha **ENJEU FORT**	Artificialisation des zones humides et rupture de l'alimentation des bassins versants **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FORTE**	Protection du secteur identifié comme zone humide en tête de bassin versant par la création d'un Espace Paysager à Protéger – Zone humide d'une superficie de 1,8 ha. Évitement du secteur identifié comme zone humide en tête de bassin versant par réduction du périmètre ouvert à l'urbanisation. CBS de 0,5 avec 100 % de pleine terre pour la partie nord. CBS de 0,6 avec 30 % de pleine terre pour la partie Sud, Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	Ouverture à l'urbanisation permise par l'OAP limitée à la partie Sud, Évitement du secteur identifié comme zone humide de plateau située en tête de bassin versant par une réduction du périmètre de l'OAP, il n'est donc pas concerné par l'ouverture à l'urbanisation. Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol par l'inscription dans le schéma de l'OAP : • « Espace Végétalisé à Préserver ou à conforter » • « boisements à protéger » • « Identification d'une mare »	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES en termes de préservation des ressources naturelles en eau.**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Présence de boisements et de prairies Les haies bocagères constituant le chemin creux et une haie isolée sont d'ores et déjà protégées par des Espaces Boisés Classés au PLUm en vigueur. Le site est ponctuellement bâti mais ne comporte pas d'enjeu patrimonial. **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur : • Des haies et boisements sont protégés par des **Espaces Boisés Classés** • Barème de valeur des arbres Artificialisation de 83 % d'ENAF du secteur ouvert à l'urbanisation Destruction de la majeure partie des boisements et prairies non protégées au PLU en vigueur Impact sur le grand paysage **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	Préservation du paysage de prairie grâce à l'évitement de 1,8 ha de zones humides. Création d'un Espace Paysager à Protéger – Zone humide de 1,8 ha.	Inscription dans le texte de l'OAP : « Objectif pour le futur aménagement de préserver les vues depuis le grand paysage et de développer un bâti respectueux de la topographie du site. » Préservation des paysages par l'inscription dans le schéma de l'OAP : • « Espace Végétalisé à Préserver ou à conforter » • « boisements à protéger » • « Identification d'une mare » Ouverture à l'urbanisation partielle permettant d'éviter l'évolution du grand paysage sur 1/3 de la 2AU	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes des paysages.**
- Prévention des pollutions et des nuisances : Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est situé à proximité d'un secteur affecté par le bruit de transport terrestre de catégorie 2. **ENJEU MOYEN**	Augmentation du trafic aux abords du projet d'aménagement **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	-	Le texte de l'OAP mentionne le développement des liaisons douces et l'apaisement des circulations automobiles aux abords du site : • « privilégier les liaisons douces au sein du site et les connecter aux liaisons existantes pour limiter la circulation automobile, avec un principe de réduction de la pénétration automobile par la mutualisation du stationnement en entrée de site. » • « Développement des liaisons douces, apaisement des circulation sur les voiries existantes ou à créer en ajoutant des zones de rencontres »	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la qualité de l'air : Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est affecté par **un niveau de pollution en NO2 relativement faible de 15 à 20 ug/m³ annuel.** **ENJEU MOYEN**	Augmentation du trafic aux abords du projet d'aménagement lié à la densification engagée **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	-	Le texte de l'OAP mentionne le développement des liaisons douces et l'apaisement des circulations automobiles aux abords du site : • « privilégier les liaisons douces au sein du site et les connecter aux liaisons existantes pour limiter la circulation automobile, avec un principe de réduction de la pénétration automobile par la mutualisation du stationnement en entrée de site. » • « Développement des liaisons douces, apaisement des circulation sur les voiries existantes ou à créer en ajoutant des zones de rencontres »	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Le site est desservi par une ligne de bus. La liaison douce du chemin creux permet l'accès à pied en moins de 10 minutes à des équipements publics structurants. **ENJEU FAIBLE**	Augmentation du trafic aux abords du projet d'aménagement **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**		Le texte de l'OAP mentionne le développement du recours aux liaisons douces et l'apaisement des circulations automobiles aux abords du site • « privilégier les liaisons douces au sein du site et les connecter aux liaisons existantes pour limiter la circulation automobile, avec un principe de réduction de la pénétration automobile par la mutualisation du stationnement en entrée de site. » • « Développement des liaisons douces, apaisement des circulation sur les voiries existantes ou à créer en ajoutant des zones de rencontres »	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique : **ENJEU FAIBLE**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		Le texte de l'OAP mentionne un objectif de rechercher une bonne implantation et une conception bioclimatique du bâti.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT POSITIVES**

CONCLUSION

Grâce aux mesures d'évitement et de réduction, les évolutions du PLUm ont des incidences résiduelles négatives faibles à modérées en termes de préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain, limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers, préservation des espaces affectés aux activités agricoles, préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol, préservation des paysages et des patrimoines bâtis, prévention des pollutions et des nuisances, préservation de la qualité de l'air, diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements. Par ailleurs, les évolutions du PLUm ont des incidences relativement positives d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et de diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique. Le site n'est pas concerné par les enjeux de prévention des risques naturels et technologiques et développement des énergies renouvelables.

A.10 - Zone 2AU du Petit Brandais à Saint-Léger-les-Vignes

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique d'une partie de la zone 2AU en secteur 1AUMc.

A.10.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable

D'une superficie de 4.5 hectares environ, le secteur du Petit Brandais est situé en extension urbaine et est délimité par :

- des maisons individuelles à l'est
- une maison indiduelle et un espace boisé à l'ouest
- des espaces arborés et agricoles séparés par la rue du Petit Brandais au nord
- un espace naturel au sud.

Le site est essentiellement composé de prairies de fauche et d'une parcelle de vigne.

Le secteur du Petit Brandais est destiné à vocation habitat.
Le secteur dispose d'un accès à la voirie et aux réseaux.

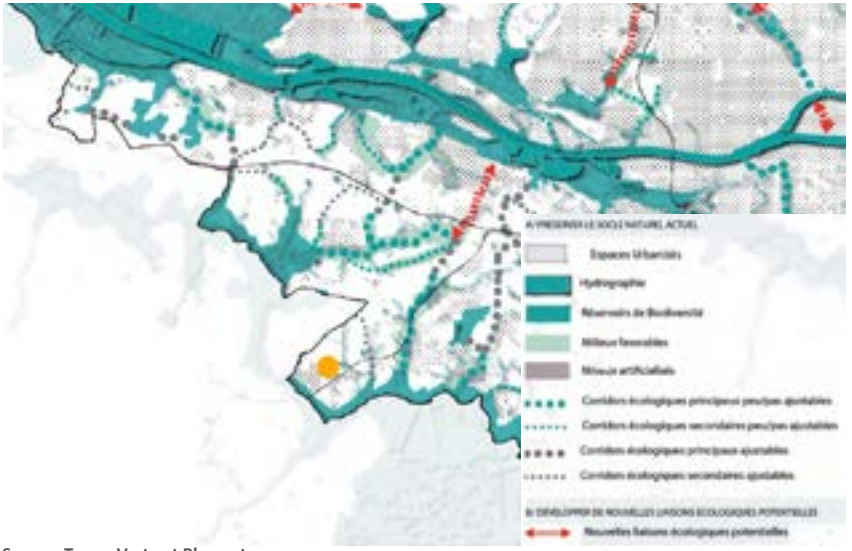
Description succincte du site et de son occupation :

Des inventaires ont été réalisés afin de disposer d'une bonne connaissance des enjeux environnementaux notamment et intégrés dans l'évaluation environnementale initiale du PLUm.

Voici la synthèse de cette analyse :

- atlas des continuités écologiques : aucun réservoir ou corridor identifié dans le secteur ;

Continuités écologiques



Source :Trame Verte et Bleue et paysage

- inventaires des haies : aucune haie n'est identifiée sur le site ;
- inventaires des zones humides : la zone humide délimitée dans le cadre l'étude réalisée par le bureau d'études Systra 2023, est exclue du périmètre d'ouverture à l'urbanisation (cf étude en annexes) et sera protégée par l'outil EPP ZH dans le règlement graphique, ainsi qu'un changement de zonage du secteur en Nn ;

- inventaires faune-flore : des enjeux écologiques faibles à moyens sont identifiés à l'est du secteur dans le cadre de l'étude réalisée par le bureau d'études Systra 2023. De manière générale l'enjeu pour l'avifaune sur le site d'étude est considéré comme faible à moyen en raison de la présence de l'Alouette lulu comme nicheur probable au sein des vignes ;

Inventaires faune-flore

- étude risque inondation par ruissellement: aucun risque d'inondation par ruissellement n'est identifié ;
- diagnostic agricole : le site concerné est en partie exploité (viticulture d'appellation et polyélevage) ;

Diagnostic agricole

Source : Diagnostic agricole, 2021

- périmètre AOC : le site est entièrement recouvert par le périmètre AOC.

Périmètre AOC

Source : Périmètre AOC

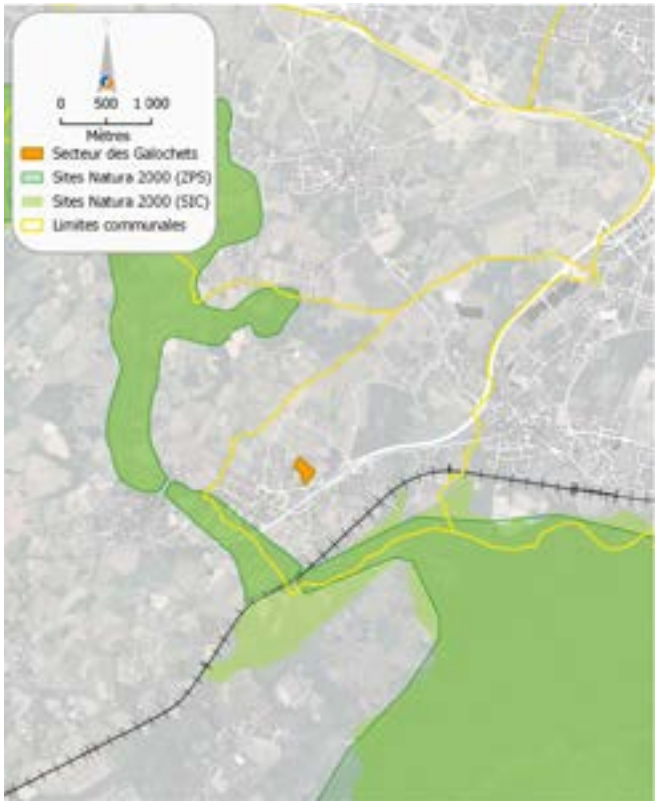
A.10.2 – Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000 et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives

Comme en atteste la carte ci-après, aucun site Natura 2000 n'est concerné par l'évolution du PLUm dans ce secteur.

Le lac de Grand Lieu, à proximité relative au sud-est, est identifié comme un patrimoine naturel et paysager remarquable. Il est protégé par des mesures régionales, nationales et européennes d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Natura 2000, ZNIEFF 1, ZICO,, RAMSAR réserve naturelle, espaces naturels et paysages d'intérêt exceptionnel au titre de la DTA de l'estuaire de la Loire, site classé…). Une zone Natura 2000, ZNIEFF 1 et 2 sont présentes au niveau des marais de l'Acheneau à l'ouest du site.

Les zones Natura 2000 du lac de Grand Lieu et de l'estuaire de la Loire (marais de l'Acheneau) sont situées à environ 800m du site au-delà des coupures fortes que constituent le bourg de Saint-Léger les Vignes et la 2x2 voies D751. L'ouverture à l'urbanisation du site n'est donc pas susceptible d'engendrer des incidences négatives notables.

Carte de localisation des zones Natura 2000



A.10.3 - Description des incidences estimées liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain Présence de zones humides de 1,2 ha aux fonctionnalités faibles à moyennes. Zone humide située en tête de bassin versant. **Enjeu moyen** Faune : Chiroptères : Une espèce a été recensée en bordure du site, la Pipistrelle commune, en chasse sur la lisière du boisement à l'ouest du site. Les habitats ne présentent pas d'intérêt pour les chiroptères. **Enjeu faible** Oiseaux : 30 espèces ont été observées au sein ou à proximité immédiate du site d'étude. Parmi celles-ci, 3 sont patrimoniales mais ces espèces ne nichent pas ou été perçues à l'extérieur du site. **Enjeu faible à moyen** Reptiles : Présence de l'Orvet fragile **Enjeu faible** Amphibien : Aucune espèce d'amphibien n'a été observée au sein du site. **Enjeu nul et non significatif** Insectes : absence d'espèce protégée **Enjeu nul et non significatif** **ENJEUX FAIBLES A MOYENS**	Présence d'EPP – ZH dans le PLUm en vigueur **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Processus d'ouverture partielle à l'urbanisation : • 2AU initiale d'une superficie de 9 hectares • La délibération du 10 février 2023 du Conseil Métropolitain précise le périmètre étudié pour une ouverture partielle à l'urbanisation de 4,2 ha. Les études environnementales ont été effectuées sur ce périmètre. **L'application de la démarche ERC, a réduit l'ouverture à l'urbanisation de moitié et préserve la zone humide inventoriée en l'excluant de l'ouverture à l'urbanisation.** Augmentation du périmètre de l'EPP – ZH de 0,6 hectare suite aux inventaires réalisés. Classement des zones humides en zone naturelle (NN), ce qui représente 1,3 hectare de la surface 2AU initialement étudiée. Application du barème des arbres pour inciter à leur préservation.	Dans l'OAP, le schéma fait apparaître la zone humide. Dans, le texte, il est précisé « Porter une attention particulière à la présence des zones humides en priorisant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de la zone humide, des mesures de compensation devront être à mettre en œuvre dans le cadre d'une démarche « Éviter, Réduire, Compenser ». Les principes d'aménagement édictés dans l'OAP précisent plusieurs objectifs pour garantir la prise en compte des enjeux écologiques et environnementaux : - Le schéma de l'OAP précise les secteurs sur lesquels « des espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer » sont à prendre en compte ainsi que des « boisement à protéger ». Ces espaces naturels sont préservés afin de tenir compte des enjeux écologiques par la présence des espèces d'oiseaux nicheuses.	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales.** **Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE concernant les zones humides dans la mesure où elles sont localisées, protégées par un EPP – ZH et exclues du site ouvert à l'urbanisation. La partie sud est, concernée par ces zones humides, est classée en zone naturelle (NN).** **La démarche ERC réalisée a permis de prendre en compte les enjeux environnementaux et écologiques. Le périmètre de la zone d'ouverture à l'urbanisation a été réduit de 4,2 hectares à 2,9 hectares.** **Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de faune.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers Site de 2,9 ha (hors zone humide) dont 100% sont des ENAF, soit 32 % de la zone 2AU totale. **ENJEU FORT**	Artificialisation de 2,9 hectares sur les 4,2 hectares étudiés **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Réduction du périmètre ouvert à l'urbanisation, Évitement de 1,3 hectare d'ENAF CBS de 0,6	Les principes d'aménagement précisent dans l'OAP afin de garantir la qualité environnementale « Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ».	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE en termes d'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers.**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles Le site est en partie exploité (viticulture d'appellation et poly élevage). Le site est entièrement recouvert par le périmètre AOC. **ENJEU FORT**	Suppression de 0,54 ha de surface exploitée par l'agriculture et classée en AOC **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Sans objet	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE en termes de préservation des espaces affectés aux activités agricoles car elles impactent 0,5 ha de terre agricole exploitée.**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Absence de site classé ou inscrit, de patrimoine bâti protégé. Le site est situé hors périmètre de servitude de protection des monuments historiques. Site en continuité d'un tissu pavillonnaire **ENJEU FAIBLE**	Le projet d'aménagement va générer une opération d'habitat sur un site actuellement naturel **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Les principes d'aménagement de l'OAP précisent : - marquer la fin de l'urbanisation au nord par l'implantation d'espaces paysagers ; - préserver les perspectives sur les espaces ruraux au nord.	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de paysage et de patrimoine bâti.**
- Prévention des pollutions et des nuisances Bruit Non concerné par le Plan d'Exposition au Bruit(PEB) de l'aéroport de Nantes- Atlantique Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est situé, pour partie, dans un secteur affecté par le bruit de transport terrestre de catégorie 2. **ENJEU FAIBLE**	Faible augmentation du trafic en lien avec le projet d'aménagement **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Application de l'OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de préservation des pollutions et des nuisances.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la qualité de l'air Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est affecté par un niveau de pollution en NO2 relativement faible inférieur à 15 ug/m³ annuel. **ENJEU FORT**	Faible augmentation du trafic aux abords du site liée au projet d'aménagement d'un futur quartier d'habitat **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Les principes d'aménagement inscrits dans l'OAP précisent la création d'espaces publics valorisés et accessibles à tous avec une limitation des voies de desserte au profit de voies partagées et une limitation du stationnement public pour restreindre l'usage de la voiture.Application de l'OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de préservation de la qualité de l'air.**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Le site est desservi par la rue du Petit Brandais et les transports en commun (ligne n°118). Le site est situé à moins de 15 mn à pied du centre bourg et du groupe scolaire. **ENJEU FAIBLE**	Faible augmentation du trafic aux abords du site liée au projet d'aménagement d'un futur quartier d'habitat **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Les principes d'aménagement inscrits dans l'OAP précisent la création d'espaces publics valorisés et accessibles à tous avec une limitation des voies de desserte au profit de voies partagées et une limitation du stationnement public pour restreindre l'usage de la voiture.	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**

CONCLUSION

La démarche ERC a permis de réduire les impacts sur l'environnement en ouvrant partiellement la zone 2AU, qui initialement était prévue sur 4,2 hectares. La partie couverte par les zones humides est classée en zone naturelle (NN), soit 1,9 hectare et le périmètre des zones humides protégées est augmenté en intégrant 0,6 hectare supplémentaire en EPP – ZH.

Les évolutions du PLUm proposées sur ce site ont globalement une incidence négative modérée compte tenu de la prise en compte des enjeux environnementaux dans la mesure où ce projet d'aménagement permettra de répondre aux besoin de logements neufs sur la commune de Saint-Léger-les-Vignes.

Par ailleurs, le site n'est pas concerné par les enjeux de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol, d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines, de diminution des gaz à effet de serre liées aux déplacements, de prévention des pollutions et nuisances et de prévention des risques naturels et technologiques et développement des énergies renouvelables.

Dans le cadre du projet d'aménagement, des études approfondies notamment environnementales devront être réalisées.

A.11 - Zone 2AU des Landelettes à Saint-Sébastien-sur-Loire

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique d'une partie de la zone 2AU en secteur 1AUMa.

A.11.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable

D'une superficie de 4 hectares environ, le secteur des Landelettes est situé en extension urbaine et est délimité par :

- un front bâti mixte sur la route de Clisson composé de logements et de commerces/restaurants/services au sud
- un secteur d'activités économiques à l'ouest
- un espace boisé au nord
- la route du Loroux Bottereau à l'est

Le secteur des Landelettes est identifié à vocation habitat.

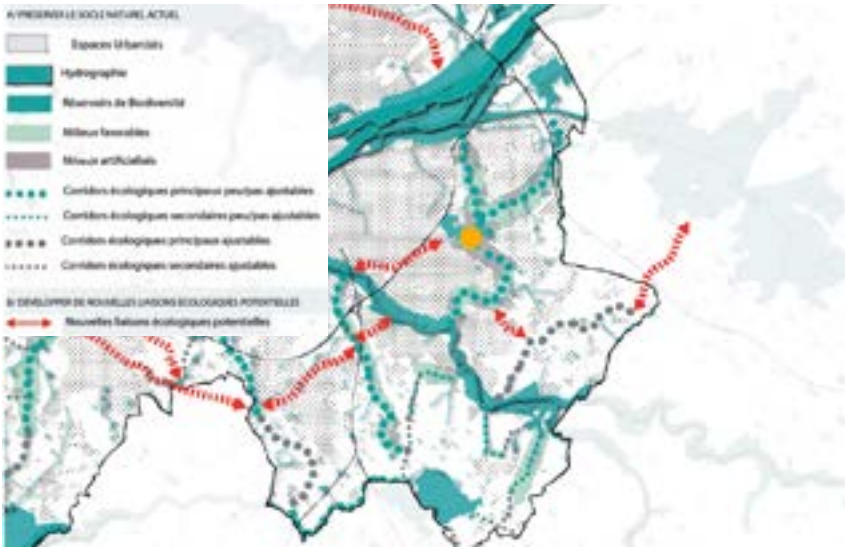
Description succincte du site et de son occupation :

Des inventaires ont été réalisés afin de disposer d'une bonne connaissance des enjeux environnementaux notamment et intégrés dans l'évaluation environnementale initiale du PLUm.

Voici la synthèse de cette analyse :

- atlas des continuités écologiques : le secteur est situé au sein d'un réservoir de biodiversité, d'un milieu favorable à la préservation du socle naturel actuel et à proximité immédiate d'un corridor écologique principal peu ou pas ajustable ;

Continuités écologiques



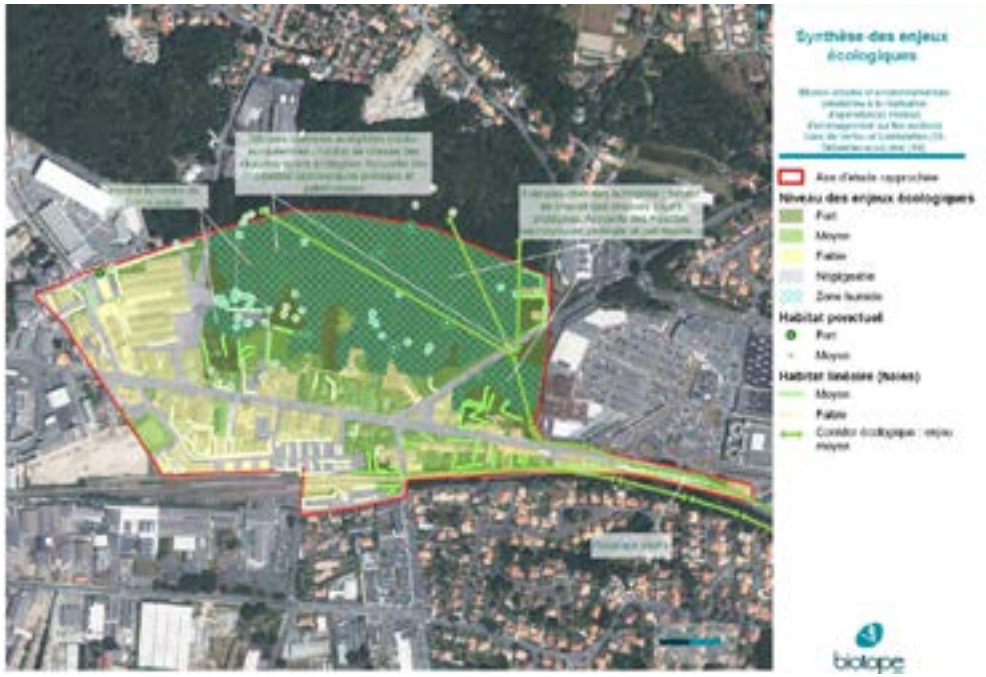
Source :Trame Verte et Bleue et paysage

- inventaires des haies : aucune haie n’est identifiée sur le site;
- inventaires des zones humides : une zone humide a été identifiée au nord du site par l'étude réalisée par le bureau d'études Biotope 2023 ;

Inventaires des zones humides

- inventaires faune-flore : L'axe de la Route de Clisson, fortement artificialisé, se caratérise par des enjeux faibles à moyens. Le secteur au nord, caractérisé par le bois des Grîpots, est identifié comme un secteur à fort enjeux pour la faune et la flore ;

Inventaires faune flore



- étude risque inondation par ruissellement : seule la présence très limitée d’un risque ruissellement d’aléa faible résultant d’une très faible et faible accumulation des eaux pluviales est identifié à l'ouest et au nord-est du site. Les recommandations correspondantes de l’OAP TVBp seront prises en compte lors de la phase projet.

Zones de ruissellement identifiées

Source : plans thématiques Cycle de l’eau (cf 5.1.1 du règlement écrit)

- diagnostic agricole : le site concerné n'est pas exploité ;
- périmètre AOC : le site n'est pas concerné par le périmètre AOC ;

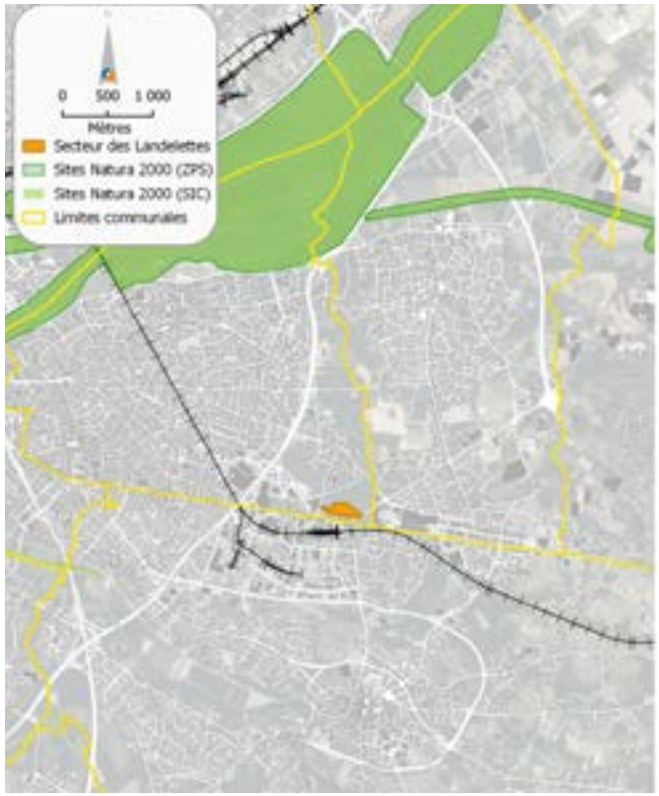
A.11.2 – Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000 et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives

Comme en atteste la carte ci-après, aucun site Natura 2000 n'est concerné par l'évolution du PLUm dans ce secteur. Il n'existe aucune zone humide d'importance internationale RAMSAR au sein ou à proximité du périmètre concerné par l'évolution du règlement graphique du PLUm.

Une zone Natura 2000, une ZICO et des ZNIEFF 1 et 2 sont présentes au niveau de la Loire à 2,7 km au nord du site. Des ZNIEFF 1 et 2 sont présentes au niveau de la vallée de la Vertonne à 900 mètres au sud du site.
Une ZNIEFF 2 associée aux bois et mares de Chalonges est présente sur une partie du site et au nord du site.

La zone Natura 2000 de la Vallée de la Loire de Nantes aux Pont-de-Cé est située à plus de 2.8 km au nord du site au-delà de coupures fortes que constituent le périphérique et un tisssu bâti. L'ouverture à l'urbanisation du site n'est donc pas susceptible d'engendrer des incidences négatives notables.

Carte de localisation des zones Natura 2000



A.11.3 - Description des incidences estimées liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : Le secteur est situé au sein d'un réservoir de biodiversité, d'un milieu favorable à la préservation du socle naturel actuel et à proximité immédiate d'un corridor écologique principal peu ou pas ajustable. Aucune haie n'est identifiée sur le site. Une zone humide a été identifiée au nord du site par l'étude réalisée par le bureau d'études Biotope 2023. L'axe de la Route de Clisson, fortement artificialisé, se caractérise par des enjeux faibles à moyens. Le secteur au nord, caractérisé par le bois des Grîpots, est identifié comme un secteur à forts enjeux pour la faune et la flore. Sur le secteur, des boisements et des arbres isolées sont actuellement protégés par des EBC et des EPP le long de la route de Clisson et sur le Bois des Grîpots. **ENJEU FORT**	Malgré la présence de protections d'EBC, d'arbres isolées et EPP existants, il y a une destruction potentielle pour partie de l'habitat naturel de la faune et de la flore. Destruction de la ZH **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	CBS de 0,4 avec 10 % de pleine terre Protection d'une partie du boisement en EBC par une modification de zonage de 2AU vers NL. Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre. Application du barème de valeur des arbres afin d'inciter à leur conservation	Le site est caractérisé par des enjeux écologiques forts. Les boisements sont d'ores et déjà protégés par des EPP et des EBC, ce qui est renforcé dans l'OAP par la protection d'arbres isolés et d'espaces végétalisés à préserver. Dans l'OAP les ZH sont en partie protégées par des espaces végétalisés à préserver. Dans l'OAP, une partie des zones humides identifiées pourront en cohérence avec le projet urbain défini, évoluer vers une autre destination compatible après application de la méthode ERC.	**La démarche ERC permet une atténuation des incidences environnementales. Les INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES DEMEURENT MODÉRÉMENT NÉGATIVES, en particulier pour les en zones humides.** **Les incidences sur les boisements ont été réduites et sont faiblement négatives.**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers : 74 % de ce secteur est recouvert d'ENAF (2,8 ha d'ENAF) néanmoins une partie des espaces est d'ores et déjà protégée par des EPP et EBC. **ENJEU FORT**	Artificialisation partielle des ENAF présents sur le site car une partie est protégée au titre des EBC et EPP. **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	CBS de 0,4 avec 10 % de pleine terre Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre Barème de valeur des arbres	L'aménagement est guidé par un principe d'urbanisation dans le respect des qualités naturelles et environnementales du site pour aboutir à la réalisation d'un écoquartier s'appuyant sur la trame paysagère existante et une intention de végétalisation des aménagements pour maintenir le caractère naturel du site. Une partie des boisements est également recouvert par un principe d'espace végétalisé à préserver dans l'OAP.	**La démarche ERC permet une atténuation des incidences environnementales. Les évolution du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE NÉGATIVE MODÉRÉE en termes d'artificialisation des sols.**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles : Le secteur n'est pas exploité **ENJEU NUL**	L'incidence potentielle de l'évolution du PLUm est non significative **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**	-	-	**Les évolutions du PLUm n'auront PAS D'INCIDENCE FINALE.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : Une zone humide d'environ 4,2ha est présente sur le site. **ENJEU FORT**	Destruction de la zone humide. **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	Le CBS de 0,4 avec 10 % de pleine terre favorise l'infiltration de l'eau à la parcelle. Protection de 2 ha de la ZH par l'ajout d'un EPP ZH et d'un changement de zonage 2AU vers NL.	Ouverture partielle à l'urbanisation permise par l'OAP. Sur les 2,2ha de ZH restant dans l'OAP, plus de 75 % sont protégés par un espace végétalisé à préserver. Le reste de la ZH pourra évoluer après la mise en œuvre de la démarche ERC au stade projet. Inscription dans le schéma de l'OAP : - Espace végétalisé à préserver, à conforter ou créer, - Boisement à protéger, - Principe de continuité écologiques, - Arbres isolé à protéger.	**Les évolution du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE NÉGATIVE MODÉRÉE en termes de préservation des ressources naturelles en eau.** **La démarche ERC a réduit les incidences résiduelles**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : le secteur est situé au sein d'un réservoir de biodiversité, d'un milieu favorable à la préservation du socle naturel actuel et à proximité immédiate d'un corridor écologique principal peu ou pas ajustable. Une zone humide a été identifiée au nord du site par l'étude réalisée par le bureau d'études Biotope 2023 L'axe de la Route de Clisson, fortement artificialisé, se caractérise par des enjeux faibles à moyens. Le secteur au nord, caractérisé par le bois des Grîpots, est identifié comme un secteur à fort enjeux pour le paysage. Sur le secteur, des boisements et des arbres isolées sont actuellement protégés par des EBC et des EPP. Le secteur est bâti sur la totalité de l'axe de la route de Clisson, un patrimoine bâti y est inscrit au PLUm en vigueur, un second bâti présente un enjeu patrimonial. La route de Clisson est qualifiée en tant que paysage d'entrée de ville. **ENJEU FORT**	Malgré la présence de protection d'EBC, d'arbres isolées et EPP, il y a une destruction pour partie du paysage de boisement. Destruction de 100 % de la ZH Risque de destruction d'un patrimoine bâti identifié **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	CBS de 0,4 avec 10 % de pleine terre Protection d'une partie du boisement classé en EBC par une modification de zonage de 2AU vers NL Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre Application du barème de valeur des arbres Création d'un nouveau patrimoine bâti.	Dans l'OAP les 3/4 des ZH sont protégées par des espaces végétalisés à préserver. Les zones humides restantes pourront en cohérence avec le projet urbain défini, évoluer vers une autre destination compatible après application de la méthode ERC. Inscription dans le texte de l'OAP : - À l'appui des boisements, haies et arbres isolés identifiés et préservés, des continuités écologiques et paysagères seront à créer ou conforter, permettant ainsi d'étirer le bois des Gripôts vers la route de Clisson - créer une véritable place de quartier en organisant les espaces publics et bâtis autour du point de repère que constitue la gare, en favorisant des perméabilités visuelles, notamment depuis la Route de Clisson Inscription dans le schéma de l'OAP : - Identifications et qualification des patrimoines à préserver. - Création de cônes de vues - Création de principes de perméabilités visuelles - Espace végétalisé à préserver, à conforter ou créer - Boisement à protéger - Principe de continuité écologiques - Arbres isolé à protéger	**Les évolution du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE POSITIVE, en termes de préservation des paysages et des patrimoines bâtis.** **Les INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES SONT MODÉRÉES en termes de patrimoine végétal.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Prévention des risques naturels et technologiques : Le site n'est pas concernés par des risques technologiques ou naturels **ENJEU NUL**	L'incidence potentielle de l'évolution du PLUm est non significative **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**	-	-	**Les évolutions du PLUm n'auront PAS D'INCIDENCE FINALE.**
- Prévention des pollutions et des nuisances : Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est situé dans un secteur affecté par le bruit de transport terrestre de catégorie 3, avec un trafic journalier supérieur à 5000 véhicules/jour **ENJEU FAIBLE**	Augmentation de la fréquentation automobile aux abords du site mais le trafic journalier est déjà élevé **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FAIBLE**	-	Le texte de l'OAP précise qu'une protection phonique de qualité devra être assurée pour les logements en vis-à-vis de la voie ferrée, mais également des Routes de Clisson, de la gare et du Loroux-Bottereau	**Les évolution du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE NEGATIVE FAIBLE.**
- Préservation de la qualité de l'air : La qualité de l'air sur le site est bonne, avec une concentration moyenne annuelle < à 15 ug/m³ NO2 **ENJEU FORT**	Augmentation du trafic aux abords du projet d'aménagement lié à la densification engagée **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FAIBLE**	-	L'OAP Climat-Air-Energie	**Les évolution du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE NEGATIVE FAIBLE.**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : L'ouverture de la 2AU doit permettre l'émergence d'un véritable quartier, mixte, constitutif d'une nouvelle centralité à l'échelle du Pôle Loire, Sèvre et Vignoble, en prenant appui sur la gare de Vertou, pôle d'échange multimodal (PEM) métropolitain, sur l'offre de mobilités complémentaires qui verront le jour route de Clisson notamment la voie magistrale« vélo » et sur les aménités présentes **ENJEU FAIBLE**	Augmentation de la fréquentation automobile **INCIDENCE NÉGATIVE FAIBLE**	-	Réalisation de principes de liaisons douces à créer/requalifier . Inscription dans le texte de l'OAP : - aménager la route de Clisson et les différents carrefours qui la jalonnent afin d'y créer un espace public permettant un partage modal équilibré et favorisant les continuités nord- sud pour les déplacements piétons et cycles L'OAP Climat-Air-Energie	**Les évolution du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE POSITIVE SIGNIFICATIVE en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Développement des énergies renouvelables **ENJEU FAIBLE**	Les nouvelles constructions sont potentiellement le support de sources d'énergies renouvelables **INCIDENCE POSITIVE FAIBLE**		L'OAP Climat-Air-Energie	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont DES INCIDENCES POSITIVES.**

CONCLUSION

Les mesures d'évitement et de réduction et du règlement et de l'OAP atténuent les incidences ; les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des incidences résiduelles négatives significatives en termes de préservation de la zone humide de la ressource en eau, l'artificialisation des sols naturels et forestiers. Toutefois, les évolutions du PLUm ont des incidences résiduelles positives en termes de paysages, patrimoines bâtis et de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.

A.12 - Zone 2AU Tournebride à Sautron

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique d'une partie de la zone 2AU en secteur 1AUEm.

A.12.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable

D'une superficie de 12.3 hectares environ, le secteur Tournebride est situé en extension urbaine d'une zone d'activités existante et est délimité par :

- la 4x4 voies N165 au sud-ouest
- la zone d'activité Tournebride à au nord-ouest
- la voie métropolitaine 965 au nord-est
- des espaces agricoles et la route du bel abord au sud-est

Le secteur Tournebride est identifié à vocation industrielle et productive.

Le secteur dispose d'accès à la voirie et au réseau eau potable.
Le secteur est en assainissement autonome, l'accès au réseau d'assainissement nécessitera donc un aménagement supplémentaire.

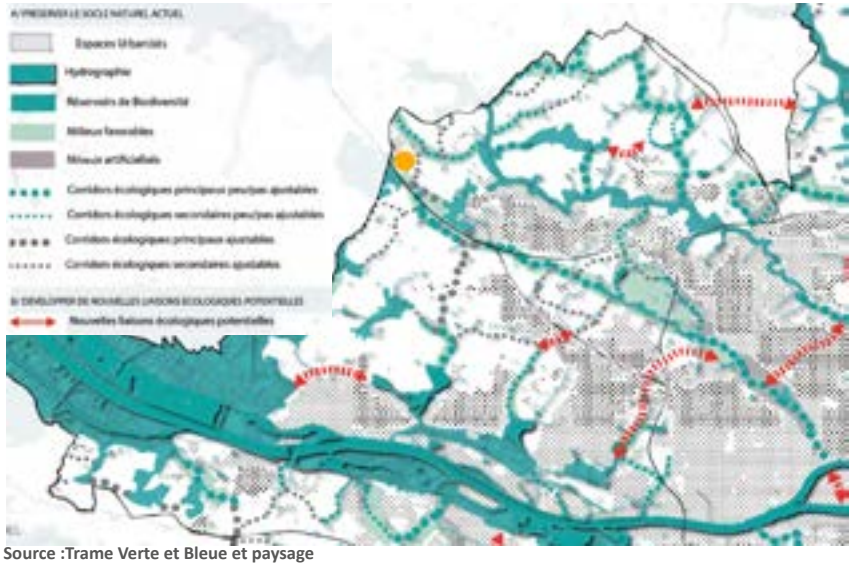
Description succincte du site et de son occupation :

Des inventaires ont été réalisés afin de disposer d'une bonne connaissance des enjeux environnementaux notamment et intégrés dans l'évaluation environnementale initiale du PLUm.

Voici la synthèse de cette analyse :

- atlas des continuités écologiques : un corridor écologique secondaire ajustable est identifié sur la partie nord-est du secteur;

Continuités écologiques



Source :Trame Verte et Bleue et paysage

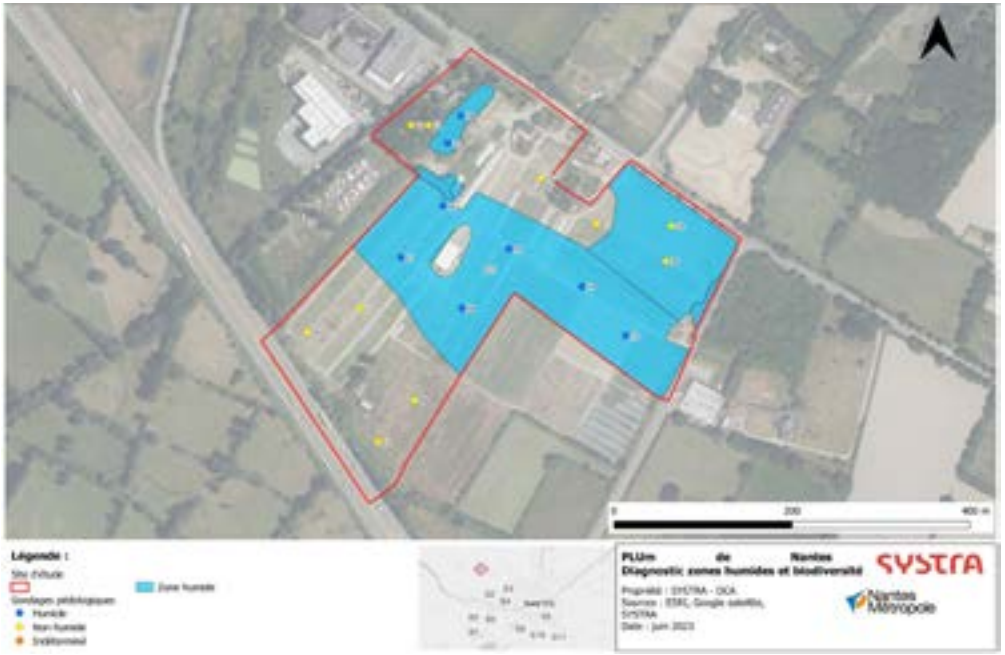
- inventaires des haies : une haie est identifiée à l'est du secteur et est protégée par un EPP ;

Inventaires des haies

Source : Inventaire des haies, SCE, 2016

- inventaires des zones humides : plusieurs zones humides ont été recensées sur le site par l'étude réalisée par le bureau d'études Systra 2023;

Inventaires zones humides

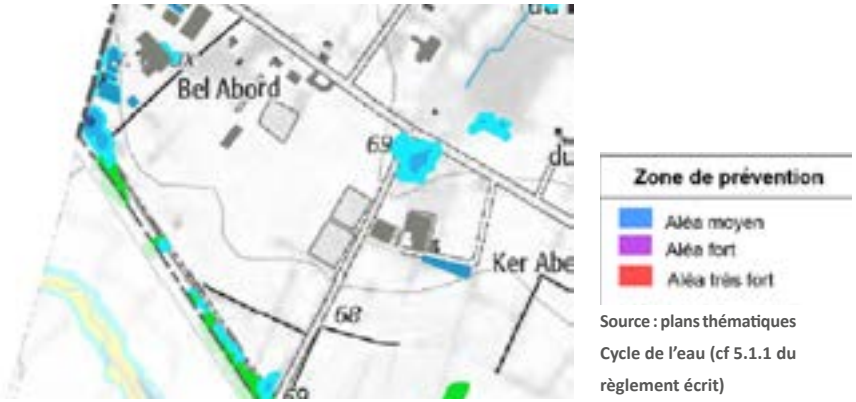


- inventaires faune-flore : des enjeux écologiques moyens à forts sont identifiés au sud et au nord-ouest du secteur par l'étude réalisée par le bureau d'études Systra 2023;

Inventaires faune-flore

- étude risque inondation par ruissellement : seule la présence très limitée d'un risque ruissellement d'aléa faible résultant d'une très faible accumulation des eaux pluviales est identifié au nord-est et sud-ouest du site, et résultant d'écoulements naturels secondaires au sud-ouest du site. Les recommandations correspondantes de l'OAP TVBp seront prises en compte lors de la phase projet ;

Zones de ruissellement identifiées



Source : plans thématiques Cycle de l'eau (cf 5.1.1 du règlement écrit)

- diagnostic agricole : le site concerné est exploité en quasi-totalité ;

Diagnostic agricole

Source : Diagnostic agricole, 2021

A.12.2 – Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000 et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives

Comme en atteste la carte ci-après, aucun site Natura 2000 n'est concerné par l'évolution du PLUm dans ce secteur. Il n'existe aucune zone humide d'importance internationale RAMSAR au sein ou à proximité du périmètre concerné par l'évolution du règlement graphique du PLUm.
Une zone Natura 2000, une ZICO, des ZNIEFF 1 et 2 sont situées à plus de 4 km au sud ouest du site au niveau des marais de la Loire.
Des ZNIEFF 2 sont situées à proximité directe du site, une première jouxtant le site au niveau de la bordure sud et une seconde à 1 kilomètre au nord du site.

La zone Natura 2000 Estuaire de la Loire est située à plus de 4km du site au-delà d'une coupure forte que constitue la ligne de chemin de fer. L'ouverture à l'urbanisation du site n'est donc pas susceptible d'engendrer des incidences négatives notables.

Carte de localisation des zones Natura 2000

A.12.3 - Description des incidences estimées liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : des enjeux **faune/flore** identifiés par inventaire réalisé par SYSTRA en 2023/2024 : Linotte mélodieuse Couleuvre d'esculape Lucane cerf-volant Grenouille rieuse Grenouille verte/commune Fluoré Criquet tricolore Hirondelle rustique Alouette lulu **Avifaune nicheuse :** enjeu moyen : • pie grièche écorcheur • alouette lulu enjeu assez fort : • linotte mélodieuse **Avifaune hivernante** : enjeu faible **Flore :** enjeu moyen • briza minor • polypogon monspeliensis	Destruction de la zone humide par l'ouverture à l'urbanisation Destruction de l'habitat (nidification/alimentati on des espèces à enjeux) Un **corridor écologique secondaire ajustable** sur la partie nord-est de la 2AU, identifié par l'OAP Trame Verte et Bleue est présent sur le site. **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	Processus d'ouverture partielle à l'urbanisation : - La zone 2AU Tournebride d'une superficie de 16 ha est inscrite au PLUm en vigueur ; - La délibération du 10 février 2023 du Conseil Métropolitain précise le périmètre étudié pour une ouverture partielle à l'urbanisation de 13,8 ha ; les études environnementales ont été effectuées sur ce périmètre ; - L'application de la démarche ERC, réduit l'ouverture à l'urbanisation à 13,8 ha. Barème de la valeur des arbres afin d'inciter à leur préservation.	Préservation de la qualité paysagère,écologique par la création d'« Espaces Végétalisés à Préserver, à conforter ou à créer » correspondant aux haies et boisements identifiés comme secteurs d'habitat avifaune, reptiles et amphibiens, et aux fonds de jardin des habitations existantes. Préservation de la partie de la zone humide à la fonctionnalité la plus élevée par la création d'« Espace Végétalisé à Préserver, à conforter ou à créer » Mise en exergue de la présence de zones humides par l'ajout d'un périmètre« Zones humides pouvant évoluer vers une destination économique après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser) » sur l'intégralité de la ZH identifiée. Ces protections concernent l'intégralité des habitats des espèces à enjeux inventoriés sur le site.	**L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU du site permet d'exclure une partie du corridor écologique de l'urbanisation.** **L'inscription d'un « Espace Végétalisé à Préserver, à conforter ou à créer » dans l'OAP sectorielle permet de préserver la partie restante du corridor.** **Les zones à enjeux faune/flore identifiées au sud et à l'ouest du périmètre sont protégées par des « Espaces Végétalisés à Préserver, à conforter ou à créer » dans l'OAP sectorielle.** **Les zones humides devant faire l'objet de la méthode ERC en phase projet sont identifiées dans l'OAP sectorielle.** **Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de biodiversité.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
Amphibiens : enjeu moyen – grenouille verte **Reptiles :** enjeu moyen – couleuvre d'esculape **Insectes :** • enjeu moyen – fluoré • enjeu fort - criquet tricolore **Chiroptères :** enjeu faible **pas d'enjeu habitats naturels** (surfaces cultivées et bâties existantes importantes) Une **zone humide de plateau** de 6,14 ha présente sur le site, sa fonction de tête de bassin versant révèle un enjeu hydrographique important, avec un niveau de fonctionnalité de la zone humide faible à moyenne (Systra 2023). Elle est composée d'une ZH critère sol en partie centrale du site et d'une ZH critère flore au nord est. L'état de conservation de la zone humide est mauvais. Il s'agit d'un secteur agricole très perturbé et peu humide. **ENJEU FORT**			Mention d'objectifs environnementaux au texte de l'OAP dans les objectifs et les principes d'aménagement. Objectifs d'aménagement • Garantir la qualité environnementale du site en préservant les haies et strates boisées existantes ; • Prendre en compte les enjeux environnementaux et techniques identifiés sur le site. Principes d'aménagement - Garantir la qualité environnementale : • Prendre en compte les enjeux environnementaux et naturels identifiés sur le site dans une démarche ERC : zone humide, faune flore, espaces boisés et haies, corridor écologique ; • Compenser le développement des activités économiques au sein de la zone humide ; • Garantir une insertion paysagère ambitieuse de la zone en s'appuyant sur les trames végétales existantes.	

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers : 11,5 ha d'ENAF sur 13,8 ha de la 2AU ouverte à l'urbanisation, soit 83 % d'ENAF **ENJEU FORT**	Consommation d'ENAF par l'ouverture à l'urbanisation **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	Barème de la valeur des arbres afin d'inciter à leur préservation. Processus d'ouverture partielle à l'urbanisation : • La zone 2AU Tournebride est d'une superficie de 16 ha • La délibération du 10 février 2023 du Conseil Métropolitain précise le périmètre étudié pour une ouverture à l'urbanisation de 13,8 ha, les études environnementale s ont été effectuées sur ce périmètre, • L'application de la démarche ERC, réduit l'ouverture à l'urbanisation à 13,8 ha, et l'artificialisation de 2,2 ha d'ENAF est évité, soit 14 % de la surface de la 2AU.	Inscription d'« Espace Végétalisé à Préserver ou à conforter » dans le schéma de l'OAP, permettant d'éviter 2,3 ha d'artificialisation parmi les 13,8 ha ouverts à l'urbanisation. Inscription de la zone humide pouvant évoluer vers une démarche ERC correspondant à l'intégralité de la zone humide identifiée par l'étude environnementale Le texte de l'OAP précise : • « Compenser le développement des activités économiques au sein de la zone humide ; » • Aménager un maillage viaire laissant une place généreuse au végétal afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du site • Créer des accès à partir des voies bordant le site dans une logique d'optimisation, de • mutualisation et de sécurité d'accès ».	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales, en réduisant l'artificialisation de 16 ha à 11,5 ha.** **Les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes d'artificialisation des sols.**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles : Activité agricole de maraîchage identifiée au diagnostic agricole 2020 (muguet) Exploitant à la retraite – pas de transmission d'activité. Site en friche maraîchère **ENJEU FAIBLE**	Urbanisation de la zone en friche agricole **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Processus d'ouverture partielle à l'urbanisation : • L'application de la démarche ERC, réduit l'ouverture à l'urbanisation à 13,8 ha, et l'artificialisation de 2,2 ha d'ENAF est évitée.		**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT NÉGATIVES en termes de préservation des espaces affectés aux activités agricoles.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : Une zone humide de plateau de 6,14 ha est présente sur le site. Sa fonction de tête de bassin versant révèle un enjeu hydrographique important, avec niveau de fonctionnalité de la zone humide faible à moyenne (Systra 2023). **ENJEU FORT**	Artificialisation des zones humides et rupture de l'alimentation des bassins versants **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	Ouverture partielle à l'urbanisation : • L'application de la démarche ERC, réduit l'ouverture à l'urbanisation à 13,8 ha, et l'artificialisation de 2,2 ha de zone humide est évitée.	Ouverture partielle à l'urbanisation permise par l'OAP excluant la partie Sud-Est. Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous- sol par la protection des boisements et des haies présentes sur le site par l'inscription de plusieurs « Espaces Végétalisés à Préserver, à conforter ou à créer », au schéma de l'OAP. Mise en exergue de la présence de zones humides par l'ajout d'un périmètre« Zones humides pouvant évoluer vers une destination économique après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser) » sur l'intégralité de la ZH identifiée. Le texte de l'OAP précise : • « prise en compte des enjeux environnementaux et naturels identifiés sur le site dans une démarche ERC : zone humide, faune flore, espaces boisés et haies, corridor écologique ; » • Compenser le développement des activités économiques au sein de la zone humide ; » • Aménager un maillage viaire laissant une place généreuse au végétal afin de limiter au maximum l'imperméabilisation du site • Garantir une gestion efficace des eaux pluviales en prévoyant les ouvrages hydrauliques nécessaires ».	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FORTEMENT NÉGATIVES en termes de préservation des ressources naturelles en eau.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Présence d'un paysage agricole et bocager en friche issu de l'agriculture maraîchère Pas d'enjeu patrimonial bâti **ENJEU FAIBLE**	Destruction du paysage agricole et bocager **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Ouverture partielle à l'urbanisation : • L'application de la démarche ERC, réduit l'ouverture à l'urbanisation à 13,8 ha, et **2,2 ha de zone humide évitée**	Préservation des boisements et des haies présentes sur le site par l'inscription au schéma de l'OAP de plusieuts « Espace Végétalisé à Préserver, à conforter ou à créer », Le texte de l'OAP précise : • « Prise en compte des enjeux environnementaux et naturels identifiés sur le site dans une démarche ERC : zone humide, faune flore, espaces boisés et haies, corridor écologique ; » • « Compenser le développement des activités économiques au sein de la zone humide ; » • « Assurer une insertion paysagère qualitative des activités (façades, implantations, espaces extérieurs..) » • « Valoriser l'entrée de ville par un aménagement qualitatif respectueux des qualités environnementales du site ; » • « Garantir une insertion paysagère ambitieuse de la zone en s'appuyant sur les trames végétales existantes ; »	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES RÉSIDUELLES FINALES MODÉRÉES en termes de préservation des paysages et des patrimoines bâtis.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Prévention des pollutions et des nuisances : Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est situé dans un secteur affecté par le bruit de transport terrestre de **catégorie 1 et 2.** **Les aménagements seront réalisés dans la continuité d'une zone d'activités existante** **ENJEU FAIBLE**	Les aménagements futurs à vocation économique industrielle renforceront le trafic aux abords du site et les nuisances sonores liées aux activités développées. **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	-	Le texte de l'OAP précise : • Aménager le site dans le respect des vocations en place (habitation, aire d'accueil des gens du voyage) et les protéger des nuisances pouvant être générées par les activités économiques (bruit, flux..). • Créer des accès à partir des voies bordant le site dans une logique d'optimisation, de mutualisation et de sécurité d'accès	**Les évolutions du PLUm engendrent des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de prévention des pollutions et des nuisances**
- Prévention de la qualité de l'air : Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est situé dans un secteur affecté par le bruit de transport terrestre de **catégorie 1 et 2.** Le site est concerné sur sa partie sud par une qualité de l'air médiocre : 20 à 44 ug/m³ NO2 en moyenne annuelle. **ENJEU FAIBLE**	Les aménagements futurs à vocation économique industrielle renforceront le trafic aux abords du site et les nuisances sonores liées aux activités développées **INCIDENCE POTENTIELLE AIBLEMENT NÉGATIVE**	-	-	**Les évolutions du PLUm engendrent des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES en termes de préservation de la qualité de l'air**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Le site est desservi par un axe routier départemental structurant, facilement accessible, à bonne distance des principales zones d'habitation, ce qui permet de limiter l'impact de l'émission des gaz à effet de serre sur la population. **ENJEU FAIBLE**	Les aménagements futurs à vocation économique industrielle renforceront le trafic aux abords du site **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	-	Le texte de l'OAP précise : • Créer des accès à partir des voies bordant le site dans une logique d'optimisation, de mutualisation et de sécurité d'accès	**Les évolutions du PLUm engendrent des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de diminution des consommations d'énergie et émission de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique : **ENJEU FAIBLE**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**	-	Le texte de l'OAP précise : • Proposer un aménagement optimisant le foncier et mutualisant les fonctions : accès, stationnements, gestion des eaux pluviales...	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT POSITIVES en matière d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique**

CONCLUSION

Grâce aux mesures d'évitement et de réduction du règlement et de l'OAP qui en réduisent les incidences, les évolutions du PLUm ont des incidences résiduelles négatives faibles à modérées en termes de préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain, limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers, préservation des espaces affectés aux activités agricoles, préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol, préservation des paysages et des patrimoines bâtis, prévention des pollutions et des nuisances, préservation de la qualité de l'air, diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements ; et des incidences positives faibles en matière de amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique.
Le site n'est pas concerné par les enjeux de prévention des risques naturels et technologiques et développement des énergies renouvelables.

A.13 - Zone 2AU des Fontenelles à Vertou

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique de la zone 2AU en secteur 1AUMc.

A.13.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable

D'une superficie de 1.2 hectares environ, le secteur des Fontenelles est situé au sein de l'enveloppe urbaine et est délimité par :

- un parking relais et un garage automobile au nord-est
- des maisons individuelles au sud-ouest

Le secteur des Fontenelles est identifié à vocation mixte, par la construction d'équipements publics et de logements.

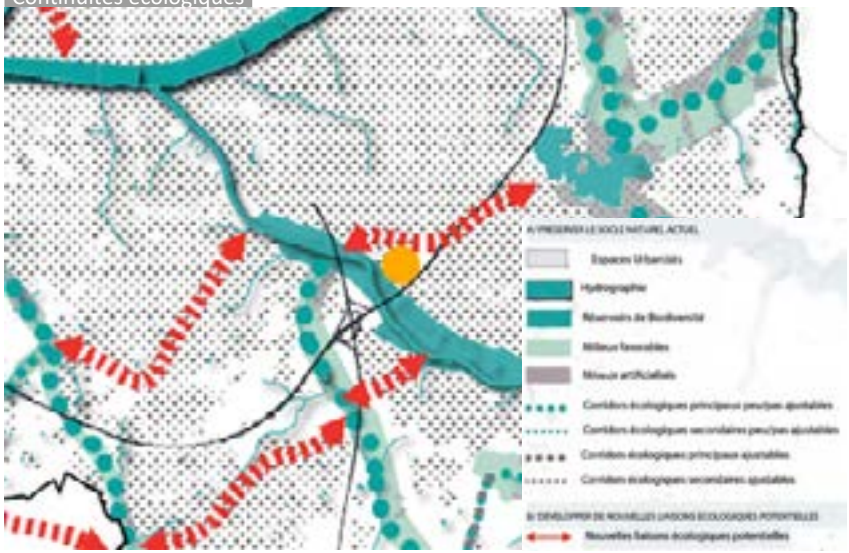
Description succincte du site et de son occupation :

Des inventaires ont été réalisés afin de disposer d'une bonne connaissance des enjeux environnementaux notamment et intégrés dans l'évaluation environnementale initiale du PLUm.

Voici la synthèse de cette analyse :

- atlas des continuités écologiques : aucun réservoir ou corridor identifié dans le secteur;

Continuités écologiques



Source :Trame Verte et Bleue et paysage

- inventaires des haies : aucune haie n'est identifiée sur le site ;
- inventaires des zones humides : aucune zone humide n'a été recensée sur le site selon l'étude réalisée par le bureau d'études Systra en 2023 (cf. annexe);
- inventaires faune-flore : des enjeux écologiques moyens à forts sont identifiés au centre du secteur par l'étude réalisée par le bureau d'études Systra en 2023 ;

Inventaires faune-flore

- étude risque inondation par ruissellement: aucun risque d'inondation par ruissellement n'est identifié ;
- diagnostic agricole : le site concerné n'est pas exploité ;
- périmètre AOC : le site n'est pas concerné par le périmètre AOC ;

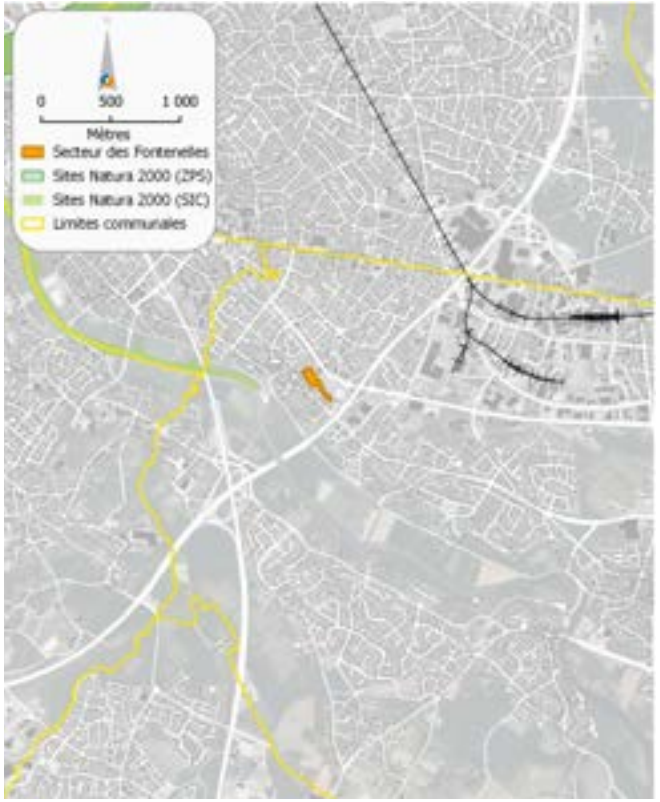
A.13.2 – Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000 et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives

Comme en atteste la carte ci-après, aucun site Natura 2000 n'est concerné par l'évolution du PLUm dans ce secteur. Il n'existe aucune zone humide d'importance internationale RAMSAR au sein ou à proximité du périmètre concerné par l'évolution du règlement graphique du PLUm.

Une zone Natura 2000 (SIC), des ZNIEFF 1 et 2 sont identifiées à 300m au sud et à l'ouest du site au niveau de la Vallée de la Sèvre et Vallée et zones humide de l'Ilette.

La zone Natura 2000 (SIC) estuaire de la Loire de Nantes est située à 300 mètres au sud-ouest du site au-delà d'une coupure que constitue le tissu urbain existant. L'ouverture à l'urbanisation du site n'est donc pas susceptible d'engendrer des incidences négatives notables.

Carte de localisation des zones Natura 2000



A.13.3 - Description des incidences estimées liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : **Biodiversité** Habitat : contexte habitats herbacés, habitats arbustifs et arborés, habitats végétalisés anthropiques et habitats anthropiques. 3 habitats naturels Aucun habitat ne présente un intérêt patrimonial floristique ou phytocénotique **ENJEU FAIBLE** Zone humide : Aucune zone humide n'a été recensée sur le site selon l'étude réalisée par le bureau d'études Systra en 2023 **ENJEU NUL** Faune : - 5 espèces avifaunes nicheuses d'intérêt patrimonial repérées sur le site, dont 3 espèces « quasi- menacées » au niveau nationale (Martinet noir, Hirondelle de fenêtre, Hirondelle rustique). Le site est une zone de nidification présentant un enjeu assez fort pour le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe **ENJEU FORT** Insectes : présence localement du Grand Capricorne	**INCIDENCE NÉGATIVE FAIBLE** **SANS INCIDENCE** Destruction de l'habitat naturel de la faune. **INCIDENCE NÉGATIVE FORTE** **SANS INCIDENCE**	CBS de 0,6 dont 30 % de pleine terre Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre Application du barème de valeur des arbres	Dans l'OAP, le schéma identifie le boisement au sud comme « espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer ». Cet espace correspond notamment à l'habitat du Grand Capricorne et constitue un lieu refuge pour différentes espèces comme le lapin de garenne Dans la partie textuelle de l'OAP, il est indiqué comme orientation d'aménagement « Préserver les éléments naturels présentant de forts enjeux environnementaux »	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales. Les évolutions du PLUm auront une INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE NÉGATIVE MODÉRÉE.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
ENJEU FORT - 10 espèces avifaunes migratrices observées en période de migration postnuptiale. Le site ne présente pas de réelles potentialités d'accueil pour l'avifaune migratice. **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			
- 9 espèces avifaune hivernante ont été recensées au cours de la période hivernale. Les espèces rencontrées sont communes à très communes. Le site est surtout fonctionnel pour la conservation d'une biodiversité dite « ordinaire » avec en hiver une richesse ornithologique très limitée **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			
- amphibiens : aucune espèce d'amphibien n'a été contactée au sein du site **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			
- reptiles : présence d'une espèce, le lézard des murailles. Espèce protégée mais commune et ubiquiste **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			
- Chiroptères : les enjeux sur ce secteur sont faibles pour les chiroptères **ENJEU NUL**				
- Mammifères : présence du Lapin de garenne **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
Corridor écologique et TVB Le site n'est pas situé au droit d'un site Natura 2000, d'une ZNIEFF ou d'un ENS. Le site se situe quelques centaines de mètres de secteurs classés Natura 2000, ZNIEFF et ENS. Aucun réservoir ou corridor de biodiversité n'est identifié dans le secteur. Aucune haie n'est identifiée sur le site. **ENJEU FAIBLE**	**INCIDENCE NÉGATIVE FAIBLE**			
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers : Le site de la Bussaudière se localise au sein d'un tissu urbain constitué. 63 % du site correspond à de la zone urbanisée liée à l'habitat et 37 % de cultures sous la forme de jardins familiaux (BD MOS 2020) **ENJEU FAIBLE**	Artificialisation des ENAF présents sur le site **INCIDENCE NÉGATIVE FORTE**	CBS de 0,6 dont 30 % de pleine terre Barème de valeur des arbres Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	Dans l'OAP, le schéma identifie le boisement au sud comme « espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer ». Dans la partie textuelle de l'OAP, il est indiqué comme orientation d'aménagement « Préserver les éléments naturels présentent de forts enjeux environnementaux »	**La démarche ERC permet une atténuation des incidences environnementales. Les évolutions du PLUm auront une INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLE**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles : *La parcelle n'est pas exploitée* **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			**Les évolutions du PLUm n'auront PAS D'INCIDENCE FINALE.**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : Le site se situe en cœur d'îlot au sein d'un tissu urbain constitué. Le projet est situé sur le bassin versant hydrographique de la rivière **« Sèvre nantaise »** Aucun captage d'eau potable n'existe à proximité de la zone d'étude. **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			**Les évolutions du PLUm n'auront PAS D'INCIDENCE FINALE.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Le site se situe en cœur d'îlot au sein d'un tissu urbain constitué Le site ne se compose d'aucun patrimoine bâti. **ENJEU FAIBLE**	Dégradation d'un cœur d'îlot naturel **INCIDENCE NÉGATIVE MODÉRÉE**		L'OAP intègre des orientations d'aménagement contribuant à la qualité architecturale et paysagère du site : - espaces végétalisés à préserver et à conforter - réaliser une couture urbaine avec le quartier du vieux Beautour - entreprendre des aménagements paysagers qualitatifs	**Les évolution du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE NÉGATIVE FAIBLE**
- Prévention des risques naturels et technologiques : Le site n'est pas concerné par des risques technologiques **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			**Les évolutions du PLUm n'auront PAS D'INCIDENCE FINALE.**
- Prévention des pollutions et des nuisances : Le site se localise au sein d'une zone exposée au bruit avec un enjeu moyen. **ENJEU MOYEN**	Augmentation du trafic aux abords du projet d'aménagement **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**			**Les évolution du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE NEGATIVE FAIBLE.**
- Préservation de la qualité de l'air : La qualité de l'air sur le site est bonne, avec une concentration moyenne annuelle < à 15 ug/m³ NO2 **ENJEU FORT**	Augmentation du trafic aux abords du projet d'aménagement **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**		Application de l'OAP Climat-Air-Energie	**Les évolution du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE NEGATIVE FAIBLE.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Le site se localise à proximité immédiate d'un axe de transport structurant (busway) et de la centralité de Beautour. Situé à l'intérieur du périphérique nantais, les commerces, emplois et services de la centralité nantaise sont accessible en modes actifs depuis le site. Le site se localise à proximité de la centralité de Beautour : commerces, services, équipement, etc. **ENJEU FAIBLE**	Augmentation de la fréquentation automobile **INCIDENCE NÉGATIVE FAIBLE**	*Règle de stationnement imposant au minimum 1 place de stationnement par logement*	Réalisation de principes de liaisons douces à créer dans l'OAP vers la centralité de Beautour et l'arrêt de transport structurant (busway) Application de l'OAP Climat-Air-Energie	**Les évolution du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE POSITIVE SIGNIFICATIVE en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**
- Développement des énergies renouvelables **ENJEU FAIBLE**	Les nouvelles constructions sont potentiellement le support de sources d'énergies renouvelables **INCIDENCE POSITIVE FAIBLE**		Application de l'OAP Climat-Air-Energie	**Les évolution du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE FAIBLEMENT POSITIVE**

CONCLUSION

La démarche ERC réduit les incidences environnementales, et permet de limiter les incidences à un niveau modéré pour les enjeux relevant de la biodiversité, l'artificialisation des sols, sur le paysage, la pollution et la qualité de l'air. Par ailleurs, l'évolution du PLUm n'aura pas d'incidence notable sur de plusieurs enjeux (agriculture, préservation des ressources naturelles en eau, prévention des risques), et aura une incidence positive pour le développement des énergies renouvelables et la diminution des consommations d'énergie liées aux déplacements.

A.14 - Zone 2AU des Reigniers à Vertou

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique d'une partie de la zone 2AU en secteur 1AUS.

A.14.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable

D'une superficie de 9500 m2 environ, le secteur des Reigniers est situé en extension urbaine et est délimité par :

- des équipements publics au sud
- des maisons individuelles à l'est
- des espaces naturels à l'ouest et au nord

Le secteur des Reigniers est identifié à vocation équipement.
Il est situé à proximité des réseaux de voirie, d'eau et d'assainissement.

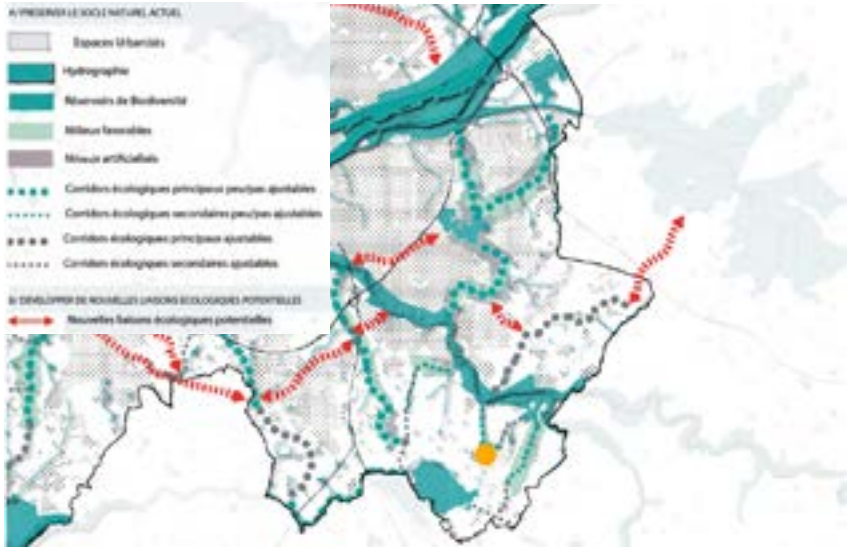
Description succincte du site et de son occupation :

Des inventaires ont été réalisés afin de disposer d'une bonne connaissance des enjeux environnementaux notamment et intégrés dans l'évaluation environnementale initiale du PLUm.

Voici la synthèse de cette analyse :

- atlas des continuités écologiques : aucun réservoir ou corridor n'est identifié dans le secteur. Le corridor le plus proche de la Trame Verte et Bleue du PLUm est situé à 200m au Nord.

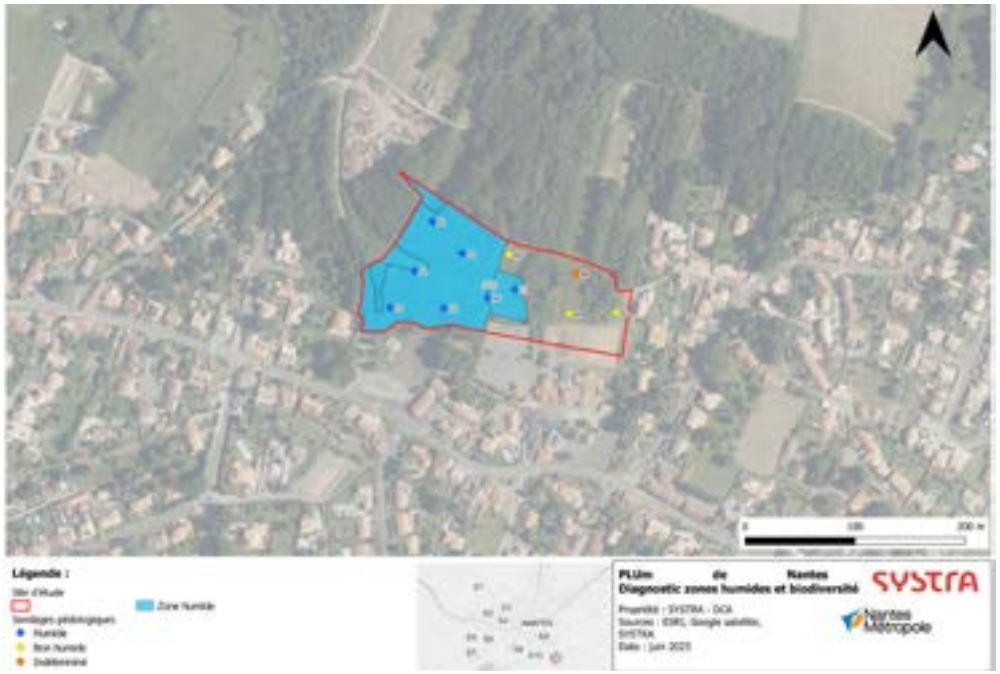
Continuités écologiques



Source :Trame Verte et Bleue et paysage

- inventaires des haies : aucune haie n'est identifiée sur le site ;
- inventaires des zones humides : une zone humide a été identifiée à l'ouest du site par l'étude réalisée par le bureau d'études Systra 2023, la majeure partie de la zone humide rencensée dans la zone 2AU des Reigniers est exclue du périmètre d'ouverture à l'urbanisation (cf étude en annexes) et sera protégée par l'outil EPP ZH dans le règlement graphique ;

Inventaires des zones humides



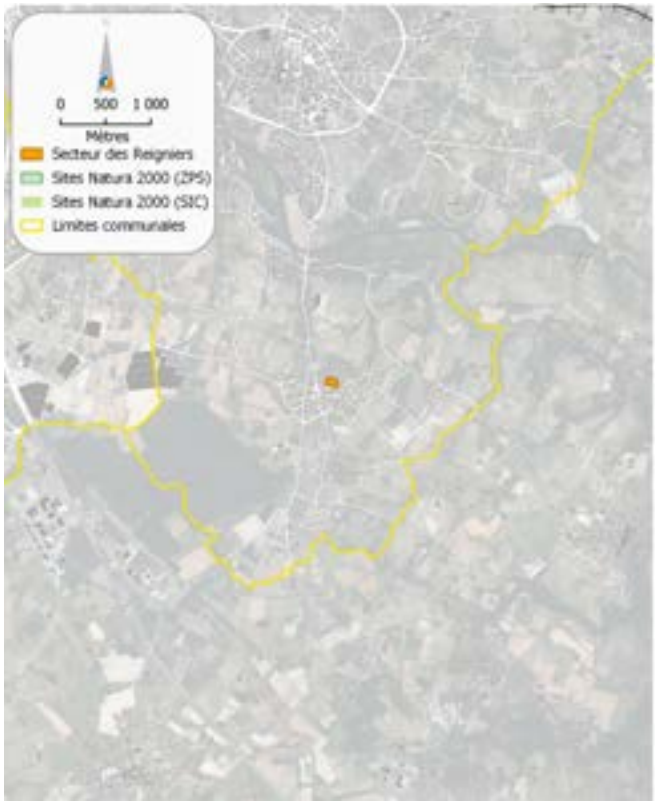
- inventaires faune-flore : aucun enjeu faune n'est identifié dans le secteur par l'étude réalisée par le bureau d'études Systra en 2023 ;
- étude risque inondation par ruissellement: aucun risque d'inondation par ruissellement n'est identifié ;
- diagnostic agricole : le site concerné n'est pas exploité ;
- périmètre AOC : le site n'est pas concerné par le périmètre AOC ;

A.14.2 – Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000 et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives

Aucune zone Natura 2000 n'est identifiée dans un rayon de plus de 7 km. Il n'existe aucune zone humide d'importance internationale RAMSAR au sein ou à proximité du périmètre concerné par l'évolution du règlement graphique du PLUm.

Une ZNIEFF 2 est présente à 1.2 km au sud-ouest du site au niveau de la forêt de Touffou. Des ZNIEFF 1 et 2 sont présentes à 1.2 km au nord et à l'est du site au niveau de la vallée de la Sèvre nantaise, la vallée de la Maine, les prairies humides et coteaux boisés à Portillon.

La carte de localisation des zones Natura 2000



A.14.3 - Description des incidences estimées liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : **Biodiversité** <u>Habitat :</u> Le secteur est couvert majoritairement par de jeunes boisements et quelques friches prairiales 5 types d'habitats sont présents. Aucun habitat ne présente un intérêt patrimonial floristique ou phytocénotique. **ENJEU NUL** <u>Zone humide :</u> Une zone humide de 1,2 ha est présente sur le site, la majeure partie de cette zone humide se localise à l'ouest de la 2AU (Systra 2023), avec des fonctions globalement faibles à moyennes. **ENJEU MOYEN** <u>Faune :</u> - 3 espèces patrimoniales observées dans la zone d'étude : Chardonneret élégant, Verdier d'Europe et Serin Cini. Ces espèces nichent à proximité directe du site d'étude mais pourraient s'y reproduire. Par ailleurs, le site peut être utilisé pour l'alimentation. **ENJEU MOYEN**	**SANS INCIDENCE** Destruction de la surface de la zone humide **INCIDENCE NÉGATIVE FORTE** Destruction de l'habitat naturel de la faune. **INCIDENCE NÉGATIVE FORTE**	Ouverture à l'urbanisation partielle de la 2AU permettant d'éviter 85% de la zone humide de la zone 1AUS et de préserver le Lézard à deux raies CBS de 0,3 Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre Application du barème de valeur des arbres afin d'inciter à leur conservation	Le schéma de l'OAP identifie les zones humides et le texte précise que les aménagements doivent « permettre une bonne prise en compte et préservation des zones humides ». La zone humide protégée correspond également au secteur où ont été observés le Lézard à deux raies, l'Orvet fragile et la Pipstrelle commune. La protection de la zone humide contribue à la protection de l'habitat de ces espèces.	**La démarche ERC permet d'éviter les incidences environnementales négatives en particulier sur la zone humide et les habitats naturels de la faune. Les évolutions du PLUm auront une INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE NÉGATIVE FAIBLE.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
Insectes : peu de diversité d'espèces et aucune espèce patrimoniale **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			
- 10 espèces avifaunes migratrices observées en période de migration postnuptiale. Le site ne présente pas de réelles potentialités d'accueil pour l'avifaune migratice. **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			
- Avifaune hivernante : présence d'espèces sans statut de conservation défavorables. **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			
- Amphibiens : une seule espèce inventoriée, la grenouille verte. Celle-ci ne se situe pas dans le site mais à proximité. Le site peut être utilisé par l'espèce pour ses déplacements notamment. **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			
- Reptiles : présence de deux espèces protégés dont le Lézard à deux raies. **ENJEU MOYEN**	**SANS INCIDENCE** Destruction de l'habitat naturel de la faune. **INCIDENCE NÉGATIVE FORTE**			
- Chiroptères : les enjeux sur ce secteur sont faibles pour les chiroptères **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			
- Mammifères : Présence d'une espèce commune et non protégée **ENJEU NUL**				

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
Corridor écologique et TVB Le site n'est pas situé au droit d'un site Natura 2000, ni d'une ZNIEFF ni d'un ENS. Le site se situe à moins de 5km de 8 ZNIEFF et de 2 ENS. Un corridor de biodiversité secondaire est identifié dans le secteur à environ 200m. Aucune haie n'est identifiée sur le site. **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers : 95% de ce secteur est recouvert d'ENAF (1,9 ha d'ENAF) **ENJEU FORT**	Artificialisation des ENAF présents sur le site **INCIDENCE NÉGATIVE FORTE**	Ouverture à l'urbanisation partielle de la 2AU permettant de préserver 1,06 ha d'ENAF CBS de 0,3 Barème de valeur des arbres Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	L'OAP limite l'artificialisation des espaces naturels en préservant les zones humides identifiées	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales. Les évolutions du PLUm auront UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE NÉGATIVE MODÉRÉE.**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles : La parcelle n'est pas exploitée. **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			**Les évolutions du PLUm n'auront PAS D'INCIDENCE FINALE.**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : Le projet est situé sur le bassin versant hydrographique de la rivière **« Sèvre nantaise»** Aucun captage d'eau potable n'existe à proximité de la zone d'étude. Une zone humide de 1,2 ha est présente sur le site, la majeure partie de cette zone humide se localise à l'ouest de la 2AU (Systra 2023), avec des fonctions globalement faibles à moyennes. **ENJEU MOYEN**	Destruction de la surface de la zone humide **INCIDENCE NÉGATIVE FORTE**	Ouverture à l'urbanisation partielle de la 2AU permettant d'éviter 85 % de la zone humide	Le schéma de l'OAP identifie les zones humides et le texte précise que les aménagements doivent « permettre une bonne prise en compte et préservation des zones humides ».	**Les évolutions du PLUm n'auront PAS D'INCIDENCE FINALE.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Le secteur de la 2AU se caractérise par la présence de friches prairiales et de boisements. Le site ne comporte aucun patrimoine bâti. Le site se localise dans la continuité du tissu urbain existant **ENJEU FAIBLE**	Destruction des boisements, des prairies et dégradation du paysage **INCIDENCE NÉGATIVE FORTE**	L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU évite également 1,06 ha d'ENAF préservant ainsi les boisements. Barème de valeur des arbres" Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	L'OAP se situe en continuité du tissu urbain existant.	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES.**
- Prévention des risques naturels et technologiques : Le site n'est pas concerné par des risques technologiques. Le site est exposé au retrait-gonflement des argiles. **ENJEU NUL**	**SANS INCIDENCE**			**Les évolutions du PLUm n'auront PAS D'INCIDENCE FINALE.**
- Prévention des pollutions et des nuisances : Le site est concerné par des nuisances sonores modérées à l'ouest et faibles à l'est. **ENJEU FAIBLE**	Exposition de nouvelles populations aux nuisances **INCIDENCE NÉGATIVE FAIBLE**	L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU sur la moitié est, évitant l'exposition aux nuisances sonores modérées de l'ouest.		**Les évolutions du PLUm n'auront PAS D'INCIDENCE FINALE.**
- Préservation de la qualité de l'air : La qualité de l'air sur le site est bonne, avec une concentration moyenne annuelle < à 15 ug/m³ NO2 **ENJEU FORT**	**SANS INCIDENCE**		Application de l'OAP Climat- Air-Energie	**Les évolutions du PLUm n'auront PAS D'INCIDENCE FINALE.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Le secteur est éloigné de plus de 1 500m à vol d'oiseau de la centralité de Vertou. Toutefois, il est desservi par une ligne de transport en commun et est accessible en modes actifs depuis les principales zones d'habitation du village des Reigners. **ENJEU MOYEN**	L'évolution du zonage a vocation à accueillir des équipements. L'affluence du site devrait être limitée. **INCIDENCE NÉGATIVE FAIBLE**		Application de l'OAP Climat- Air-Energie	**Les évolutions du PLUm n'auront PAS D'INCIDENCE FINALE.**
- Développement des énergies renouvelables **ENJEU FAIBLE**	Les nouvelles constructions sont potentiellement le support de sources d'énergies renouvelables **INCIDENCE POSITIVE FAIBLE**		Application de l'OAP Climat- Air-Energie	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont DES INCIDENCES POSITIVES.**

CONCLUSION

La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales sur la biodiversité et l'artificialisation des sols. Toutefois, l'évolution du PLUm aura des incidences négatives de faible à modérée sur la biodiversité, l'artificialisation des sols et sur le paysage. Par ailleurs, l'évolution du PLUm n'aura pas d'incidence notable sur de nombreux enjeux (qualité de l'air, pollution, nuisance, risque, émission de GES, agriculture). Les projets d'aménagement devront faire l'objet d'études approfondies notamment environnemental.

B - Les secteurs de développement des zones d'urbanisation future (2AU) s'ouvrant en zones urbaines (U)

Comme précisé précédemment (cf 3.2.A), l'ensemble des zones 2AU, a été analysé lors de l'élaboration du PLUm au regard des enjeux environnementaux : zone humide, risque ruissellement, trame verte et bleue et paysage (TVBp), haies et enjeux agricoles.

Cette analyse a été renouvelée et enrichie dans le cadre de la modification n°2 lors de la sélection des zones 2AU s'ouvrant à l'urbanisation inscrites dans la délibération de lancement de la concertation préalable, en s'appuyant sur :

- le diagnostic agricole 2021 (Chambre d'Agriculture) ;
- l'étude de multifonctionnalité des sols « MUSE » 2022 (BRGM, CEREMA) ;
- le couvert végétal 2021 (AURAN) ;
- des données sur la qualité de l'air Air Pays de la Loire de 2021 ;
- la carte des bruit stratégique produite par Nantes Métropole en 2015 et le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de 2004 ;
- l'atlas de biodiversité de Nantes Métropole basé sur des inventaires faune-flore de 2020

L'objectif étant d'identifier les impacts de l'évolution du PLUm de la manière la précise possible, certaines données comme la multifonctionnalité des sols à une échelle macro ou l'atlas de la biodiversité datant d'avant 2021 n'ont pas été sélectionnées pour l'évaluation environnementale au profit d'études faune-flore ou zone humide, qui certes ne recouvrent pas l'entièreté des informations mais sont plus précises et récentes. Des inventaires des zones humides et de la faune et de la flore ont donc été réalisés afin d'actualiser les données sur les secteurs 2AU sélectionnés pour une potentielle ouverture à l'urbanisation.

L'analyse des incidences environnementales des 8 zones 2AU ouvertes en U se déroule en quatre temps :

1- les caractéristiques générales de la zone soit la description du site et de son occupation avant la mise en œuvre du projet se basant sur les données suivantes:

- l'atlas des continuités écologiques dont la source est l'OAP Trame Verte et Bleue et paysage
- les haies recensées dans le cadre de l'inventaire des haies réalisé par le bureau d'étude SCE en 2016 dans le cadre de l'élaboration du PLUm. Sont prises en compte dans cette analyse les haies ayant un intérêt écologique, hydrologique, paysager et économique qui sont traduites par un EBC dans règlement graphique du PLUm. De plus, des études plus fines ont pu être réalisées depuis, révélant la présence de nouvelles haies ayant un intérêt considérable
- les inventaires faune-flore réalisés dans le cadre de la modification n°2 ou dans le cadre de projets urbains récents
- les études de risques d'inondation par ruissellement issus des plans thématiques Cycle de l'eau (cf 5.1.1 du règlement écrit)
- le PPRI de la Loire aval dans l'agglomération nantaise approuvé en 2014
- le PEB (Plan d'exposition au bruit) 2004
- le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture en 2021
- les périmètres AOC

2- l'estimation du caractère impactant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone sur les zones Natura 2000 ou autre secteur de fort intérêt environnemental

3- la description des incidences estimées et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation des impacts du projet. **Le niveau d'enjeu du site, déterminé lors de la création de l'OAP, est indépendant au projet. Il s'agit de déterminer si l'enjeu appelle une action spécifique pour sa prise en compte par les outils du PLUm (OAP, outils graphiques…) qui devraient permettre d'éviter ou de très fortement réduire les incidences négatives.**

Les zones 2AU de Nantes ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette procédure font partie d'un projet plus global, celui la ZAC Doulon Gohards.

Les zones 2AU Armor II à Saint-Herblain et Les Rouleaux à Bouguenais, sont ouvertes partiellement en U et ne sont pas couvertes par une OAP. Les incidences sont analysées dans la présente partie, les mesures d'évitement-réduction-compensation sont estimées à partir du règlement écrit et graphique, des OAP thématiques et de la connaissance du projet.

Liste des zones 2AU en secteur UMb

B.1 - Zone 2AU de Bellevue à Bouaye (projet d'ouverture à l'urbanisation abandonnée en M2)....1344
B.2 - Zone 2AU des Rouleaux à Bouguenais 1346
B.3 - Zone 2AU du Bois Joli à Brains (évolution non conservée à l'approbation de la modification n°2 du PLUm) 1350
B.4 - Zones 2AU du Bois des Anses, de la Noé Garreau I et II et de la Papotière I et II à Nantes 1355
2AU Noë Garreau 1 - NANTES 1365
2AU Noë Garreau 2 - NANTES 1369
2AU Papotière 1 - NANTES 1373
2AU Papotière 2 - NANTES 1377
B.5 - Zone 2AU Ar Mor II à Saint-Herblain 1381

B.1 - Zone 2AU de Bellevue à Bouaye (projet d'ouverture à l'urbanisation abandonnée en M2)

Intérêt initial du projet :

La mise en œuvre du Schéma Département d'accueil et d'hébergement gens du voyage nécessite que soient créées 78 nouvelles places d'accueil sur le territoire métropolitain. A ce titre, les communes de Bouaye et la Montagne, ayant une population supérieure à 5000 habitants, doivent proposer une aire d'accueil gens du voyage conformément à l'application de la loi BESSON. Ces deux communes étant très proches et ayant le même besoin, une réflexion commune avec la métropole a été menée sur la création d'une aire d'accueil intercommunale.

La zone 2AU Bellevue offre une situation (connectée aux réseaux, moins de 500m d'une ligne de transport en commun et accès aisé aux équipements et centralités)) et une superficie (3,5 ha) qui permettrait d'aménager les emplacements répondant aux besoins. Le zonage aurait pu évoluer en USgv.

Enjeux présents sur le secteur :

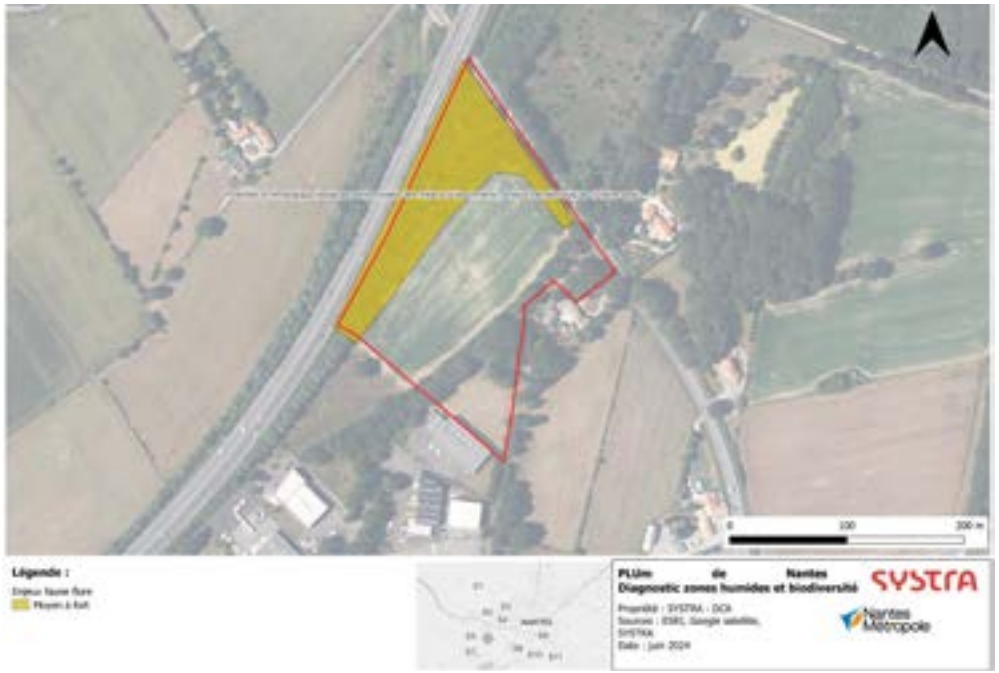
Dans le cadre de la procédure de modification du PLUm n°2, des études environnementales ont été menées afin d'améliorer la connaissance des enjeux environnementaux sur les sites listés pour être étudiés en vue d'une ouverture à l'urbanisation. Ainsi, un inventaire complémentaire des zones humides et de la faune/flore a été mis en oeuvre.

Une étude environnementale a donc été menée par SYSTRA courant 2022/2023. Sur le site 2AU de Bellevue identifié pour le projet d'aire d'accueil des gens du voyage, ont été recensés des enjeux forts avec la présence une zone humide sur la quasi totalité du périmètre étudié. Compte tenu des enjeux environnementaux, l'ouverture à l'urbanisation de ce site est abandonnée ainsi que le projet envisagé.

Inventaires des zones humides

PROJET D'OUVERTURE A L'URBANISATION ABANDONNÉ EN M2

Inventaires faune-flore



La démarche ERC, volet biodiversité, menée sur la Zone 2AU de Bellevue a conclu à un impact trop important. L'ouverture partielle de la zone 2AU de Bellevue ne s'effectuera pas dans le cadre de la procédure de modification 2 du PLUm.

PROJET D'OUVERTURE A L'URBANISATION ABANDONNÉ EN M2

B.2 - Zone 2AU des Rouleaux à Bouguenais

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique d'une partie de la zone 2AU en secteur USgv.

B.2.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable

D'une superficie de 7 000 m² environ, le secteur des Rouleaux est identifié comme secteur de sédentarisation des familles (gens du voyage) présentent sur le site avec une occupation depuis les années 1990. Le secteur déjà artificialisé est délimité par :

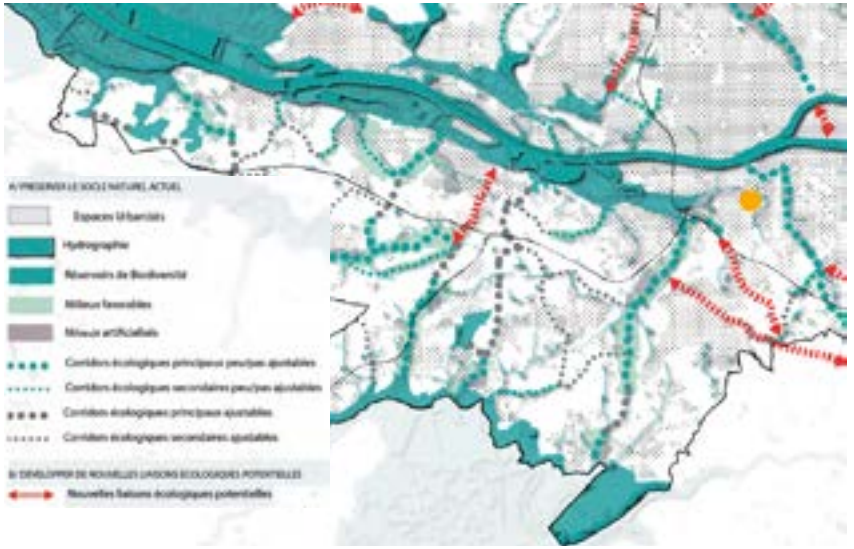
- des espaces naturels, en partie, arborés au nord, ouest et au sud
- des maisons individuelles à l'est

Le site est déjà desservi par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et par une voirie.

Description succincte du site et de son occupation :

- atlas des continuités écologiques : aucun réservoir ou corridor identifié dans le secteur;

Continuités écologiques



Source :Trame Verte et Bleue et paysage

- inventaires des haies : aucune haie n'est identifiée au sein du site ;
- inventaires des zones humides : aucune zone humide n'a été recensée au sein du site. La zone humide protégée par un EPP ZH dans le règlement graphique est exclue du périmètre ouvert à l'urbanisation. Au vu de l'artificialisation totale du site, aucune étude complémentaire n'a pas été réalisée ;
- inventaire faune-flore : aucun enjeu faune-flore n'est identifié sur le site. Au vu de son artificialisation aucune étude complémentaire n'a pas été réalisée ;
- étude risque inondation par ruissellement : aucun risque d'inondation par ruissellement n'est identifié ;
- diagnostic agricole : le site n'est pas concerné ;
- périmètre AOC : le site n'est pas concerné par le périmètre AOC ;
- exposition au bruit : la moitié nord est du site est couverte par le zonage D du PEB et la moitié sud-ouest du site est couverte par le zonage C du PEB.

PEB Aéroport Nantes Atlantique

Source : PEB 2004

Carte de localisation des zones Natura 2000

B.2.2 – Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000

Comme en atteste la carte ci-après, aucun site Natura 2000 n'est concerné par l'évolution du PLUm sur ce secteur. Il n'existe aucune zone humide d'importance internationale RAMSAR au sein ou à proximité du périmètre concerné par l'évolution du règlement graphique du PLUm.

Une zone Natura 2000 et une ZNIEFF 2 sont présentes à proximité relative du site au niveau de la Loire au nord du site. Une zone Natura 2000, une ZICO, une ZNIEFF 1 et 2 sont présentes au niveau de l'étier de Bouguenais à l'ouest du site.

La zone Natura 2000 estuaire de la Loire est située à environ 2km du site au-delà des coupures fortes que constituent plusieurs lignes de chemin de fer, le tissu urbain des Couëts, les 2x2 du périphérique sud et de la route de Pornic ainsi que la zone industrielle de Cheviré. L'ouverture à l'urbanisation du site n'est donc pas susceptible d'engendrer des incidences négatives notables.

B.2.3 - Description des incidences estimées liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain Aucune zone humide n'a été recensée au sein du site. Présence de zones humides à proximité du site en dehors du périmètre ouvert partiellement à l'urbanisation. **ENJEU FAIBLE**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**	Sans objet	Sans objet	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE NON SIGNIFICATIVE en termes de zones humides.**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers Site de 7 000 m² artificialisé – absence d'ENAF **ENJEU NUL**	Site artificialisé **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**	Sans objet	Sans objet	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE NON SIGNIFICATIVE en termes d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**
- Prévention des pollutions et des nuisances Bruit La moitié nord est du site est couverte par le zonage D du PEB et la moitié sud-ouest du site est couverte par le zonage C du PEB. Proximité à la voie ferrée SNCF. Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est situé hors secteur affecté par le bruit de transport terrestre (annexe 5-2-1-2 du PLUm). **ENJEU FAIBLE**	**INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Application de l'OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE NON SIGNIFICATIVE en termes de préservation des pollutions et des nuisances.**
- Préservation de la qualité de l'air Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est affecté par un niveau de pollution en NO2 relativement faible inférieur à 15 ug/m³ annuel.	Absence d'augmentation du trafic lié au projet. Site actuellement occupé. **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**	Sans objet	Application de l'OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE NON SIGNIFICATIVE en termes de préservation de la qualité de l'air.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Site occupé, accessible en voiture, à proximité de la centralité des Couëts desservie par les transports en commun (tramway ligne n°3, bus). **ENJEU FAIBLE**	Absence d'augmentation du trafic lié au projet. Site actuellement occupé. **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**	Sans objet	Les principes d'aménagement inscris dans l'OAP précisent la création d'espaces publics valorisés et accessibles à tous avec une limitation des voies de desserte au profit de voies partagées et une limitation du stationnement public pour restreindre l'usage de la voiture.	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**

CONCLUSION

La procédure de modification du PLUm n°2 propose d'ouvrir à l'urbanisation partiellement un site de 7 000 m² pour prendre en compte la présence d'une occupation existante avec une artificialisation des sols. Cette évolution permet de répondre aux enjeux relatifs au Schéma Départemental des gens du voyage.

Les évolutions du PLUm sur ce site auront globalement une incidence négative faible. Par ailleurs, le site n'est pas concerné par les enjeux de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines, de diminution des gaz à effet de serre liées aux déplacements, de prévention des pollutions et nuisances et de prévention des risques naturels et technologiques et développement des énergies renouvelables.

B.3 - Zone 2AU du Bois Joli à Brains (évolution non conservée à l'approbation de la modification n°2 du PLUm)

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique d'une partie de la zone 2AU en secteur UMd1.

B.3.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable

D'une superficie de 2 000 [illegible] en greffe au sein du tissu urbain existant et e[illegible]

- la rue J[illegible]
- un [illegible]est

[illegible] à vocation habitat.

L[illegible]s à la voirie et aux réseaux sans aménagement supplémentaire.

Description succincte du site et de son occupation :

Des inventaires ont été réalisés afin de disposer d'une bon[illegible] ronnementaux notamment et intégrés dans l'évaluatio[illegible]

Voici la synthèse de cette analyse :

- atlas des continuités écologiques[illegible]s le secteur. Le corridor le plus proche de l[illegible] à 250m à l'Ouest, le long du ruisseau de Lor[illegible]

Continuités écol[illegible]

Source :Trame Verte et Bleue et paysage

- inventaires des haies : aucune haie n'est identifiée sur le site ;
- inventaires des zones humides : une zone humide de 1 660 m² (0,166 ha) est recensée sur l'ensemble du site, suite à une étude réalisée par le bureau d'études SYSTRA juin 2023. La zone humide à système hydrogéomorphologique de plateau a des fonctions globalement faibles à moyenne ;

ÉVOLUTION NON CONSERVÉE À L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUM

Inventaires des zones humides

- inventaires faune-flore : l'étude Systra réalisée en 2
  L'inventaire des habitats naturels a permis d'identi
  à une prairie de pâture. Aucun habitat ne pré
  faune/flore sont faibles ;
- aucun risque d'inondation par ru
- diagnostic agricole : le site
  (bovin-viande) ;

Source : Diagnostic agricole, 2021

- st pas concerné par le périmètre AOC.

**B.3.2 – Incidences sur les zones revêtant une importance p
dont les zones Natura 2000 et les mesures prises pour
dences négatives**

Comme en atteste la carte ci-après, auc
PLUm dans ce secteur. Il n'existe auc
sein ou à proximité du périmètr

Une zone Natura 20
proximité relati

Le sit

olution du
ie RAMSAR au
aphique du PLUm.

u du marais de l'Acheneau, à

Natura 2000 estuaire de la Loire (marais de
ent le tissu bâti existant et d'une route. La taille du
tivement réduite (2000m²), l'ouverture à l'urbanisation
engendrer des incidences négatives notables.

ones Natura 2000

ÉVOLUTION NON CONSERVÉE À L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUM

B.3.3 - Description des incidences estimées liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
Les études environnementales ont été réalisées dans un périmètre plus large que le périmètre de la zone 2AU étudié pour une ouverture à l'urbanisation.				
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain Il s'agit d'une zone humide de plateau de 1 660 m² avec des fonctions globalement faibles à moyennes. **ENJEU MOYEN** Chiroptères : Une espèce a été recensée à proximité du site (la Pipistrelle commun). Les habitats sur ce site ne présentent pas d'intérêt. Oiseaux : l'inventaire a permis de recenser 23 espèces sur la zone et en pourtour immédiat : 12 espèces sont protégées et 4 espèces peuvent être considérées comme patrimoniales. Reptiles : Aucune espèce de reptile n'a été recensée au sein de l'aire d'étude Insectes: le site est très limité en surface et subit une pression de pâturage qui peut compromettre l'intérêt du site pour les insectes. Absence d'habitat favorable à leur évolution. Amphibien : aucune espèce recensée sur le site. **ENJEU FAIBLE**	Destruction de la zone humide Perturbation lors des épisodes de reproduction pour les oiseaux **INCIDENCES POTENTIELLES NÉGATIVES MODÉRÉES**	SANS OBJET	Dans l'OAP, le schéma fait apparaître la zone humide. Dans, le texte, il est précisé « Porter une attention particulière à la présence des zones humides en priorisant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de la zone humide, des mesures de compensation devront être à mettre en œuvre dans le cadre d'une démarche « Éviter, Réduire, Compenser ».	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES concernant les zones humides compte tenu de leurs fonctionnalités et de l'absence d'enjeux faune/flore.** **Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de faune.**

ÉVOLUTION NON CONSERVÉE À L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUM

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers Site de 2 000 m² dont 100% d'ENAF **ENJEU FORT**	**INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE** Artificialisation de 2 000 m²	CBS de 0,5 avec 100 % de pleine terre	Les principes d'aménagement précisent dans l'OAP « Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité »	**Les évolutions du PLUm ont INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE NÉGATIVE FORTE en termes d'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers.**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles Le site est occupé par un exploitant agricole. Le site n'est pas concerné par le périmètre AOC. **ENJEU FORT**	**INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE** Réduction des terres exploitées	Sans objet	Sans objet	**Les évolutions du PLUm ont une INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FORTEMENT NÉGATIVE en termes de préservation des espaces affectés aux activités agricoles.**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Absence de site classé ou inscrit, de patrimoine bâti protégé. Le site est situé hors périmètre de servitude de protection des monuments historiques. Site en dent creuse entourée de maisons individuelles **ENJEU FAIBLE**	Le projet d'aménagement va générer une opération d'habitat sur un site actuellement naturel **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Les principes d'aménagement de l'OAP précisent : - marquer la fin de l'urbanisation au nord par l'implantation d'espaces paysagers ; - préserver les perspectives sur les espaces ruraux au nord.	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de paysage et de patrimoine bâti.**
- Prévention des pollutions et des nuisances Bruit Non concerné par le *Plan d'Exposition au Bruit* (PEB) de l'aéroport de Nantes-Atlantique Le périmètre de la zone 2AU ouvert à l'urbanisation est éloigné de secteurs soumis à des nuisances générées par le transport terrestre. **ENJEU NUL**	Maintien du trafic aux abords du site en lien avec le projet d'aménagement **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Application de l'OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm N'ONT PAS D'INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE en termes de préservation des pollutions et des nuisances.**

ÉVOLUTION NON CONSERVÉE À L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUM

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la qualité de l'air Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est affecté par **un niveau de pollution en NO2 relativement faible inférieur à 15 ug/m³ annuel.** **ENJEU FORT**	Maintien du trafic aux abords du site en lien avec le projet d'aménagement **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Application de l'OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm ont une INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de préservation de la qualité de l'air compte tenu d'un projet d'aménagement très limité avec une ouverture à l'urbanisation de 2 000 m² avec 6/8 logements.**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Le site est situé à moins de 15 mn à pied du Centre Bourg et du groupe scolaire. Il bénéficie d'une très bonne desserte tous modes : transports en commun avec la ligne 98, modes doux depuis le centre-bourg et automobile depuis la RD723 **ENJEU FAIBLE**	Maintien du trafic aux abords du site en lien avec le projet d'aménagement qui porte sur la création de 4 à 6 logements **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Application de l'OAP Climat Air Énergie	**Les évolutions du PLUm ont une INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements compte tenu du nombre limité de logements.**

CONCLUSION

L'OAP sectorielle a intégré les enjeux environnementaux en précisant la présence de zones humides et la nécessité, en phase de projet, de réaliser des études environnementales afin de mettre en œuvre la démarche ERC.

Les évolutions du PLUm proposées sur ce site auront globalement une incidence négative forte compte tenu des enjeux forts pour les zones humides et l'artificialisation des sols. Cependant, les zones humides ont une fonctionnalité faible à moyenne et le site ne comporte pas d'enjeux en termes de faune.

Par ailleurs, le site n'est pas concerné par les enjeux de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol, d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines, de diminution des gaz à effet de serre liées aux déplacements, de prévention des pollutions et nuisances et de prévention des risques naturels et technologiques et développement des énergies renouvelables.

Dans le cadre du projet d'aménagement, des études approfondies notamment environnementales devront être réalisées.

ÉVOLUTION NON CONSERVÉE À L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUM

B.4 - Zones 2AU du Bois des Anses, de la Noé Garreau I et II et de la Papotière I et II à Nantes

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique des zones 2AU en secteur UMb.

B.4.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable

2AU du Bois des Anses :
D'une superficie de 16.17 hectares environ, le secteur du Bois des Anses est situé en greffe du tissu urbain existant et est délimité par :

- le périphérique à l'ouest
- la route de Sainte-Luce au nord
- le cours d'eau de l'Aubinière à l'est
- un espace agricole, une brasserie et une ferme au sud

Le secteur du Bois des Anses est identifié comme une zone mixte par la construction de logements collectifs, la construction d'un grand équipement et le développement de l'agriculture urbaine en lien avec la brasserie et la ferme du Bois des Anses. Le secteur dispose d'accès à la voirie.

2AU de la Noé Garreau 1 :
D'une superficie de 1.7 hectares environ, le secteur de la Noé Garreau I est situé en extension urbaine et est délimité par :

- la rue Noé Garreau au nord
- le chemin du Moulin des Marais séparé par un espace boisé à l'est
- des espaces herbacés et arborés à l'ouest et au sud

Le secteur de la Noé Garreau I est identifié à terme, pour accueillir une zone à vocation d'habitat en lien avec le projet Moissons Nouvelles.
Le secteur dispose d'accès à la voirie.

2AU de la Noé Garreau 2 :
D'une superficie de 1.38 hectares environ, le secteur de la Noé Garreau II est situé en extension urbaine et est délimité par :

- la rue Noé Garreau au nord
- la rue François Sire à l'ouest
- la rue Sébastien Vaillant au sud
- un espace herbacé et boisé à l'est

Le secteur de la Noé Garreau II est identifié à terme, pour accueillir une zone à vocation d'habitat.
Le secteur dispose d'accès à la voirie.

2AU de la Papotière 1 :
D'une superficie de 2.03 hectares environ, le secteur de la Papotière I, en partie déjà aménagé, est situé en extension urbaine et est délimité par :

- un espace boisé et le ruisseau des Gohards au nord
- une ferme urbaine et une école à l'ouest isolé du secteur par l'allée Samuel Paty
- la rue de la Papotière au sud
- un espace herbacé et boisé et de jardins familiaux à l'est

Le secteur de la Papotière I est identifié à terme, pour accueillir une zone à vocation d'habitat (et de jardins).
Le secteur dispose d'accès à la voirie.

2AU de la Papotière 2 :
D'une superficie de 4.5 hectares environ, le secteur de la Papotière II, est situé en extension urbaine et est délimité par :

- l'institut de la Papotière (Moissons Nouvelles) au nord-ouest
- la rue de la Noé Garreau et un espace herbacé au sud
- le chemin du Moulin des Marais à l'est

Le secteur de la Papotière II est identifié à terme, pour accueillir une zone à vocation mixte par la construction de logements adaptés en lien avec le projet Moissons Nouvelles et d'un équipement sportif.
Le secteur dispose d'accès à la voirie.

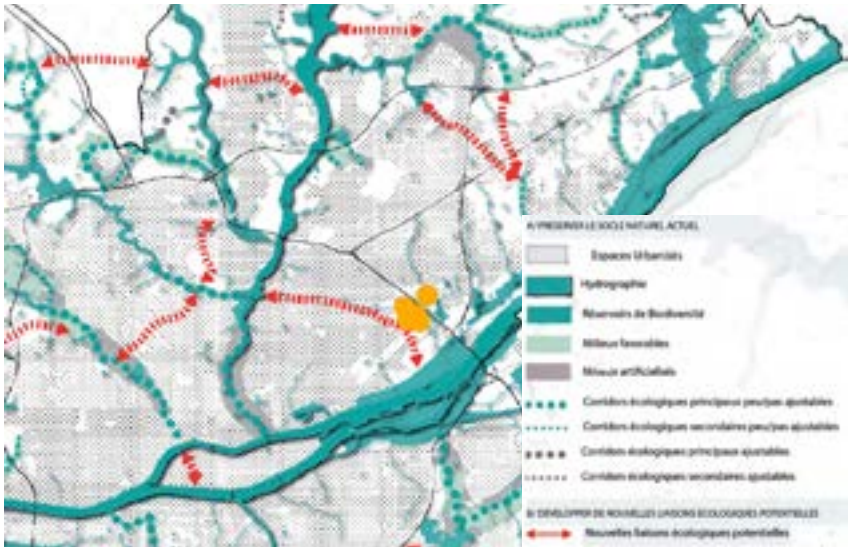
Description succincte des sites et de leur occupation :

Des inventaires ont été réalisés afin de disposer d'une bonne connaissance des enjeux environnementaux notamment sur les secteurs susceptibles d'être classés en 2AU, et intégrés dans l'évaluation environnementale du projet de PLUm.

Voici la synthèse de cette analyse :

- atlas des continuités écologiques : le secteur de la Papotière II est situé à proximité d'une liaison écologique potentielle à développer identifiée dans l'OAP thématique trame verte et bleue et paysage ; au sein des autres secteurs, aucun réservoir ou corridor n'est identifié ;

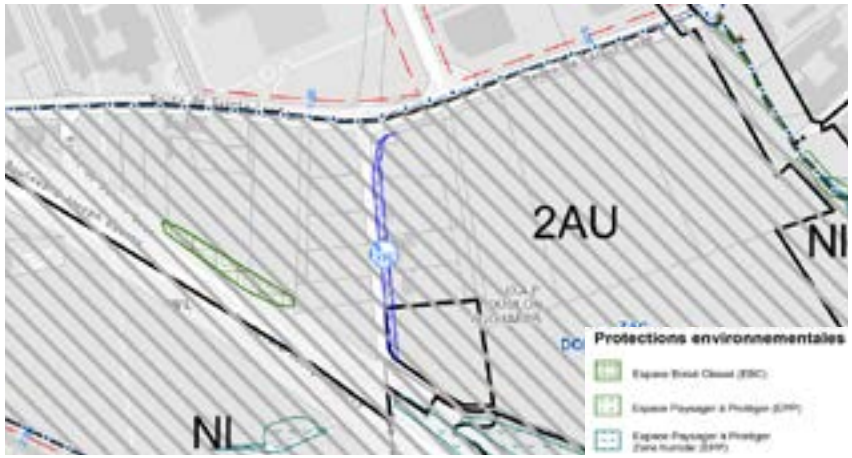
Continuités écologiques



Source :Trame Verte et Bleue et paysage

- inventaires des haies : une haie est rencensée sur le secteur du Bois des Anses, et fait l'objet d'une protection par un EBC;

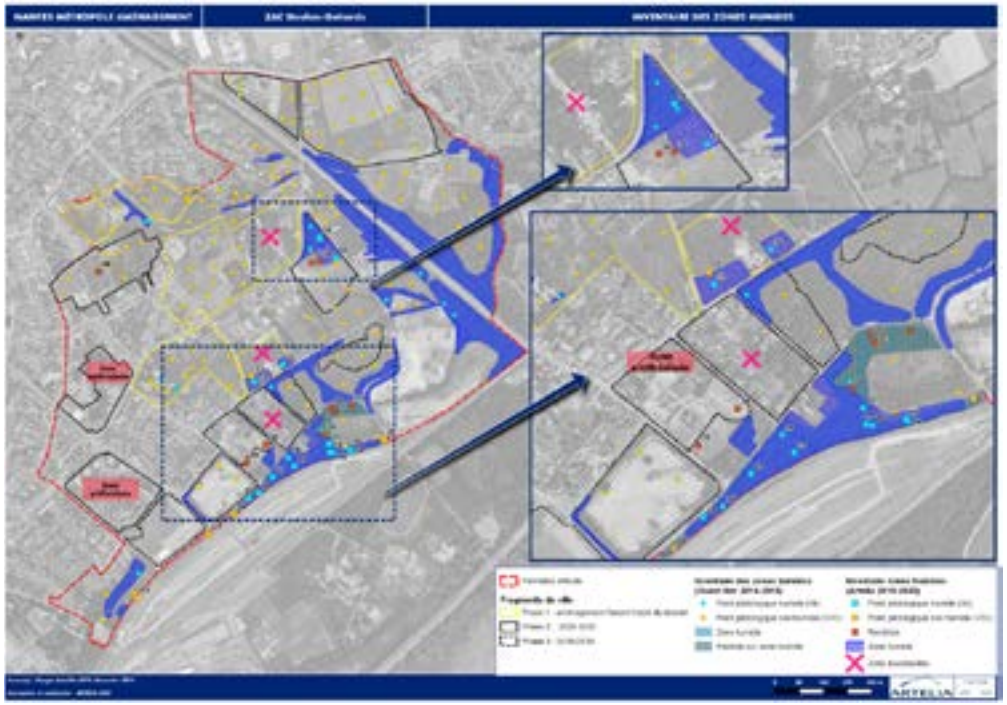
Inventaires des haies



Source : Inventaire des haies, SCE, 2016

- inventaires des zones humides : aucune zone humide n'a été recensée sur les secteurs du Bois des Anses et de la Papotière I. Une étude réalisée par le bureau d'études Artelia en 2021 recense une zone humide de moins de 30 m² à l'ouest du site de la Noé Garreau I, une zone humide au nord-ouest du site de la Noé Garreau II et deux zones humides au nord-est au sud-ouest du site de la Papotière II. Les zones humides recensées sont d'ores et déjà protégées par un EPP ZH dans le règlement graphique ;

Inventaires des zones humides

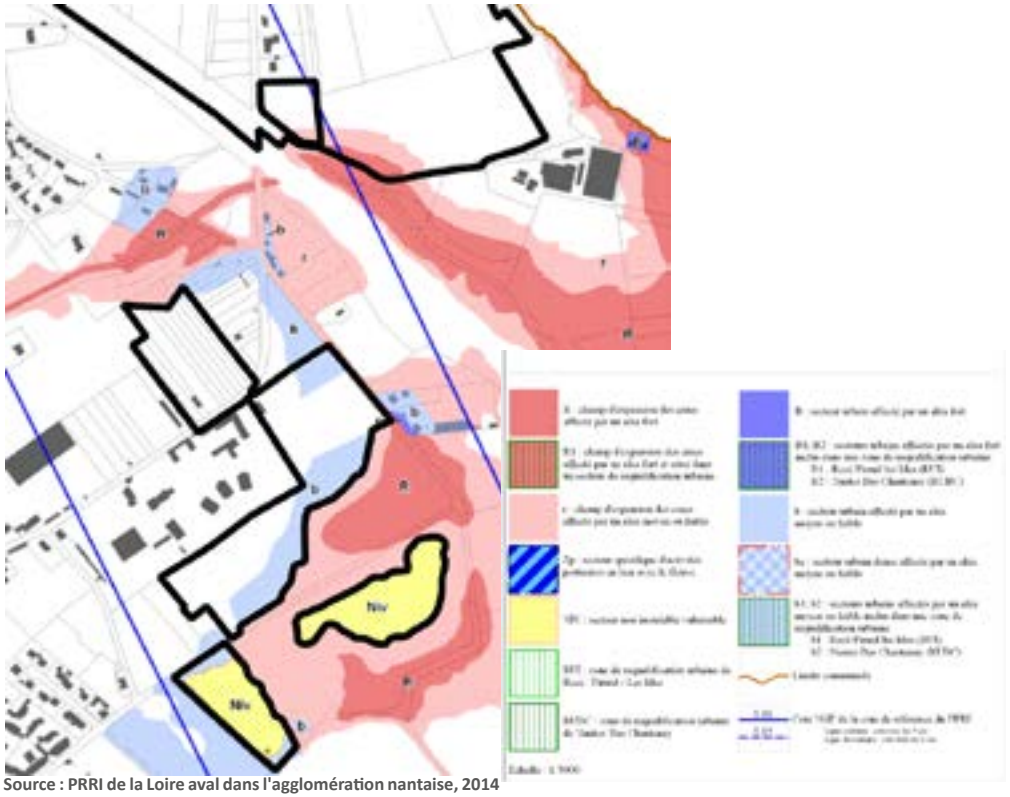


- étude faune-flore : des enjeux flore sont recensés sur les secteurs 2AU de la Noé Garreau 1 et 2, du Bois des Anses et sur la partie Nord de la Papotière 2 ;

Inventaires faune-flore

- étude risque inondation par ruissellement : aucun risque d'inondation par ruissellement n'est identifié sur les secteurs de la Noé Garreau I et II et de la Papotière I. Seule la présence très limitée d'un risque ruissellement d'aléa faible résultant d'une très faible accumulation des eaux pluviales est identifié sur le site du Bois des Anses, en partie sud-ouest et ouest et sur les bordure nord-est et sud-ouest du site de la Papotière II. Les recommandations correspondantes de l'OAP TVBp seront prises en compte lors de la phase projet ;
- étude risque inondation par débordement de cours d'eau : le secteur est concerné par le PPRI Loire Amont. Une partie très limitée sur la bordure sud du site du Bois des Anses est identifiée comme champ d'expansion des crues affecté par un aléa faible ou moyen. Le site de la Noé Garreau I est identifié comme non inondable vulnérable. Le site de la Noé Garreau II est identifié comme non inondable vulnérable, en dehors d'un aléa moyen ou faible identifié sur les bordure nord, ouest et sud dont la présence est très limitée. Sur le site de la Papotière I la présence minime d'un aléa moyen ou faible est identifiée au nord et à l'est du site. La présence limitée d'un aléa moyen ou faible est identifiée au sud et au nord est du site de la Papotière II ;

PPRI



Source : PRRI de la Loire aval dans l'agglomération nantaise, 2014

- diagnostic agricole : seul le site du Bois des Anses est actuellement exploité (céréales et oleoproteagineux) ;

Diagnostic agricole

Source : Diagnostic agricole, 2021

- périmètre AOC : aucun des sites n'est concerné par le périmètre AOC ;

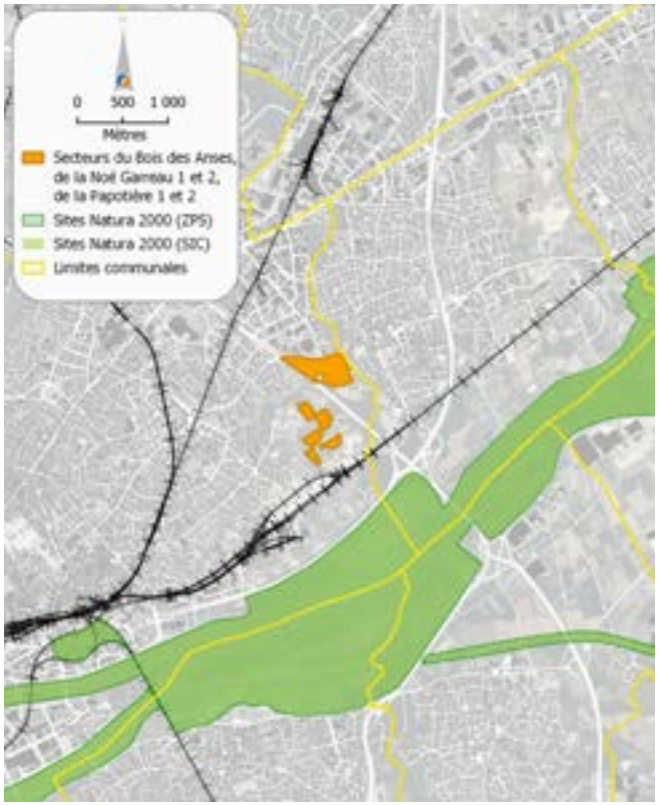
B.4.3 – Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000

Comme en atteste la carte ci-après, aucun site Natura 2000 n'est concerné par l'évolution du PLUm dans ce secteur. Il n'existe aucune zone humide d'importance internationale RAMSAR au sein ou à proximité du périmètre concerné par l'évolution du règlement graphique du PLUm.

Une zone Natura 2000, des ZNIEFF 1 et 2, une ZICO sont présentes à proximité relative du site au niveau de la Loire et de la Prairie de Mauves.

La Natura 2000 vallée de la Loire de Nantes aux Pont-de Cé est située à environ 800 mètres du site au-delà des coupures fortes que constituent la ligne de chemin de fer, le Boulevard de la prairie de Mauves et l'autoroute A811 à l'est. L'ouverture à l'urbanisation du site n'est donc pas susceptible d'engendrer des incidences négatives notables.

Carte de localisation des zones Natura 2000



B.4.3 –Description des incidences estimées liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des mesures éventuelles d'évitement, de réduction et de compensation

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitaine : Un site qui s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé (périphérique, route de Sainte-Luce et zones d'activités au nord, tissu pavillonnaire à l'Est) avec la présence cependant de continuités écologiques délimitant son périmètre (boisements au sud, zones humides et ruisseau de l'Aubinière au nord). Le site est déjà artificialisé. Des enjeux faune-flore sont recensés sur le secteur (lézard des murailles, triton palmé, bruant jaune, linotte mélodieuse, lézard à deux raies, tarier pâtre, chardonneret élégant, grand capricorne) 5 **L'enjeu en termes de présence de zone humide est faible** **L'enjeu en terme de biodiversité est modéré** **ENJEU MOYEN**	À grande échelle, pas d'incidence de l'ouverture à l'urbanisation de ce site sur les continuités écologiques car il s'inscrit dans un continuum urbain. Le ruisseau de l'Aubinière est situé en zone Nl et n'est donc pas concerné par le secteur ouvert à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation peut avoir une incidence sur la biodiversité dans la mesure où celle-ci doit permettre le développement d'un quartier et donc la constructibilité de ces zones. En ce qui concerne les continuités écologiques qui dessinent les limites du site, celles ci sont déjà protégées au PLUm grâce aux outils suivants : • EBC sur la partie ouest de la zone le long du périphérique • EPP ZH sur la limite sud de la zone le long du périphérique et en limite de zones Par ailleurs, le barème de valeur des arbres s'applique. **INCIDENCE POTENTIELLE MODEREMENT NÉGATIVE**	À l'échelle de l'opération Doulon-Gohards, les zones à forts enjeux écologiques ont été préalablement écartées. Mise en place d'un CBS de 0,3 en zone Umb. Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre.	L'OAP prescrit un programme mixte à dominante logements et activités/services avec un cœur d'îlot nature conséquent : Plus de la moitié du secteur 8b est désormais fléchée vers un espace végétalisé. Rappel de l'OAP : « Garantir la qualité environnementale - Construire le projet avec les ressources du paysage et en s'appuyant sur les qualités naturelles du site pour contribuer au développement de l'Étoile verte métropolitaine et conforter la trame verte et bleue ».	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales . Il reste une INCIDENCE RÉSIDUELLE FINALE NÉGATIVE MODÉRÉE sur l'enjeu faune/flore.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers : Zone de 16,17 ha dont environ 2/3 du site en ENAF non imperméabilisée. Site non exploité depuis 15 ans. **ENJEU FORT**	Construction de grands équipements, des activités économiques, des logements collectifs et développement de l'agriculture urbaine, en lien avec la brasserie et la ferme du Bois des Anses => Consommation d'ENAF **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE** L'EBC existant à l'est du site diminue l'incidence	Mise en place d'un CBS de 0,3 en zone Umb	La zone 2AU Bois des Anses et en particulier le secteur 8b de l'OAP, l'OAP prescrit un programme mixte à dominante logements et activités/services avec un cœur d'îlot nature conséquent. Plus de la moitié du secteur 8b est désormais fléchée vers un espace végétalisé.	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales. Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES qui restent SIGNIFICATIVES en termes d'artificialisation des sols.**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles : Le site comporte de la Surface Agricole Utile à hauteur de 9,6 ha, soit 57,8 % de la zone Site non exploité depuis 15 ans. **ENJEU MOYEN**	Consommation d'espace agricole utile **INCIDENCE POTENTIELLE MODEREMENT NÉGATIVE**		Dans la continuité de la zone ouverte à l'urbanisation, une ferme urbaine (secteur 8c de l'OAP) est préservée pour accueillir différents types d'activités. Le secteur 8b est destiné à préserver l'espace agricole sur le site.	**La démarche ERC ne permet pas une réduction des incidences sur les parcelles directement concernées par l'ouverture à l'urbanisation. Le zonage Ad est maintenu au sud-est de la zone. Les INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES SONT NÉGATIVES MODÉRÉES**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation des ressources naturelles : En eau, sol et sous-sol Un site qui s'inscrit dans un environnement déjà urbanisé (périphérique, route de Sainte-Luce et zones d'activités au nord, tissu pavillonnaire à l'Est) avec la présence de continuités écologiques délimitant son périmètre (boisements au sud, zones humides et ruisseau de l'Aubinière au nord). Aucune zone humide n'est présente sur le secteur du Bois des Anses. **ENJEU FAIBLE**	Le ruisseau de l'Aubinière est situé en zone Nl et n'est donc pas concerné par le secteur ouvert à l'urbanisation. En ce qui concerne les continuités écologiques qui dessinent les limites du site, celles ci sont déjà protégées au PLUm grâce aux outils suivants : • EBC sur la partie ouest de la zone le long du périphérique • EPP ZH sur la limite sud de la zone le long du périphérique et en limite de zone **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Pour créer un environnement favorable à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du micro- climat, le coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle de chaque secteur de l'OAP avec un objectif CBS minimum de 0,3.	L'OAP prévoit un cœur d'îlot nature conséquent sur la partie Est. Plus de la moitié du secteur 8b est désormais fléchée vers un espace végétalisé.	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES en termes de préservation des ressources naturelles en eau**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Le site n'est pas bâti et est en partie constitué de prairies. Présence de boisements protégés au titre des EBC au PLUm **L'ENJEU EN TERME DE PAYSAGE EST MOYEN**	Modification d'un paysage agricole en paysage urbain Le barème de valeur des arbres s'applique et incite à la préservation des arbres. Disposition du règlement écrit dans l'article b2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Le coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle de chaque secteur de l'OAP avec un objectif CBS minimum de 0,3. Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre.	L'OAP prescrit de construire le projet avec les ressources du paysage et en s'appuyant sur les qualités naturelles du site pour contribuer au développement de l'Étoile verte métropolitaine et conforter la trame verte et bleue L'OAP prévoit un cœur d'îlot nature conséquent sur la partie Est. Le schéma de l'OAP dédie plus de la moitié du secteur 8b vers un espace végétalisé. L'OAP reprend les principes d'EPP	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de paysage**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Prévention des risques naturels et technologiques : La présence très limitée d'un risque ruissellement d'aléa faible résultant d'une très faible accumulation des eaux pluviales est identifiée sur le site du Bois des Anses. Une partie très limitée sur la bordure sud du site du Bois des Anses est identifiée comme champ d'expansion des crues affecté par un aléa faible ou moyen. **ENJEU MOYEN**	Risque inondation accru au sud du site du fait de l'artificialisation des sols **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Le coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle de chaque secteur de l'OAP avec un objectif CBS minimum de 0,3.	L'OAP prévoit un coeur d'îlot nature conséquent sur la partie Est. Plus de la moitié du secteur 8b est désormais fléchée vers un espace végétalisé, permettant l'infiltration des eaux sur site.	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de risques**
- Préservation des pollutions et des nuisances : Situé à proximité du périphérique nantais, le site est concerné par le bruit du transport terrestre catégorie 1. (annexe 5-2-1-2 du PLUm). **ENJEU FORT**	Risque de nuisances sonores et de pollutions **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	L'aménagement du site devra être conforme aux dispositions de l'annexe 5-2-1-2 pour prise en compte des dispositifs en lien avec les secteurs affectés par le bruit du transport terrestre/ catégorie1	L'OAP prévoit que la partie la plus proche du périphérique (secteur 8a) soit à vocation économique. Sur le secteur 8b destiné à l'accueil de logements, l'OAP prévoit un cœur d'îlot nature conséquent sur la partie Est.	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES SIGNIFICATIVES en termes de risques sonores et de pollutions**
- Préservation de la qualité de l'air Proximité du périphérique nantais **ENJEU MOYEN**	Proximité à un réseau de piste cyclable Exposition à la pollution issue du périphérique nantais **INCIDENCE POTENTIELLE MODEREMENT NÉGATIVE**		Sur le secteur 8b destiné à l'accueil de logements, l'OAP prévoit un cœur d'îlot nature conséquent sur la partie Est. OAP Climat Air Énergie qui dispose de nombreuses prescriptions sur la qualité de l'air dans les opérations	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes préservation de la qualité de l'air**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Nouveaux logements Proximité des Transports Collectifs en Site Propre. **ENJEU MOYEN**	Augmentation induite du trafic automobile. Le site est également desservi par les transports en commun. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Disposition du règlement écrit dans l'article B4, et du règlement graphique pièce 4.2.5 qui réglemente les places de stationnement, limite leur nombre et permet leur mutualisation. Principe de liaison modes actifs à proximité, inscrit au règlement graphique pièce 4.2.2	L'OAP Doulon Gohards prescrit un quartier avec des équipements et services de proximité permettant de privilégier les TCSP et de limiter l'usage de la voiture individuelle. Elle permet également de conserver plus d'espace de pleine terre et végétalisé que d'espace artificialisé. L'OAP prescrit des circulation dédiée aux modes doux.	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES.**
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique : Le site n'est aujourd'hui pas bâti **ENJEU NUL**	**INCIDENCE NULLE**		Objectif de rechercher une bonne implantation et conception bioclimatique du bâti OAP Climat Air Énergie	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES POSITIVES MODÉRÉES.**
- Développement des énergies renouvelables Le site n'est aujourd'hui pas bâti **ENJEU NUL**	**INCIDENCE NULLE**			**PAS D'INCIDENCE RÉSIDUELLE**

CONCLUSION

Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des incidences résiduelles significatives en termes de préservation de la biodiversité (faune/flore), d'artificialisation des sols et d'exposition aux nuisances sonores et pollutions malgré les mesures d'évitement et de réduction mises en place dans le cadre du règlement et de l'OAP.

Pour rappel, la zone 2AU du Bois des Anses ouverte à l'urbanisation dans le cadre de cette procédure fait partie intégrante d'un projet urbain plus global en cours de réalisation, celui de la ZAC Doulon Gohards. Ainsi, à l'occasion d'une autorisation environnementale unique, obtenue en 2022, l'ensemble des incidences sur l'environnement du projet a été analysé et détaillé. Il en est de même pour les mesures Eviter-Réduire-Compenser.

2AU Noë Garreau 1 - NANTES

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : D'une superficie de 1.7 ha environ, le secteur de la Noé Garreau I est situé en extension urbaine et est délimité par : • la rue Noé Garreau au nord, • le chemin du Moulin des Marais séparé par un espace boisé à l'est, • des espaces herbacés et arborés à l'ouest et au sud, Site dont le sol est composé de remblais. À l'extérieur du site de la Noé Garreau I, une zone humide est présente à l'ouest. Enjeux faune / flore : présence de tarier pâtre, lézard des murailles, lézard. Présence d'arbres sur la partie ouest du site Absence de corridor de biodiversité sur le site **ENJEU FORT**	À l'échelle de l'opération Doulon Gohards, les zones à fort enjeux écologiques ont été préalablement évitées aux échelles planification et ZAC. L'ouverture à l'urbanisation peut avoir une incidence sur la biodiversité dans la mesure où celle-ci doit permettre le développement d'un quartier et donc la constructibilité de ces zones. Elle peut indure une réduction des habitats faune et flore. Les zones humides au nord ouest du site sont préservées en EPP Zone Humide au règlement graphique existant. Le barème de valeur des arbres s'applique et incite à la préservation des arbres. **INCIDENCES POTENTIELLES MODÉRÉMENT NÉGATIVES**	Mise en place d'un CBS de 0,3 en zone Umb Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	L'un des objectifs de l'OAP est de : « Construire le projet avec les ressources du paysage et en s'appuyant sur les qualités naturelles du site pour contribuer au développement de l'Étoile verte métropolitaine et conforter la trame verte et bleue » afin de préserver les continuités écologiques et la biodiversité. En complément, L'OAP développe les orientations suivantes pour ce secteur : « Secteurs à préserver, restaurer, requalifier compte tenu de leur qualités paysagères et de la présence de zones humides, voire de zones inondables. Les secteurs constructibles 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 »	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales .** **Il reste une INCIDENCE NÉGATIVE MODÉRÉE sur la faune.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers : Site non imperméabilisé à ce jour au titre de la nomenclature ENAF. Le sol est composé de remblais. **ENJEU MOYEN**	Imperméabilisation d'une partie du site par les aménagements et constructions futurs. **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Mise en place d'un CBS de 0,3 en zone Umb.	L'OAP développe les orientations suivantes pour ce secteur : « Secteurs à préserver, restaurer, requalifier compte tenu de leur qualités paysagères et de la présence de zones humides, voire de zones inondables. Les secteurs constructibles 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 ».	**La démarche ERC conduit à une INCIDENCE RÉSIDUELLE FINALE NÉGATIVE MODÉRÉE.**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles : Absence de surface agricole utile **ENJEU NUL**	**PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**			**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES NULLES en termes de préservation des espaces affectés aux activités agricoles**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : À l'extérieur du site de la Noé Garreau I, une zone humide est présente à l'ouest. Sur le site sont présents des remblais qui ont altéré la qualité des sols. **ENJEU FAIBLE**	Artificialisation d'un site avec enjeu hydraulique (présence en PPRI) Présence d'EPP ZH au règlement graphique existant **INCIDENCE POTENTIELLE MODEREMENT NÉGATIVE**	Pour créer un environnement favorable à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du micro-climat, le coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle de chaque secteur de l'OAP avec un objectif CBS minimum de 0,3.	L'OAP développe les orientations suivantes pour ce secteur : « Secteurs à préserver, restaurer, requalifier compte tenu de leurs qualités paysagères et de la présence de zones humides, voire de zones inondables. Les secteurs constructibles 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 » Dans le texte de l'OAP il est précisé de : • Prendre en compte le PPRI • Protéger les zones humides et restaurer le fonctionnement hydraulique de certains secteurs	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES en termes de préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Le site n'est pas bâti **ENJEU MOYEN**	Modification d'un paysage enfriché en paysage urbain Le barème de valeur des arbres s'applique et incite à la préservation des arbres. Disposition du règlement écrit dans l'article B2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Le coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle de chaque secteur de l'OAP avec un objectif minimum de 0,3.	L'OAP prescrit de construire le projet avec les ressources du paysage et en s'appuyant sur les qualités naturelles du site pour contribuer au développement de l'Étoile verte métropolitaine et conforter la trame verte et bleue. L'OAP prescrit également la prise en compte de l'environnement naturel existant : « Secteurs à préserver, restaurer, requalifier compte tenu de leur qualités paysagères et de la présence de zones humides, voire de zones inondables. Les secteurs constructibles 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. L'OAP traduit dans les objectifs opérationnels la réalisation d'un quartier s'appuyant sur la trame paysagère en place à travers la réalisation d'aménagements respectueux des qualités du site.	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de paysage.**
- Prévention des risques naturels et technologiques : Le site de la Noé Garreau I est en secteur non inondable vulnérable par le PPRI (Plan de Prévention des Risques Innondations) une réglementation qui permet l'urbanisation sous conditions de mise en œuvre. **ENJEU MOYEN**	Périmètre d'ouverture à l'urbanisation défini au regard du PPRI sur la partie non inondable Risque inondation accru du fait de l'artificialisation des sols **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Le coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle de chaque secteur de l'OAP avec un objectif CBS minimum de 0,3.	L'OAP prévoit de : - Prendre en compte le PPRI	**Les aménagements permis par l'évolution du plum ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES.** **Le secteur est toujours identifié comme non inondable vulnérable au titre du PPRI**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Prévention des pollutions et des nuisances : Le périmètre de la zone 2AU ouvert à l'urbanisation n'est pas identifié comme secteur soumis à des nuisances générées par le transport terrestre. ENJEU NUL	PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE			INCIDENCE FINALE NULLE
- Préservation de la qualité de l'air : - Présence du périphérique et du faisceau ferroviaire Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est affecté par **un niveau de pollution en NO2 relativement faible inférieur à 15 ug/m³ annuel.** **ENJEU FORT**	Augmentation du trafic automobile **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**		OAP Climat Air Énergie qui dispose de nombreuses prescriptions sur la qualité de l'air dans les opérations. Un principe de liaison modes actifs est mise en place dans le cadre de l'OAP	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Nouveaux logements Proximité des Transports en commun en site propre ENJEU MOYEN	Augmentation induite du trafic automobile. Cependant, le site est desservi par des transports en commun. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Disposition du règlement écrit dans l'article B4, et du règlement graphique pièce 4.2.5 qui réglemente les places de stationnement et limite leur nombre et permet leur mutualisation Principe de liaison modes actifs à proximité, inscrit au règlement graphique pièce 4.2.2	OAP Climat Air Énergie qui dispose de nombreuses prescriptions sur la qualité de l'air dans les opérations. OAP Doulon Gohards qui prescrit un quartier avec des équipements et services de proximité permettant de privilégier les TCSP et de limiter l'usage de la voiture individuelle. Elle permet également de conserver plus d'espace de pleine terre et végétalisé que d'espace artificialisé. L'OAP prescrit des circulations dédiée aux modes doux.	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES**
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique Le site n'est aujourd'hui pas bâti ENJEU NUL	INCIDENCE POTENTIELLE NULLE		Objectif de rechercher une bonne implantation et conception bioclimatique du bâti OAP Climat Air Energie	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES POSITIVES MODÉRÉES**

CONCLUSION

Les mesures d'évitement et de réduction du règlement et de l'OAP réduisent les incidences des aménagements permis par l'évolution du PLUm. Des incidences résiduelles négatives sur les aspects faune et flore. Par ailleurs, l'évolution du PLUm n'aura pas d'incidence notable sur de nombreux enjeux (qualité de l'air, pollution, nuisance, risque, émission de GES, agriculture).
Pour rappel, la zone 2AU de Noë Garreau 1 ouverte à l'urbanisation dans le cadre de cette procédure fait partie intégrante d'un projet urbain plus global en cours de réalisation, celui de la ZAC Doulon Gohards. Ainsi, à l'occasion d'une autorisation environnementale unique, obtenue en 2022, l'ensemble des incidences sur l'environnement du projet a été analysé et détaillé. Il en est de même pour les mesures Eviter-Réduire-Compenser.
Le site n'est pas concerné par les enjeux de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et d'adaptation au changement climatique, ni de prévention des pollutions et nuisances et de prévention des risques naturels et technologiques et développement des énergies renouvelables.

2AU Noë Garreau 2 - NANTES

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : - Zone à urbaniser de 1,38 ha. - Site non imperméabilisé à ce jour au titre de la nomenclature ENAF. Le sol est composé de remblais sur environ 0,4 ha. - Une zone humide est présente au nord du site - Enjeu flore (habitat Flore au nord du site) - Enjeu Faune (Bouscarle de Cetti, présence d'habitat Natura 2000) - Le site est arboré en partie : > 1/3 est en boisement au nord du site , > 1/3 au sud Est du site est composé de fourrés des bas marais et arbres de basse tige. - Pas de corridor de biodiversité sur le site mais la présence d'habitat faune et flore au nord du site indique un enjeu de continuité écologique. **ENJEU FORT**	Imperméabilisation d'une partie du site Réduction des habitats faune et flore Réduction de boisement - ZH au nord ouest du site préservée en EPP au règlement graphique Barème de valeur des arbres afin d'inciter à leur préservation **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Mise en place d'un CBS de 0,3 en zone Umb Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	Afin d'inciter à la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et végétal existant, l'OAP précise : « Secteurs à préserver, restaurer, requalifier compte tenu de leur qualités paysagères et de la présence de zones humides, voire de zones inondables. Les secteurs constructibles 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 »	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales . La zone humide est sauvegardée par l'outil de protection au PLUm. Il reste des INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES, sur la faune et la flore.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers : - Site non imperméabilisé à ce jour au titre de la nomenclature ENAF. Le sol est composé de remblais sur 0,4 ha. **ENJEU MOYEN**	Imperméabilisation d'une partie du site **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	- Mise en place d'un CBS de 0,3 en zone Umb	Afin d'inciter à la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et végétal existant, l'OAP précise : « Secteurs à préserver, restaurer, requalifier compte tenu de leur qualités paysagères et de la présence de zones humides, voire de zones inondables. Les secteurs constructibles 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 ».	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES sur l'artificialisation.**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles : Pas de Surface Agricole Utile. **ENJEU NUL**	**PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**			**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES NULLES en termes de préservation des espaces affectés aux activités agricoles.**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : Le dossier d'autorisation environnementale unique de la ZAC Doulon Gohards recense une zone humide au nord du site de la Noé Garreau II. Sur le site sont présents des remblais. **ENJEU FORT**	Artificialisation d'un site avec enjeux hydrauliques en raison du PPRI. - EPP Zone humide sur l'ensemble de la zone humide identifiée permet de les protéger **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Mise en place d'un CBS de 0,3 en zone Umb.	L'incitation à la prise compte des enjeux hydrauliques est précisée dans le texte de l'OAP : « Secteurs à préserver, restaurer, requalifier compte tenu de la présence de zones humides, voire de zones inondables. Les secteurs constructibles 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 »	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES en termes de préservation des ressources naturelles en eau.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Espace boisé et non bâti **ENJEU MOYEN**	Modification d'un paysage enfriché en paysage urbain. Barème de valeur des arbres incite à leur préservation Disposition du règlement écrit dans l'article B2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**		L'OAP prescrit de construire le projet avec les ressources du paysage et en s'appuyant sur les qualités naturelles du site pour contribuer au développement de l'Étoile verte métropolitaine et conforter la trame verte et bleue Incitation à la prise compte des enjeux du paysage naturel existant : « Secteurs à préserver, restaurer, requalifier compte tenu de leur qualités paysagères et de la présence de zones humides, voire de zones inondables. Les secteurs constructibles 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 L'OAP traduit les objectifs opérationnels de réalisation d'un quartier s'appuyant sur la trame paysagère en place à travers la réalisation d'aménagements respectueux des qualités du site. »	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de paysage.**
- Prévention des risques naturels et technologiques : Le site de la Noé Garreau II est en secteur non inondable vulnérable par le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondations) une réglementation qui permet l'urbanisation sous conditions de mise en œuvre. **ENJEU MOYEN**	Risque inondation accrue du fait de l'artificialisation des sols **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Mise en place d'un CBS de 0,3 en zone Umb	L'OAP prévoit de : - Prendre en compte le PPRI	**Les aménagements permis par l'évolution du plum ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES. Le secteur est toujours identifié comme non inondable vulnérable au titre du PPRI.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Prévention des pollutions et des nuisances Le périmètre de la zone 2AU ouvert à l'urbanisation n'est pas identifié comme secteur soumis à des nuisances générées par le transport terrestre. **ENJEU NUL**	**PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**			**INCIDENCE NULLE**
- Préservation de la qualité de l'air Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est affecté par un niveau de pollution en NO2 relativement faible inférieur à 15 ug/m³ annuel. **ENJEU FORT**	Augmentation du trafic automobile **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**		OAP Climat Air Energie qui dispose de nombreuses prescriptions sur la qualité de l'air dans les opérations Un principe de liaison modes actifs est mise en place dans le cadre de l'OAP	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Proximité des transports collectifs en site propre (TCSP) **ENJEU MOYEN**	Les nouveaux logements induisent une augmentation du trafic automobile **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Disposition du règlement écrit dans l'article B4, et du règlement graphique pièce 4.2.5 qui réglemente les places de stationnement et limite leur nombre et permet leur mutualisation. Principe de liaison modes actifs à proximité, inscrit au règlement graphique pièce 4.2.2	OAP Climat Air Energie qui dispose de nombreuses prescriptions sur la qualité de l'air dans les opérations OAP Doulon Gohards qui prescrit un quartier avec des équipements et services de proximité permettant de privilégier les TCSP et de limiter l'usage de la voiture individuelle. Elle permet également de conserver plus d'espaces de pleine terre et végétalisés que d'espace artificialisé. L'OAP prescrit des circulations dédiées aux modes doux.	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES**
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique : Le site n'est aujourd'hui pas bâti **ENJEU NUL**	**PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**		Objectif de rechercher une bonne implantation et conception bioclimatique du bâti. OAP Climat Air Energie	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES POSITIVES MODÉRÉES**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Développement des énergies renouvelables : ENJEU NUL	PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE			**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des** INCIDENCES NULLES

CONCLUSION

Les mesures d'évitement et de réduction du règlement et de l'OAP réduisent les incidences environnementales des aménagements permis par l'évolution du PLUm. Des incidences résiduelles négatives modérées sur les aspects faune et flore et modérées sur l'artificialisation sont identifiées.

Pour rappel, la zone 2AU de Noë Garreau 1 ouverte à l'urbanisation dans le cadre de cette procédure fait partie intégrante d'un projet urbain plus global en cours de réalisation, celui de la ZAC Doulon Gohards. Ainsi, à l'occasion d'une autorisation environnementale unique, obtenue en 2022, l'ensemble des incidences sur l'environnement du projet a été analysé et détaillé. Il en est de même pour les mesures Eviter-Réduire-Compenser.

2AU Papotière 1 - NANTES

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : D'une superficie de 2 ha environ, le secteur de la Papotière I, est en partie déjà aménagé. Liaison écologique potentielle à développer identifiée dans l'OAP thématique trame verte et bleue et paysage Aucune zone humide recensée Pas d'enjeu faune/flore identifié **L'enjeu en termes de présence de zone humide est faible** **L'enjeu en termes de biodiversité est moyen** ENJEU MOYEN	L'ouverture à l'urbanisation peut avoir une incidence sur la biodiversité dans la mesure où celle-ci doit permettre le développement d'un quartier et donc la constructibilité de ces zones. À l'échelle de l'opération Doulon-Gohards, les zones à forts enjeux écologiques ont été préalablement évitées aux échelles planification et ZAC. L'ouverture à l'urbanisation pourrait entraîner la suppression des arbres sur le site et donc la continuité écologique avec les boisements situés au nord. Le barème de valeur des arbres s'applique et incite à la préservation des arbres. INCIDENCE POTENTIELLE MODEREMENT NÉGATIVE	Mise en place d'un CBS de 0,3 en zone Umb. Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre.	L'OAP prescrit de : « Garantir la qualité environnementale - Construire le projet avec les ressources du paysage et en s'appuyant sur les qualités naturelles du site pour contribuer au développement de l'Étoile verte métropolitaine et conforter la trame verte et bleue ».	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales. Il reste** UNE INCIDENCE RESIDUELLE FINALE NÉGATIVE FAIBLE **sur les continuités écologiques.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers Environ 50 % de la 2AU est constitué d'ENAF. **ENJEU MOYEN**	Ce secteur doit accueillir de nouveaux logements mixtes notamment de l'habitat adapté et la réalisation de jardins ayant pour effet la consommation d'ENAF **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Mise en place d'un CBS de 0,3 en zone Umb	L'OAP prescrit de construire le projet avec les ressources du paysage et en s'appuyant sur les qualités naturelles du site pour contribuer au développement de l'Étoile verte métropolitaine et conforter la trame verte et bleue	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales. Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MOYENNE en termes d'artificialisation des sols.**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles **ENJEU NUL**	**PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**			**INCIDENCE NULLE**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol Un site qui s'inscrit dans un environnement déjà en partie artificialisé et par la présence de boisements sur la partie nord. Aucune zone humide n'a été recensée **ENJEU MOYEN**	Ce secteur doit accueillir de nouveaux logements mixtes notamment de l'habitat adapté et la réalisation de jardins. **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Pour créer un environnement favorable à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du micro-climat, le coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle de chaque secteur de l'OAP avec un objectif CBS minimum de 0,3.	L'OAP prescrit de construire le projet avec les ressources du paysage et en s'appuyant sur les qualités naturelles du site pour contribuer au développement de l'Étoile verte métropolitaine et conforter la trame verte et bleue. Elle prévoit également de protéger les zones humides et restaurer le fonctionnement hydraulique de certains secteurs.	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES en termes de préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol.**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Le site n'est pas bâti et est en partie artificialisé. Présence de boisements. Une partie du site n'est pas visible depuis la route. **ENJEU MOYEN**	Modification d'un paysage végétalisé en paysage urbain. Barème de valeur des arbres incite à leur préservation Disposition du règlement écrit dans l'article B2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Le coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle de chaque secteur de l'OAP avec un objectif CBS minimum de 0,3.	L'OAP prescrit de construire le projet avec les ressources du paysage et en s'appuyant sur les qualités naturelles du site pour contribuer au développement de l'Étoile verte métropolitaine et conforter la trame verte et bleue	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de paysage.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Prévention des risques naturels et technologiques : Aucun risque d'inondation par ruissellement n'est identifié sur les secteurs de la Papotière I. Etude risque inondation par débordement de cours d'eau : le secteur est concerné par le PPRI Loire Amont. La présence limitée d'un aléa moyen ou faible est identifiée au sud et au nord est du site de la Papotière I **ENJEU MOYEN**	Risque inondation accrue du fait de l'artificialisation des sols **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Le coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle de chaque secteur de l'OAP avec un objectif CBS minimum de 0,3.	L'OAP indique de prendre en compte le PPRI et de protéger les zones humides et restaurer le fonctionnement hydraulique de certains secteurs.	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES FAIBLES en termes de prévention des risques.**
- Prévention des pollutions et des nuisances Le périmètre de la zone 2AU ouvert à l'urbanisation n'est pas identifié comme secteur soumis à des nuisances générées par le transport terrestre. **ENJEU NUL**	**PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**			**INCIDENCE FINALE NULLE**
- Préservation de la qualité de l'air Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est affecté par **un niveau de pollution en NO2 relativement faible inférieur à 15 ug/m³ annuel.** **ENJEU FORT**	Exposition à la pollution issue du périphérique nantais **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**		Un principe de liaison modes actifs est mis en place dans le cadre de l'OAP OAP Climat Air Énergie qui dispose de nombreuses prescriptions sur la qualité de l'air dans les opérations	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes préservation de la qualité de l'air.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Nouveaux logements Proximité des transports collectifs en site propre (TCSP) **ENJEU MOYEN**	Augmentation induite du trafic automobile **INCIDENCE POTENTIELLE MODEREMENT NÉGATIVE**	Disposition du règlement écrit dans l'article B4, et du règlement graphique pièce 4.2.5 qui réglemente les places de stationnement et limite leur nombre et permet leur mutualisation Principe de liaison modes actifs à proximité, inscrit au règlement graphique pièce 4.2.2	OAP Climat Air Énergie qui dispose de nombreuses prescriptions sur la qualité de l'air dans les opérations OAP Doulon Gohards qui prescrit un quartier avec des équipements et services de proximité permettant de privilégier les TCSP et de limiter l'usage de la voiture individuelle. Elle permet également de conserver plus d'espaces de pleine terre et végétalisés que d'espaces artificialisés. L'OAP prescrit des circulations dédiées aux modes doux.	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES par les dispositions du règlement sur le stationnement, les préconisation de l'OAP CAE et OAP Doulon Gohards**
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique Le site n'est aujourd'hui pas bâti **ENJEU NUL**	**PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**		Objectif de rechercher une bonne implantation et conception bioclimatique du bâti OAP Climat Air Énergie	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RESIDUELLES FINALES POSITIVES MODÉRÉES**
- Développement des énergies renouvelables Le site n'est aujourd'hui pas bâti **ENJEU NUL**	**PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**			**INCIDENCE NULLE**

CONCLUSION

Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des incidences résiduelles significatives en termes de préservation de continuité écologique, d'artificialisation des sols suite aux mesures d'évitement et de réduction mises en place dans le cadre du règlement et de l'OAP.Par ailleurs, les évolutions du PLUm n'ont pas d'incidences notables sur les autres enjeux.
Pour rappel, les zones 2AU ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette procédure font partie intégrante d'un projet plus global en cours , celui de la ZAC Doulon Gohards. Ainsi, à l'occasion d'une autorisation environnementale unique, obtenue en 2022, l'ensemble des incidences sur l'environnement du projet a été analysé et détaillé. Il en est de même pour les mesures eviter-réduire-compenser.

2AU Papotière 2 - NANTES

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : D'une superficie de 4.5 ha environ, le secteur de la Papotière II, en partie déjà aménagé est situé en extension urbaine et est délimité par : • L'institut de la Papotière au nord, • Une prairie ainsi qu'une friche de ronciers au sud, • Le chemin du moulin des Marais à l'est (route), • Une friche en jachère à l'ouest. Deux zones humides sont présentes au nord du site et au sud ouest. Une liaison écologique potentielle à développer est identifiée dans l'OAP thématique Trame verte et bleue et paysage Présence d'espèces faune d'intérêt écologique (hérisson d'Europe, Hirondelle de fenêtre, Grand Capricorne, Cisticole des joncs). **L'enjeu en termes de présence de zone humide est fort.** **L'enjeu en termes de biodiversité est fort.** **ENJEU FORT**	À l'échelle de l'opération Doulon-Gohards, les zones à forts enjeux écologiques ont été préalablement évitées aux échelles planification et ZAC. Potentielle destruction des habitats faune et flore présents sur le site, ainsi que de la continuité écologique potentielle • Au PLUm en vigueur, des EPP ZH sur la limite sud de la zone ainsi que sur sa limite nord protègent les Zones Humides présentes. • Par ailleurs, le barème de valeur des arbres s'applique et incite à leur préservation. **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Mise en place d'un CBS de 0,3 en zone Umb Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	L'OAP prescrit de construire le projet avec les ressources du paysage et en s'appuyant sur les qualités naturelles du site pour contribuer au développement de l'Étoile verte métropolitaine et conforter la trame verte et bleue	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales.(maintien d'un coefficient de biotope, attention particulière sur la trame verte et bleue). Il reste une INCIDENCE NÉGATIVE MODÉRÉE sur l'enjeu faune/flore.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers : Environ 75 % de la zone 2AU est constituée d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). **ENJEU FORT**	L'extension du site d'équipement Papotière au sud et le développement d'un quartier d'habitat mixte au nord-ouest et sud-ouest sont source de consommation d'ENAF **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	Mise en place d'un CBS de 0,3 en zone Umb	L'OAP prescrit de construire le projet avec les ressources du paysage et en s'appuyant sur les qualités naturelles du site pour contribuer au développement de l'Étoile verte métropolitaine et conforter la trame verte et bleue	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales (maintien d'un coefficient de biotope, attention particulière sur la trame verte et bleue).** **Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FORTES en termes d'artificialisation des sols.**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles : Absence de surface agricole utile **ENJEU NUL**	**PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**			**INCIDENCE NULLE**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : Deux zones humides au nord du site et au sud ouest **ENJEU FORT**	Au PLUm en vigueur, des EPP ZH sur la ZH au nord et la ZH au sud ouest du site protègent les ZH présentes. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Pour créer un environnement favorable à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du micro-climat, le coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle de chaque secteur de l'OAP avec un objectif CBS minimum de 0,3.	L'OAP prévoit de : - Prendre en compte le PPRI - Protéger les zones humides et restaurer le fonctionnement hydraulique de certains secteurs	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES en termes de préservation des ressources naturelles en eau**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Le site n'est pas bâti et est en partie une prairie enherbée et l'autre partie enfrichée. Absence de boisement. Une partie du site n'est pas visible depuis la route, elle occupe l'arrière du site d'équipement de la Papotière. **ENJEU MOYEN**	Modification d'un paysage végétalisé en paysage urbain. Le barème de valeur des arbres s'applique et incite à la préservation des arbres. Disposition du règlement écrit dans l'article B2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Le coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle de chaque secteur de l'OAP avec un objectif CBS minimum de 0,3.	L'OAP prescrit de construire le projet avec les ressources du paysage et en s'appuyant sur les qualités naturelles du site pour contribuer au développement de l'Étoile verte métropolitaine et conforter la trame verte et bleue.	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de paysage**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Prévention des risques naturels et technologiques : Présence très limitée d'un risque ruissellement d'aléa faible résultant d'une très faible accumulation des eaux pluviales est identifié sur le site. Risque inondation par débordement de cours d'eau : le secteur est concerné par le PPRI Loire Amont. Sur le site de la Papotière II la présence minime d'un aléa moyen ou faible est identifiée au nord et à l'est du site. **ENJEU MOYEN**	Risque inondation accru au sud et au nord du site du fait de l'artificialisation des sols. **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Le coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquera à l'échelle de chaque secteur de l'OAP avec un objectif CBS minimum de 0,3.	L'OAP prévoit de prendre en compte le PPRI et de protéger les zones humides et restaurer le fonctionnement hydraulique de certains secteurs.	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES FAIBLES en termes de prévention des risques**
- Préservation des pollutions et des nuisances : Le périmètre de la zone 2AU ouvert à l'urbanisation n'est pas identifié comme secteur soumis à des nuisances générées par le transport terrestre. **ENJEU NUL**	**PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**		OAP Climat Air Energie qui dispose de nombreuses prescriptions sur la qualité de l'air dans les opérations	**INCIDENCE FINALE NULLE**
- Préservation de la qualité de l'air : Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est affecté par **un niveau de pollution en NO2 relativement faible inférieur à 15 ug/m³ annuel.** **ENJEU FORT**	Exposition à la pollution issue du périphérique nantais **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**			**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes préservation de la qualité de l'air**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Nouveaux logements Proximité des transports collectifs en site propre (TCSP) **ENJEU MOYEN**	Augmentation induite du trafic automobile **INCIDENCE POTENTIELLE MODEREMENT NÉGATIVE**	Disposition du règlement écrit dans l'article B4, et du règlement graphique pièce 4.2.5 qui réglemente les places de stationnement et limite leur nombre et permet leur mutualisation Principe de liaison modes actifs à proximité, inscrit au règlement graphique pièce 4.2.2	OAP Climat Air Energie qui dispose de nombreuses prescriptions sur la qualité de l'air dans les opérations OAP Doulon Gohards qui prescrit un quartier avec des équipements et services de proximité permettant de privilégier les TCSP et de limiter l'usage de la voiture individuelle. Elle permet également de conserver plus d'espaces de pleine terre et végétalisés que d'espaces artificialisés. L'OAP prescrit des circulations dédiées aux modes doux.	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODERÉES par les dispositions du règlement sur le stationnement, les préconisations de l'OAP Climat Air Energie et OAP Doulon Gohards.**
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique : *Le site n'est aujourd'hui pas bâti* **ENJEU NUL**	**PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**		Objectif de rechercher une bonne implantation et conception bioclimatique du bâti OAP Climat Air Energie.	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES POSITIVES MODÉRÉES**
- Développement des énergies renouvelables : *le site n'est aujourd'hui pas bâti* **ENJEU NUL**	**PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**			**INCIDENCE NULLE**

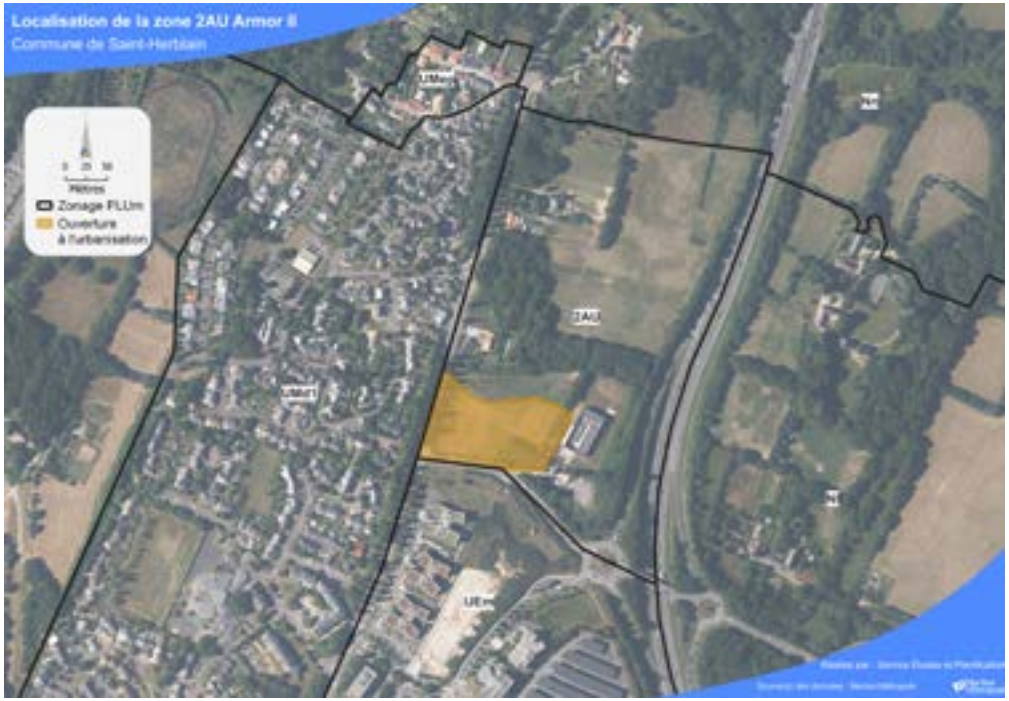
CONCLUSION

Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des incidences résiduelles significatives en termes de préservation de la biodiversité (faune/flore), l'artificialisation des sols malgré les mesures d'évitement et de réduction mises en place dans le cadre du règlement et de l'OAP. Par ailleurs, les évolutions du PLUm n'ont pas d'incidences notables sur les autres enjeux. Pour rappel, les zones 2AU ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette procédure font partie intégrante d'un projet plus global en cours , celui de la ZAC Doulon Gohards. Ainsi, à l'occasion d'une autorisation environnementale unique, obtenue en 2022, l'ensemble des incidences sur l'environnement du projet a été analysé et détaillé. Il en est de même pour les mesures eviter-réduire-compenser.

B.5 - Zone 2AU Ar Mor II à Saint-Herblain

Il s'agit dans cette partie d'analyser les incidences éventuelles sur l'environnement de l'évolution du règlement graphique d'une partie de la zone 2AU en secteur US.

B.5.1 – Caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée de manière notable



D'une superficie de 1.8 hectares environ, le secteur Ar Mor II est situé en greffe au sein du tissu urbain et est délimité par :

- une maison individuelle et un espace arboré au nord
- un bâtiment occupé par ENEDIS à l'est
- l'avenue Louis Guilloux et le chemin de la Botardière au sud
- le boulevard Marcel Paul à l'ouest

Le secteur Ar Mor II est identifié pour la réalisation d'un équipement communal de sports et de loisirs.
Le secteur dispose d'un accès à la voirie et aux réseaux sans aménagement supplémentaire

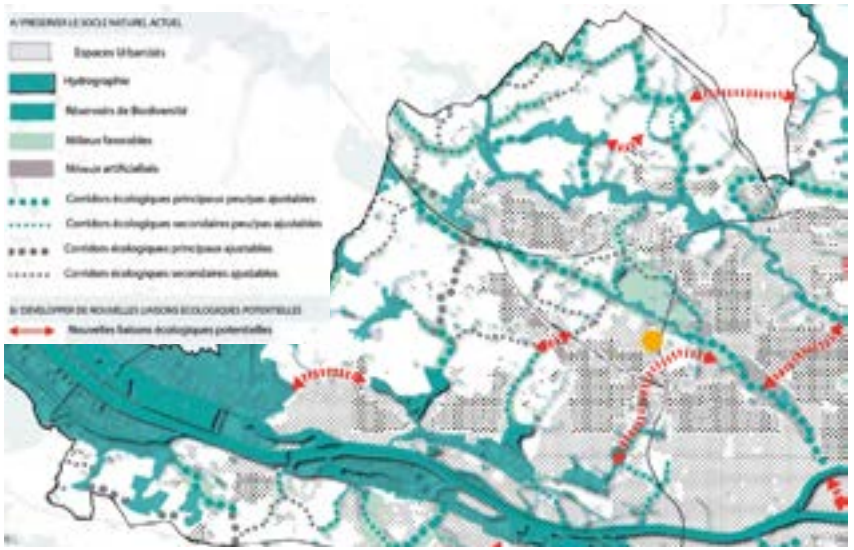
Description succincte du site et de son occupation :

Des inventaires ont été réalisés afin de disposer d'une bonne connaissance des enjeux environnementaux notamment sur les secteurs susceptibles d'être classés en 1AU, et intégrés dans l'évaluation environnementale du projet de PLUm.

Voici la synthèse de cette analyse :

- atlas des continuités écologiques : aucun réservoir ou corridor identifié dans le secteur

Continuités écologiques



Source :Trame Verte et Bleue et paysage

- inventaires des haies : aucune haie n'est identifiée sur le site ;
- inventaires des zones humides : une zone humide d'une superficie de 0,6 hectare a été identifiée au nord du site par l'étude réalisée par le bureau d'études Systra en 2023.

Inventaires des zones humides

- inventaires faune-flore : des enjeux écologiques moyens à forts sont identifiés au sud-est du secteur par l'étude réalisée par le bureau d'études Systra 2023 ;

Inventaires faune-flore

- étude risque inondation par ruissellement: aucun risque d'inondation par ruissellement n'est identifié ;
- diagnostic agricole : le site concerné n'est pas exploité ;
- périmètre AOC : le site n'est pas concerné par le périmètre AOC ;

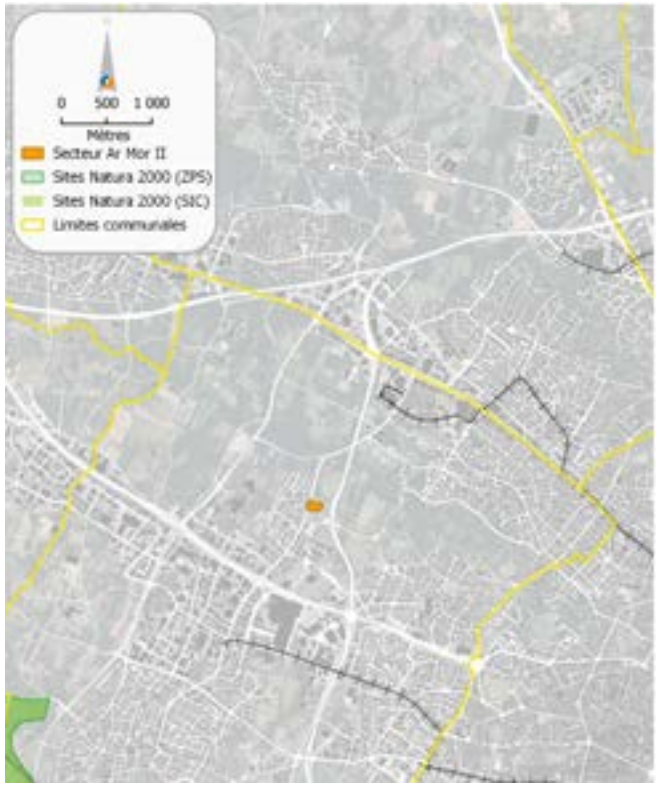
B.5.2 – Incidences sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont les zones Natura 2000 et les mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives

Comme en atteste la carte ci-après, aucun site Natura 2000 n'est concerné par l'évolution du PLUm dans ce secteur. Il n'existe aucune zone humide d'importance internationale RAMSAR au sein ou à proximité du périmètre concerné par l'évolution du règlement graphique du PLUm.

Des zones Natura 2000, des ZICO et des ZNIEFF 1 et 2 sont présentes au niveau de la vallée de la Patissière à plus de 3.5 km au sud-ouest du site. Une ZNIEFF 2 est présente à 400 mètres au nord du site.

La zone Natura 2000 Estuaire de la Loire est située à plus de 3.5 km du site au-delà de coupures fortes que constituent la zone commerciale Atlantis, le bourg de Saint-Herblain et une 2x2 voies. L'ouverture à l'urbanisation du site n'est donc pas susceptible d'engendrer des incidences négatives notables.

Carte de localisation des zones Natura 2000



B.5.3 - Description des incidences estimées liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone et des mesures éventuelles

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : des enjeux faune/flore identifiés par inventaire réalisé par SYSTRA en 2023/2024 : **Avifaune nicheuse :** enjeu assez fort • Chardonneret élégant • Verdier d'Europe **Reptiles :** enjeu moyen • Lézard à deux raies • Lézard des murailles **Flore/habitats/avifaune hivernante/amphibien/ chiroptères/autres mammifères/insectes : enjeu faible** **Une zone humide de plateau de 0,63 ha** présente sur le site, sa fonction de tête de bassin versant révèle un enjeu hydrographique important, avec un niveau de fonctionnalité de la zone humide faible à moyenne (Systra 2023). L'état de conservation de la zone humide est moyen. La zone humide présente un bon état global mais peu typique. Le site est peu humide. **ENJEU FORT**	Au PLUm en vigueur : - Barème des valeurs de l'arbre afin d'inciter à leur préservation Destruction de la zone humide par l'ouverture à l'urbanisation Destruction de l'habitat (nidification et alimentation de certaines espèces à enjeu) **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	Processus d'ouverture partielle à l'urbanisation : • 2AU ARMOR II d'une superficie de 13,4 ha • Délibération du 10 février 2023 du Conseil Métropolitain précise le périmètre étudié pour une ouverture à l'urbanisation de 3 ha, les études environnementales ont été effectuées sur ce périmètre, • L'application de la démarche ERC, réduit l'ouverture à l'urbanisation à 1,3 ha, et 0,633 ha de zone humide évitée CBS de 0,3 Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre Évitement du secteur étant identifié comme zone humide par réduction du périmètre ouvert à l'urbanisation Protection du secteur étant identifié comme zone humide par la création d'un Espace Paysager à Protéger – Zone Humide d'une superficie de 0,633 ha	**Les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de biodiversité.** **La démarche ERC a permis l'ouverture partielle à l'urbanisation en évitent intégralement la zone humide, et la préservation des habitats des espèces à enjeux. La protection de la zone humide est pérenne.**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers : Processus d'ouverture partielle à l'urbanisation : • 2AU ARMOR II d'une superficie de 13,4 ha • Délibération du 10 février 2023 du Conseil Métropolitain précise le périmètre étudié pour une ouverture à l'urbanisation de 3,4 ha, les études environnementales ont été effectuées sur ce périmètre, • 3,1 ha d'ENAF sur le périmètre d'étude **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur : - Barème des valeurs de l'arbre afin d'inciter à leur préservation" Artificialisation de 38 % d'ENAF du périmètre d'étude **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	Limitation de l'artificialisation des sols et sous-sols naturels par réduction du périmètre ouvert à l'urbanisation Évitement de 2,1 ha d'ENAF sur une surface totale de 3,4, soit 62 % des ENAF Consommation de 13 ha d'ENAF soit 38 % des ENAF totaux	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales.** **Les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes d'artificialisation des sols.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous- sol : Zone humide de plateau de 0,633 ha présente sur le site, sa fonction de tête de bassin versant révèle un enjeu hydrographique important, avec niveau de fonctionnalité de la zone humide faible à moyenne(Systra 2023). **ENJEU FORT**	Artificialisation des zones humides et rupture de l'alimentation des bassins versants **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	Évitement du secteur identifié comme zone humide en tête de bassin versant par Réduction du périmètre ouvert à l'urbanisation Protection du secteur identifié comme zone humide en tête de bassin versant par la création d'un Espace Paysager à Protéger – Zone humide d'une superficie de 0,63 ha. CBS de 0,3 Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	**Les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES en termes de préservation des ressources naturelles en eau.**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Présence sur le site : haie bocagère, boisements et prairies Le site est bâti, sans enjeu patrimonial. **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur : - Barème des valeurs de l'arbre afin d'inciter à leur préservation Destruction des haies bocagères des boisements et prairies **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	CBS de 0,3 Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre Préservation du paysage de prairie grâce à l'évitement de 0,63 de zones humides Création d'un Espace Paysager à Protéger – Zone humide de 0,63 ha	**Les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES MODÉRÉES en termes de paysages.**
- Prévention des pollutions et des nuisances : Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est situé dans un secteur affecté par le bruit de transport terrestre de **catégorie 1**. **ENJEU FAIBLE**	Augmentation du trafic automobile aux abords d'un site déjà exposé aux nuisances d'une voirie à fort trafic journalier **INCIDENCE POTENTIELLE NON-SIGNIFICATIVE**	-	**Les évolutions du PLUm n'engendrent PAS D'INCIDENCES NOTABLES en matière de prévention des pollutions et des nuisances**
- Préservation de la qualité de l'air : Le périmètre 2AU ouvert à l'urbanisation est situé dans un secteur affecté par le bruit de transport terrestre de **catégorie 1**. Le site est concerné par une qualité de l'air moyenne : 26 à 32 µg/m³ NO2 en moyenne annuelle **ENJEU MOYEN**	Augmentation du trafic automobile aux abords d'un site déjà soumis à une qualité de l'air moyenne Site desservi par les transports en commun **INCIDENCE POTENTIELLE NON-SIGNIFICATIVE**	-	**Les évolutions du PLUm n'engendrent PAS D'INCIDENCES NOTABLES en matière de préservation de la qualité de l'air.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Le site est situé à moins de 15 mn à pied de zones d'habitat dense, de la zone d'emploi Armor/ Zénith et à 5 min du groupe scolaire Guy Cadou. Il bénéficie d'une très bonne desserte tous modes : transports en commun avec la ligne 50, modes doux depuis le quartier de la Bergerie et automobile depuis le périphérique. **ENJEU FAIBLE**	Augmentation du trafic automobile aux abords du site **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	-	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**

CONCLUSION

Grâce aux mesures d'évitement et de réduction, les évolutions du PLUm ont des incidences résiduelles négatives modérées en termes de préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain, de préservation des paysages et des patrimoines bâtis et d'artificialisation des sols naturels et forestiers ; et faibles en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements, et de préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol.

Par ailleurs, les évolutions du PLUm n'ont pas d'incidences notables sur les enjeux suivants : prévention des pollutions et nuisances, amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique.

Le site n'est pas concerné par les enjeux de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique, et de prévention des risques naturels et technologiques et développement des énergies renouvelables.

C - Les créations de sites de projet urbain dotés d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'analyse des incidences de la création des OAP s'effectue en deux temps :

- d'abord une estimation du niveau d'enjeu du site, de manière indépendante du projet. L'objectif est de déterminer si l'enjeu appelle une action spécifique pour sa prise en compte par les outils du PLUm (OAP, outils graphiques…) qui devraient permettre d'éviter ou réduire les incidences négatives.
- Puis la description du contenu de l'OAP et du règlement graphique visant à éviter, réduire ou compenser les incidences potentielles

L'analyse des incidences de la création d'OAP dans le cadre d'une ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU est rédigée dans la partie 4.2.A ou 4.2.B.

L'analyse des incidences de chaque OAP est donc menée selon les trois thématiques majeures dont les indicateurs sont précisés entre parenthèse :

- biodiversité (présence de haies, boisements ou de zones humides ainsi que présence de réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques au sein de la zone ou limitrophe à la zone) ;
- paysages (présence de sites inscrits ou classés, prise en compte des caractéristiques des unités paysagères retenues par l'état initial de l'environnement, analyse qualitative des sites grâce à des vues aériennes et depuis les rues limitrophes) ;
- déplacements (proximité d'une ligne de transports collectifs structurants ou à vocation structurante et/ou d'une centralité retenue(s) par le PADD ainsi que les difficultés d'accès particulières associées notamment à des obstacles, des traversées de quartiers sensibles)

La méthode est identique à celle utilisée lors de l'élaboration du PLUm, détaillée dans le tome 4 « Analyse des incidences du PLUm » (partie.4.2.1.2.).

Liste des OAP créées

C.1 Création de l'OAP Versaine Perrée à Bouaye....1388
C.2 Création de l'OAP Beauséjour à Bouaye....1389
C.3 Création de l'OAP Rue de Bellevue à Bouguenais....1390
C.4 Création de l'OAP Bois Joli à Brains....1391
C.5 Création de l'OAP Rond Point Belle Étoile à Carquefou et Thouaré-sur-Loire....1392
C.6 Création de l'OAP des Forges à Indre....1393
C.7 Création de l'OAP de Beausoleil à La Chapelle sur Erdre (évolution non conservée à l'approbation de la modification n°2 du PLUm)....1394
C.8 Création de l'OAP d'axe Château d'Eau - Guyader à La Chapelle sur Erdre....1397
C.9 Création de l'OAP rue des Iris à La Chapelle sur Erdre....1400
C.10 Création de l'OAP Allende/Crémet à La Montagne....1402
C.11 Création de l'OAP Château d'Aux (ex Terrain de foot) à La Montagne....1404
C.12 Création de l'OAP des Granges au Pellerin....1405
C.13 Création de l'OAP Rue Bellefet aux Sorinières....1406
C.14 Création de l'OAP 34-36 route de Clisson à Nantes....1408
C.15 Création de l'OAP Allende à Nantes....1410
C.16 Création de l'OAP Amande à Nantes....1412
C.17 Création de l'OAP Boulevard Lauriol à Nantes....1414
C.18 Création de l'OAP Bourdonnières à Nantes....1416
C.19 Création de l'OAP Bourg Saint Joseph Nord à Nantes....1418
C.20 Création de l'OAP Bourg Saint Joseph Sud à Nantes....1420
C.21 Création de l'OAP Eraudière à Nantes....1422
C.22 Création de l'OAP Gilarderie à Nantes....1424
C.23 Création de l'OAP Jean Poulain à Nantes....1426
C.24 Création de l'OAP Lyautney-Rostand à Nantes....1428
C.25 Création de l'OAP Maurice Chevallier à Nantes....1430
C.26 Création de l'OAP Moutonnerie à Nantes....1432
C.27 Création de l'OAP Auguste Pageot à Nantes....1434
C.28 Création de l'OAP Rond point de Rennes à Nantes....1436
C.29 Création de l'OAP Route de Longchamp (particulière) à Nantes....1438
C.30. Création de l'OAP Zola à Nantes....1440
C.31 Création de l'OAP Norkiouse Ouest à Rezé....1442
C.33 Création de l'OAP Jacques Cartier - Centre Industriel - Site Atlantis à Saint Herblain....1444
C.34 Création de l'OAP de Jacques Cartier à Saint-Herblain....1446
C.35 Création de l'OAP Orvasserie à Saint-Herblain....1447
C.36 Création de l'OAP Sacré Coeur à Saint-Léger-les-Vignes....1448
C.37 Création de l'OAP du Petit Brandais à Saint-Léger-les-Vignes....1449
C.38 Création de l'OAP Bougrière Sud à Sainte-Luce-sur-Loire....1450
C.39 Création de l'OAP Route de la Minais à Sainte-Luce-sur-Loire....1452
C.40 Création de l'OAP Tournebride à Sautron....1453
C.41 Création de l'OAP des Bois à Thouaré-sur-Loire....1454
C.42 Création de l'OAP rue de Nantes 1 à Thouaré-sur-Loire....1456
C.43 Création de l'OAP rue de Nantes 2 à Thouaré-sur-Loire....1458
C.44 Création de l'OAP Bussaudière à Vertou. associée à l'ouverture de la 2AU des Fontenelles (cf 4.2.A.10)....1460
C.45 Création de l'OAP des Reigniers à Vertou....1461

C.1 Création de l'OAP Versaine Perrée à Bouaye

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	L'OAP est située en renouvellement urbain. Le site est situé à 300 mètres d'un réservoir de biodiversité et à 700 mètres de la zone Natura 2000 du Lac de Grand Lieu. Des arbres sont présents sur le site.	Des principes de continuité paysagère ainsi que des arbres isolés à protéger sont inscrits au schéma de l'OAP Le schéma est cohérent avec la présence d'un Espace Boisé Classé et le principe de boisements à protéger. Il est précisé la recherche d'une végétalisation des espaces communs et de limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité.	Un Espace Boisé Classé est défini au règlement. Le CBS à respecter est de 0.4 avec une part de pleine terre.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de biodiversité.
Le projet a une incidence modérée car il s'inscrit dans une dent creuse non bâtie avec la présence d'éléments végétaux. Cependant, l'OAP sectorielle prend en compte les enjeux relatifs à la préservation des arbres, à l'imperméabilisation des sols et de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	L'OAP est située en renouvellement urbain. Le site présente un patrimoine paysager protégés au PLUm en vigueur. La zone est entourée d'une zone urbanisée. Son aménagement n'engendrera pas de nouvelles coupures visuelles.	- Favoriser des formes urbaines denses horizontales en garantisant l'insertion du projet au sein d'un tissu pavillonnaire ; - Apporter de la végétalisation à la Rue de la Gare avec des constructions implantées en retrait - Travailler sur l'intégration du stationnement pour limiter son impact visuel	Un Espace Boisé Classé est défini au règlement. Le CBS à respecter est de 0.4 avec une part de pleine terre.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de paysage.
Le projet a une incidence relativement modérée car il prend en compte les enjeux du cadre de vie des habitants et de son évolution pour garantir la future insertion paysagère de l'opération.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	L'OAP est située en renouvellement urbain, rue de la Gare, au sein de la centralité de Bouaye.	- Prolonger la voie de desserte par un cheminement doux reliant la rue de la Gare à l'allée Versaine Perrée ; - Développer les liaisons douces pour améliorer la connexion entre la place du marché et la place des Echoppes ;	Emplacement réservé pour aménagement de liaison douce.	

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de déplacements
Le projet a une incidence positive car il améliore la prise en compte du maillage des liaisons douces interquartiers permettant notamment de rejoindre le centre et la gare.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.2 Création de l'OAP Beauséjour à Bouaye

Cf partie 4.2.A.1.

C.3 Création de l'OAP Rue de Bellevue à Bouguenais

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	Des boisements et des haies d'intérêt écologique moyen sont présents sur les franges du périmètre de l'OAP.	Préservation du patrimoine végétal structurant selon un principe de continuité paysagère ; Identification de deux éléments boisés remarquables	Deux éléments remarquables sont classés en Espaces boisés classés	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de biodiversité.
Le projet a une incidence positive sur la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	Le secteur est intégré à une zone urbaine existante proche de la centralité, ne présentant pas d'enjeu particulier. Le secteur est déjà urbanisé et le projet ne redéfinit pas le paysage local sur le plan paysager ou patrimonial, un moulin est identifié en tant que patrimoine bâti.	Préservation des haies et boisements existants Aménagement des continuités paysagères sur les franges Insertion paysagère du bâti Prise en compte de la préservation du Moulin.	Deux éléments remarquables sont classés en Espaces boisés classés Classement du moulin en patrimoine bâti	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de paysage.
Le projet a une incidence relativement positive sur le paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	La zone est située à moins de 700 mètres d'une centralité identifiée au PADD et à proximité immédiate d'un TC structurant (E8).	Aménager les continuités paysagères en cohérence avec le maillage de liaisons douces		

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de déplacements. Néanmoins le projet a une incidence positive en favorisant le report modal par déplacements doux.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.4 Création de l'OAP Bois Joli à Brains

Cf partie 4.2.B.2

C.5 Création de l'OAP Rond Point Belle Étoile à Carquefou et Thouaré-sur-Loire.

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Le secteur superpose une liaison écologique potentielle à développer identifiée dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue et paysage. Néanmoins, le site étant fortement anthropisé et imperméabilisé, les éléments végétaux existants sont rares. **ENJEU FAIBLE**	**INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	CBS de 0,3. L'obligation de planter un arbre à partir de 100m² de pleine terre. L'inscription au Barème de Valeur des Arbres afin d'inciter à leur préservation. L'EPP protège l'alignement d'arbres existants.	La création de l'OAP permet de pérenniser les éléments végétaux présents sur le secteur. Par l'inscription dans le schéma de l'OAP : - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer - Principe de continuité paysagère Par l'inscription dans le texte de l'OAP : *Garantir la qualité environnementale* - Conforter les espaces naturels existants - Conforter la continuité paysagère qui relie Antarès à Belle étoile, au nord est du carrefour - Favoriser le développement de cœurs d'îlots végétalisés fonctionnels, participant à la qualité d'usage du site, à la lutte contre le réchauffement climatique	**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site auront une INCIDENCE RÉSIDUELLE FINALE NÉGATIVE FAIBLE en termes de biodiversité en raison des mesures de protections sur les espaces végétalisés mises en place.**
PAYSAGE	Le secteur est intégré à une zone urbaine d'entrée de ville existante ne présentant pas d'enjeu particulier. Le secteur est déjà urbanisé et le projet ne redéfinit pas le paysage local sur le plan paysager ou patrimonial. **ENJEU NUL**	La création d'une hauteur et émergence sur un secteur **PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**	-	La création de l'OAP permet d'intégrer de nouveaux enjeux paysagers inexistants jusqu'ici sur le secteur. Inscriptions dans le schéma de l'OAP : - Voirie à requalifier - Carrefour à requalifier/créer - Valorisation des façades par traitement qualitatif - Hauteur et émergence Inscriptions dans le texte de l'OAP : *Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :* - Permettre l'implantation d'un bâtiment signal en émergence, au sud-ouest du giratoire - Requalifier le carrefour afin de permettre la circulation sécurisée de tous les modes de déplacements - Implanter les constructions en front urbain le long de l'axe et implanter les éléments les moins qualitatifs à l'arrière des constructions (stockage, stationnement,...)	**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site auront une INCIDENCE RÉSIDUELLE FINALE POSITIVE en termes de paysage tout en valorisant les façades par un traitement qualitatif mis en place.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
DÉPLACEMENTS	La zone est éloignée de plus de 1500 m à vol d'oiseau d'une centralité repérée au PADD ou d'un axe de transport en commun structurant. Le site se localise à mi distance entre la centralité de Carquefou et celle de Thouaré-sur-Loire. Le rond point Belle Etoile constitue un intersection routière ne présentant aucun aménagement permettant les modes actifs. Il constitue un obstacle pour les mobilités intercommunales alternatives à l'automobile. **ENJEU FORT**	L'augmentation du volume de circulation routière. **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	-	L'OAP prévoit la création d'une liaison douce reliant les communes de Carquefou au nord et Thouaré-sur-Loire au sud par le carrefour requalifié. Le schéma de l'OAP indique : - Voirie à requalifier - Carrefour à requalifier/créer - Principe de liaison douce à créer/requalifier Le texte de l'OAP précise : *Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :* - Créer une liaison douce sécurisée afin de relier les deux rives de l'axe. - Requalifier le carrefour afin de permettre la circulation sécurisée de tous les modes de déplacements	**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site auront UNE INCIDENCE RÉSIDUELLEFINALE FAIBLEMENT NÉGATIVE avec la mise en place d'une liaison douce et la requalification du carrefour et de l'axe.**

CONCLUSION

Grâce aux mesures d'évitement et de réduction, les évolutions du PLUm ont des incidences résiduelles positives faibles en termes de paysage mais des incidences résiduelles négatives faibles en termes de biodiversité et de déplacements.

C.6 Création de l'OAP des Forges à Indre

Cf partie 4.2.A.3

C.7 Création de l'OAP de Beausoleil à La Chapelle sur Erdre (évolution non conservée à l'approbation de la modification n°2 du PLUm)

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES
BIODIVERSITÉ	- situé à proximité de la vallée du Gesvres, réservoir de biodiversité - présence d'un parc arboré et de quelques arbres remarquables occupant une place marginale **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur : - des haies protégées par des EPP -Barème de Valeur des Arbres Destruction de la trame végétale existante non protégée **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	CBS de 0,6 Obligation de planter un arbre à partir de 100m² de pleine terre	Inscriptions dans le schéma de l'OAP pour protéger et valoriser le patrimoine végétal existant et créer des îlots de fraîcheur : - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer, - Principe de continuité paysagère, - Arbres isolés à protéger, Inscriptions dans le texte de l'OAP : - Urbaniser le site en veillant à la bonne intégration de l'équipement au sein quartier et en créant les conditions d'une bonne articulation équipement / habitat, dans le respect des qualités paysagères existantes ; - Développer des programmes d'habitat collectif à haute qualité environnementale en garantissant leur insertion dans le site - S'appuyer sur la liaison existante nord-est/ sud- ouest pour conforter et développer une continuité paysagère ; - Préserver, valoriser et développer la structure végétale existante (haies, boisements..) - Conforter et valoriser les cheminements doux existants aux abords du site dans le respect de la structure végétale existante	**L'évolution du PLUm sur ce site ont des incidences résiduelles finales EMBLEMENT NÉGATIVES en terme de biodiversité.**

ÉVOLUTION NON CONSERVÉE À L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUM

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES
PAYSAGE	Le site se caractérise par la présence d'un parc arboré et de quelques arbres remarquables, de haies, et de cheminements naturels. **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur : - des haies protégées par des EPP - Barème de Valeur des Arbres L'augmentation des hauteurs permise (+2 étages) génère des coupures visuelles plus importantes. Altération de la qualité paysagère par la destruction de la trame végétale existante **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	CBS de 0,6 Obligation de planter un arbre à partir de 100m² de pleine terre	Inscriptions dans le schéma de l'OAP : - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer - Principe de continuité paysagère - Arbres isolés à protéger - Valorisation des façades par un traitement qualitatif Inscriptions dans le texte de l'OAP : - Urbaniser le site en veillant à la bonne intégration de l'équipement au sein du quartier et en créant les conditions d'une bonne cohabitation équipement / habitat, dans le respect des qualités paysagères existantes ; - Développer des programmes d'habitat collectif à haute qualité environnementale en garantissant leur insertion dans le site - Préserver les vues sur les espaces arborés et sur le clocher du centre ville. - Favoriser la bonne intégration paysagère de l'aménagement hydraulique prévu au sud du périmètre - Conforter et valoriser les cheminements doux existants aux abords du site dans le respect de la structure végétale existante - Préserver, valoriser et développer la structure végétale existante (haies, boisements..) - S'appuyer sur la liaison existante nord-est/sud-ouest pour conforter et développer une continuité paysagère	**L'évolution du PLUm sur ce secteur n'induit des incidences résiduelles finales FAIBLEMENT NÉGATIVES en matière de paysage.**

ÉVOLUTION NON CONSERVÉE À L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUM

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES
DÉPLACEMENTS	Situé : - à vol d'oiseau à moins de 700 m centre ville - à moins de 700 m d'un TSCP (tram-train - à proximité immédiate des équipements publics scolaires Desservi par une ligne de bus. **ENJEU FAIBLE**	Densification source d'augmentation du trafic automobile aux abords et au sein du site. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	-	Inscriptions dans le schéma de l'OAP : - liaisons douces - espaces publics à structurer/conforter/créer - principe de desserte support de modes actifs - accès aux poches de renouvellement urbain Inscriptions dans le schéma de l'OAP : Affirmer la liaison douce existante nord-est/ sud- ouest comme accès de proximité majeur au groupe scolaire Beausoleil depuis le secteur Pâtures ; Conforter et valoriser les cheminements doux existants aux abords du site dans le respect de la structure végétale existante	**L'évolution du PLUm sur ce secteur ont des incidences résiduelles finales FAIBLEMENT POSITIVES en matière de déplacement tous modes.**

CONCLUSION

Grâce aux mesures d'évitement et de réduction de l'OAP, les évolutions du PLUm ont des incidences résiduelles globales faiblement négatives sur la biodiversité et les paysages et faiblement positives en matière de déplacements.

ÉVOLUTION NON CONSERVÉE À L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLUM

C.8 Création de l'OAP d'axe Château d'Eau - Guyader à La Chapelle sur Erdre

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Le site actuel est construit. L'OAP est située entre deux réservoirs de biodiversité, vallées du Gesvres et de l'Erdre, identifiés à la Trame Verte et Bleue. **ENJEU FORT**	Au PLUm en vigueur : - Des boisements et haies sont protégées par des EPP au cœur du périmètre - Barème de Valeur des Arbres afin d'inciter à leur préservation. Destruction de la trame végétale existante et des continuités écologiques **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	CBS de 0,3 à 0,6 Obligation de planter un arbre à partir de 100m² de pleine terre Inscription d'EPP	Pour protéger et valoriser le patrimoine végétal existant, créer des îlots de fraîcheur et relier les réservoirs de biodiversité, inscriptions dans le schéma de l'OAP : - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer - Boisements à protéger - Principe de continuité écologique - Principe de continuité paysagère - Arbres isolés à protéger Inscriptions dans le texte de l'OAP : - Mettre en réseau les réservoirs de biodiversité (bords du Gesvres et de l'Erdre) en s'appuyant sur des relais écologiques existants et/ou créés ; - Préserver les éléments paysagers présents : arbres et boisements ; - Prévoir des espaces de respiration répondant à une fonction d'îlot de fraîcheur ; - Favoriser les revêtements de sol perméables.	**Les évolutions du PLUm sur ce site ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES MODÉRÉMENT POSITIVES en termes de biodiversité.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
PAYUSAGE	L'OAP est située dans le grand paysage Erdre/Gesvres. Elle présente des continuités vertes par une structure végétale et paysagère qui se déploie principalement sur les espaces privés. **ENJEU FORT**	Au PLUm en vigueur : - Des boisements et haies protégées par des EPP au cœur du périmètre - Barème de Valeur des Arbres L'augmentation des hauteurs permise (+2 étages) génère des coupures visuelles plus importantes. Altération de la qualité paysagère par la destruction de la trame paysagère existante non protégée **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	CBS de 0,3 à 0,6 Obligation de planter un arbre à partir de 100m² de pleine terre Inscription d'EPP	Inscriptions dans le schéma de l'OAP : - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer - Boisements à protéger - Principe de continuité paysagère - Arbres isolés à protéger - Valorisation des façades par un traitement qualitatif. Inscriptions dans le texte de l'OAP : - Améliorer la qualité urbaine et paysagère de l'axe Guyader / Château d'Eau pour asseoir sa qualité de voirie paysage métropolitaine ; - Mettre en réseau les réservoirs de biodiversité (bords du Gesvres et de l'Erdre) en s'appuyant sur des relais écologiques existants et/ou créés ; - Préserver les éléments paysagers présents : arbres et boisements ; - Prévoir des espaces de respiration répondant à une fonction d'îlot de fraîcheur ; - Favoriser les revêtements de sol perméables	**Les évolutions du PLUm sur ce site ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT NÉGATIVES en matière de paysage. Elle permet de préserver et conforter les espaces paysagés présents sur le site**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
DÉPLACEMENTS	Le site est situé : - à vol d'oiseau à moins de 700 m du centre ville - à moins de 700 m d'un Transport Collectif en Site Propre (tram train) - desservi par deux lignes de bus. **ENJEU FAIBLE**	Densification des constructions source d'augmentation du trafic automobile **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**		Inscriptions dans le schéma de l'OAP : - Liaisons douces longitudinales et transversales venant irriguer l'ensemble du périmètre (axe et secteurs de renouvellement en OAP sectorielle) - Espaces publics à structurer / conforter / créer - Voirie à requalifier (pour y inscrire les modes actifs) - Principe de desserte - Accès aux sites de renouvellement Inscriptions dans le schéma de l'OAP : - structurer les espaces publics afin de transformer l'Axe Guyader / Château d'Eau en un boulevard urbain et paysager support de tous modes de déplacements ; - Développer des continuités avec les tissus existants, afin de créer des porosités paysagères et de permettre la fluidité des déplacements et l'accès aux modes actifs.	**Les évolutions du PLUm sur ce site ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES MODÉRÉMENT POSITIVES en matière de déplacement tous modes.**

CONCLUSION

Grâce aux mesures d'évitement et de réduction de l'OAP, les évolutions du PLUm ont des incidences résiduelles globales positives.

C.9 Création de l'OAP rue des Iris à La Chapelle sur Erdre

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	**Enjeux complémentaires à ceux identifiés à l'OAP d'axe Château d'Eau-Guyader** - située à 1 km du réservoir de biodiversité de la vallée du Gesvres identifié à l'OAP Trame Verte et Bleue **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur : - un arbre remarquable protégé par un EPP - barème de la valeur des arbres Destruction de la trame végétale existante non protégée **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	CBS de 0,6 Obligation de planter un arbre à partir de 100m² de pleine terre	**Mesures complémentaires à celles inscrites à l'OAP d'axe Château d'Eau- Guyader** "Inscriptions dans le schéma de l'OAP : - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer - Arbre isolé à protéger - Principe de continuité paysagère	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT NÉGATIVES en termes de biodiversité.**
PAYSAGE	**Enjeux complémentaires à ceux identifiés à l'OAP d'axe Château d'Eau-Guyader** - située dans le grand paysage Erdre/Gesvres - secteur bâti de faible hauteur **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur : - un arbre remarquable protégé par un EPP - barème de la valeur des arbres L'augmentation des hauteurs maximum de 2 étages permise par l'évolution du PLUm génère des coupures visuelles plus importantes mais réduit la surface bâtie autorisée au PLUm en vigueur. **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	CBS de 0,6 Obligation de planter un arbre à partir de 100m² de pleine terre	**Mesures complémentaires à celles inscrites à l'OAP d'axe Château d'Eau-Guyader** Inscription dans le schéma de l'OAP : - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer - Arbre isolé et boisement à protéger - Principe de continuité paysagère - Valorisation des façades sur la rue du château d'eau par un traitement qualitatif Le texte de l'OAP indique la préservation des éléments paysagers présents et la création de continuités paysagères en interface avec les rues du Château d'Eau et de la Vrière.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT NÉGATIVES en matière de paysage.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
DÉPLACEMENTS	**Enjeux complémentaires à ceux identifiés à l'OAP d'axe** - situé à moins de 700 m centre ville de La Chapelle sur Erdre et à moins de 700 m d'un Transport en Commun en Site Protégé - desservi par deux lignes de bus. **ENJEU FAIBLE**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Mesures complémentaires à celles inscrites à l'OAP d'axe** Inscriptions dans le schéma de l'OAP : - des accès à la future opération depuis la rue des Iris afin de fluidifier et sécuriser la circulation automobile et modes doux rue du Château d'Eau.	**Les évolutions du PLUm engendrent des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT POSITIVES en matière de déplacement.**

CONCLUSION

Grâce aux mesures ERC de l'OAP et du règlement complémentaire à celles déjà inscrites à l'OAP d'Axe Guyader-Château d'Eau, l'évolution du PLUm a des incidences globales résiduelles finales faiblement négatives en matière de biodiversité et de paysage, et faiblement positives en matière de déplacements.

C.10 Création de l'OAP Allende/Crémet à La Montagne

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	L'OAP est située en renouvellement urbain. Le site est fortment artificialisé et ne présente aucun élément de la trame verte et bleue	Il est précisé la recherche d'une végétalisation des espaces communs et de limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité.	Le CBS à respecter est de 0.4 avec une part de pleine terre.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de biodiversité.
Le projet a une incidence positive car il s'inscrit dans une parcelle artificialisée. Avec l'application du CBS, une amélioration relative à l'imperméabilisation des sols est possible, ce qui est favorable à la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	L'OAP est située en renouvellement urbain, le site est intégré en zone urbanisée et son aménagement n'engendrera pas de coupures visuelles. La zone ne présente pas d'intérêt particulier sur le plan paysager et patrimonial.	Proposer des formes urbaines pour assurer l'insertion urbaine et paysagère du projet au sein du tissu urbain existant.	- Le CBS à respecter est de 0.4 avec une part de pleine terre.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de paysage.
Le projet a une incidence modérée car il prend en compte les enjeux du cadre de vie des habitants pour garantir la future insertion paysagère de l'opération.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	Le site est situé au coeur de la centralité, à proximité directe d'un TC structurant.			

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de Déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de déplacements.
Le projet a une incidence nulle ou non significative.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.11 Création de l'OAP Château d'Aux (ex Terrain de foot) à La Montagne

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	L'OAP est située en renouvellement urbain. Des haies d'arbres à intérêt écologique moyen bordent le périmètre. La quasi totalité de la surface est déjà artificialisée.	Le schéma prend les éléments naturels identifiés sur la planche graphique correspondant aux espaces végétalisés à préserver. Il est précisé la recherche d'une végétalisation des espaces communs et de limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité.	Les haies et boisements à protéger sont classés en EPP au règlement graphique. Le CBS à respecter est de 0.6 avec une part de pleine terre.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu moyen en termes de biodiversité.
Le projet a une incidence modérée car il s'inscrit dans une parcelle artificialisée, occupée par un équipement sportif, avec la présence d'éléments naturels. L'OAP sectorielle prend en compte les enjeux relatifs à la préservation des élements naturels, à l'imperméabilisation des sols et à la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	Le site présente un patrimoine paysager protégés au PLUm en vigueur. La zone est en continuité d"une zone urbanisée, son aménagement engendrera de nouvelles coupures visuelles.	Rechercher des perméabilités visuelles vers les espaces naturels à l'est du site. Proposer des formes urbaines en lien avec l'axe d'entrée de ville	- Les haies et boisements à protéger sont classés en EPP au règlement graphique. - Le CBS à respecter est de 0.6 avec une part de pleine terre.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu moyen en termes de paysage.
Le projet a une incidence modérée car il prend en compte les enjeux du cadre de vie des habitants pour garantir la future insertion paysagère de l'opération.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	L'OAP est située en renouvellement urbain. Le site est à proximité immédiate d'un corridor de TC structurant (E8).			

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de Déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de déplacements.
Le projet a une incidence non significative

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.12 Création de l'OAP des Granges au Pellerin

Cf partie 4.2.A.4

C.13 Création de l'OAP Rue Bellefet aux Sorinières.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	Le secteur ne contient aucun élément de la trame verte et bleue.	Conforter et renforcer les espaces végétalisés au fond de parcelle	En zonage Uma le CBS est de 0.4	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de biodiversité.
Le projet a une incidence relativement positive sur la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	Le secteur est déjà urbanisé et le projet ne redéfinit pas le paysage local sur le plan paysager ou patrimonial. L'aménagement du site n'engendrera pas de nouvelles coupures visuelles.	Développer des formes urbaines qui identifient le centre ville en intégrant sa dimension environnementale Qualification de l'espace public Limiter les linéaires des façades pour éviter les effets masques		L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de paysage.
Le projet a une incidence relativement positive sur le paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	La zone est située au sein de la centralité des Sorinières, à proximité quasi immédiate d'un axe de TC structurant.	Principe de voie piétonne		

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de déplacements.
Néanmoins le projet a une incidence positive en favorisant le report modal.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, enjeu moyen, enjeu fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.14 Création de l'OAP 34-36 route de Clisson à Nantes.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	Le périmètre de l'OAP comprend quelques boisements protégés en EBC. Ces éléments occupent cependant une place marginale au sein de la zone.	- Préserver la végétation de qualité existante - Rechercher la continuité de la pleine terre avec l'opération voisine	-Le Coefficient de Biotope par surface. -La présence d'espaces boisés classés au règlement graphique	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de biodiversité.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	La zone est entourée d'une zone urbanisée existante. L'aménagement de la zone n'engendre pas de nouvelles coupures visuelles. Elle comporte des éléments de patrimoine bâti et végétal d'intérêt à valoriser par l'aménagement. Le site est situé en entrée de ville.	Garantir une qualité de composition architecturale (composition, volumétrie,matériaux), en particulier : - Recomposer la proue de l'îlot en aménageant une façade de qualité largement ouverte sur le boulevard et sur l'espace vert au nord de l'îlot - Soigner la transition entre les nouveaux bâtiments et la maison bourgeoise préservée dont le pignon nord pourra être retravaillé. En particulier adopter une échelle graduelle à partir de la maison bourgeoise conservée et en correspondance avec celle-ci. - Restructurer le front bâti de la route de Clisson en retrouvant l'alignement et l'écriture architecturale du faubourg	Patrimoine étoilé en annexe du règlement.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de paysage.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte du paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	L'OAP est située à moins de 700m à vol d'oiseau d'un axe de TC structurant (ligne 4 du busway)			

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un faible en termes de déplacements.
La création de l'OAP n'a aucune incidence sur les déplacements.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.15 Création de l'OAP Allende à Nantes.

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Le site est situé au cœur de la centralité nantaise. Il est en partie occupé par des bâtiments et des arbres remarquables. **ENJEU MOYEN**	Risque d'artificialisation et suppression des arbres. La présence d'espaces boisés classés, le respect du CBS en vigueur, le Barème de Valeur des arbres réduisent d'ores et déjà les incidences potentielles sur la biodiversité. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**		- Garantir les conditions de préservation des ensembles paysagers et arborés existants	**La modification n°2 du PLUm permet d'intégrer des enjeux biodiversité présents sur le secteur. L'évolution du document n'a donc PAS D'INCIDENCE RÉSIDUELLE sur la biodiversité.**
PAYSAGE	La zone est entourée d'un secteur urbanisé existante. Elle comporte des éléments de patrimoine bâti, de patrimoine végétal. Elle comporte également des perspectives visuelles d'intérêt à valoriser par l'aménagement. **ENJEU MOYEN**	Le site comprend un patrimoine bâti et végétal remarquable. Le renouvellement urbain du secteur peut avoir **une incidence potentielle négative moyenne sur le paysage.** **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**		- Préservation des bâtiments existants dans leur intégralité - Conservation du mur en pierre en limite ouest de l'îlot B. - Création de perméabilités visuelles, notamment vers la Loire -Sur l'îlot B, les édifices ne pourront pas être surélevés.	**La modification n°2 du PLUm permet d'intégrer des enjeux paysagers présents sur le secteur. L'évolution du document a donc une INCIDENCE FINALE POSITIVE MODÉRÉE, en particulier sur la préservation du patrimoine existant.**
DÉPLACEMENTS	L'OAP est située en centralité à proximité immédiate de la ligne de tramway n°1 et de la gare maritime. **ENJEU NUL**	La création de l'OAP, en ce qu'elle vise le renouvellement urbain, tout en conservant les bâtiments existants, n'a pas d'incidence sur les déplacements. **PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**		- Assurer une connexion piétonne, ouverte au public en journée, permettant de connecter le site au reste du quartier.	**La modification n°2 du PLUm permet d'intégrer de favoriser les modes de déplacements doux. L'évolution du document a donc une incidence finale positive faible sur les déplacements INCIDENCES POSITIVES FAIBLES.**

CONCLUSION

La création de l'OAP Allende présente des incidences neutres en matière de biodiversité. Le patrimoine végétal est préservé. Elle présente en outre une incidence finale positive modérée en matière de paysage, en veillant à la préservation du patrimoine arboré et bâti existant.

En matière de déplacements, l'évolution du document a une incidence faiblement positive.

C.16 Création de l'OAP Amande à Nantes.

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Le site est composé principalement d'un parc urbain. Au nord, des bâtiments tertiaires sont implantés. Le reste de l'OAP à l'est comprend des espaces boisés et le ruisseau de la Bottardière. À l'ouest et au sud, il s'agit d'espaces artificialisés composé d'une plaine de jeux, d'équipements, d'immeubles d'habitat. **ENJEU FORT**	Risque d'artificialisation et suppression des arbres. La présence d'espaces boisés classés, le respect du CBS en vigueur, le Barème de Valeur des arbres et la présence de zones humides inscrites au règlement graphique réduisent d'ores et déjà les incidences potentielles sur la biodiversité. **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**		- Les surfaces dédiées au renouvellement urbain sont situées uniquement au nord du site, sur des bâtiments existants. Il n'est pas prévu de construire au sein du parc. - Préserver les arbres en respectant un recul de 15 mètres entre le tronc des arbres remarquables et le bâtiment - Valoriser le ruisseau de la Botardière et veiller à la protection des arbres existants en imposant un recul de 15 mètres entre le tronc et le bâti.	**La modification n°2 du PLUm permet d'intégrer des enjeux biodiversité présents sur le secteur : le parc de l'Amande est préservé et mis en valeur.** **PAS D'INCIDENCE RESIDUELLE**
PAYSAGE	Le parc de l'Amande est une des grandes pièces « naturelles » du territoire urbain nord de la métropole, témoignage de la vallée de la Botardière aujourd'hui peu visible dans le paysage. **ENJEU MOYEN**	La construction d'immeubles collectifs peut avoir **une incidence potentielle moyenne** sur le paysage. **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Le zonage Nl est maintenu sur le parc de l'Amande. Les évolutions liées à la création de l'OAP ne nécessitent pas la mise en place d'outils réglementaires supplémentaires.	- Adopter des typologies de constructions en variant les hauteurs, les formes urbaines - Garantir la perception des espaces arborés depuis le boulevard Einstein - Création de traversées paysagées entre les boulevards	**La modification n°2 du PLUm permet d'intégrer des enjeux paysagers présents sur le secteur. L'évolution du document a donc une incidence finale positive modérée sur le paysage, en mettant en valeur le parc de l'Amande.** **INCIDENCES POSITIVES MODÉRÉES.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
DÉPLACEMENTS	Le périmètre de l'OAP est situé dans la centralité de Nantes Nord à proximité immédiate de la ligne 2 du tramway et de l'arrêt de bus 50. **ENJEU NUL**	Augmentation du trafic automobile, dans la limite des normes de stationnement définies sur le secteur (0,8 place de stationnement par logement) **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**		- Mutualisation des espaces de stationnement à l'échelle de l'OAP - Création de traversées paysagées entre les boulevards - Développer des cheminements piétons à travers l'ensemble des espaces	**L'évolution du document a une incidence finale positive faible sur les déplacements.** **INCIDENCES POSITIVES FAIBLES.**

CONCLUSION

La création de l'OAP Amande présente des incidences neutres en matière de biodiversité et faiblement positives en matière de déplacement. Elle présente des incidences positives modérées sur le paysage, en permettant une mise en valeur du parc de l'Amande, tout en renouvelant des bâtis déjà présents au nord du site.

C.17 Création de l'OAP Boulevard Lauriol à Nantes.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	La zone comprend quelques boisements. Ces éléments occupent cependant une place marginale au sein de la zone.	- Garantir les conditions de préservation des ensembles paysagers et arborés existants -Développer les espaces de pleine terre et ménager les conditions de développement de continuités écologiques à l'intérieur du site et en connexion avec les avoisinants	- L'ajout d' espaces boisés classés au règlement graphique -Le Coefficient de Biotope par surface.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de biodiversité.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	La zone est entourée d'une zone urbanisée existante. Elle comporte des éléments de patrimoine bâti ou végétal d'intérêt, à valoriser par l'aménagement.	- Ménager la lecture du rythme parcellaire à travers la composition architecturale, le dessin des façades, le séquençage vertical, l'intégration de la pente du boulevard - Veiller à la qualité des transitions en accroche avec le patrimoine	- La présence d' espaces boisés classés au règlement graphique - Le classement en patrimoine bâti de certaines maisons d'intérêt	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de paysage.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte du paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	L'OAP se situe à proximité d'une centralité repérée par le PADD (rond point de rennes), et est connectée à un axe de TC structurant (arrêt Morrhonniere petit Port – ligne 2 du Tramway)	Stationnement mutualisé à l'échelle de chaque secteur d'OAP	Un taux de 0,3 places de stationnement par logement favorisant le report modal.	

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de déplacements.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte des déplacements.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.18 Création de l'OAP Bourdonnières à Nantes.

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Le périmètre de l'OAP s'inscrit dans un tissu urbain existant. Il est composé de maisons individuelles, de jardins en fond de parcelles et présente des espaces boisés. **ENJEU MOYEN**	Risque d'artificialisation et suppression des arbres. La présence d'espaces boisés classés, le respect du CBS en vigueur, le Barème de Valeur des arbres réduisent d'ores et déjà les incidences potentielles sur la biodiversité. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	- Une protection patrimoniale sur l'emprise foncière située au 29 allée de la Civelière, préserve les espaces verts	- Maximiser la pleine terre et préserver la continuité de la trame brune entre les opérations - Préserver la végétation de qualité existante y compris en phase chantier.	**La modification n°2 du PLUm permet d'intégrer des enjeux biodiversité présents sur le secteur. L'évolution du document a donc une INCIDENCE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NEGATIVE sur la biodiversité.**
- PAYSAGE :	Le périmètre de l'OAP est caractérisé par une grande propriété à l'ouest et un ensemble de pavillons à l'est, séparés par un logis ancien avec jardin et dépendances et une impasse avec raquette de retournement en cœur d'îlot. **ENJEU MOYEN**	L'édifice du XVIII[e] situé au 29 rue de la civelière est protégé au patrimoine nantais. Le renouvellement urbain du secteur (maisons individuelles transformées en immeubles collectifs) peut avoir **une incidence potentielle négative moyenne sur le paysage**. **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	- Ajout d'un périmètre patrimonial sur l'emprise foncière située au 29 allée de la Civelière, afin de préserver l'édifice, ses espaces verts et sa clôture en pierre. - hauteurs fixées à R+3+C	- Préserver le caractère paysager du site, aménager des vues sur le parc boisé depuis les rues de la Gilarderie et des Bourdonnières - Constituer un front bâti structurant d'habitat collectif rythmé par des perméabilités visuelles le long des rues de la Gilarderie et des Bourdonnières - Graduer l'échelle des constructions neuves en proximité du périmètre patrimonial - Assurer une qualité de traitement architectural (composition / matériaux/ volumétrie) en cohérence avec le contexte qualifié du périmètre patrimonial. - Aménager le cœur d'îlot en proposant une échelle du bâti plus modeste (habitat individuel groupé ou intermédiaire) - Faire évoluer la propriété XVIIIe en réhabilitant la maison et ses dépendances présentant un intérêt architectural	**La modification n°2 du PLUm permet d'intégrer des enjeux paysagers présents sur le secteur. Les mesures ERC permettent de réduire les incidences sur le paysage. L'évolution du document a donc une incidence négative faible sur ce secteur. INCIDENCE RESIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
DÉPLACEMENTS	L'OAP est située à proximité immédiate de la ligne de busway n°4. **ENJEU NUL**	Augmentation du trafic automobile, dans la limite des normes de stationnement définies sur le secteur (1 place de stationnement par logement) **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**		- Renforcer le maillage de liaisons douces par un cheminement traversant l'îlot - Stationnement mutualisé à l'échelle de l'OAP.	**La modification n°2 du PLUm a une incidence résiduelle positive faible sur les déplacements : elle renforce le maillage piéton sur le secteur.** **INCIDENCES POSITIVES FAIBLES.**

CONCLUSION

La création de cette OAP a une incidence négative faible sur la biodiversité. Elle présente une incidence faiblement positive sur les déplacements. Elle présente une incidence négative faible en matière de paysage tout en permettant la réhabilitation du bâtiment patrimonial protégé.

C.19 Création de l'OAP Bourg Saint Joseph Nord à Nantes.

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Inscrit en centralité, le site est aujourd'hui artificialisé pour moitié. Le périmètre de l'OAP comprend toutefois quelques boisements. **ENJEU FAIBLE**	Risque d'artificialisation supplémentaire du site. Le respect du CBS en vigueur (0,4) et le Barème de Valeur des arbres réduisent d'ores et déjà les incidences potentielles sur la biodiversité. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Mise en place d'un zonage Nl sur la partie boisée et enherbée du site. Ajout d'un espace paysager à protéger	- Préservation du patrimoine végétal existant et confortement d'un espace de ressourcement à l'intérieur de l'îlot -Maximisation des espaces de pleine terre. À l'échelle de l'ensemble de l'OAP, il est imposé une part de pleine terre de 15 %. - Les places de stationnement en aérien devront permettre la perméabilité des sols.	**Tout en maintenant la constructibilité du site, la modification n°2 du PLUm permet de répondre aux enjeux biodiversité présents sur le secteur.** **L'évolution du document a une INCIDENCE FINALE POSITIVE sur la biodiversité.**
PAYSAGE	Le périmètre de l'OAP s'inscrit dans une zone urbanisée existante, actuellement occupée par des maisons individuelles et des commerces. Le périmètre de l'OAP comprend un mur en pierre de qualité. Le site est au sein du site inscrit de la Vallée de l'Erdre. ENJEU MOYEN	La construction d'immeubles collectifs peut avoir une incidence sur le paysage (augmentation des hauteurs des bâtis). **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE.**	Les règles du secteur UMb permettent plus de souplesse quant à l'implantation des bâtiments afin d'intégrer les constructions de façon harmonieuse avec l'environnement existant à proximité. Mise en place d'un zonage Nl sur la partie nord du site. Ajout d'un espace paysager à protéger sur les arbres au nord du périmètre. Ajout d'un petit patrimoine sur un mur d'enceinte patrimonial	- Permettre un renouvellement urbain en couture urbaine avec le bâti historique et en appui sur ses aménités - Conserver un gradient des épannelages en fonction des séquences urbaines et des perspectives à conforter - Conserver et réhabiliter dans la mesure du possible la maison à l'angle de la rue Barbara et de la "route de Saint Joseph. En cas de démolition, le projet devra s'approprier les codes architecturaux du centre bourg (toiture à pente). - préserver et mettre en valeur le mur périphérique en pierre de taille - implanter les formes bâtis en peigne (le long des rue Barbara et des Grands Pâtis), afin de favoriser les perméabilités visuelles sur le cœur d'îlot et éviter les effets canyons depuis les rues mitoyennes.	**La modification n°2 du PLUm permet de répondre aux enjeux paysagers présents sur le secteur. L'évolution du document a des INCIDENCES POSITIVES MODÉRÉES sur la prise en compte du paysage.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
DÉPLACEMENTS	Le périmètre de l'OAP est situé au cœur de la centralité Saint Joseph de Porterie. Il est situé à moins de 500 mètres d'un arrêt du chronobus C6, et à proximité immédiate de la ligne de bus 75. **ENJEU NUL**	Augmentation du trafic automobile, dans la limite des normes de stationnement définies sur le secteur (1 place de stationnement par logement) **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**		- Les accès des véhicules légers ne devront pas prendre appui sur la route de Saint-Joseph, ils devront s'effectuer par la rue Barbara et/ou la rue des Grands Pâtis - Les possibilités de foisonnement du stationnement devront être recherchées - Création de principes de liaisons modes actifs pour permettre des porosités piétonnes en cœur d'îlot.	**La modification n°2 du PLUm a une INCIDENCE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT POSITIVE sur les déplacements.**

CONCLUSION

Dans la mesure où l'OAP Route de Saint-Joseph Nord n'augmente que faiblement la constructibilité d'un site qui était déjà constructible avant la procédure de modification n°2 du PLUm, la mise en place de l'OAP n'augmente pas le niveau des enjeux. Les évolutions prévues par le règlement et l'OAP intègrent des dispositions plus protectrices des éléments paysagers, patrimoniaux et environnementaux existants et ont donc des incidences positives. Les incidences résiduelles sur l'artificialisation sont faiblement négatives.

C.20 Création de l'OAP Bourg Saint Joseph Sud à Nantes.

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Inscrit en centralité, le site est aujourd'hui en partie artificialisé. Le périmètre de l'OAP comprend 2 arbres de qualité. **ENJEU MOYEN**	Risque d'artificialisation supplémentaire du site, de suppression des arbres et des espaces enherbés. Le respect du CBS en vigueur (0,4) et le Barème de Valeur des arbres réduisent d'ores et déjà les incidences potentielles négatives sur la biodiversité. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Ajout d'un espace boisé classé sur les arbres situés en fond de parcelles.	- Préservation du patrimoine végétal existant et confortement d'un espace de ressourcement à l'intérieur de l'îlot, - Incitation à maintenir de la pleine terre, -Intégration d'une gestion des espaces verts permettant l'accueil et le maintien de la biodiversité.	**La modification n°2 du PLUm permet de répondre à la majorité des enjeux biodiversité présents sur le secteur. L'évolution du document a une INCIDENCE FINALE POSITIVE sur la prise en compte de la biodiversité.** **Néanmoins, persistent des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT NÉGATIVES sur l'artificialisation.**
PAYSAGE	Le périmètre de l'OAP s'inscrit dans une zone urbanisée existante, actuellement occupée par des maisons individuelles. Il comporte des éléments de patrimoine bâti et végétal d'intérêt à valoriser par l'aménagement. Le site est au sein du site inscrit de la Vallée de l'Erdre. **ENJEU MOYEN**	La construction d'immeubles collectifs peut avoir une incidence sur le paysage (augmentation des hauteurs des bâtis). **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**.	Les règles du secteur UMb permettent plus de souplesse quant à l'implantation des bâtiments afin d'intégrer les constructions de façon harmonieuse avec l'environnement existant à proximité. Ajout d'un espace boisé classé sur les arbres de qualité.	- Permettre un renouvellement urbain en couture urbaine avec le bâti historique et en appui sur ses aménités - Conserver un gradient des épannelages en fonction des séquences urbaines et des perspectives à conforter - Créer des césures/percées visuelles visibles depuis la rue Louis Pergaud (principes de perméabilités visuelles inscrites sur le schéma de l'OAP)	**La modification n°2 du PLUm permet de répondre aux enjeux paysagers présents sur le secteur. L'évolution du document a une INCIDENCE FINALE FAIBLEMENT POSITIVE sur la prise en compte du paysage.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
DÉPLACEMENTS	Le périmètre de l'OAP est situé au cœur de la centralité Saint Joseph de Porterie. Il est situé à moins de 500 mètres d'un arrêt du chronobus C6, et à proximité de la ligne de bus 75. **ENJEU NUL**	Augmentation du trafic automobile, dans la limite des normes de stationnement définies sur le secteur (1 place de stationnement par logement) **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**			**La modification n°2 du PLUm a une INCIDENCE RÉSIDUELLE FINALE FAIBLEMENT NÉGATIVE sur les déplacements.**

CONCLUSION

Dans la mesure où l'OAP Route de Saint-Joseph Sud n'augmente que faiblement la constructibilité d'un site qui était déjà constructible avant la procédure de modification n°2 du PLUm, la mise en place de l'OAP n'augmente pas le niveau des enjeux. Les évolutions prévues par le règlement et l'OAP intègrent des dispositions plus protectrices des éléments paysagers et environnementaux sur place et ont donc des incidences positives. Les incidences résiduelles sur l'artificialisation sont faiblement négatives.

C.21 Création de l'OAP Eraudière à Nantes.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	La zone comprend une zone naturelle sensible (zonage PLUm) comprenant une zone humide. Cette zone occupe cependant une place marginale au sein du secteur.	- Mettre en valeur le patrimoine végétal existant en offrant des espaces de respiration/ressourcement - Préserver un maximum des essences déjà existantes - Privilégier de la pleine terre pour garantir l'aménagement pérenne des espaces verts paysagers	-Le Coefficient de Biotope par surface. - Zonage Ns au sein de l'OAP - Protection de la zone humide par un EPP ZH	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de biodiversité.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	La zone est entourée d'une zone urbanisée existante. La zone comporte des éléments de patrimoine végétal d'intérêt et des perspectives visuelles à valoriser par l'aménagement.	- Soigner les accroches aux quartiers pavillonnaires avoisinants ; - Réaffirmer la présence du ruisseau des Sourdes en y proposant un parc paysager ; - Garantir un cône de visibilité depuis la rue des Marsauderies vers la canopée de la « Chataigneraie » et l'entrée du futur parc du ruisseau des Sourdes.	Les règles du secteur UMb permettent plus de souplesse quant à l'implantation des bâtiments afin d'intégrer les constructions de façon harmonieuse avec l'environnement existant à proximité.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de paysage.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte du paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	L'OAP est intégrée à un corridor d'axe TC structurant (arrêt Chêne des anglais, ligne 2 du tramway)			

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu non significatif ou nul en termes de déplacements.
La création de l'OAP est sans incidence sur les déplacements.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.22 Création de l'OAP Gilarderie à Nantes.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	Le périmètre de l'OAP comprend quelques boisements protégés en EBC. Ces éléments occupent cependant une place marginale au sein de la zone.	- Préserver la végétation de qualité et densifier l'espace boisé en limite haute du talus du boulevard	-Le Coefficient de Biotope par surface. -La présence d'espaces boisés classés au règlement graphique	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de biodiversité.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	La zone est entourée d'une zone urbanisée existante. L'aménagement de lA zone n'engendre pas de nouvelles coupures visuelles. Elle comporte des éléments de patrimoine bâti et végétal d'intérêt à valoriser par l'aménagement.	- Constituer un front bâti rue de la Gilarderie rythmé par des perméabilités visuelles sur l'espace boisé -principe de valorisation des façades par un traitement qualitatif inscrit sur le schéma de l'OAP - ligne d'implantation des bâtiments inscrit au schéma de l'OAP		L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de paysage.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte du paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	L'OAP est située à moins de 700m à vol d'oiseau d'un axe de TC structurant (ligne 4 du busway)	Stationnement mutualisé à l'échelle de l'OAP.		

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de déplacements.
La création de l'OAP a une incidence relativement positive sur les déplacements.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.23 Création de l'OAP Jean Poulain à Nantes.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	La zone comprend des boisements classés en EBC. Ces éléments occupent cependant une place marginale au sein de la zone.	- renforcer la place de la nature en créant des espaces verts et des aménités - renaturer le site en procédant à la désimperméabilisation des sols	- Les Espaces Boisés Classés -Le Coefficient de Biotope par surface.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de biodiversité.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de biodiversité. La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte de la biodiversité.	- Améliorer la qualité architecturale et paysagère dans le cadre du renouvellement du site - Privilégier les implantations en peigne entre les deux rues afin de préserver les vues	- Préservation des espaces boisés classés	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de paysage.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte du paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	L'OAP est intégrée à un corridor d'axe TC structurant (arrêt Bourgeonnière ligne 2 du trawmay)			

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu non significatif ou nul en termes de déplacements.
La création de l'OAP est sans incidence sur les déplacements.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.24 Création de l'OAP Lyautney-Rostand à Nantes.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	La zone comprend des alignements d'arbre, dans un secteur fortement artificialisé.	- Conserver la végétation de qualité existante au nord des bâtiments B et l'alignement d'arbres à l'extrémité sud-est. - Développer un maillage d'espaces verts plantés en pleine terre. - Aménager une bande boisée le long du faisceau ferroviaire - Mutualiser le stationnement en structure pour libérer les sols et retrouver des jardins en pleine terre	-Le Coefficient de Biotope par surface.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de biodiversité.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	La zone ne présente pas d'enjeu particulier sur le plan paysager ou patrimonial. L'aménagement de la zone, intégrée à une zone urbanisée existante, n'engendre pas de nouvelle coupure visuelle.	Renouveler l'image du quartier : renforcer la présence de la nature en ville, créer des perméabilités visuelles et des cheminements, aménager la transition entre les espaces publics, les espaces verts privés (communs ou privatifs) et les pieds d'immeuble. Rompre l'effet linéaire le long du boulevard Lyautey : au nord, adopter une disposition en peigne et aménager des perméabilités visuelles sur les espaces verts créant des dilatations de l'espace public ; au nord-est, en limite de l'emprise des entrepôts TAN, soigner l'articulation des volumes avec les maisons de ville et monter progressivement vers le sud en profitant de l'absence de vis-à-vis pour créer une façade largement ouverte ; au sud, créer des séquences paysagères en jouant sur les différentes implantations en retrait du bâti et affirmer des perméabilités visuelles entre les nouveaux bâtiments et les immeubles B1-B2-B3 conservés.		L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou significatif en termes de paysage.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte du paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	La zone est à proximité immédiate d'une centralité du PADD (gare) et intégrée à un corridor d'axe TC structurant (ligne 1 du tramway)	Stationnement mutualisé à l'échelle de chaque secteur d'OAP	-Un taux de 0,3 places de stationnement par logement favorisant le report modal.	

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu non significatif ou nul en termes de déplacements.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte des déplacements.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.25 Création de l'OAP Maurice Chevallier à Nantes.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	La zone comprend des boisements. Ces éléments occupent cependant une place marginale au sein de cet ancien parking et du site. La zone n'est pas située dans un corridor écologique défini par la trame verte et bleue.	Développer les espaces de pleine terre et ménager les conditions de développement de continuités écologiques au sein du site et en connexion avec les avoisinants Mise en place d'une protection de la lisière arborée dans le cadre de l'OAP	- Les Espaces Boisés Classés -Le Coefficient de Biotope par surface.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de biodiversité.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	La zone est entourée d'une zone urbanisée existante. Il s'agit d'un ancien parking. La zone comporte des éléments de patrimoine végétal d'intérêt à valoriser par l'aménagement.	Création de perméabilités visuelles afin d'éviter des fronts bâtis continus Mise en place d'une protection de la lisière arborée dans le cadre de l'OAP	- Préservation des espaces boisés classés	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de paysage.
La création de l'OAP n'a pas d'incidence sur le paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	La zone est située à proximité d'une centralité repérée par le PADD (Lonchamp/Beauséjour) et situé à moins de 700m à vol d'oiseau d'un axe TC (arrêt Longchamp ligne 3 du tramway)	- créations de plusieurs principes de liaisons modes actifs		

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu non significatif ou nul en termes de déplacements.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte des déplacements.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.26 Création de l'OAP Moutonnerie à Nantes.

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Inscrit en centralité, le site est aujourd'hui majoritairement artificialisé. Le périmètre de l'OAP comprend quelques arbres ponctuels. **ENJEU FAIBLE**	Risque de suppression des arbres et des espaces enherbés. Le respect du CBS en vigueur (0,3) et le Barème de Valeur des arbres réduisent d'ores et déjà les incidences potentielles sur la biodiversité. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**		- Viser un coefficient de pleine terre de 30% à l'échelle du périmètre de l'OAP - Végétaliser les cœurs d'îlots et créer des continuités vertes - Développer des zones humides et offrir des habitats favorables à la biodiversité - Désimperméabiliser et dépolluer les sols - Conserver la végétalisation existante le long des gabions de la rue du Pont de l'Arche en limite d'îlot C.	**La modification n°2 du PLUm permet d'intégrer et de protéger les enjeux biodiversité présents sur le secteur. L'évolution du document a une INCIDENCE FINALE POSITIVE MODÉRÉE sur la prise en compte de la biodiversité.**
PAYSAGE	Le site est relativement enclavé et peu visible depuis l'espace public en raison de sa topographie. Il est situé à proximité immédiate du quartier Pré Gauchet et du faisceau ferroviaire. **ENJEU FAIBLE**	La construction d'immeubles collectifs peut avoir une incidence sur le paysage (augmentation des hauteurs des bâtis). **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**		- Connecter le site à son environnement immédiat et à l'échelle du grand paysage, créer des continuités paysagères et écologiques d'Est en ouest dans le prolongement du mail Pablo Picasso - Reconnecter le plateau ferroviaire à la rue du pont de l'arche en aménageant une transition douce de plain pied sur rue, préserver les perspectives et les continuités avec le quartier Pré-Gauchet, le boulevard Dalby et la gare. - éviter la monotonie des hauteurs et travailler à la variation des épannelages sur chacun des îlots.	**La modification n°2 du PLUm permet d'intégrer des enjeux paysagers présents sur le secteur. L'évolution du document a des INCIDENCES RÉSIDUELLES FAIBLEMENT NÉGATIVES sur le paysage.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
DÉPLACEMENTS	Le périmètre de l'OAP est situé au cœur de la centralité, à proximité immédiate de la ligne n°1 du tramway (arrêt Moutonnerie). **ENJEU NUL**	Augmentation du trafic automobile, dans la limite des normes de stationnement définies sur le secteur (1 place pour 120 m² de bureaux). **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**		- Le nombre de stationnements devra répondre strictement aux besoins de service (étude de besoin). - Pour le stationnement vélo, chaque bâtiment devra disposer d'un local sécurisé.	**PAS D'INCIDENCE RÉSIDUELLE**

CONCLUSION

La création de cette OAP vient permettre la densification d'un site déjà artificialisé, avec une incidence faiblement positive sur la biodiversité. Les incidences résiduelles en matière de déplacements sont nulles. En raison de l'évolution des hauteurs, une incidence faiblement négative persiste sur le volet paysage.

C.27 Création de l'OAP Auguste Pageot à Nantes.

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Le périmètre de l'OAP comprend des espaces bâtis, des espaces boisés, et des espaces enherbés. Les espaces boisés du site sont particulièrement conséquents et remarquables. **ENJEU FORT**	Risque d'artificialisation et suppression des arbres. La présence d' espaces boisés classés sur la majeure partie des boisements, le respect du CBS en vigueur (0,3) et le Barème de Valeur des arbres réduisent d'ores et déjà les incidences potentielles sur la biodiversité. **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**		- Garantir les conditions de préservation des ensembles paysagers et arborés existants - Développer des espaces de pleine terre et ménager les conditions de développement des continuités écologiques	**La modification n°2 du PLUm permet d'intégrer des enjeux biodiversité sur le secteur : les espaces dédiés à la biodiversité ont vocation a être maintenus sur le site. L'évolution du document a une INCIDENCE FINALE POSITIVE FAIBLE sur la prise en compte de la biodiversité, en développant de nouveaux espaces de pleine terre.**
PAYSAGE	Le site, inscrit au cœur du tissu urbain, présente une forte déclivité. Il est constitué d'immeubles dont les hauteurs sont déjà importantes (jusqu'à R+8) et est caractérisé par un patrimoine arboré remarquable. **ENJEU FORT**	La construction d'immeubles collectifs peut avoir une incidence sur le paysage. Toutefois, dans cet espace arboré et paysager protégé par le règlement du PLUm (espace boisé classé), les incidences potentielles sont réduites. Elles apparaissent donc comme moyennes. **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Les hauteurs sont fixées à 25 et 45 mètres.	- Faire de la conservation de la richesse arborée et paysagère du site un invariant et un atout pour le développement du projet - Conserver l'esprit de bâtiments posés dans un parc, ménager la fluidité visuelle existante aujourd'hui. Les projets limiteront au strict minimum le recours aux clôtures. Les limites de propriété seront traitées discrètement, en privilégiant les frontages paysagers.	**La modification n°2 apporte des éléments relatifs à la prise en compte du paysage dans l'OAP. L'évolution du document a une INCIDENCE POSITIVE FAIBLE sur le paysage puisque le règlement permettait d'ores et déjà de protéger les arbres remarquables.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
DÉPLACEMENTS	Le site est situé en centralité nantaise, à moins de 500 mètres de la ligne n°3 du Tramway, et à proximité immédiate des lignes de bus 10 et 54. **ENJEU FAIBLE**	Augmentation du trafic automobile, dans la limite des normes de stationnement définies sur le secteur (0,6 place de stationnement par logement). **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Ajout d'un principe de liaison modes actifs entre la rue du Douet Garnier et le boulevard Serpette.	- Relier cet espace à la rue Douet Garnier par un cheminement public confortable dédié aux modes doux, réinvestissant un chemin existant - Minimiser le besoin en stationnement (foisonnement, autopartage, gestion dans le volume bâti). Le stationnement sera adressé de manière préférentielle en entrée depuis le boulevard Pageot.	**La modification n°2 du PLUm a une INCIDENCE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT POSITIVE sur les déplacements.**

CONCLUSION

La création de cette OAP, dans un tissu urbain dense mais dans un cadre paysager remarquable présente une incidence faiblement positive sur le paysage. La création de l'OAP précise des orientations en matière de paysage qui encadrent l'évolution du site. L'OAP a une incidence finale positive faible sur la prise en compte de la biodiversité, en développant de nouveaux espaces de pleine terre et sur les déplacements en densifiant un quartier desservi par les transports collectifs.

C.28 Création de l'OAP Rond point de Rennes à Nantes.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	Le périmètre de l'OAP comprend des espaces boisés classés. Ces éléments occupent une place marginale au sein de la zone.	- Garantir la conservation du cœur d'îlot - Développer les espaces de pleine terre aux abords des ensembles boisés protégés et ménager les conditions de développement de continuités écologiques avec les fonds de jardin avoisinants	- La présence d'un espace boisé classé au règlement graphique -Le Coefficient de Biotope par surface.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de biodiversité.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	La zone ne présente pas d'enjeu particulier sur le plan paysager ou patrimonial. L'aménagement de la zone, située en continuité ou intégrée à une zone urbanisée existante n'engendre pas de nouvelle coupure visuelle.	- Garantir la conservation du cœur d'Îlot et le donner à percevoir depuis l'espace public - L'émergence à l'angle des rues à R+6+C devra respecter les objectifs d'élancement, de sobriété de traitement architectural, de qualité des matériaux	Présence d'un emplacement réservé pour élargissement de l'espace public	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu non significatif ou nul en termes de paysage.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte du paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	L'OAP se situe dans une centralité du PADD.	- Mutualiser le stationnement à l'échelle de l'OAP	-Un taux de 0,3 places de stationnement par logement favorisant le report modal.	

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu non significatif ou nul en termes de déplacements.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte des déplacements.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.29 Création de l'OAP Route de Longchamp (particulière) à Nantes.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	La zone comprend des boisements. Ces éléments occupent cependant une place marginale au sein du site. La zone n'est pas située dans un corridor écologique défini par la trame verte et bleue.	- Préserver les boisements existants - Préserver les cœurs d'îlots paysagers	- Les Espaces Boisés Classés -Le Coefficient de Biotope par surface	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de biodiversité.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	La zone ne présente pas d'enjeu particulier sur le plan paysager ou patrimonial. L'aménagement de la zone, intégrée à une zone urbanisée existante, n'engendre pas de nouvelle coupure visuelle.	- Création de perméabilités visuelles afin d'éviter des fronts bâtis continus	Présence d'un emplacement réservé pour élargissement de l'espace public	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu non significatif ou nul en termes de paysage.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte du paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	La zone est située à proximité d'une centralité repérée par le PADD (Lonchamp/Beauséjour) et situé à au niveau d'un axe TC (arrêt Longchamp ligne 3 du tramway)	- créations de plusieurs principes de liaisons modes actifs		

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu non significatif ou nul en termes de déplacements.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte des déplacements.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.30. Création de l'OAP Zola à Nantes.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	La zone contient un certain nombre d'arbres, plantés au sein de l'actuel parking de la place Zola.	- création d'un espace vert sur la partie ouest de l'actuel espace de stationnement. - Objectif de préserver et développer la canopée existante. - Les espaces bâtis envisagés sont fléchés sur des espaces déjà artificialisés.	Le barème de valeur des arbres : les plantations existantes doivent être maintenues ou replacées par des plantations équivalentes. - Le CBS	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de biodiversité.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle améliore la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	La zone ne présente pas d'enjeu particulier sur le plan paysager ou patrimonial. L'aménagement de la zone, située en continuité ou intégrée à une zone urbanisée existante n'engendre pas de nouvelle coupure visuelle.	L'OAP vise à requalifier l'espace public.	Les règles du secteur UMb permettent plus de souplesse quant à l'implantation des bâtiments afin d'intégrer les constructions de façon harmonieuse avec l'environnement existant à proximité.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu non significatif ou nul en termes de paysage.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer le paysage urbain.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	L'OAP se situe dans une centralité du PADD.	L'OAP vise à réduire une partie des places de stationnement de la place. Il s'agit d'une incidence positive favorisant le report modal.		

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu non significatif ou nul en termes de déplacements.
La création de l'OAP a une incidence positive car elle vise à améliorer la prise en compte des déplacements.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.31 Création de l'OAP Norkiouse Ouest à Rezé

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Site situé au sein d'une zone Natura 2000 et du réservoir de biodiversité de la Loire. Le site borde la Loire, il est actuellement pour partie artificialisé avec la présence de stockage de matériaux. Il s'agit d'encadrer un projet de renouvellement urbain à vocation économique. Présence de boisements protégés par des Espaces Boisés Classés et des EPP zones humides. **ENJEU FORT**	Augmentation de l'artificialisation des sols. Destruction des espaces naturels protégés (boisements, zones humides) **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**	Le site est classé en zone UEm au PLUm en vigueur. Il est proposé une évolution du zonage de UEm en zone naturelle (NN) d'une partie de la parcelle AE199 correspondant aux boisements et aux zones humides pour être en cohérence avec le schéma de l'OAP sectorielle. Le respect du CBS en vigueur (0,3) et le Barème de Valeur des arbres limitent les incidences potentielles sur la biodiversité.	Le périmètre de l'OAP sectorielle intègre les espaces naturels boisés et les zones humides afin de préciser les enjeux et les principes d'aménagement pour tenir compte de la sensibilité du site compte tenu de son caractère inondable. Il est donc précisé les principes d'aménagement suivants dans le chapitre relatif à « garantir la qualité environnementale » - Prendre en compte la dynamique fluviale et la topographie du site ; - Prendre en compte le risque d'inondabilité du secteur proportionnellement à l'intensité de l'aléa et à son potentiel impact afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens ; - Porter une attention particulière à la présence des zones humides en privilégiant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures de compensation devront être mises en œuvre. Ainsi, des investigations complémentaires au stade du projet pourront être nécessaires pour réduire l'impact dans un premier temps, puis définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser. - Reprofiler et renaturer les berges, réinventer une trame paysagère à l'échelle du quartier, restaurer les sols, laisser une dynamique naturelle à la zone humide, favoriser les porosités - Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ; - Préserver l'alignement d'arbres le long de la rue du Général Leclerc. Dans le schéma de l'OAP, figurent les indications suivantes dans la partie « Qualité paysagère et écologique » - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer - Zones humides - Boisements à protéger - Continuité paysagère à créer.	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales. Les évolutions sur le site dans le cadre de la M2 viennent réduire la zone constructible en augmentant la surface de la zone naturelle, couverte par des EBC et/ou des EPP ZH. Les évolutions du PLUM ont UNE L'INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de biodiversité.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
PAYSAGE	Le site est situé au sein d'un tissu urbain existant, en bord de Loire. Il s'agit d'un secteur en renouvellement urbain. **ENJEU FAIBLE**	Site partiellement artificialisé avec du stockage de matériaux et site partiellement boisé. L'aménagement du site aura des impacts relatifs sur le paysage local. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Le classement en zone naturelle d'une partie du site limite très fortement la constructibilité du site et permet de conserver les éléments paysagers. L'ensemble des dispositions du règlement du PLUm ont pour objectif la recherche une haute qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets urbains.	Les principes d'aménagement de l'OAP précisent les objectifs d'aménagement suivants : - Préservation et valorisation des berges de Loire ; - Garantir l'insertion du projet en tentant compte du tissu historique et patrimonial des villages de pêcheurs.	**Les propositions d'évolutions sur ce site dans la modification n°2 du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE dans la mesure où des éléments paysagers sont préservés et que l'OAP vient préciser les principes d'aménagement en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère**
DÉPLACEMENTS	Le périmètre de l'OAP est situé à proximité immédiate de l'opération Pirmil les Isles. Il est desservi par plusieurs lignes de transport en commun, par la voirie et un maillage modes actifs (vélo/piéton) **ENJEU FAIBLE**	Faible augmentation du trafic automobile liée à une nouvelle occupation **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Les principes d'aménagement de l'OAP précisent les objectifs d'aménagement suivants : - Mailler les cheminements piétons et paysagers entre la rue du Général Leclerc et la promenade de bord de Loire ; - Intégrer la Loire à Vélo dans l'emprise de la rue du Général Leclerc et créer une liaison piétonne au nord de l'alignement d'arbres existants. Dans le schéma de l'OAP, figurent les indications suivantes - Principe de liaison douce à créer/requalifier - espaces publics à structurer/conforter/créer - principe de desserte à créer	**Les évolutions sur ce site ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE POSITIVE sur les déplacements dans la mesure où l'OAP sectorielle s'inscrit dans un site en renouvellement urbain desservi par des maillages piétons et des transports en commun.**

CONCLUSION

La création de l'OAP Norkiouse Ouest dans le cadre de la modification n°2 a une incidence négative relativement modérée car les projets d'aménagement s'inscrivent dans un site artificialisé, occupé par du stockage de matériaux, impacté par le PPRI. Le périmètre de l'OAP sectorielle inclut des espaces naturels boisés humides afin de préciser les principes d'aménagement pour la protection et la valorisation des berges. Dans le cadre du projet d'aménagement des études approfondies notamment environnementales devront être réalisées.

C.33 Création de l'OAP Jacques Cartier - Centre Industriel - Site Atlantis à Saint Herblain

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Le site présente un paysage fortement imperméabilisé malgré la présence d'arbres d'alignement et d'espaces végétalisés **ENJEU FAIBLE**	Au PLUm en vigueur : - Barème de Valeur des Arbres - EBC Non-préservation des quelques espaces végétalisés **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	CBS de 0,3 Obligation de planter un arbre à partir de 100m² de pleine terre	<u>Inscriptions dans le schéma des OAP :</u> - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer <u>Inscriptions dans les textes des OAP :</u> - Conserver et conforter les espaces paysagés de la rue J. Cartier et créer un jardin public de proximité ; - Renaturer le site et procéder à sa désimperméabilisation ; - Assurer des continuités paysagères à l'intérieur du quartier et en connexion avec les autres quartiers ; - Intégrer 100 % du stationnement dans des volumes construits et favoriser sa mutualisation par la réalisation de parkings en ouvrage - Favoriser la construction de bâtiments répondant aux objectifs de densification, de désimperméabilisation (végétalisation du site) et d'optimisation foncière (verticalité des programmes notamment) - Préserver les espaces végétalisés existants.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES MODÉRÉMENT POSITIVES en termes de biodiversité par le confortement et l'augmentation de la place de la nature dans le secteur.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
PAYSAGE	Le site présente un paysage très urbain composé d'arbres d'alignement et d'espaces végétalisés sur l'espace public et privé. Un projet dans un secteur déjà urbanisé **ENJEU FAIBLE**	Au PLUm en vigueur : - Barème de Valeur des Arbres - EBC - patrimoine bâti étoilé L'augmentation des hauteurs permise génère des coupures visuelles plus importantes et impacte la vue sur le grand paysage. Altération de la qualité paysagère par la non-préservation des rares espaces végétalisés présents non protégés **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Plan des hauteurs : passage de R+7+C à R+10+C pour y permettre des émergences ponctuelles CBS de 0,3 Obligation de planter un arbre à partir de 100m² de pleine terre	<u>Inscriptions dans le schéma des OAP :</u> - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer <u>Inscriptions dans le texte des OAP :</u> B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère La hauteur des RDC actifs sera de 5 m sur les boulevards Allende et Marcel Paul. Proposer des variations de la forme urbaine, entre les secteurs et à l'intérieur de chaque îlot. Des émergences pouvant aller jusqu'à R+10+C ; - Rechercher la qualité architecturale et la pérennité des bâtiments ; - Développer des cheminements piétons et des voies cyclables à travers le quartier et les connecter avec les autres quartiers. - Elargir et transformer le boulevard Marcel Paul en un boulevard urbain planté, confortable et sûr pour chaque usage permettant une animation de ses rives ; - Améliorer l'aménagement de la rive nord du boulevard Allende pour conforter la polarité du quartier ; - Conserver et conforter les espaces paysagés de la rue J. Cartier et créer un jardin public de proximité ; - Renaturer le site et procéder à sa désimperméabilisation ; - Assurer des continuités paysagères à l'intérieur du quartier et en connexion avec les autres quartiers ; - Intégrer 100 % du stationnement dans des volumes construits et favoriser sa mutualisation par la réalisation de parkings en ouvrage. - Assurer un traitement qualitatif des façades urbaines pour revaloriser l'image du site et garantir l'intégration architecturale et paysagère des projets - Requalifier le réseau viaire existant à travers un traitement paysager qualitatif, en intégrant modes doux et stationnement - Aménager une frange paysagère de transition entre le secteur à vocation économique et le secteur mixte Charron/Noyon. - Préserver les espaces végétalisés existants.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES MODÉRÉMENT POSITIVES en matière de paysage par le confortement de trames vertes existantes tout en veillant à la qualité architecturale et paysagère du projet**
DÉPLACEMENTS	Le secteur bénéficie d'une excellente desserte routière et de transports en commun structurants **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	L'incidence potentielle de l'évolution du PLUm est non significative **PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**	-	<u>Inscriptions dans le schéma des OAP :</u> - Principe de liaison douce à créer/requalifier <u>Inscriptions dans le texte des OAP :</u> - Il (le site) bénéficie d'une excellente desserte routière et de transports en commun. Elle sera renforcée par la création d'une ligne Chronobus qui empruntera le boulevard Marcel Paul et l'arrivée en terminus de la ligne de tramway L7 boulevard Allende. - Développer des cheminements piétons et des voies cyclables à travers le quartier et les connecter avec les autres quartiers. - Faciliter l'accessibilité tous modes du site en requalifiant les voirie existantes, en créant des principes de desserte et en développant les liaisons douces et continuités piétonnes	**Les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FORTEMENT POSITIVES en matière de déplacement par un site déjà accessible en transports en commun structurants**

CONCLUSION

Les évolutions du PLUm ont des incidences résiduelles finales positives en termes de préservation de biodiversité, des paysages, et de déplacement.

C.34 Création de l'OAP de Jacques Cartier à Saint-Herblain.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	Le site présente un paysage fortement imperméabilisé malgré la présence d'arbres d'alignement et d'espaces végétalisés sur l'espace public et privé.	Les espaces verts existants sont conservés et développés. Des espaces végétalisés sont créés le long des nouvelles circulations douces. La requalification des boulevards urbains comporte un volet paysager s'appuyant sur des plantations. Un jardin public de proximité est créé au coeur du site. La requalification des voiries intègre un volet paysager. Le site est partiellement renaturé et désimperméabilisé. Il y aura l'accroissement de la présence végétale et arborée par rapport à l'état actuel	L'application d'un CBS (0,3) permet d'encadrer l'aménagement de la zone et sa végétalisation	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de biodiversité. Le projet a une incidence positive car il améliore la prise en compte de la biodiversité

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	Le site présente un paysage très urbain composé d'arbres d'alignement et d'espaces végétalisés sur l'espace public et privé. L'aménagement de la zone, intégrée à une zone urbanisée existante, n'engendre pas de nouvelle coupure visuelle.	La requalification des boulevards urbains comporte un volet paysager s'appuyant sur des plantations et des espaces verts. Les espaces paysagers existants de la rue Jacques Cartier sont conservés et confortés. Un jardin public de proximité est créé. De nouveaux espaces végétalisés sont créés pour développer des continuités paysagères nord-sud et est-ouest sur tout le site.	L'application d'un CBS (0,3) permet d'encadrer l'aménagement de la zone et sa végétalisation	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de paysage. Le projet a une incidence positive car il améliore la prise en compte du paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	L'OAP est située à proximité des axes structurants de transports collectifs performants. La desserte actuelle du site est d'ores et déjà assurée.	Les liaisons douces sont développées pour réduire les circulations automobiles au sein du quartier. Elles assurent un accès piétons aux transports en commun, aux équipements et aux commerces et services ; et un accès cycle aux liaisons douces structurantes situées aux abords du site.		

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de déplacement. Le projet a une incidence positive car il améliore la prise en compte de déplacement.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.35 Création de l'OAP Orvasserie à Saint-Herblain.

Cf partie 4.2.A.6.

C.36 Création de l'OAP Sacré Coeur à Saint-Léger-les-Vignes

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	L'OAP est située en renouvellement urbain. Le site est fortement artificialisé et ne présente aucun élément de la trame verte et bleue	Il est précisé la recherche d'une végétalisation des espaces communs et de limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité.	Le CBS à respecter est de 0.4 avec une part de pleine terre.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de biodiversité.
Le projet a une incidence positive car il s'inscrit dans une parcelle artificialisée. Avec l'application du CBS, une amélioration relative à l'imperméabilisation des sols est possible, ce qui est favorable à la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	L'OAP est située en renouvellement urbain. Le site est fortment artificialisé et ne présente aucun élément de la trame verte et bleue. L'aménagement de la zone ne rédéfinira pas le paysage local.	- Proposer des formes urbaines pour assurer l'insertion urbaine et paysagère du projet au sein du tissu urbain existant. - Principe de continuité paysagère	Le CBS à respecter est de 0.4 avec une part de pleine terre.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de paysage.
Le projet a une incidence relativement modérée car il prend en compte les enjeux du cadre de vie des habitants pour garantir la future insertion paysagère de l'opération.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	L'OAP est située en renouvellement urbain. Le site est situé au coeur de la centralité, à proximité de desserte en TC	-		

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de Déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de déplacements.
Le projet a une incidence non significative.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.37 Création de l'OAP du Petit Brandais à Saint-Léger-les-Vignes

Cf partie 4.2.A.7

C.38 Création de l'OAP Bougrière Sud à Sainte-Luce-sur-Loire.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	Le secteur ne contient aucun élément de la trame verte et bleue. Le site est très largement imperméabilisé.	Espaces végétalisés à présever, à conforter ou à créer Un arbre isolé est protégé Les opérations de logements sont prévues avec des espaces extérieurs plantés	En zonage UEm, le CBS est de 0.3 (ou 0.2 - 0.1 en fonction des projets)	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de biodiversité.
Le projet a une incidence relativement positive sur la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	Le secteur est déjà urbanisé au sein d'une zone urbanisée. Le projet ne redéfinit pas le paysage local de ville périurbaine sur le plan paysager ou patrimonial. Néanmoins trois propriétés bâties, témoin de l'architecture historique locale, à usage d'habitation sont encore présentes au sein de ce secteur.	Mettre en valeur des parties anciennes du tissu bâti (préservation et réutilisation en activité) et préserver les derniers éléments de petit patrimoine vernaculaire. Réhabiliter les constructions anciennes du site et organiser l'espace public en recherchant leur mise en valeur Densification « graduée » entre la Route de Thouaré et la partie sud du périmètre. Diversifier les ambiances urbaines et architecturales en intégrant la pente, les arbres existants et la cour rurale historique Assurer une transition paysagère permettant de limiter les vis-à-vis avec le tissu urbain constitué à l'est et au sud		

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de paysage. Le projet a une incidence positive sur le paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	Une ligne de transport collectif (C7) à vocation structurante borde le secteur. La zone est situé à moins de 1500m à vol d'oiseau de la centralité de Sainte-Luce-sur-Loire.	Le projet prévoit la requalification du carrefour dans une logique plus urbaine et permettant une pacification de l'ensemble des flux (VL, chronobus, cycles, piétons). Organiser une trame urbaine recherchant ainsi le confort du piéton et le couvert ombragé des plantations faciliant l'accès au bus.		

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de déplacements.
Néanmoins le projet a une incidence significativement positive en favorisant le report modal.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.39 Création de l'OAP Route de la Minais à Sainte-Luce-sur-Loire.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	Le secteur ne contient aucun élément de la trame verte et bleue.	Espaces végétalisés à présever, à conforter ou à créer Créer des coeurs d'îlots végétalisés	En zonage Umc le CBS est de 0.6 avec 30% de pleine terre. Règle de plantation d'un arbre pour 100m2 de pleine terre, de 2 arbres pour 300m2, etc.	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de biodiversité.
Le projet a une incidence relativement positive sur la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	Le secteur est déjà urbanisé et le projet ne redéfinit pas le paysage local de ville périurbaine sur le plan paysager ou patrimonial.	Créer un espace public généreux et paysagé Limitation des vis-à-vis par des transitions paysagères Principes de perméabilité visuelle vers les coeurs d'îlots.	L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager avec un coefficient de pleine terre de 70%.	

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de paysage.
Le projet a une incidence relativement positive sur le paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	Une ligne de transport collectif (C7) à vocation structurante borde le secteur. La zone est situé à moins de 1500m à vol d'oiseau de la centralité de Sainte-Luce-sur-Loire.	Le projet prévoit la requalification du carrefour dans une logique plus urbaine et permettant une pacification de l'ensemble des flux (VL, chronobus, cycles, piétons).		

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de déplacements.
Néanmoins le projet a une incidence positive en favorisant le report modal.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible , moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.40 Création de l'OAP Tournebride à Sautron

Cf partie 4.2.A.8

C.41 Création de l'OAP des Bois à Thouaré-sur-Loire

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	Une haie à forte valeur écologique est présente sur la bordure du sité, la majeur partie du site est fortement artificialisée.	Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis	Haie protégée par un EPP CBs de 0.5 avec 100% de pleine terre sur la partie nord	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	Le secteur est enclavé au sein d'une zone urbaine et est déjà artificialisé. Néanmoins l'aménagement du site redéfinit faiblement le paysage local sur le plan paysager.	Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis	Haie protégée par un EPP	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de paysage.
Le projet a une incidence relativement positive sur le paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	La zone est situé à proximité immédiate d'un axe de TC structurant (à moins de 200 mètres).	Créer des liaisons douces vers les lotissements limitrophes ainsi que vers le chemin rural		

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de déplacements. Néanmoins le projet a un impact positif sur les déplacements en favorisant le report modal.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.42 Création de l'OAP rue de Nantes 1 à Thouaré-sur-Loire

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	Aucun élément relevant de la trame verte et bleue n'est identifié.sur le site.	Conforter et renforcer les espaces végétalisés au fond de parcelle afin de prendre en compte l'impact visuel et sonore de la voie ferrée	CBS de 0.6 avec 30% de pleine terre	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de biodiversité.
Le projet a une incidence positive sur la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	Le secteur est enclavé au sein d'une zone urbaine Le secteur est déjà urbanisé et le projet ne redéfinit pas le paysage local sur le plan paysager ou patrimonial.	Valorisation des façades pour marquer l'entrée de la ville Principes de perméabilités visuelles et limiter les linéaires bâtis importants		L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de paysage.
Le projet a une incidence relativement positive sur le paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	La zone est limitrophe au corridor de l'axe d'un TC structurant (C7) ainsi que de la gare et est située à proximité immédiate du coeur de la centralité.			

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de déplacements.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.43 Création de l'OAP rue de Nantes 2 à Thouaré-sur-Loire

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	Aucun élément relevant de la trame verte et bleue n'est identifié.sur le site qui fortement artificialisé. Un réservoir de biodiversité est situé à proximité direct, au-delà de coupures fortes que marquent une route et la voie de chemin de fer.	Conforter et renforcer les espaces végétalisés afin de créer deux îlots de fraicheur et Créer des espaces verts plantés de transition avec l'opération d'habitat Créer des continuités végétales en valorisant l'existant Arbres isolés à protéger	CBS de 0.6 avec 30% de pleine terre sur la partie sud CBs de 0.5 avec 100% de pleine terre sur la partie nord	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de biodiversité.
Le projet a une incidence positive sur la prise en compte de la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	Le secteur est enclavé au sein d'une zone urbaine Le secteur est déjà urbanisé et le projet ne redéfinit pas le paysage local sur le plan paysager ou patrimonial.	Préserver les éléments paysagers présents dont les éléments végétaux Valorisation des façades par un traitement qualitatif Organiser une urbanisation progressive depuis les parcelles donnant sur la rue du Petit Plessis en termes de hauteur : R+1 pour ensuite accéder au R+2 en coeur d'îlot et enfin réaliser des R+2+C sur la rue de Nantes		L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de paysage.
Le projet a une incidence relativement positive sur le paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	La zone est limitrophe au corridor de l'axe d'un TC structurant (C7) ainsi que de la gare et est située à proximité du coeur de la centralité.	Créer une liaison douce nord/sud pour favoriser les déplacements doux interquartiers, mais également est/ouest.		

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de déplacements. Néanmoins le projet a un impact positif sur les déplacements en favorisant le report modal.

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.44 Création de l'OAP Bussaudière à Vertou. associée à l'ouverture de la 2AU des Fontenelles (cf 4.2.A.10)

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de biodiversité :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
BIODIVERSITÉ	L'OAP est située à proximité du réservoir de biodiversité de la Loire. Des boisements sont présents sur le site.	Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer sur les boisements existants	Le CBS de 0.6 dont 30% de pleine terre en 1AUMc	L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de paysage :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
PAYSAGE	L'OAP est située au coeur du tissu urbanisé, l'aménagement du site n'egendrera pas de nouvelles coupures visuelles. Il comporte néanmoins du patrimoine végétal à valoriser par l'aménagement.	Préserver les éléments naturels présentant de forts enjeux environnementaux et entreprendre des aménagements paysagers qualitatifs Assurer un principe de perméabilité visuelle et créer des perspectives de vue Couture avec le quartier du vieux Beautour sera assurée par des constructions au volume plus modeste Valorisation des façades sur voie par un traitement qualitatif		L'OAP est compatible avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue paysage.

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu faible en termes de paysage. Le projet a une incidence positive sur le paysage.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de déplacements :

	JUSTIFICATION DU NIVEAU D'ENJEU	MESURES ERC DE L'OAP	MESURES ERC DU RÈGLEMENT	MESURES COMPLÉMENTAIRES
DÉPLACEMENTS	Le site est à proximité immédiate d'un axe de TC structurant (busway ligne 4).	Conforter la liaison douce existante et permettre la création d'une nouvelle		

Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, la création de l'OAP comporte un enjeu nul ou non significatif en termes de déplacements. Le projet a une incidence positive sur les déplacements.

En synthèse, la création de l'OAP comporte des enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

C.45 Création de l'OAP des Reigniers à Vertou

Cf partie 4.2.A.8

D-Les modifications de sites de projet urbain dotés d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les OAP faisant l'objet de modifications portant uniquement sur le phasage, la programmation, la désignation d'îlots déjà réalisés ou la correction d'erreurs ne font pas l'objet d'une analyse des incidences environnementales. En effet, ces modifications ont un faible impact sur les enjeux biodiversité, paysage et déplacements.

Pour rappel le niveau d'enjeu du site, déterminé lors de la création de l'OAP, est indépendant au projet. Son objectif est de déterminer si l'enjeu appelle une action spécifique pour sa prise en compte par les outils du PLUm (OAP, outils graphiques…) qui devraient permettre d'éviter ou réduire les incidences négatives.

L'analyse des incidences de chaque OAP est donc menée selon les trois thématiques majeures dont les indicateurs sont précisés entre parenthèse :

- biodiversité (présence de haies, boisements ou de zones humides ainsi que présence de réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques au sein de la zone ou limitrophe à la zone) ;
- paysages (présence de sites inscrits ou classés, prise en compte des caractéristiques des unités paysagères retenues par l'état initial de l'environnement, analyse qualitative des sites grâce à des vues aériennes et depuis les rues limitrophes) ;
- déplacements ((proximité d'une ligne de transports collectifs structurants ou à vocation structurante et/ou d'une centralité retenue(s) par le PADD ainsi que les difficultés d'accès particulières associées notamment à des obstacles, des traversées de quartiers sensibles)

La méthode est identique à celle utilisée lors de l'élaboration du PLUm, détaillée dans le tome 4 « Analyse des incidences du PLUm » (partie.4.2.1.2).

Liste des OAP modifiées

D.1 Modification de l'OAP Champagnère à Basse Goulaine....1463
D.2 Modification de l'OAP de la Treperie à Basse-Goulaine....1464
D.3 Modification de l'OAP Avenue du Moulin à Bouaye....1465
D.4 Modification de l'OAP Échoppe Nord renommée Échoppe à Bouaye....1465
D.5 Modification de l'OAP Entrée Ouest à Bouaye....1465
D.6 Modification de l'OAP Pommeraie Ancienne église à Bouaye....1466
D.7 Modification de l'OAP Presbytère à Bouaye....1466
D.8 Modification de l'OAP Beauvoir à Bouguenais....1467
D.9 Modification de l'OAP Coteaux à Bouguenais....1469
D.10 Modification de l'OAP Croix Jeanette à Bouguenais....1469
D.11 Modification de l'OAP Eugène Pottier à Bouguenais....1469
D.12 Modification de l'OAP Mermoz Sud à Bouguenais....1469
D.13 Modification de l'OAP Neustrie Bastille à Bouguenais....1470
D.14 Modification de l'OAP Cartrons à Brains associée à l'ouverture de la 2AU des Cartrons....1470
D.16 Modification de l'OAP Haute-Indre à Indre....1473
D.17 Modification de l'OAP Métairie Rouge à La Chapelle-sur-Erdre. 1474
D.18 Modification de l'OAP Moulin des Crétinières à La Chapelle-sur-Erdre. 1476
D.19 Modification de l'OAP Roche Blanche à La Chapelle-sur-Erdre....1477
D.20 Modification de l'OAP Briandière (ex Route de Bouguenais et Rue de la Courante) à La Montagne 1477
D.21 Modification de l'OAP Entrée de Ville (ex Château d'Aux - Drouillard) à La Montagne....1478
D.22 Modification de l'OAP route de Bouguenais (ex Route de Bouguenais Rue de la courante) à La Montagne....1478
D.24 Modification de l'OAP Rue de Nantes aux Sorinières....1481
D.25 Modification de l'OAP centre-bourg à Mauves-sur-Loire....1481
D.26 Modification de l'OAP Jacques Prévert à Mauves-sur-Loire....1482
D.27 Modification de l'OAP La Verdière à Mauves-sur-Loire....1482
D.28 Modification de l'OAP Bas Chantenay à Nantes....1483
D.29 Modification de l'OAP Batignolles à Nantes....1485
D.30 Modification de l'OAP Beaujoire 1 à Nantes....1486
D.31 Modification de l'OAP Chantrerie 2 à Nantes....1487
D.32 Modification de l'OAP Doulon Gohards à Nantes associée à l'ouverture à l'urbanisation de 5 zones 2AU (cf 4.2.B.3)....1487
D.33 Modification de l'OAP Félix Ménétrier à Nantes....1487
D.34 Modification de l'OAP Fresche Blanc à Nantes....1488
D.35 Modification de l'OAP Gustave Roch/Victor Hugo à Nantes....1488
D.36 Modification de l'OAP Ledru Rollin à Nantes....1488
D.37 Modification de l'OAP Martyrs Nantais de la Résistance à Nantes....1489
D.38 Modification de l'OAP Ouche Buron I à Nantes....1489
D.39 Modification de l'OAP Perverie Lauriol II à Nantes....1489
D.40 Modification de l'OAP Pierre Landais à Nantes....1490
D.41 Modification de l'OAP René Cassin à Nantes....1491
D.42 Modification de l'OAP Romanet à Nantes....1491
D.43 Modification de l'OAP Tertre à Nantes....1491
D.44Modification de l'OAP Peccot à Orvault....1492

D.45 Modification de l'OAP Petit Chantilly à Orvault 1492
D.46 Modification de l'OAP de Plaisance à Orvault 1493
D.47 Modification de l'OAP Bel Être à Rezé 1493
D.48 Modification de l'OAP Croix de Rezé à Nantes 1494
D.49 Modification de l'OAP La Carrée à Rezé 1494
D.50 Modification de l'OAP Lechat Blanchet à Rezé 1494
D.51 Modification de l'OAP Marguyonnes Zola à Rezé 1495
D.52 Modification de l'OAP Trois Moulins à Rezé 1495
D.53 Modification de l'OAP Pommereau à Saint-Aignan de Grand Lieu 1496
D.54 Modification de l'OAP Piliers de la Chauvinière à Saint-Herblain 1498
D.55 Modification de l'OAP Preux à Saint-Herblain 1498
D.56 Modification de l'OAP Rue de Saint-Nazaire à Saint-Herblain 1498
D.57 Modification de l'OAP de Centre Bourg à Saint-Jean-de-Boiseau 1499
D.58 Modification de l'OAP Télindière à Saint-Jean-de-Boiseau 1499
D.59 Modification de l'OAP du Prieuré à Saint-Jean-de-Boiseau 1499
D.60 Modification de l'OAP Galochets 1 à Saint-Léger-les-Vignes 1500
D.61 Modification de l'OAP Frêne Rond/Saint-Seb Boulevard à Saint-Sébastien-sur-Loire 1501
D.62 Modification de l'OAP Gare de Vertou/Landelettes à Saint-Séabastien-sur-Loire et à Vertou associée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Landelettes 1501
D.63 Modification de l'OAP Lion d'Or à Saint-Sébastien-sur-Loire et Nantes 1502
D.65 Modification de l'OAP Centre-ville 3 à Sainte-Luce-sur-Loire 1502
D.66 Modification de l'OAP Thébaudière à Sainte-Luce-sur-Loire 1502
D.67 Modification de l'OAP Maison Neuve II à Sainte-Luce-sur-Loire 1503
D.70 Modification de l'OAP Centre-ville à Thouaré-sur-Loire 1504
D.71 Modification de l'OAP des Deux ruisseaux à Thouaré-sur-Loire 1505
D.72 Modification de l'OAP Clouzeaux Trois Métairies à Vertou 1507
D.73 Modification de l'OAP Foresterie à Vertou 1507
D.74 Modification de l'OAP le Clos des Fontenelles à Vertou 1507

D.1 Modification de l'OAP Champagnère à Basse Goulaine

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.2 Modification de l'OAP de la Treperie à Basse-Goulaine

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	<u>Zone humide :</u> Aucune zone humide n'est identifiée sur le site <u>Corridor écologique et TVB</u> Le site n'est pas situé au droit d'un site Natura 2000, d'une ZNIEFF ou d'un ENS. Aucun réservoir ou corridor de biodiversité n'est identifié dans le secteur. Aucune haie n'est identifiée sur le site. **ENJEU NUL OU NON SIGNIFICATIF**	Le PLUm en vigueur préserve des espaces végétalisés. Le règlement de la zone 1AUMc et 1AUMd1 applique un coefficient de biotope et des obligations de pleine terre. L'aménagement du site consommera des espaces naturels et agricoles qui sont le support d'une biodiversité commune du territoire. **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FAIBLE**			**Les évolutions du PLUm proposés sur ce site n'ont pas d'INCIDENCE RÉSIDUELLE FINALE NOTABLE sur la biodiversité**
PAYSAGE	Le secteur de la Treperie est situé en contact direct du centre-bourg de Basse- Goulaine. Le site se caractérise par une topographie marquée du nord au sud. Cette particularité offre un point de vue dégagé sur le paysage et les prairies inondables de la vallée de la Loire. **ENJEU FAIBLE**	Le texte de l'OAP impose des perméabilités visuelles avec la création d'un ou plusieurs respirations urbaines vers le paysage de la vallée de Loire **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FAIBLE**		L'évolution de l'OAP valorise les enjeux de paysage, notamment les vues lointaines sur la vallée de la Loire. La répartition spatiale des formes urbaines est déterminée de manière à assurer une meilleure insertion urbaine, architecturale et paysagère.	**Les évolutions du PLUm proposés sur ce site ont une INCIDENCE FINALE POSITIVE. La modification de l'OAP permet la création de perméabilité visuelle notamment vers le grand paysage de la Loire et la création de continuités paysagère sur le site**
DÉPLACEMENTS	Le secteur de la Treperie est situé en contact direct du centre-bourg de Basse- Goulaine. **ENJEU NUL OU NON SIGNIFICATIF**	La localisation du site, au regard de sa proximité de la centralité, des transports en commun, n'engendre pas d'augmentation notable de la circulation **PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**	-	L'évolution de l'OAP améliore le maillage de cheminement doux permettant un lien renforcé avec le centre-bourg et les espaces naturels.	**Les évolutions du PLUm proposés sur ce site ont une INCIDENCE FINALE FAIBLEMENT POSITIVE sur les déplacements.**

CONCLUSION

Grâce aux mesures d'évitement et de réduction, les évolutions du PLUm ont des incidences positives en termes de paysage et de déplacements. L'évolution du PLUm n'a pas d'incidence sur la biodiversité.

D.3 Modification de l'OAP Avenue du Moulin à Bouaye

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
Les ajouts de principes d'espaces végétalisés à préserver, conforter ou créer ainsi que des principes de continuités paysagères constituent une précision ayant une incidence positive sur la biodiversité.
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Un principe de continuité paysagère est inscrit dans le schéma pour permettre une respiration et inviter à entrer dans le cœur d'îlot, cette précision dans le schéma de l'OAP a une incidence positive sur le paysage.
Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Le principe d'une liaison partagée est/ouest est confirmé en cœur d'îlot afin de créer un mail structurant et végétalisé qui pourra accueillir des usages et/ou des aménagements invitant à la rencontre. Ce mail pourra accueillir, sous réserve de maîtrise foncière et d'aménagements, un principe de desserte depuis la place des Anciens Combattants et pourra desservir des fonds de parcelles de la rue de Nantes avec un regroupement, voire une mutualisation des accès.
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
L'amélioration du maillage du site en termes de cheminements doux permettant un lien renforcé avec le centre-bourg et les espaces de natures a un impact positif, d'autant plus qu'ils sont associés à des principes de continuités paysagères.
Le périmètre de l'OAP est étendu sur les voiries existantes de manière minime. Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Pour autant, elles ont un impact positif sur la prise en compte des enjeux paysagers et de développement des modes actifs.

D.4 Modification de l'OAP Échoppe Nord renommée Échoppe à Bouaye

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Il s'agit de réduire le périmètre de l'OAP pour exclure les projets d'aménagement autorisés. Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.5 Modification de l'OAP Entrée Ouest à Bouaye

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
Le périmètre de l'OAP sectorielle initial est élargi pour intégrer les espaces naturels du ruisseau du Guignardais afin de les inclure dans un projet d'aménagement plus global. Il est affiché la volonté de préserver et valoriser ces espaces. Les arbres remarquables présents sur le site sont pris en compte dans le schéma pour préciser les enjeux de protection. L'extension du périmètre de l'OAP inclue une zone humide protégée par un EPP ZH, au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité,

les modifications apportées à l'OAP font évoluer le niveau d'enjeu, qui passe de faible à moyen. L'adaptation proposée de l'OAP a une incidence positive sur la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
La préservation du cadre paysager arboré est précisé et pris en compte dans les objectifs d'aménagement de l'OAP sectorielle Entrée Ouest. La protection des arbres est intégrée dans le schéma. L'OAP est située, en entrée de Ville, en continuité d'une trame bâtie existante. Les franges végétalisées s'inscrivent dans l'ambiance paysagère existante.
Le projet d'aménagement envisagé ne redéfinira pas significativement le paysage local et n'engendrera pas de nouvelles coupures visuelles. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui faible.
Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Enfin, l'OAP étant située en secteur de renouvellement urbain, la desserte du site actuel est d'ores et déjà assurée. Des cheminements piétons seront développés à l'échelle du quartier et notamment le long du cours d'eau. Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les niveaux d'enjeux par thématique suite à cette modification sont les suivants :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les adaptations de l'OAP ont néanmoins une incidence positive sur la prise en compte de la biodiversité existante.

D.6 Modification de l'OAP Pommeraie Ancienne église à Bouaye

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
L'intégration de la préservation de deux arbres dans le schéma constitue une adaptation positive sur la prise en compte de la biodiversité.
L'extension du périmètre se fait au profit d'espaces majoritairement artificialisés. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
L'ajout d'un principe de perméabilité visuelle est une évolution positive pour le paysage. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Les principes de maillage piéton est ajusté autour de la Vennelle de Bruc. La prise en compte de la gestion et la mutalisation du stationnement est précisée. Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique. Les adaptations propososées ont des incidences poistives pour la biodiversité et le paysage.

D.7 Modification de l'OAP Presbytère à Bouaye

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Il s'agit de réduire le périmètre de l'OAP pour exclure les projets d'aménagement autorisés. Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements

D.8 Modification de l'OAP Beauvoir à Bouguenais

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Proche de la Loire (réservoir de biodiversité) Présence d'EPP et d'EBC **ENJEU FORT**	Le projet se situe en limite du réservoir de biodiversité de la Loire. Le site est majoritairement occupé par un parc de logements individuels sociaux construit dans les années 1950 et par des équipements publics. Il est artificialisé avec une partie naturelle et/ou boisée. **INCIDENCE POTENTIELLE POSITIVE**	La partie nord non urbanisée jouxtant le réservoir de la Loire est classée en zone naturelle (Nl). Des EBC et des EPP protègent les arbres et haies qui contribuent au cadre paysager du quartier. Les évolutions sur le site proposées dans le cadre de la M2 - élargissement de l'Espace Paysager à Protéger sur la parcelle AW800 pour protéger le bois de Beauvoir et mise en cohérence avec le schéma de l'OAP ; - agrandissement de l'EBC rue du Port Lavigne, en cohérence avec les principes d'aménagement de l'OAP sectorielle Beauvoir Un CBS de 0,3. Application du barème des arbres Obligation de planter un arbre à partir de 100m² de pleine terre	Le schéma et les principes d'aménagement précisent bien les enjeux relatifs à la préservation des haies, boisement etc. « Préserver la trame paysagère et les boisements et conserver le mur d'intérêt patrimonial, - Valoriser le patrimoine végétal en préservant la trame paysagère existante : boisements, ancienne allée cavalière... » Le schéma localise également les espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer ainsi que les arbres isolés à protéger. Les évolutions dans le cadre de la M2 ont permis une mise en cohérence entre le règlement graphique et l'OAP et de renforcer la protection des espaces naturels végétalisés.	**La démarche ERC permet une réduction des incidences environnementales.** **Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE POSITIVE en termes de biodiversité. Il a été ajouté des protections (EPP) des espaces boisés et/ou végétalisés et des EBC. Cela a réduit la constructibilité du site car les espaces végétalisés sont préservés.** **Les évolutions proposées sur le site dans le cadre de la M2 ont pour effet de renforcer la protection des espaces boisés.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
PAYSAGE	Proximité de la Vallée de la Loire Quartier d'habitat avec des espaces boisés de caractère patrimonial **ENJEU FAIBLE**	Le projet d'aménagement en renouvellement urbain qui s'inscrit dans un site déjà artificialisé et bâti. **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**	Le mur ceinturant une grande partie du site est protégé au titre du petit patrimoine. Les règles de la zone UM favorisent des formes urbaines de qualité. Des EBC et des EPP protègent les arbres et haies qui contribuent au cadre paysager du quartier.	Le schéma localise les cônes de vue sur la Vallée de la Loire à préserver. La préservation et la mise en valeur du patrimoine de l'ancien domaine de Beauvoir est précisée. Les évolutions dans le cadre de la M2 ne concernent pas cette thématique.	**Les évolutions proposées n'ont PAS D'INCIDENCE RÉSIDUELLE en termes de paysage.** **La trame paysagère est davantage mise en valeur. L'extension du périmètre prend en compte des tissu urbain existant pour inciter au renouvellement urbain et n'inclut pas d'éléments naturels remarquables.**
DÉPLACEMENTS	Le projet se situe à proximité immédiate du centre-bourg. Il" "est desservi par les transports en commun avec des arrêts situés rue de Beauvoir. **ENJEU FAIBLE**	Le projet est accessible par tous les modes de déplacements. Il est desservi par les transports en commun et par les modes actifs. **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		Les principes d'aménagement de l'OAP sectorielle inscrite au PLUm en vigueur n'ont pas évolué dans le cadre de la M2. Les principes de liaisons douces à créer ou à requalifier irriguent le projet. Les évolutions dans le cadre de la M2 ne concernent pas cette thématique.	**Les évolutions du PLUm n'ont PAS D'INCIDENCE RÉSIDUELLE en termes de déplacements dans la mesure où les principes de développement du maillage des cheminements piétons sont maintenus vers le bourg, l'arrêt de bus en s'appuyant sur des trames existantes.**

CONCLUSION

Les évolutions du PLUm proposées sur le site de l'OAP Beauvoir, commune de Bouguenais, en modification n°2 ont une incidence finale relativement positive étant donné qu'elles ont renforcé la prise en compte de la préservation des espaces naturels végétalisés avec une augmentation des outils de protection et une amélioration de l'articulation entre les principes d'aménagement de l'OAP et la traduction graphique.

D.9 Modification de l'OAP Coteaux à Bouguenais

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.10 Modification de l'OAP Croix Jeanette à Bouguenais

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.11 Modification de l'OAP Eugène Pottier à Bouguenais

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
La zone d'évolution du périmètre de l'OAP ne contient aucun élément relevant de la trame verte et bleue. Les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
La zone d'extension du périmètre de l'OAP ne présente pas d'enjeu particulier surle plan paysager ou patrimonial.
Les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
La zone est à proximité immédiate d'une centralité du PADD.
Les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique.

D.12 Modification de l'OAP Mermoz Sud à Bouguenais

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
Le site borde la vallée de la Jaguère. Deux zones humides et des boisements sont intégrés dans le schéma de l'OAP sur le site sur sa frange ouest et est.
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP font évoluer le niveau d'enjeu qui passe de nul ou non significatif à moyen. Ces espaces naturels sont inclus dans le périmètre de l'OAP pour préciser les enjeux de préservation et de valorisation de la Vallée de la Jaguère.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Le site est situé en continuité du bâti existant, à proximité de la vallée de la Jaguère, dans un secteur en renouvellement urbain. L'aménagement du site ne redéfinira pas significativement le paysage local. En effet, l'OAP a pour objectif de fixer les objectifs d'aménagement pour un renouvellement urbain raisonné et la préservation des espaces naturels autour de la Jaguère.
Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
La zone est située à 850 m de la centralité des Couets identifiée au PADD et à proximité immédiate des transports en commun structurants (tramway). Les liaisons douces reliant la vallée de la Jaguère à la rue Jean Mermoz sont développées. Les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les niveaux d'enjeux par thématique suite à cette modification sont les suivants :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les évolutions proposées ont une incidence positive avec la prise en compte de la biodiversité existante.

D.13 Modification de l'OAP Neustrie Bastille à Bouguenais

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
Un secteur exclusivement dédié à un espace végétalisé à créer est ajouté, en ajustant l'emprise vouée à l'activité tertiaire et le secteur à vocation d'équipement. Les modifications du projet ont donc une incidence positive sur la biodiversité. Les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.
Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique.

D.14 Modification de l'OAP Cartrons à Brains associée à l'ouverture de la 2AU des Cartrons

Cf partie 4.2.A.2.

D.15 Modification de l'OAP Courtils à Brains

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	L'évolution du PLUm en M2 consiste à une augmentation du périmètre de l'OAP existante en intégrant des parcelles bâties, artificialisées, en limite ouest. Dans le périmètre de l'OAP actuelle : Présence de haies avec une protection en EPP Présence de zones humides inscrites dans l'OAP sectorielle **ENJEU MOYEN**	L'évolution du PLUm en M2 consiste à une augmentation du périmètre de l'OAP existante en intégrant des parcelles bâties, artificialisées, en limite ouest. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Application du barème des arbres pour inciter à leur préservation	Les principes d'aménagement de l'OAP sectorielle inscrits au PLUm en vigueur n'ont pas évolué dans le cadre de la M2 en termes de biodiversité. Il est d'ores et déjà précisé : - Mettre en valeur les éléments naturels (boisements, milieux humides, mare…) ; - Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ; - Porter une attention particulière à la présence des zones humides en privilégiant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures de compensation devront être mises en œuvre. Dans le schéma, il est indiqué : - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer ; - Boisement à protéger ; - Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser).	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE NON SIGNIFICATIVE en termes de biodiversité dans la mesure où il est proposé une augmentation du périmètre de l'OAP sectorielle incluant uniquement des parcelles bâties afin d'encadrer le renouvellement urbain.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
PAYSAGE	Le site est bordé, à l'est, par une zone agricole et le ruisseau « de la Bernerie » et à l'ouest par le cœur du bourg. L'évolution du PLUm en M2 consiste à une augmentation du périmètre de l'OAP existante en intégrant des parcelles bâties, artificialisées, en limite ouest. **ENJEU FAIBLE**	L'évolution proposée dans le cadre de la M2 consiste à augmenter le périmètre de l'OAP pour intégrer des parcelles bâties, artificialisées. **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**	L'ensemble des dispositions du règlement du PLUm ont pour objectif la recherche d'une haute qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets urbains. Dans le cadre du projet d'aménagement, une attention forte sur la qualité d'intégration paysagère et urbaine est demandée.	Les principes d'aménagement de l'OAP sectorielle inscrits au PLUm en vigueur n'ont pas évolué dans le cadre de la M2 en termes de paysage. Il est d'ores et déjà précisé dans les principes d'aménagement : - Qualifier l'entrée de bourg en créant un espace public de qualité ; - Préserver l'identité du bâti existant du bourg ; - Accompagner le renouvellement urbain et son accroche avec le futur quartier à l'est.	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de paysage dans la mesure où il est proposé une augmentation du périmètre de l'OAP sectorielle incluant uniquement des parcelles bâties afin d'encadrer le renouvellement urbain.**
DÉPLACEMENTS	L'évolution du PLUm en M2 consiste à une augmentation du périmètre de l'OAP existante en intégrant des parcelles bâties, artificialisées, en limite ouest. **ENJEU NUL**	L'augmentation du périmètre de l'OAP intègre des parcelles bâties, à proximité immédiate du bourg. **INCIDENCE POTENTIELLE POSITIVE**	Sans objet	Les principes d'aménagement de l'OAP sectorielle inscrits au PLUm en vigueur n'ont pas évolué dans le cadre de la M2 en termes de déplacements. Il est d'ores et déjà précisé : - Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie et profitant les aménagements existants ; - Mettre en oeuvre une voie de desserte connectant la rue des Courtils et la rue des Courtils du Bois ; - Créer des liaisons douces structurantes vers le centre- bourg Inscription dans le schéma de l'OAP : - Principe de liaison douce à créer/requalifier - espaces publics à structurer/conforter/créer - principe de desserte à créer	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE NON SIGNIFICATIVE en termes de déplacements dans la mesure où il est proposé une augmentation du périmètre de l'OAP sectorielle incluant uniquement des parcelles bâties afin d'encadrer le renouvellement urbain.**

CONCLUSION

Les évolutions proposées dans le cadre de la M2 sur le site de l'OAP des Courtils ont une incidence résiduelle non significative dans la mesure où il est proposé une augmentation du périmètre de l'OAP sectorielle incluant uniquement des parcelles bâties afin d'encadrer le renouvellement urbain sur un site construit et artificialisé.

D.16 Modification de l'OAP Haute-Indre à Indre

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**

La modification consiste notamment en l'augmentation significative des surfaces d'espaces végétalisés à créer, conforter et préserver. Il s'agit d'une incidence positive sur la biodiversité.

Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif, l'extension intègre des éléments végétaux qui ne relèvent pas de la Trame Verte et Bleue.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :

Des protections paysagères viennent compléter l'OAP afin de développer une qualité paysagère du site et de conforter les coeurs d'îlots, les modifications du projet ont donc une incidence positive sur le paysage. Le patrimoine bâti intégré est protégé.

L'extension du périmètre de l'OAP permet l'intégration d'un patrimoine bâti, au regard de l'analyse des indicateurs paysagers, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :

L'amélioration du maillage par l'ajout de principes de liaisons douces a une incidence postive sur les déplacements.

Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif ou nul.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Les modifications du projet ont une incidence postive sur la prise en compte de la biodiversité, du paysage et des déplacements en favorisant le report modal.

D.17 Modification de l'OAP Métairie Rouge à La Chapelle-sur-Erdre.

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Présence de zones humides de 1700 m² Présence d'une mare de 600 m² **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur : - Présence de haies bocagères et boisements en majeure partie protégés par des EPP (règlement et OAP) - Barème de Valeur des Arbres afin d'inciter à leur préservation Destruction des zones humides, de la mare et de la continuité écologique ainsi que des haies qui ne sont pas déjà protégées au PLUm en vigueur **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	CBS de 0,3 Obligation de planter un arbre à partir de 100m² de pleine terre	Les évolutions de l'OAP permettent d'éviter ou de réduire les impacts sur l es enjeux biodiversité présents sur le secteur qui n'étaient pas pris en compte jusqu'ici. Le schéma de l'OAP précise : - Zones humides - Espace végétalisé autour de la mare permettant de la préserver - Principe de continuité écologique à créer, reliant la mare aux zones humides - Continuité paysagère sur toutes les haies Le texte de l'OAP précise : - Préserver les continuités écologiques notamment entre la mare et la zone humide située au Nord-Est ; - Favoriser la gestion aérienne des eaux pluviales ; - Favoriser la gestion différenciée des prairies ; - Renforcer les haies existantes par des plantations complémentaires. - Veiller à la construction de bâtiment répondant aux objectifs de densification, de dés-imperméabilisation (végétalisation du site) et d'optimisation foncière (verticalité des programmes notamment)	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES POSITIVES MODÉRÉES en termes de biodiversité car elles permettent d'intégrer et de protéger la majorité des enjeux biodiversité présents sur le site.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
PAYSAGE	Le dossier de création de la ZAC a été soumis à l'avis Architecte des Bâtiments de France. Les prescriptions permettant de préserver la qualité paysagère du site situé aux abords de la vallée de l'Erdre ont été intégrées à l'OAP et au règlement des hauteurs. **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur : - Présence de haies bocagères et boisements en majeure partie protégés par des EPP (règlement et OAP) - Barème de Valeur des Arbres L'augmentation des hauteurs permise en modification n°2 génère des coupures visuelles importantes qui peuvent altérer le paysage. **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	Plan des hauteurs : passage de 10 à 8 m (maximum 8 m avec épannelage vers le cœur d'îlot)	Les évolutions de l'OAP permettent d'intégrer certains enjeux paysagers présents sur le secteur qui n'étaient pas pris en compte jusqu'ici. Le schéma de l'OAP précise : - Zones humides - Espace végétaliser autour de la mare permettant de la préserver - Principe de continuité écologique à créer, reliant la mare aux zones humides - Continuité paysagère sur toutes les haies Le texte de l'OAP indique comme objectifs d'aménagements : - Préserver les continuités écologiques notamment entre la mare et la zone humide située au Nord-Est ; - Favoriser la gestion aérienne des eaux pluviales ; - Favoriser la gestion différenciée des prairies ; - Renforcer les haies existantes par des plantations complémentaires. - Veiller à la construction de bâtiment répondant aux objectifs de densification, de dés-imperméabilisation (végétalisation du site) et d'optimisation foncière (verticalité des programmes notamment)	**Les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES POSITIVES FORTES en matière de paysage car elles permettent d'intégrer et de protéger la majorité des enjeux paysagers présents sur le site.**
DÉPLACEMENTS	Secteur en extension urbaine, non desservi par Transport en Commune en Site Protégé Liaisons douces inscrites à l'OAP existante **ENJEU FORT**	L'aménagement du site entraîne une augmentation des déplacements motorisés (salariés, clients, livraisons) **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FORTE**	-		**Les évolutions du PLUm engendrent DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FORTES car elles augmentent les déplacements motorisés aux abords du site.**

CONCLUSION

Grâce aux mesures d'évitement et de réduction qui atténuent les incidences, les évolutions du PLUm ont des incidences résiduelles globalement positives, sauf en matière de déplacements.
Les évolutions apportées à l'OAP Métairie Rouge en modification n°2 ont une incidence relativement positive étant donné qu'elles permettent la protection et la valorisation d'une majeure partie des enjeux biodiversité et paysagers qui n'étaient pas pris en compte jusqu'ici.
En 2023, le projet de ZAC a fait l'objet d'une autorisation de l'autorité environnementale et d'une dérogation espèces protégées prise par arrêté.

D.18 Modification de l'OAP Moulin des Crétinières à La Chapelle-sur-Erdre.

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, enjeu moyen, enjeu fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**

La modification consiste en l'inscription d'un boisement et d'un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer. Il s'agit d'une incidence positive sur la biodiversité.

Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif ou nul. En effet, la modification du périmètre de l'OAP est faite au profit d'espaces relativement artificialisés, le boisement existant au sud du site n'est pas identifié dans le règlement écrit comme ayant une valeur écologique forte.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :

Des protections paysagères complètent l'OAP afin de favoriser une continuité paysagère du site. Il s'agit d'une incidence positive en matière de paysage.

Au regard de l'analyse des indicateurs paysagers, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif ou nul.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :

Des principes de desserte, d'accès et de liaisons douces ont été rajoutés dans l'OAP. Le projet a une incidence positive sur les déplacements.

Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste moyen.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Le projet a une incidence postive sur la prise en compte des déplacements en favorisant le report modal.

D.19 Modification de l'OAP Roche Blanche à La Chapelle-sur-Erdre

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
La modification de l'OAP consiste en l'ajout de protections afin de préserver les espaces boisés existants. Il s'agit d'une incidence positive significative sur la biodiversité.
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible. En effet, l'extension du périmètre comprend des espaces déjà arificialisés comprenant de la végétation occupant une place marginale.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Des protections paysagères sont ajoutés à l'OAP afin d'améliorer la qualité paysagère du site. Il s'agit d'une incidence positive en matière de paysage. Au regard de l'analyse des indicateurs paysagers, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif. .
Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
L'amélioration du maillage par l'ajout de principes de liaisons douces a une incidence postive sur les déplacements. Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non signficatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Les modifications du projet ont une incidence postive significative sur la prise en compte des boisements existantes sur le site.

D.20 Modification de l'OAP Briandière (ex Route de Bouguenais et Rue de la Courante) à La Montagne

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
Les espaces végétalisés et la continuité de la zone humide nouvellement inclus sont protégés. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste moyen.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
La volonté de préservation et de mise en valeur des espaces naturels est traduite dans l'OAP. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.
Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Les adaptations proposées ne concerne pas cette thématique. Les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique.

D.21 Modification de l'OAP Entrée de Ville (ex Château d'Aux - Drouillard) à La Montagne

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
S'agissant d'une opération en renouvellement urbain, l'extension du périmètre se fait au profit d'espaces artificialisés. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste moyen.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Les objectifs de requalifation des espaces publics et le principe de développement de liaisons douces sont précisés pour améliorer le maillage du quartier et sa desserte. Les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique.

D.22 Modification de l'OAP route de Bouguenais (ex Route de Bouguenais Rue de la courante) à La Montagne

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
Sur la partie nord de l'OAP, l'ajout d'un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer a une incidence positive sur la biodiversité. S'agissant d'une opération en renouvellement urbain, l'extension du périmètre se fait au profit d'espaces largement artificialisés. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste moyen.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
L'OAP sectorielle intègre dans son périmètre le Parc du Grand Pré afin de mettre en avant la volonté de préservation et de mise en valeur de ces espaces naturels. L'enjeu d'interface avec les espaces de renouvellement urbain est précisé. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.
En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique.

D.23 Modification de l'OAP de la Désirée aux Sorinières

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	**- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain** Habitat : Le site est principalement occupé par des secteurs de friches suite à l'abandon des cultures maraîchères. Le reste du site présente des habitats ouverts avec des habitats mésophiles, mésohygrophiles et hygrophiles. Les enjeux des habitats sont concentrés sur les habitats humides du site, à savoir la saussaie marécageuse qui présente cependant un mauvais état de conservation. **ENJEU MOYEN** Zone humide : Identification de nouvelles surfaces en zone humide sur 1,3ha pour atteindre 2 ha de zones humides sur le site **ENJEU FORT** Faune : - Oiseaux : Les enjeux concernent les espèces nicheuses dont 2 espèces en particulier protégées nationalement et inscrites comme vulnérable sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de France : le Chardonneret élégant et la Cisticole des joncs. **ENJEU FORT** - Insectes : présence localement du Grand Capricorne, espèce protégée nationalement et communautairement sur deux arbres au sud du site et présence d'une espèce de papillon concernée par des statuts de conservation. **ENJEU FORT** - amphibiens : aucune espèce d'amphibien n'a été contactée au sein du site **ENJEU NUL** - Reptiles : Les enjeux concernant les reptiles sont considérés comme moyens. Même si les lézards restent des espèces protégées, elles restent très communes. La couleuvre helvétique est classée comme quasi- menacée sur la liste rouge. **ENJEU FORT** - Chiroptères : **ENJEU NUL** - Mammifères : les espèces recensées sont communes **ENJEU FAIBLE** **Corridor écologique et TVB** Le site n'est pas situé au droit d'un site Natura 2000, d'une ZNIEFF ou d'un ENS. Le site se situe à moins de 5km de 3 ZNIEFF et de 1 ENS. Le site se localise à proximité d'un corridor écologique identifié à la Trame Verte et Bleue **ENJEU NUL**	L'OAP de la Désirée en vigueur protège des zones humides. Un inventaire complémentaire de zones humides à identifier de nouvelles zones sur la parcelle AT180 qui ne sont pas protégées dans l'OAP en vigueur. Destruction des zones humides, protégées. **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**		Les évolutions de l'OAP permettent d'étendre la protection des zones humides présentes sur le secteur à celles qui n'étaient pas prises en compte jusqu'ici. Le principe de zone humide à préserver est étendu sur la parcelle AT180.	**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE FINALE FAIBLEMENT POSITIVE. La modification de l'OAP permet la protection de zones humides.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
PAYSAGE	Le site marque l'entrée de la ville des Sorinières. Il se compose d'une part importante de terrains en friches. **ENJEU MOYEN**	L'OAP de la Désirée en vigueur se compose d'orientations d'aménagement ayant pour objectif de valoriser le paysage. L'OAP assure un traitement qualitatif des façades donnant sur la voie principale VM137 en direction du centre-ville pour une meilleure intégration paysagère et une entrée de ville esthétique. L'OAP garantit par ailleurs la qualité paysagère à proximité du château de la Roulière en préservant les espaces verts environnants. **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FAIBLE**		L'évolution de l'OAP prévoit : La suppression du principe d'aménagement sur les serres agricoles qui n'ont pas d'intérêt patrimonial. La création de principes de perméabilité visuelle favorisant la une ambiance paysagère qualitative en limitant les linéaires de façade importants.	**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE FINALE POSITIVE. La modification de l'OAP permet la protection de zones humides.**
DÉPLACEMENTS	Le site se situe à proximité du centre-ville des Sorinières et de la ligne structurante chronobus C4. **ENJEU FAIBLE**	Augmentation sensible du trafic routier en lien avec le projet, qui pourrait générer des nuisances en particulier pour la zone résidentielle limitrophe. **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**		Suppression du principe de desserte à créer vers la rue des Roseraies. Cet accès contribuerait à augmenter les nuisances et l'insécurité liées au trafic routier dans une rue en impasse bordée de maisons pavillonnaires.	**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE FINALE FAIBLEMENT POSITIVE. La modification de l'OAP permet de préserver la sécurité et la tranquillité de la rue des Roseraies.**

CONCLUSION

Les évolutions proposées dans le cadre de la M2 sur le site de l'OAP La Désirée ont une incidence résiduelle faiblement positive, en wpréservant les nouvelles zones humides identifiées, en améliorant la prise en compte du paysage de ce site situé en entrée de ville, et en préservant la tranquillité d'une rue pavillonnaire.

Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste moyen.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :

La suppression d'un principe de voirie, jugé insécuritaire et générateur de nuisances, au profit du maintien principe de liaison douce est sans incidence notable.
Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu, qui reste faible.

En synthèse, les niveaux d'enjeux par thématiques suite à cette modification sont les suivant :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications du projet ont néanmoins une incidence positive sur la prise en compte des zones humides existantes.

D.24 Modification de l'OAP Rue de Nantes aux Sorinières

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
L'aménagement d'une placette permet la création d'une perméabilité visuelle participant à la création d'une entrée de ville qualitative, ce qui a une incidence postive sur le paysage.
Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Néanmoins, les modifications du projet ont une incidence positive sur le paysage.

D.25 Modification de l'OAP centre-bourg à Mauves-sur-Loire

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :
La végétation intégrée au périmètre par l'évolution du projet est conservée par l'ajout d'un aplat espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer. Les modifications du projet ont donc une incidence positive.
L'extension du périmètre de l'OAP inclue des boisements à proximité d'un cours d'eau, pour lesquels un EPP est créé.
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP font évoluer le niveau d'enjeu, qui reste passe de nul ou non significatif à faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage :**
L'extension de l'espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer. permet de préserver les éléments du patrimoine végétal présents, tels que les boisements. L'ajout d'un principe de cône de vue vers la coulée verte permet de préserver les vues vers cet espace naturel végétalisé contribuant à la qualité du cadre de vie.
L'extension du périmètre est au coeur d'une zone urbanisée et n'engendre pas de nouvelles coupures visuelles. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
La création d'un principe de liaison douce permet l'amélioration du maillage des modes actifs sur un axe nord/ sud dans le centre-ville.
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les niveaux d'enjeux par thématiques suite à cette modification sont les suivants :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications du projet ont néamoins une incidence postive sur la prise en compte des enjeux biodiversité, paysage et de déplacements en favorisant le report modal.

D.26 Modification de l'OAP Jacques Prévert à Mauves-sur-Loire

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :
La végétation intégrée au périmètre par l'évolution du projet est conservée par l'ajout d'un aplat espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer. Les modifications du projet ont donc une incidence positive.
L'extension du périmètre de l'OAP ne contient pas d'éléments relevant de la trame verte et bleue. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage :**
L'extension du périmètre est au coeur d'une zone urbanisée et n'engendre pas de nouvelles coupures visuelles. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif
En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

D.27 Modification de l'OAP La Verdière à Mauves-sur-Loire

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :
L'ajout d'un principe de continuité paysagère au niveau de la haie améliore sa prise en compte dans le projet. Le périmètre de l'OAP est étendu sur des surfaces largement imperméabilisées. Néanmoins une haie ayant un intérêt écologique ou hydrologique majeur protégée par un EPP dans le règlement écrit est présente sur la bordure du secteur.
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage :**
Le principe de valorisation des façades par un traitement qualitatif est prolongé sur l'extension du périmètre et un prinicpe de continuité paysagère est ajouté sur une haie considérée comme du patrimoine. Le projet a une incidence positive sur le paysage.
L'extension du périmètre est en continuité d'une zone urbanisée et n'engendre pas de nouvelles coupures visuelles. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Pour autant, elles ont une incidence relativement positive sur la prise en compte des éléments naturels existants sur le site.

D.28 Modification de l'OAP Bas Chantenay à Nantes

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Secteur Koenig Il s'agit d'un site industriel constitué d'anciennes halles. Il est entièrement artificialisé. Autres secteurs de modification : Les modifications envisagées n'ont pas de lien direct ou indirect avec la thématique biodiversité. **ENJEU NUL**	Secteur Koenig Pas de risque d'artificialisation supplémentaire du site pour cette opération de renouvellement urbain. Le respect du CBS en vigueur (0,3) et le Barème de Valeur des arbres réduisent d'ores et déjà les incidences potentielles sur la biodiversité. **PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**		- L'OAP prévoit la mise en œuvre d'une noue végétalisée à l'entrée du site	**La modification n°2 du PLUm a des INCIDENCE RÉSIDUELLE FINALE FAIBLEMENT POSITIVE sur la biodiversité.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
PAYSAGE	Secteur Koenig Il s'agit d'un site industriel constitué d'anciennes halles présentant un intérêt patrimonial. Le paysage est marqué par la silhouette des silos portuaires et du pont de Cheviré. Secteur Usine électrique Le secteur comprend un petit bâtiment de décantation sur pilotis, situé en bord de Loire. Secteur Dubigeon Le secteur est composé de halles industrielles, de murs en pierre et de pavements. Le secteur concerné par l'OAP présente des vues de qualité en direction de la Loire. À l'échelle de l'ensemble de l'OAP, le secteur Bas Chantenay présente **un enjeu fort** d'un point de vue patrimonial. **ENJEU FORT**	Le renouvellement des différents secteurs pourrait avoir une incidence potentielle forte sur le caractère patrimonial des halles, des murs en pierre et des voies pavées. Les vues vers la Loire pourraient être altérées. Des protections patrimoniales sont d'ores et déjà été identifiées dans l'OAP et au règlement graphique. Les ambitions de protections patrimoniales sont élevées et permettent de réduire les incidences potentielles sur le paysage. **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Secteur Koenig Les ponts roulants sont identifiés en tant que petit patrimoine. Secteur Dubigeon Le mur en pierre, la cale du Cordon Bleu et les pavements de la rue sont identifiés comme petit patrimoine.	Secteur Koenig Plus de la moitié des halles sont identifiées dans l'OAP comme un « ensemble patrimonial à mettre en valeur ». Secteur Usine électrique Néant Secteur Dubigeon Deux bâtiments, initialement identifiés comme patrimoine industriel à mettre en valeur, s'avèrent ne pas relever de la catégorie des halles constitutives à l'identité du Bas Chantenay. Ils ne sont plus identifiés dans le schéma de l'OAP. À l'inverse, le schéma est complété avec deux objectifs de mise en valeur de deux bâtiments situés en front du boulevard Chantenay coté sud. Ensemble de l'OAP L'OAP vient préciser la nature des vues à préserver.	**La modification n°2 du PLUm permet d'intégrer des enjeux paysagers présents sur le secteur. L'évolution du document a une INCIDENCE RÉSIDUELLE FINALE POSITIVE MODÉRÉE sur la prise en compte du paysage : certains bâtiments ne sont plus considérés comme à mettre en valeur (3), et la modification vient ajouter 3 prescriptions réglementaires graphiques et 3 protections supplémentaires via l'OAP. L'OAP modifiée permet également de préciser les cônes de vues vers la Loire.**
DÉPLACEMENTS	**Le périmètre de l'OAP est situé à l'ouest de Nantes, dans un secteur identifié comme une polarité à développer.** Il est situé à proximité du chronobus C20 et à proximité immédiate du Pont de Cheviré. **ENJEU MOYEN.**	Secteur Koenig Augmentation du trafic automobile et véhicules lourds. Autres secteurs Néant **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Secteur Koenig néant Autres secteurs néant	Secteur Koenig - Recherche de mutualisation des places de stationnement entre les entreprises et autres utilisateurs mentionnée dans l'OAP - Les accès se feront dans des conditions de sécurité avec une entrée simple et une à deux entrées/sortie ne mettant pas en danger les voies du secteur Koenig.	**INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES**

CONCLUSION

Dans le cadre de cette modification, les incidences résiduelles finales en termes de biodiversité sont modérément positives et faiblement négatives s'agissant des déplacements. Les enjeux principaux résident dans la préservation des atouts paysagers. Dès lors, la procédure de modification N°2 du PLUm offre la possibilité de renforcer les dispositions existantes en matière de préservation des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers. Dans la mesure où l'OAP oriente ainsi l'aménagement du site, il peut être retenu qu'elle a une incidence positive.

D.29 Modification de l'OAP Batignolles à Nantes

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Le périmètre de l'OAP comprend le site des halles Batignolles. Il est donc en partie artificialisé. Le sud de l'OAP est quant à lui constitué d'une friche industrielle. Le périmètre de l'OAP comprend quelques arbres ponctuels. **ENJEU FAIBLE**	Risque d'artificialisation supplémentaire du site, de suppression des arbres et des espaces enherbés. La présence d'un espace boisé classé, le respect du CBS en vigueur (0,3) et le Barème de Valeur des arbres réduisent d'ores et déjà les incidences potentielles sur la biodiversité. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**		- Aménager un jardin de proximité protégé du bruit du boulevard, - Protéger intégralement les boisements existants le talus le long de la rue de Koufra.	**La modification n°2 du PLUm permet d'intégrer et de protéger les enjeux biodiversité présents sur le secteur.** **L'évolution du document a une INCIDENCE FINALE POSITIVE MODÉRÉE sur la prise en compte de la biodiversité.** **Néanmoins, persistent des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES, liées à l'artificialisation du site.**
PAYSAGE	Le périmètre de l'OAP comprend le site des halles Batignolles, haut lieu du patrimoine industriel de Nantes. **ENJEU FORT**	La construction d'immeubles collectifs peut avoir une incidence sur le paysage (augmentation des hauteurs des bâtis). Le recul de 5 mètres par rapport à la rue de Kouffra est maintenu. Le nord du site est couvert par un périmètre patrimonial. **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**		- Réhabiliter les immeubles patrimoniaux - Les deux bâtiments à dominante tertiaire s'implanteront dans le prolongement des nefs A et C des Batignolles. - La façade de l'habitat intermédiaire devra s'inscrire dans l'alignement de la façade de la nef B.	**La modification n°2 du PLUm permet d'intégrer et de protéger la majorité des enjeux paysagers présents sur le secteur.** **L'évolution du document a une INCIDENCE POSITIVE MODÉRÉE sur la prise en compte du paysage et en particulier du patrimoine.**
DÉPLACEMENTS	Le périmètre de l'OAP est situé à proximité immédiate du pôle multimodal de la Haluchère. **ENJEU FAIBLE**	Augmentation du trafic automobile, dans la limite des normes de stationnement définies sur le secteur (1 place pour 120m² de bureaux, 1 place par logement). Présence d'une principe de liaison modes actifs au règlement graphique. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**		- Organiser la circulation pour privilégier la vie résidentielle et notamment les circulations douces en évitant les circulations de transit et les reports vers le quartier. - Création de deux principes de liaisons modes actifs, d'ouest en est.	**La modification n°2 du PLUm a une incidence résiduelle positive faible sur les déplacements.** **INCIDENCES POSITIVES FAIBLES.**

CONCLUSION

La modification de l'OAP Batignolles comporte peu d'incidences nouvelles, restant faiblement positives en matière de biodiversité et de déplacement. La modification permet d'intégrer davantage les enjeux paysagers et en particulier ceux liés au patrimoine et présente ainsi une incidence positive modérée.

D.30 Modification de l'OAP Beaujoire 1 à Nantes

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Le périmètre de l'OAP est aujourd'hui occupé par un centre commercial et son parking. Il est entièrement artificialisé. Il comporte de manière très ponctuelle, quelques arbres. Le périmètre crée un espace boisé dans les interstices de voiries au sud est. **ENJEU FAIBLE**	Risque d'artificialisation et de suppression des arbres (hormis sur l'espace au sud, amené à se transformer en parc). Le respect du CBS en vigueur (0,3) et le Barème de Valeur des arbres réduisent d'ores et déjà les incidences potentielles sur la biodiversité. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**		- Création d'un mail paysager le long du boulevard de la Beaujoire - Création de jardins de proximité au cœur du site - Création d'un parc de 6 ha - Régulation des eaux pluviales en surface, dans des noues ou jardins plantés.	**La modification n°2 du PLUm permet d'intégrer des enjeux biodiversité pour l'heure peu présents sur le secteur. L'évolution du document a une incidence résiduelle POSITIVE MODÉRÉE sur la prise en compte de la biodiversité et une incidence FAIBLEMENT NÉGATIVE sur le volet artificialisation**
PAYSAGE	Le périmètre de l'OAP comprend un centre commercial et son parking. **ENJEU FAIBLE**	La construction d'immeubles collectifs peut avoir une incidence sur le paysage (augmentation des hauteurs des bâtis). **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Les hauteurs sont fixées à 25 et 37 mètres.	- Proposer une typologie de constructions en variant les formes urbaines et les modes d'habitat. Au sein des îlots, l'objectif est de varier les hauteurs de R+2 à R+7 et de créer des émergences pouvant aller jusqu'à R+11 le long de la route de Paris et du mail de la Beaujoire. - Recherche de qualité architecturale - Création d'un mail paysager le long du boulevard de la Beaujoire - Création de jardins de proximité au cœur du site Valorisation des façades par un traitement qualitatif côté route de Paris.	**La modification n°2 apporte des éléments relatifs à la prise en compte du paysage dans l'OAP. L'évolution du document a une INCIDENCE FINALE FAIBLEMENT POSITIVE sur la prise en compte du paysage. Néanmoins, persistent des INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES, sur le paysage, liées aux hauteurs permises sur le site.**
DÉPLACEMENTS	Le périmètre de l'OAP est situé à proximité immédiate de plusieurs lignes de bus (77, 80,85). Il est également situé à proximité d'un arrêt de tramway. **ENJEU FAIBLE**	Augmentation du trafic automobile, dans la limite des normes de stationnement définies sur le secteur (1 place pour 120 m² de bureaux, 1 place par logement). **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**		- Mutualisation des places de stationnement possible à l'échelle de l'OAP, - Création de principes de liaisons modes actifs.	**La modification n°2 du PLUm a une incidence résiduelle négative moyenne sur les déplacements. INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES**

CONCLUSION

La modification de l'OAP Beaujoire présente des incidences positives sur l'environnement, en proposant la création d'un parc de 6 ha au sud de son périmètre. Persistent des incidences résiduelles négatives modérées sur le paysage, bien que l'OAP incite à la qualité architecturale future des bâtis, à l'amélioration des espaces publics et à une variation des hauteurs sur le site.

D.31 Modification de l'OAP Chantrerie 2 à Nantes

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.32 Modification de l'OAP Doulon Gohards à Nantes associée à l'ouverture à l'urbanisation de 5 zones 2AU (cf 4.2.B.3)

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur la **biodiversité**

La modification consiste en l'élargissement des espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer. Ces espaces étaient initialement fléchés vers de l'urbanisation c'est pourquoi cette mesure d'évitement a une incidence positive sur la biodiversité.
Au regard de l'analyse des indicateurs sur la biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste moyen.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur le **paysage**

Au regard de l'analyse des indicateurs sur le paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur les **déplacements**

La modification consiste en l'ajout de deux principes de liaison modes actifs, afin de renforcer le maillage piéton du site. Il s'agit d'un incidence positive sur les déplacements, favorisant le report modal.
Au regard de l'analyse des indicateurs sur les déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

D.33 Modification de l'OAP Félix Ménétrier à Nantes

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur la **biodiversité**

Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou significatif, car l'extension du périmètre permet l'intégration d'espaces imperméabilisés.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur le **paysage**

La modification comprend l'agrandissement du périmètre de l'OAP et implique le développement d'un nouveau secteur bâti. Il s'agit d'une incidence positive sur un secteur détruit par un incendie.
Au regard de l'analyse des indicateurs sur le paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur les **déplacements**

La création d'un principe de liaisons modes actifs a une incidence positive favorisant le report modal.
Au regard de l'analyse des indicateurs sur les déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Elles ont une incidence positive sur le paysage.

D.34 Modification de l'OAP Fresche Blanc à Nantes

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.35 Modification de l'OAP Gustave Roch/Victor Hugo à Nantes

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur la **biodiversité**
Au regard de l'analyse des indicateurs sur la biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur le **paysage**
La modification comprend la suppression de deux principes de perméabilité visuelle.Ces principes étaient incohérents puisqu'ils permettaient deux perméabilités visuelles en direction d'une école. Il n'y a donc pas d'incidences sur le paysage.
Au regard de l'analyse des indicateurs sur le paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui faible.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur les **déplacements**
Au regard de l'analyse des indicateurs sur les déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

D.36 Modification de l'OAP Ledru Rollin à Nantes

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur la **biodiversité**
La modification vient préciser les objectifs de dépollution d'un ancien site industriel et l'aménagement de nouveaux jardins en cœur d'îlot, il s'agit d'une incidence positive sur la biodiversité.
Au regard de l'analyse des indicateurs sur la biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur le **paysage**
La modification vient préciser les conditions d'implantation des futures constructions, en harmonie avec le contexte faubourien existant et a ainsi une incidence positive sur le paysage. De plus, elle permet des perméabilités visuelles vers les cœurs d'îlot.
Au regard de l'analyse des indicateurs sur la biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur les **déplacements**
Au regard de l'analyse des indicateurs sur les déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.
En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Elles ont une incidence positive sur la biodiversité et le paysage.

D.37 Modification de l'OAP Martyrs Nantais de la Résistance à Nantes

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur la **biodiversité**
Au regard de l'analyse des indicateurs sur la biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur le **paysage**
Au regard de l'analyse des indicateurs sur le paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur les **déplacements**
La modification comprend une évolution des principes de desserte de l'OAP vers des principes de liaisons modes actifs. La suppression de principes de desserte destinés aux véhicules motorisés au profit de principes de liaisons modes actif permet d'améliorer significativement le maillage du site en termes de cheminement doux
Au regard de l'analyse des indicateurs sur les déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Pour autant, elle a une incidence positive sur les déplacements en favorisant le report modal.

D.38 Modification de l'OAP Ouche Buron I à Nantes

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur la **biodiversité**
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible, car l'extension du périmètre permet l'intégration d'espaces déjà artificialisés dans une optique de renouvellement urbain.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur le **paysage**
L'extension de l'OAP sur sa partie Nord Ouest permet de marquer l'entrée du quartier par un bâtiment totem marqué par un principe de perméabilité visuelle et des espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer. Cette évolution aura un impact positif car elle permettra de prévoir la réalisation d'une cohérence paysagère à l'échelle du quartier.
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur les **déplacements**
Au regard des indicateurs des déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif, car l'extension du périmètre est à proximité directe d'un réseau TC structurant.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Pour autant, elle a une incidence positive sur le paysage.

D.39 Modification de l'OAP Perverie Lauriol II à Nantes

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.40 Modification de l'OAP Pierre Landais à Nantes

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Les modifications envisagées n'ont pas de lien direct ou indirect avec la thématique biodiversité. **ENJEU NUL**	Sans objet	Sans objet	Sans objet	**PAS D'INCIDENCE RÉSIDUELLE**
PAYSAGE	Les modifications envisagées n'ont pas de lien direct ou indirect avec la thématique Paysage **ENJEU NUL**	Sans objet	Sans objet	Sans objet	**PAS D'INCIDENCE RÉSIDUELLE**
DÉPLACEMENTS	Le secteur de l'OAP est situé au cœur de la centralité métropolitaine et nantaise. Il est notamment desservi par les lignes 2 et 3 du tramway. Il présente un **ENJEU FAIBLE** en matière de déplacements.	**PAS D'INCIDENCE POTENTIELLE**		- Ajout de principes de liaisons modes actifs.	**Les aménagements permis par les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT POSITIVES sur les enjeux de déplacement.**

CONCLUSION - *ERRATUM À LA NOTICE EXPLICATIVE*

Contrairement à ce qui a été indiqué dans la notice initiale de la modification N°2 du PLUm telle que soumise à enquête publique (erreur d'écriture), les enjeux environnementaux sont faibles pour l'OAP Pierre Landais. Les incidences résiduelles de la future OAP sont également faibles.

D.41 Modification de l'OAP René Cassin à Nantes

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.42 Modification de l'OAP Romanet à Nantes

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur la **biodiversité**

La modification comprend la suppression de deux aplats « espace végétalisé à créer ». Il s'agit d'une incidence négative mais faible dans la mesure où ces espaces végétalisés ne sont pas existants à ce jour. Il n'y a donc pas de disparition des espaces végétalisés.

Au regard de l'analyse des indicateurs sur la biodiversité, ces évolutions ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur le **paysage**

Au regard de l'analyse des indicateurs sur le paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur les **déplacements**

Au regard de l'analyse des indicateurs sur les déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

D.43 Modification de l'OAP Tertre à Nantes

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur la **biodiversité**

L'augmentation des hauteurs proposées dans le cadre de l'OAP permet d'augmenter le nombre de logements tout en préservant les cœurs d'îlots. Elle a donc une incidence positive sur la biodiversité.

Au regard de l'analyse des indicateurs sur la biodiversité, ces évolutions ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur le **paysage**

La modification comprend une évolution de la constructibilité et donc des hauteurs rue du Corps de Garde. Il s'agit d'incidences faibles dans la mesure ou ces augmentations ont lieu en face de jardins familiaux et ne crées dont pas de covisibilité supplémentaire.

Par ailleurs, au sud de l'OAP, une ligne d'implantation du bâti est ajoutée afin d'être en cohérence avec le recul-retrait de 5m imposé au règlement graphique, il n'y a pas d'incidences sur le paysage ce point..

Au regard de l'analyse des indicateurs sur le paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse des incidences de la modification de l'OAP sur les **déplacements**

Au regard de l'analyse des indicateurs sur les déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

D.44Modification de l'OAP Peccot à Orvault

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**

Des espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer sont inscrits dans l'OAP. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :

Plusieurs espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer sont ajoutés pour préserver et conforter la trame paysagère existante. Ces continuités paysagères auront un impact positif sur le site. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :

L'amélioration du maillage pour les liaisons douces conjuguées à des espaces végétalisés a un impact postif sur les déplacements en incitant significativement au report modal. Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Pour autant, elles ont un impact positif sur la prise en compte des déplacements.

D.45 Modification de l'OAP Petit Chantilly à Orvault

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, enjeu moyen, enjeu fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**

Un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer est renforcé dans l'OAP. Des arbres remarquables correspondant à 13 sujets patrimoniaux de haute tige sont ajoutés pour préserver les boisements existants. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :

un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer est renforcé pour préserver et conforter la trame paysagère existante. Des arbres remarquables correspondant à 13 sujets patrimoniaux de haute tige sont ajoutés pour préserver le paysage. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en matière des déplacements.

D.46 Modification de l'OAP de Plaisance à Orvault

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
La préservation des trames arborées existantes afin qu'elles soient supports de biodiversité et la création de plusieurs coulées vertes ont une incidence postive significative en matière de biodiversité. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Plusieurs espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer sont ajoutés à l'OAP contribuant à renforcer les continuités paysagères du site. Il s'agit d'une incidence positive en matière de paysage. Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Afin de structurer l'entrée d'agglomération, l'ajout de principes de liaisons douces à créer/requalifier, associés aux principes de coulées vertes et en lien avec les transports en commun a une incidence postive significative sur les déplacements en incitant au report modal.

Au regard des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Pour autant, elles ont un impact positif sur la prise en compte des enjeux de biodiversité, paysagers et de déplacements.

D.47 Modification de l'OAP Bel Être à Rezé

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
L'ajout d'espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer a une incidence positive sur la biodiversité. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
L'extension du périmètre de l'OAP est intégré à une zone urbanisée, l'aménagement de la zone n'engendrera pas de nouvelles coupures visuelles.
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique. Les modifications du projet ont une incidence postive sur la biodiversité.

D.48 Modification de l'OAP Croix de Rezé à Nantes

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.49 Modification de l'OAP La Carrée à Rezé

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
La modification conforte la préservation des coeurs d'îlot, ce qui a une incidence positive sur la biodiversité.
L'extension du périmètre permet l'intégration d'espaces déjà artificialisés dans une optique de renouvellement urbain. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique. Les modifications du projet ont une incidence postive sur la biodiversité.

D.50 Modification de l'OAP Lechat Blanchet à Rezé

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.51 Modification de l'OAP Marguyonnes Zola à Rezé

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
Les précisions apportées dans l'OAP ont une incidence positive sur la biodiversité à travers la préservation des espaces naturels et des arbres. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique.

D.52 Modification de l'OAP Trois Moulins à Rezé

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible. L'extension du périmètre permet l'intégration d'espaces déjà artificialisés dans une optique de renouvellement urbain et de préservation de la Nature en Ville.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique.

D.53 Modification de l'OAP Pommereau à Saint-Aignan de Grand Lieu

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Présence de haies avec une protection en EPP Présence de zones humides inscrites dans l'OAP sectorielle **ENJEU MOYEN**	Présence de haies avec une protection en EPP Présence de zones humides inscrites dans l'OAP sectorielle Destruction des zones humides. Artificialisation des sols. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Site classé en 1AUmc. CBS de 0,6 avec une obligation de pleine terre. Barème de Valeur des Arbres afin d'inciter à leur préservation. Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre.	Les principes d'aménagement de l'OAP sectorielle inscrite au PLUm en vigueur n'ont pas évolué dans le cadre de la M2 en termes de biodiversité. *Il est précisé :* - Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité ; - Préserver les éléments végétaux du site, notamment les haies qui participent à l'ambiance paysagère, dont l'intérêt écologique et hydrologique en font des éléments majeurs ; - Conserver les arbres remarquables, notamment les haies de chênes en développement spontané en limite des jardins ; - Porter une attention particulière à la présence des zones humides en privilégiant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures de compensation devront être à mettre en œuvre. Ainsi, des investigations complémentaires au stade du projet pourront être nécessaire pour réduire l'impact dans un premier temps, puis définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser. Une évolution du document d'urbanisme pourra être nécessaire. Dans le schéma, il est indiqué - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer ; - principe de continuité paysagère - principe de continuité écologique - Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)	**Les évolutions proposées N'ONT PAS D'INCIDENCE RÉSIDUELLE en termes de biodiversité dans la mesure où il est proposé une augmentation du périmètre de l'OAP sectorielle intégrant uniquement des parcelles bâties.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
PAYSAGE	Site partiellement artificialisé avec la présence de maisons individuelles et jardins. Espaces naturels végétalisés. Le site se situe au sein d'un tissu pavillonnaire constitué. ENJEU FAIBLE	Le projet d'aménagement aura une incidence en termes de paysage par la construction de logements neufs dans un site partiellement occupé et situé en Espace Proche du Rivage de la Loi Littoral. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	L'ensemble des dispositions du règlement du PLUm ont pour objectif la recherche d'une haute qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets urbains. Dans le cadre du projet d'aménagement, une attention forte sur la qualité d'intégration paysagère et urbaine est demandée.	Les principes d'aménagement de l'OAP sectorielle inscrite au PLUm en vigueur n'ont pas évolué dans le cadre de la M2 en termes de paysage. Il est précisé : - Réaliser un projet d'ensemble dans le respect du tissu pavillonnaire existant et en conservant la qualité paysagère ; - Implanter et organiser les constructions pour respecter le caractère du tissu environnant ; - Assurer une frange végétale en limite Sud.	**Les évolutions proposées N'ONT PAS D'INCIDENCE RÉSIDUELLE en termes de paysage dans la mesure où il est proposé une augmentation du périmètre de l'OAP sectorielle intégrant des parcelles bâties.**
DÉPLACEMENTS	Situé à 1 km à l'Ouest de bourg, en continuité du tissu pavillonnaire existant, le Pommereau est localisé à proximité de la RD11, axe structurant de la commune. **ENJEU NUL**	Très faible augmentation du trafic automobile en lien avec le projet. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet	Les principes d'aménagement de l'OAP sectorielle inscrite au PLUm en vigueur n'ont pas évolué dans le cadre de la M2 en termes de déplacements. Il est précisé : - Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie ; - Assurer les accès de façon optimale pour tous les usagers : véhicules, vélos et piétons.	**Les évolutions proposées N'ONT PAS D'INCIDENCE RÉSIDUELLE en termes de déplacements dans la mesure où il est proposé une augmentation du périmètre de l'OAP sectorielle, site à proximité du bourg.**

CONCLUSION

Les évolutions proposées dans le cadre de la M2 sur le site de l'OAP Pommereau ont une incidence résiduelle non significative dans la mesure où il s'agit d'une extension du périmètre intégrant 2 nouvelles parcelles bâties.

D.54 Modification de l'OAP Piliers de la Chauvinière à Saint-Herblain

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
La modification de l'OAP constiste en l'ajout d'un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer, ce qui a une incidence positive. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif ou nul.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Au regard de l'analyse des indicateurs paysagers, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif ou nul.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
L'ajout de principes de liaisons douces a un impact positif en matière de déplacements.
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif ou nul. .

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Les modifications du projet ont une incidence positive sur les déplacements.

D.55 Modification de l'OAP Preux à Saint-Herblain

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, enjeu fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
Le périmètre de l'OAP est étendu sur des espaces déjà imperméabilisés. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Au regard de l'analyse des indicateurs du paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

D.56 Modification de l'OAP Rue de Saint-Nazaire à Saint-Herblain

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
L'extension d'un secteur “habitat au sein d'un espace vert” garantira la préservation de la qualité paysagère existante. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
L'ajout d'une liaison douce permettra de faciliter la connexion entre la rue de la Gironde à la rue de la Charente, les modifications du projet ont une incidence positive sur les déplacements. Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique.

D.57 Modification de l'OAP de Centre Bourg à Saint-Jean-de-Boiseau

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.58 Modification de l'OAP Télindière à Saint-Jean-de-Boiseau

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste moyen.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif ou nul.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
L'OAP étant située en coeur d'îlot, des cheminements piétons seront développés à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble pour mailler le futur quartier. Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu, qui reste moyen.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique. Pour autant les modifications du projet ont une incidence postive sur les déplacements en favorisant le report modal.

D.59 Modification de l'OAP du Prieuré à Saint-Jean-de-Boiseau

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.60 Modification de l'OAP Galochets 1 à Saint-Léger-les-Vignes

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Site inscrit en périphérie du bourg, en dent creuse. Le site est recouvert à environ 70 % de zones humides Présence de boisements au sud-est du site et au nord. Présence de vignes, parcelle entretenue au sud Parcelles classées AOC sur la partie ouest Présence d'une friche composée d'arbustes **ENJEU FORT**	Réduction du périmètre en supprimant une parcelle bâtie au nord. Présence d'EPP sur la haie arbustive en limite du site, à l'est. **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**	CBS de 0,6 avec 30% de pleine terre Barème de Valeur des Arbres afin d'inciter à leur préservation Obligation de planter un arbre à partir de 100m² de pleine terre Boisements protégés par un espace paysager à protéger	Réduction du périmètre de l'OAP. Les principes d'aménagement de l'OAP sectorielle inscrite au PLUm en vigueur n'ont pas évolué dans le cadre de la M2 en termes de biodiversité. Les objectifs et principes d'aménagement sont maintenus avec notamment - Inscription de continuités paysagères - la prise en compte des zones humides : - Recherche de réduction de l'artificialisation.	**L'évolution du PLUm a UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE NON SIGNIFICATIVE en termes de biodiversité dans la mesure où il s'agit de réduire le périmètre initial de l'OAP en excluant une parcelle bâtie au nord.**
PAYSAGE	Le périmètre de l'OAP s'inscrit en dent creuse, dans un quartier pavillonnaire en périphérie du bourg. Hauteur envisagé en 1AUMc : R+1+C comme c'est le cas des alentours. La typologie d'habitat envisagée sur ce secteur est de l'habitat diversifié. **ENJEU MOYEN**	Le site est en continuité du tissu urbain, le projet d'aménagement va impacter de manière mesurée le paysage car il vient s'inscrire au sein d'un espace naturel. **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	Barème de Valeur des Arbres	Aucune modification n'est apportée à l'OAP en matière de paysage. Inscription de principes de continuités paysagères sur toutes les haies existantes : *'Mise en valeur des éléments naturels'*	**L'évolution du PLUm engendre UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE NON SIGNIFICATIVE en termes de paysages dans la mesure où il s'agit de réduire le périmètre initial de l'OAP en excluant une parcelle bâtie au nord.**
DÉPLACEMENTS	Le site est accessible par la route du Sacré Cœur. Site situé à environ 400m du centre-bourg **ENJEU FAIBLE**	Faible augmentation du trafic sur le site en lien avec le projet d'aménagement dont la desserte peut se faire en véhicule et/ou en modes actifs. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**		*Aucune modification n'est apportée à l'OAP en matière de déplacement.* Création de liaisons douces structurantes vers le centre bourg Le texte précise : *« organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voiries et profitant les aménagements existants »*	**L'évolution du PLUm engendre UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE NON SIGNIFICATIVE en termes de déplacement dans la mesure où il s'agit de réduire le périmètre initial de l'OAP en excluant une parcelle bâtie au nord.**

CONCLUSION

Les évolutions apportées dans le cadre de la modification n°2 sur le site de l'OAP Galochets 1 engendrent des incidences résiduelles non significatives dans la mesure où il s'agit d'une réduction du périmètre de l'OAP en excluant la parcelle au nord.

D.61 Modification de l'OAP Frêne Rond/Saint-Seb Boulevard à Saint-Sébastien-sur-Loire

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :
La modification de l'OAP porte une ambition de limitation de l'imperméabilisation des sols et de végétalisation des coeurs d'îlots en vue de limiter les effets de suchauffe urbaine. Des espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer sont incrits sur de larges surfaces. Les modifications du projet ont donc une incidence positive sur la biodiversité.
L'extension du périmètre de l'OAP se fait en partie sur une nouvelle liaison écologique potentielle identifiée dans l'OAP Trame Verte et Bleue et paysage, sur la partie centrale ainsi que sur un boisement protégé par un EBC. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP font évoluer le niveau d'enjeu, qui passe de nul ou non significatif à faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage :**
L'ajout principes de perméabilités visuelles en vue de créer des vues vers le coeur de l'îlot et l'ajout de ligne d'implantation des bâtiments favorisent la réalisation d'une ambiance paysagère qualitative.
L'ajout de principe d'espace vert à préserver sur les bords de cet axe routier structurant afin de préserver, voire renforcer, l'accompagnement paysager de la porte de Saint-Sébastien et du périphérique pour qualifier l'entrée routière principale du secteur. La modification inclue une protection du patrimoine bâti et végétal existant, particulièrement sur le secteur d'extension du périmètre. Les modifications du projet ont une incidence positive en termes de paysage.
L'extension du périmètre de l'OAP inclu des ensembles patrimoniaux à préserver, au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
La création un maillage piéton structurant sous la forme d'un ruban vert, qui traverse l'ensemble de la zone, afin de mieux connecter les secteur Frêne Rond et Saint-Seb Boulevard entre eux. Ce cheminement a l'ambition de proposer une promenade qualitative afin d'encourager les modes doux, limiter les déplacements motorisés à l'intérieur de la zone, et contribuer à la qualité paysagère du secteur. L'évolution du projet a une incidence positive significative sur les déplacements.
Au regard des indicateurs de déplacements, es modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste faible.

En synthèse, les niveaux d'enjeux par thématiques suite à cette modification sont les suivants :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications du projet ont néamoins une incidence postive sur la prise en compte des enjeux biodiversité, paysage et de déplacements en favorisant le report modal.

D.62 Modification de l'OAP Gare de Vertou/Landelettes à Saint-Séabastien-sur-Loire et à Vertou associée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Landelettes

Cf partie 4.2.A.8

D.63 Modification de l'OAP Lion d'Or à Saint-Sébastien-sur-Loire et Nantes

L'OAP Lion d'Or s'étend sur les communes de Nantes et de Saint-Sébastien-sur-Loire, les incidences de l'OAP sur la commune de Nantes sont analysées dans la sous partie associée à la commune.

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :
La modification comprend l'agrandissement d'un espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer. Il s'agit d'une incidence positive sur la biodiversité.
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste faible

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage :**
Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Certains principes de liaisons douces sont ajustés afin de faciliter leur réalisation.
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

D.64 Modification de l'OAP Centre-ville 1 à Sainte-Luce-sur-Loire

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.65 Modification de l'OAP Centre-ville 3 à Sainte-Luce-sur-Loire

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.66 Modification de l'OAP Thébaudière à Sainte-Luce-sur-Loire

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.67 Modification de l'OAP Maison Neuve II à Sainte-Luce-sur-Loire

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
Dans le cadre d'un projet économique au sein de l'OAP Maison Neuve Est, une contre expertise a été réalisée sur les parcelles AY 59 et AY 60 démontrant l'absence de zone humide. L'OAP est modifiée en conséquence, l'aplat zone humide est réduit, ce qui est sans incidence sur la biodiversité.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage :**
Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste moyen.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques.

D.68 Modification de l'OAP les Norgands à Sautron

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
L'extension significative de l'espace végétalisé à préserver, à conforter ou à créer au Sud de l'OAP permettra de maintenir la végétation existante en entrée de ville. Il s'agit d'une incidence positive significative sur la biodiversité.
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste moyen.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
La préservation de l'espace boisé permettra de garantir la qualité du paysage d'entrée de ville. Il s'agit d'un impact positif en matière de paysage. Au regard de l'analyse des indicateurs paysagers, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste non significatif ou nul.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste moyen.
En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Les modifications du projet ont une incidence postive sur la prise en compte de la biodiversité existante et du paysage.

D.69 Modification de l'OAP rue de la Vallée à Sautron

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu, qui reste faible.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Au regard de l'analyse des indicateurs paysagers, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
La création d'une liaison douce permettra d'avoir un impact positif sur l'accessibilité du site et notamment d'éviter les fonctionnement en impasse. Ainsi, au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne comportent pas d'enjeu, qui reste faible.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Les modifications du projet ont néanmoins un impact positif sur les déplacements.

D.70 Modification de l'OAP Centre-ville à Thouaré-sur-Loire

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, enjeu moyen, enjeu fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité** :
L'ajout d'espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer permet de préserver la végétation existante ce qui a une incidence positive sur la biodiversité.
Le périmètre est étendu sur des surfaces très largement imperméabilisées. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.
Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage :**
La végétalisation au coeur de l'espace public a un impact positif sur le paysage.
L'extension du périmètre ne concerne pas d'enjeu particulier sur le plan paysager ou patrimonial. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu, qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
L'amélioration du maillage en liaisons douces à une incidence positive sur les déplacements.
Au regard de l'analyse des indicateurs de déplacements, les évolutions de l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématiques. Pour autant, elles ont une incidence positive sur la prise en compte des éléments naturels existants sur le site.

D.71 Modification de l'OAP des Deux ruisseaux à Thouaré-sur-Loire

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	<u>Zone humide :</u> Présence de zones humides de 21 ha <u>Habitat naturel :</u> Les prairies mésophiles sont largement majoritaires. <u>Flore :</u> Aucune espèce protégée identifiée sur site. Présence de plusieurs espèces non protégées mais d'intérêt local : anacamptis laxiflora, anacamptis morio. <u>Oiseaux :</u> Le site se compose de haies, fourrés et friches qui constituent des lieux de nidification pour des oiseaux protégés communs. Le site accueille certaines espèces patrimoniales : - couple de cisticole des joncs au niveau de la grande parcelle en friche au sud du site; - couple de Bouscale de Cetti, qui se reproduit au sud de la zone dans une friche/boisement humide ; - 3 couples de Tourterelle des bois, à l'extrémité ouest dans des fourrés bordant le ruisseau du Guette Loup, et dans un fourré proche du lieu-dit « La Matière ». <u>Amphibiens :</u> Plusieurs espèces protégées et patrimoniales observées : crapaud épineux, grenouille agile, Triton palmé, Grenouille rieuse, Grenouille verte. <u>Reptiles :</u> Plusieurs espèces protégées et patrimoniales observées : Lézard des murailles, Lézard à deux raies, Couleuvre helvétique, Vipère aspic <u>Odonates :</u> Présence de l'agrion de Mercure sur le bassin de la Hulonnière à l'est du site d'étude. <u>Rhopalocères :</u> Les prairies sont très fonctionnelles pour une diversité d'espèces de papillons. <u>Coléoptères :</u> Présence avérée du Grand Capricorne, espèce protégée nationalement et communautairement, sur 8 arbres.	L'OAP des Deux Ruisseaux en vigueur protège une superficie significative des zones humides et des espaces naturels qui constituent un l'habitat naturel pour certaines espèces Destruction d'une partie des zones humides, des habitats naturels et des espèces non protégés. **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	Bareme de valeur des arbres afin d'inciter à leur préservation	Les évolutions de l'OAP permettent d'intégrer les enjeux biodiversité présents sur le secteur qui n'étaient pas pris en compte jusqu'ici. Inscription dans le schéma de l'OAP : - Zones humides - Espace végétalisé autour de la mare permettant de la préserver - boisement à protéger Inscription dans le texte de l'OAP : - Garantir la qualité environnementale - Préserver et valoriser le fort patrimoine naturel (ruisseaux, haies bocagères, zones humides ...) - Prendre en compte les zones humides existantes dans une démarche maximale d'évitement	**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE FINALE FAIBLEMENT POSITIVE.** **La modification de l'OAP permet la protection de zones humides, de boisements et d'espaces naturels.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Mammifères : Présence de l'Écureuil roux observé au nord. Chiroptères : L'inventaire des Chiroptères a permis d'identifier 11 espèces. Au sein du cortège d'espèces, la Pipistrelle commune domine l'activité et montre un niveau de fréquentation fort Présence d'un corridor écologique principal peu/pas ajustable à l'ouest du site dans l'OAP Trame Verte Bleue et Paysage **ENJEU FORT**				
PAYSAGE	Au nord et à l'Ouest du site, un site naturel de qualité environnementale et paysagère est présent (boisements, zones humides, etc.) **ENJEU FORT**	Modification d'un paysage agricole et naturel en paysage urbain. L'aménagement de la zone redéfinira significativement le paysage local. Les règles de la zone 1AUMb favorisent des formes urbaines de qualité. L'OAP en vigueur valorise des coulées vertes avec l'aménagement de liaisons douces et la conservation des relations visuelles sur les deux ruisseaux. Conservation de la trame paysagères et des espaces paysagers. **INCIDENCE POTENTIELLE FORTEMENT NÉGATIVE**		La traduction des enjeux environnementaux au sein de l'OAP a une influence significative sur les principes d'aménagement de la zone et sur la programmation urbaine. Cela a pour conséquence de réduire sensiblement les zones pouvant accueillir de nouveaux logements et implique réduction du maillage viaire. Les coulées vertes ainsi que la trame paysagère sont conservées et valorisées	**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE FINALE POSITIVE. La modification de l'OAP permet la conservation sur certains secteurs du paysage naturel présent**
DÉPLACEMENTS	Le site se situe à proximité du centre-ville de Thouaré-sur-Loire, des équipements et de la zone d'emploi de la Route de Paris. **ENJEU FAIBLE**	Le projet se situe en continuité du tissu pavillonnaire existant au Nord-Ouest du Bourg. L'OAP en vigueur crée un maillage permettant de levier le futur quartier aux secteurs résidentiels voisins et vers la centralité de la commune **INCIDENCE POTENTIELLE POSITIVE**	-	**Suppression de principes de voirie au profit de la requalification de certaines routes existantes et de la redéfinition de principes de liaisons douces**	**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site ont une INCIDENCE FINALE POSITIVE. La modification de l'OAP réduit la création de voirie automobile au profit de liaisons douces**

CONCLUSION

Grâce aux mesures d'évitement et de réduction, les évolutions du PLUm ont des incidences positives en termes de préservation de la biodiversité, du paysage et sur les déplacements.

D.72 Modification de l'OAP Clouzeaux Trois Métairies à Vertou

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, enjeu moyen, enjeu fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
La majeure partie des boisements existants intégré par la modification de l'OAP est préservée ce qui a une incidence positive sur la biodiveristé.
L'extension du périmètre se fait majoritairement au profit d'espaces articifialisés incluant des boisements qui ne font pas l'objet de protection. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
La préservation des boisements existants a un impact postif sur le paysage.
Le site sur lequel l'OAP est étendue est enclavé dans une zone urbanisée et bâtie, l'aménagement du site ne redéfinira pas le paysage local. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Le prolongement du principe de liaison douce a une incidence positive sur les déplacements.

Au regard des indicateurs, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique. Les modifications du projet ont une incidence sur la biodiversité et le paysage par la préservation des boisements existants.

D.73 Modification de l'OAP Foresterie à Vertou

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Les modifications de l'OAP ne nécessitent pas une actualisation de l'évaluation environnementale en l'absence d'incidences sur les thématiques de la biodiversité, du paysage et des déplacements.

D.74 Modification de l'OAP le Clos des Fontenelles à Vertou

Rappel des niveaux d'enjeux (nul ou non significatif, faible, moyen, fort) de l'OAP identifiés au regard des trois thématiques, dans le PLUm approuvé :

Biodiversité	Paysage	Déplacements

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **biodiversité :**
L'extension du périmètre se fait majoritairement au profit d'espaces artificialisés. Au regard de l'analyse des indicateurs de biodiversité, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **paysage** :
Le site sur lequel l'OAP est étendue est enclavé dans une zone urbanisée et bâtie, l'aménagement du site ne redéfinira pas le paysage local. Au regard de l'analyse des indicateurs de paysage, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

Analyse détaillée des incidences des évolutions proposées en matière de **déplacements** :
Au regard des indicateurs, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer le niveau d'enjeu qui reste nul ou non significatif.

En synthèse, les modifications apportées à l'OAP ne font pas évoluer les niveaux d'enjeux par thématique.

E-Les Emplacements Réservés de taille significative ou en milieu sensible

Lors de l'élaboration du PLUm, seuls les emplacements réservés d'une superficie de plus de 4ha et situés en dehors d'une zone urbaine ont fait l'objet d'une évaluation de leurs incidences. Dans le cadre de la modification n°2 du PLUm le champ d'analyse des incidences liées aux ER est élargi aux groupements d'ER dont la somme est supérieure à 4ha et aux ER situés dans des milieux sensibles faisant au minimum 1ha. Sont qualifiés de milieux sensibles : les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue et les sites inscrits ou classés.

E.1 Analyse des incidences environnementales de la création de plusieurs ER le long de la Vallée du Cens

Les emplacements réservés sont inscrits au bénéfice de la commune pour permettre la gestion et l'entretien des berges et boisements de la vallée du Cens, et la réalisation de cheminements piétons naturels au sein du site. Leur superficie totale est de 11,5 ha.

Les ER sont inscrits au sein de la Vallée du Cens, réservoir de biodiversité, ZNIEFF de type 2, coulée verte et bleue d'intérêt paysager, écologique et hydraulique, Espace Naturel Sensible. La Vallée du Cens est presque entièrement bordée de boisements, les enjeux en termes de biodiversité et de paysage sont donc forts. Néanmoins les ER sont créés afin de garantir l'accès aux berges et boisements de rivage pour les gérer et entretenir permettant un maintien de l'état sanitaire de ces boisements ainsi que de valoriser le paysage. De plus les secteurs concernés sont déjà fortement protégés, en effet ils sont classés en zonage Ns ou Nn et sont recouverts par des EPP-ZH, des EBC et des EPP.
La création des ces ER participe au développement des modes doux au sein de sites situés à proximité directe de la centralité du Petit Chantilly et à moins de 700m d'un axe de TC structurant.

La mise en oeuvre des outils que sont les ER a donc une incidence relativement positive sur la biodiversité, sur le paysage et les déplacements

E.2 Analyse des incidences environnementales de la création et modification d'ER en milieu sensible

A l'échelle des 23 communes, en dehors des ER analysés précédement, la somme des surfaces des ER créés ou modifiés en espace sensible est inférieure à 2 hectares, dont la moitié environ est destiné à des liaisons douces. Il n'y a donc pas d'incidences potentielles notables sur l'environnement.

Conclusion

Il résulte que ces outils s'inscrivent en cohérence avec les orientations en faveur de l'amélioration de l'accessibilité, de l'accompagnement du développement urbain mais aussi de la qualité du cadre de vie.

Les ER par leur emplacements et leurs destinations ne génèrent aucune incidence négative notable en matière de biodiversité, de paysage et de déplacements. Les éléments de composition urbaines et paysagères mises en place pour certains ER permettront de favoriser l'intégration des projets dans leur environnement proche mais aussi de limiter les incidences négatives. De plus, dans l'OAP TVBp et les traductions spécifiques dans le règlement écrit et graphique instaurent un cadre favorable pour préserver, valoriser voire renforcer les fonctionnalités des continuités écologiques et de la nature en ville.

F-Les augmentations significatives des hauteurs hors OAP

F.1 Secteurs UMa et UMc – LA CHAPELLE SUR ERDRE

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
BIODIVERSITÉ	Le secteur concerné par des changements de zonage au PLUm est situé entre deux réservoirs de biodiversité, vallées du Gesvres et de l'Erdre ; Les secteurs sont à proximité des continuités écologiques des vallées du Gesvres et de l'Erdre identifiées à la Trame Verte et Bleue et proches du site inscrit et classé de la vallée de l'Erdre. **ENJEU FORT**	Au PLUm en vigueur : - boisements, haies et arbres isolés protégés par des EPP et des EBC, - zones humides protégées par des EPP ZH, - Barème de Valeur des Arbres afin d'inciter à leur préservation. - 12 OAP dont 4 en secteur Uma « la ville animée » (rue de l'Erdre, rue de Sucé, Ilot Clouet Jaurès, Martin Luther King), 8 en secteur UMc ou 1AUMc « la ville paysage » (rue de la République, Hautière, France Boissons, Charles de Gaulle, Chêne vert partiellement, La Côte, Blanchetière, Moulin des Crétinières) afin d'encadrer le développement et renouvellement urbain de la commune. À ce titre, un certain nombre de mesures ERC biodiversité sont précisées : - Préserver les zones humides - Préserver les espaces naturels de qualité situés aux abords des sites et les continuités paysagères vers la vallée du Gesvres et de l'Erdre - Conforter les espaces verts en cœur d'îlot pour les OAP en UMa Intensification urbaine entraînant une augmentation de l'artificialisation des sols. Altération de la biodiversité par destruction de la trame végétale existante et des continuités écologiques non protégées **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	CBS de 0,2 à 0,6 Obligation de planter un arbre à partir de 100m² de pleine terre Inscription d'EPP et d'EBC	Création de 3 OAP en secteur UMc : Axe Chateau d'Eau-Guyader, rue des Iris, Beausoleil. Modification de 2 OAP en secteur UMc : Moulin des Crétinières et Roche Blanche. Ces OAP comportent des mesures ERC biodiversité inscrites au schéma et dans le texte. Inscription dans les schémas d'OAP : - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer - Boisements à protéger - Principe de continuité écologique - Principe de continuité paysagère - Arbres isolés à protéger pour protéger et valoriser le patrimoine végétal existant, créer des îlots de fraîcheur et relier les réservoirs de biodiversité Inscription dans les textes d'OAP : - Mettre en réseau les réservoirs de biodiversité (bords du Gesvres et de l'Erdre) en s'appuyant sur des relais écologiques existants et/ou créés ; - Préserver les éléments paysagers présents : arbres et boisements ; - Prévoir des espaces de respiration répondant à une fonction d'îlot de fraîcheur ; - Favoriser les revêtements de sol perméables	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT NÉGATIVES en termes de biodiversité.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
PAYSAGE	- Situé dans le grand paysage Erdre/ Gesvres, à proximité du site inscrit et classé de la vallée de l'Erdre. - Présence de continuités vertes paysagères fondées sur une structure végétale qui se déploie principalement sur les espaces privés. **ENJEU FORT**	Au PLUm en vigueur : - Nombreux EBC et EPP - Barème de Valeur des Arbres - Patrimoines bâtis protégés - 12 OAP dont 4 en secteur UMa « la ville animée » (rue de l'Erdre, rue de Sucé, Ilot Clouet Jaurès, Martin Luther King), 8 en secteur UMc ou 1AUMc « la ville paysage » (rue de la République, Hautière, France Boissons, Charles de Gaulle, Chêne vert partiellement, La Côte, Blanchetière, Moulin des Crétinières) afin d'encadrer le développement et renouvellement urbain de la commune. À ce titre, des mesures ERC de préservation du paysage sont précisées : - Préserver les zones humides - Préserver les espaces naturels de qualité situés aux abords des sites et les continuités paysagères vers la vallée du Gesvres et de l'Erdre - Conforter les espaces verts en cœur d'îlot (OAP en UMa). Barème de Valeur des Arbres afin d'inciter à leur préservation. L'augmentation des hauteurs permise (+2 étages) génère des coupures visuelles plus importantes et impacte la vue sur le grand paysage. Altération de la qualité paysagère par la destruction de la trame paysagère existante non protégée **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	CBS de 0,2 à 0,6 Obligation de planter un arbre à partir de 100m² de pleine terre Inscription d'EPP et d'EBC	Création de 3 OAP en secteur UMc : Axe Chateau d'Eau-Guyader, rue des Iris, Beausoleil Modification de 2 OAP en secteur UMc : Moulin des Crétinières et Roche Blanche Ces OAP comportent des mesures ERC paysage inscrites au schéma et dans le texte. Inscriptions aux schémas d'OAP : - Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer ; - Boisements à protéger ; - Principe de continuité paysagère ; - Arbres isolés à protéger ; - Valorisation des façades par un traitement qualitatif. Inscriptions dans les textes d'OAP : - Améliorer la qualité urbaine et paysagère de l'axe Guyader / Château d'Eau pour asseoir sa qualité de voie paysage métropolitaine ; - Mettre en réseau les réservoirs de biodiversité (bords du Gesvres et de l'Erdre) en s'appuyant sur des relais écologiques existants et/ou créés ; - Préserver les éléments paysagers présents : arbres et boisements ; - Prévoir des espaces de respiration répondant à une fonction d'îlot de fraîcheur ; - Favoriser les revêtements de sol perméables ; - Préserver le patrimoine architectural remarquable identifié ; - Rechercher une qualité architecturale en façade urbaine, notamment aux abords des espaces publics structurants.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT NÉGATIVES en matière de paysage.**

	ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	MESURE ERC DE L'OAP	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
DÉPLACEMENTS	Le secteur est situé : - en centralité, à proximité immédiate ou à moins de 700 m à vol d'oiseau de la centralité, - à moins de 700 m d'un Transport en Commun en Site Protégé (tram train,..), - desservi par plusieurs lignes de bus. **ENJEU FAIBLE**	Au PLUm en vigueur : - 12 OAP dont 4 en secteur UMa « la ville animée » (rue de l'Erdre, rue de Sucé, Ilot Clouet Jaurès, Martin Luther King), 8 en secteur UMc ou 1AUMc « la ville paysage » (rue de la République, Hautière, France Boissons, Charles de Gaulle, Chêne vert partiellement, La Côte, Blanchetière, Moulin des Crétinières) afin d'encadrer le développement et renouvellement urbain de la commune. À ce titre, des mesures ERC déplacements sont précisées : - création de liaisons douces structurantes pour mieux rejoindre équipements et transports - création de nouvelles dessertes pour améliorer les circulations tous modes - création d'accès pour différencier flux automobiles et flux piétons/cycles et ainsi sécuriser le déplacement des modes actifs - création ou requalification d'espaces publics Densification urbaine source d'augmentation du trafic automobile **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FAIBLE**		Création de 3 OAP en secteur UMc : Axe Chateau d'Eau-Guyader, rue des Iris, Beausoleil Modification de 2 OAP en secteur UMc : Moulin des Crétinières et Roche Blanche Ces OAP comportent des mesures ERC déplacements inscrites au schéma et dans le texte. Inscription dans les schémas d'OAP : - liaisons douces longitudinales et transversales venant irriguer l'ensemble du périmètre (axe et secteurs de renouvellement en OAP sectorielle) ; - espaces publics à structurer/conforter/créer ; - voirie à requalifier (pour y inscrire les modes actifs) ; - principe de desserte ; - accès aux poches de renouvellement urbain. Inscription dans les textes d'OAP : - Structurer les espaces publics afin de transformer l'Axe Guyader / Château d'Eau en un boulevard urbain et paysager support de tous modes de déplacements ; - Développer des continuités avec les tissus existants, afin de créer des porosités paysagères et de permettre la fluidité des déplacements et l'accès aux modes actifs.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT NÉGATIVES en matière de déplacement tous modes.**

CONCLUSION

Grâce aux mesures d'évitement et de réduction du règlement et des OAP, l'évolution du PLUm a des incidences résiduelles finales globales faiblement négatives.

G-La création des STECAL

Liste des STECAL créées

G.1 STECAL Maison Poitard - BOUAYE 1502
G.2 STECAL Rue des Moutons - COUËRON 1503
G.3 STECAL Route de Saint-Mars-du-Désert - MAUVES-SUR-LOIRE 1505
G.4 STECAL Parc de la Gaudinière - NANTES 1507
G.5 STECAL Bout des Landes - NANTES 1508
G.6 STECAL Ferme urbaine des Dervallières - NANTES 1509
G.7 STECAL Doulon Bottière - NANTES 1511
G.8 STECAL Doulon Gohards - NANTES 1512
G.9 STECAL La Garnison - ORVAULT 1514
G.10 STECAL Vert Praud - REZÉ 1516
G.11 STECAL Chemin des maraîchers - SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE 1517
G.12 STECAL Chemin des Cyprès - SAUTRON 1519
G.13 STECAL Chemin nantais - THOUARE-SUR-LOIRE 1521
G.14 STECAL Bel Air du Rousselet - VERTOU 1523

G.1 STECAL Maison Poitard - BOUAYE

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain Deux arbres isolés non remarquables et non protégés Présence d'une haie tout autour du site. Aucune zone humide n'est identifiée sur site. Le site est situé hors zone Natura 2000, sites inscrits ou classés Le site est situé en dehors d'un corridor écologique ou d'un réservoir de biodiversité. **ENJEU FAIBLE**	Site occupé et artificialisé. Suppression de deux arbres isolés **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Dans le cas d'une suppression des arbres, l'application du barème de valeur des arbres nécessitera une plantation à valeur égale.	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de biodiversité.**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers Le terrain est déjà artificialisé et occupé depuis plusieurs années. **ENJEU FAIBLE**	Le terrain est déjà artificialisé et occupé depuis plusieurs années. **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**	Sans objet.	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT POSITIVE en termes d'artificialisation des espaces dans la mesure où il s'agit de prendre en compte dans un périmètre délimité l'occupation du site.**
- Préservation de la qualité de l'air Le site est concerné par une qualité de l'air relativement bonne (émissions de NO2 inférieures à 15µg/m³ annuels) **ENJEU FORT**	Pas d'augmentation significative de la fréquentation du site liée aux évolutions du PLUm **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet.	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de préservation de qualité de l'air.**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements Site accessible uniquement en voiture.	Pas d'augmentation significative de la fréquentation du site liée aux évolutions du PLUm **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Sans objet.	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**

CONCLUSION

Le projet de modification du PLUm n°2 porte des évolutions permettant d'intégrer une situation existante, sur un site artificialisé.

Les évolutions du PLUm ont une incidence résiduelle faiblement négative en termes de biodiversité, de préservation de la qualité de l'air et de la diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.

Par ailleurs, le site n'est pas concerné par les enjeux de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines, de diminution des gaz à effet de serre liées aux déplacements, de prévention des pollutions et nuisances et de prévention des risques naturels et technologiques et développement des énergies renouvelables.

G.2 STECAL Rue des Moutons - COUËRON

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : Présence de haies et de boisements en bordure ouest et sud du périmètre, de niveau de fonctionnalité faible et donc non protégés au PLUm en vigueur. Pas de réservoir ou de corridor identifié. Pas de haie inventoriée. **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur : - Présence d'un EPP ZH qui impacte sur une très faible surface la frange ouest du périmètre, - Barème de la valeur des arbres afin d'inciter à leur préservation. Destruction des haies et boisements, et des habitats liés non protégés. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Préservation de la trame boisée par la création d'un EPP.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES POSITIVES FAIBLES en termes de biodiversité.** **La démarche ERC a permis la préservation des trames boisées et des habitats. La protection de la zone humide est pérenne.**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers : Entreprise de pose et de fabrication de menuiseries et huisseries installée avant l'approbation du PLUm en vigueur. Site intégralement artificialisé sur la partie non boisée pour une utilisation économique. **ENJEU FAIBLE**	Destruction et artificialisation de la partie naturelle restante non protégée couverte par les haies et boisements. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Préservation des haies et boisements par la création d'un EPP, qui correspond dans son périmètre, au sol non artificialisé.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FORTEMENT POSITIVES en termes d'artificialisation.** **La démarche ERC a permis d'éviter l'artificialisation des sols naturels en préservant les trames boisées existantes.**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : Présence d'une trame végétale constitutive d'un sol naturel. Pas de risque inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau identifié. **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur, la présence d'une ZH impacte sur une très faible surface la frange ouest du périmètre, protégée en EPP-ZH au PLUm en vigueur. Destruction de la partie non artificialisée non protégée. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Préservation de la trame boisée par la création d'un EPP.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT POSITIVES en termes de ressources naturelles en eau, sol et sous-sol.** **La démarche ERC a permis de préserver les ressources naturelles en eau, sol et sous-sol en protégeant les haies et boisements. La protection de la zone humide est maintenue.**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Présence de haies et boisements en bordure ouest et sud du périmètre. **ENJEU MOYEN**	Destruction des haies et boisements non protégés. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Préservation des haies et boisements par la création d'un EPP.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES en termes de paysage.** **La démarche ERC a permis la préservation de l'intégralité des haies et boisements présents sur le site.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la qualité de l'air Le site est concerné par une qualité de l'air relativement bonne (émissions de NO2 inférieures à 15µg/m³ annuels). **ENJEU FORT**	Les évolutions du PLUm ne vont pas modifier la fréquentation automobile du site **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**L'aménagement permis par les évolutions du PLUm n'engendrent PAS D'INCIDENCES SIGNIFICATIVES en termes de préservation de la qualité de l'air**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Activité économique située à moins de 700 m d'un transport collectif en site propre **ENJEU FAIBLE**	Pérennisation et renforcement du site dédié à l'activité économique situé à proximité d'un transport collectif en site propre. **INCIDENCE POTENTIELLE POSITIVE MODÉRÉE**	Création du STECAL entraînant la pérennisation et le renforcement de la vocation économique du site implanté situé à proximité d'un transport collectif en site propre.	**Les évolutions du PLUm engendrent DES INCIDENCES POSITIVES FORTES en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**

CONCLUSION

Grâce aux mesures d'évitement du règlement, les évolutions du PLUm ont des incidences résiduelles positives notamment en termes de biodiversité, de paysage, d'artificialisation des sols naturels et forestiers, de préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol et de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz.

Par ailleurs, les évolutions du PLUm n'ont pas d'incidences notables sur les enjeux de préservation de la qualité de l'air.

Le site n'est pas concerné par les enjeux de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et d'adaptation au changement climatique, ni de prévention des pollutions et nuisances et de prévention des risques naturels et technologiques et développement des énergies renouvelables.

G.3 STECAL Route de Saint-Mars-du-Désert - MAUVES-SUR-LOIRE

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : Les évolutions du PLUm viennent régulariser une situation existante car le site est occupé par la communauté des gens du voyage. Le site se localise à proximité d'un corridor de biodiversité. Le site est entouré d'une haie présentant un intérêt écologique et paysager. L'occupation actuelle du site a détruit une zone humide identifiée au PLUm **ENJEU MOYEN**	Atteinte aux haires bocagères présentes sur site. **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FORTE**	Création d'espaces paysagers à protéger sur les haies bocagères suite à l'avis de la CDPENAF	**Afin de limiter les incidences potentiellement fortes, des EPP sont créés afin de préserver les haies. Les évolutions du PLUm n'engendrent PAS D'INCIDENCES NOTABLES car elles viennent régulariser une situation existante et ne portent pas atteinte aux haies bocagères présentes sur site.**
- Limitation de l'artificialisation des espaces : Le terrain est déjà artificialisé, occupé par la communauté des gens du voyage depuis plusieurs années. **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles : site non exploité. **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : - Le sol est artificialisé sous la forme d'un terrain stabilisé composé de graviers. - La zone humide identifiée au PLUm a été détruite par l'occupation actuelle du site - aucun risque inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau n'est identifié **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Le site est entouré d'une haie. **ENJEU FAIBLE**	Atteinte aux haies bocagères présentes sur site. **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**	Création d'espaces paysagers à protéger sur les haies bocagères suite à l'avis de la CDPENAF	**Les évolutions du PLUm n'engendrent PAS D'INCIDENCES NOTABLES car elles viennent régulariser une situation existante et ne portent pas atteinte aux haies bocagères présentes sur site. Afin de limiter les incidences potentiellement fortes, des EPP sont créés afin de préserver les haies.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Prévention des risques naturels et technologiques : Le site n'est pas identifié comme soumis aux risques naturels et technologiques. ENJEU NON SIGNIFICATIF	INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont** PAS D'INCIDENCE NOTABLE.
- Prévention des pollutions et des nuisances Le site n'est pas exposé à des pollutions ou des nuisances **ENJEU FORT**	L'incidence potentielle de l'évolution du PLUm est non significative dans la mesure où l'évolution du PLUm vient régulariser une situation existante. INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont** PAS D'INCIDENCE NOTABLE**.**
- Préservation de la qualité de l'air Les évolutions du PLUm viennent régulariser une situation existante. ENJEU NON SIGNIFICATIF	PAS D'INCIDENCE		
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Les évolutions du PLUm viennent régulariser une situation existante.	INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont** PAS D'INCIDENCE NOTABLE.
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique : Les évolutions du PLUm viennent réguler une situation existante. ENJEU NON SIGNIFICATIF	PAS D'INCIDENCE		
- Développement des énergies renouvelables : ENJEU NON SIGNIFICATIF	PAS D'INCIDENCE		

CONCLUSION

Le site présente des enjeux moyens en matière de biodiversité. Afin de réduire les incidences négatives potentielles, des Espaces Paysagers Protéger sont créés suite à l'avis de la CDPENAF. Les incidences potentielles de la modification du zonage Ad vers Acl2 Route de Saint-Mars-du-Désert à Mauves-sur-Loire sont sur de nombreux enjeux non significatives. Les évolutions du PLUm viennent régulariser une situation existante sur un terrain déjà artificialisé. La création de ce STECAL ne représente pas une extension de l'urbanisation.

G.4 STECAL Parc de la Gaudinière - NANTES

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Réhabilitation d'un château **ENJEU MOYEN**	Réhabilitation d'un château au sein d'un parc paysager Le bâtiment est d'ores et déjà protégé dans le PLUM au titre du patrimoine nantais. Cette prescription impose l'amélioration de l'existant en cas de travaux. **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT POSITIVE**		**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES POSITIVES MODÉRÉES en termes de paysage**
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique : Le château de la Gaudinière est un bâtiment ancien. **ENJEU MOYEN**	Le projet doit permettre la réhabilitation d'un bâtiment ancien. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT POSITIVE**	OAP Climat Air Energie	**L'incidence résiduelle finale est positive et significative (réhabilitation d'un ancien bâtiment au nouvelle norme environnementale)** **INCIDENCE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT POSITIVE**

CONCLUSION

Le STECAL est créé afin de permettre un changement de destination et la réhabilitation d'un bâtiment existant. De ce fait, les incidences en matière de préservation des paysages et des patrimoines bâtis, de même qu'en matière de performance énergétique des bâtiments, induites par la modification n°2, sont positives. L'évolution du PLUm n'aura cependant pas d'incidence notable sur de nombreux enjeux (Préservation de la biodiversité et espaces affectés aux activités agricoles, limitation de l'artificialisation des sols, préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol, qualité de l'air, pollution, nuisance, risque, émissions de gaz à effet de serres liées aux déplacements, développement des énergies renouvelables)

G.5 STECAL Bout des Landes - NANTES

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : D'une superficie de 4638 m² le site se situe dans un parc public – Cimetière parc (espace artificialisé au titre des ENAF). Aucun réservoir ou corridor identifié dans le secteur. Plusieurs arbres sont présents. Aucune zone humide n'est identifiée. **ENJEU MOYEN**	Le site est essentiellement artificialisé au sol par des remblais en goudron et un bâtiment vétuste. Potentielle destruction des arbres Application du barème de valeur des arbres qui incite à la préservation des boisements de qualité. **INCIDENCE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	**INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES FAIBLES**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers Le site du STECAL est essentiellement artificialisé au sol par des remblais en goudron et un bâtiment vétuste. Absence d'ENAF. **ENJEU FAIBLE**	Le projet consiste essentiellement en une démolition reconstruction, l'impact sur l'artificialisation des sols est donc fortement limité. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Le zonage Ncl4 reste limitant en termes de constructibilité. Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	**INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Démolition-reconstruction de bâtiment d'équipement public aux façades dégradées au sein d'un cimetière parc paysager Secteur boisé **ENJEU MOYEN**	Démolition-reconstruction de deux bâtiments d'équipement vétustes ; les nouveaux bâtiments auront un aspect plus qualitatif. L'essentiel des boisements qui masquent visuellement les bâtiments existants sont préservés au titre des EBC. De plus, l'application du barème de valeur des arbres incite à la préservation des boisements de qualité. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT POSITIVE**	Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	**INCIDENCE RÉSIDUELLE POSITIVE FAIBLE**
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique : Démolir et reconstruire deux bâtiments anciens vétustes et hors normes niveau performance énergétique. **ENJEU MOYEN**	Le projet vise la démolition/reconstruction de bâtiments anciens. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT POSITIVE**	Application de l'OAP Climat Air Énergie	**INCIDENCE RÉSIDUELLE MODÉRÉMENT POSITIVE dans la mesure où le projet porte sur la reconstruction de deux anciens bâtiments aux nouvelles normes environnementale**

CONCLUSION

Le STECAL en zonage Ncl4 limite les possibilités de constructibilité, qui seront ici mobilisées pour un projet de démolition-reconstruction sur un site artificialisé. Par ailleurs, l'évolution du PLUm n'aura pas d'incidence notable sur de nombreux enjeux (Préservation des espaces affectés aux activités agricoles, préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol, qualité de l'air, pollution, nuisance, risque, émissions de gaz à effet de serres liées aux déplacements, développement des énergies renouvelables).

G.6 STECAL Ferme urbaine des Dervallières - NANTES

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : D'une superficie de 4317 m² le site se situe dans un parc public – Valon des Dervallières (espace artificialisé au titre des ENAF) Aucun réservoir ou corridor de biodiversité identifié dans le secteur Aucune haie ou arbre ne sont présent Aucune zone humide n'est identifiée Des boisements à proximité du site qui sont protégés au titre des EBC et se situent hors futur STECAL. **ENJEU FAIBLE**	- Le site est enherbé et à proximité du val de Chézine - C'est un parc urbain avec des usages récréatifs. - Barème de valeur des arbres qui préserve les boisements de qualité **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Le zonage Ncl4 reste limitant en termes de constructibilité.	**INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers : Le site du STECAL est essentiellement enherbé **ENJEU FAIBLE**	Le site est artificialisé au titre des ENAF. La création du STECAL permet l'implantation de serres et par conséquent une artificialisation des sols. Néanmoins les 3/4 de la surface seront cultivés en pleine terre. Le site est aujourd'hui un espace herbacé utilisé à des fins de loisirs. De plus, les serres sont des constructions légères qui peuvent être démontées à l'avenir. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Le zonage Ncl4 reste limitant en termes de constructibilité.	**INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles : Absence de surface agricole utile. Le site concerné n'est pas concerné par un périmètre AOC. Le site prévoit l'installation de serres et l'aménagement d'un site d'agriculture urbaine **ENJEU NUL**	La création du STECAL permet l'installation d'une nouvelle ferme urbaine professionnelle productive soit de recréer une activité agricole, l'impact est donc positif. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT POSITIVE**		**INCIDENCES RÉSIDUELLES FAIBLEMENT POSITIVES**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Le site du STECAL est essentiellement enherbé **ENJEU MOYEN**	Construction d'une serre dans un milieu ouvert non bâti **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	En NCl4, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9m.	**INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES MODÉRÉES**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : L'agriculture urbaine est dans une logique de réduction des gaz à effet de serre, par le développement des circuits courts. Proximité des transports collectifs en site propre **ENJEU NUL**	Augmentation induite du trafic automobile Réduction induite du trafic logistique (circuits courts). **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**		**INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES**

CONCLUSION

Aujourd'hui le site est un espace enherbé utilisé à des fins de loisirs. Les incidences de la modification du PLUm sont faiblement positives en termes d'agriculture. Le projet permet l'implantation de serres sous lesquelles 3/4 de la surface sera cultivé en pleine terre. Les incidences finales en termes de préservation de la biodiversité et de limitation de l'artificialisation des sols sont négatives faibles (les serres sont considérées comme des constructions). Les incidences en matière de préservation du paysage sont négatives modérées et encadrées par les dispositions du PLUm. Enfin, l'évolution du PLUm n'aura cependant pas d'incidence notable sur de nombreux enjeux (Préservation de la qualité de l'air, amélioration de la performance énergétique des bâtiments, développement des énergies renouvelables)

G.7 STECAL Doulon Bottière - NANTES

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : D'une superficie de 1,2 ha le site se situe dans un parc public – Grand Blotterau (espace artificialisé au titre des ENAF) - Le périmètre comprend d'ores et déjà des bâtiments ainsi que des serres. Aucun réservoir ou corridor de biodiversité n'est identifié dans le secteur. Le périmètre comprend des arbres protégés en EBC sur la partie Est du futur STECAL au PLUm en vigueur. Aucune zone humide n'est identifiée **ENJEU FAIBLE**	- Le site est en partie construit et occupé par des serres avec une partie d'arbres et une pépinière au sein du parc du Grand Blottereau - Le site est un parc urbain avec des usages anthropiques existants - Les arbres présents dans le site de STECAL sont protégés au titre des EBC au PLUm en vigueur. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre Barème de valeur des arbres qui préserve les boisements de qualité	**INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES FAIBLES**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers : Le site est déjà utilisé par les élèves du lycée horticole et par les pépiniéristes de la ville de Nantes : on y trouve deux bâtiments, ainsi que des terres et des cultures sous tunnels. **ENJEU FAIBLE**	- Les arbres présents dans le site de STECAL sont protégés au titre des EBC au PLUm en vigueur. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Le zonage Ncl4 limite les possibilités de construire et permet l'agrandissement ou la réhabilitation des bâtiments existants.	**INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Le périmètre du STECAL comprend des boisements. À proximité du site, se trouve le château du grand Blottereau, classé aux monuments historiques. **ENJEU MOYEN**	L'essentiel des boisements alentours sont préservés grâce à des EBC, au PLUm en vigueur. La présence d'un monument historique à proximité garantit la qualité architecturale des constructions ainsi que de leur insertion paysagère, via l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Barème de valeur des arbres Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT NÉGATIVES en termes de paysage**

CONCLUSION

Le zonage Ncl4 limite la constructibilité. Il permettra l'agrandissement ou la réhabilitation des bâtiments existants, Les incidences en matière d'artificialisation des sols, de biodiversité et de paysage sont faiblement négatives. Les aménagements permis par l'évolution du PLUm sont sans incidence sur les autres enjeux environnementaux.

G.8 STECAL Doulon Gohards - NANTES

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : D'une superficie de 2,7 ha, le site se situe sur un ancien site remblayé de la SNCF (espace artificialisé au titre des ENAF) Aucun réservoir ou corridor de biodiversité identifié dans le secteur. Plusieurs arbres et boisements présents sur le site. Aucune zone humide n'est identifiée dans le STECAL. **ENJEU FAIBLE**	Le site est essentiellement composé de remblais sans végétation de qualité. Une frange arborée spontanée existe sur la partie nord et est du site. Les arbres et zones humides identifiés à proximité immédiate du STECAL sont préservés par un EPP zone humide au PLUm en vigueur. Barème de valeur des arbres qui incite à la préservation des boisements de qualité. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Le périmètre de la zone est adapté pour être cohérent avec l'objectif de préservation des zones humides Emprise au sol maximum de 30 % sur le terrain d'assiette Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	**INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers : Le site se situe sur un ancien site remblayé de la SNCF (espace artificialisé au titre des ENAF) **ENJEU FAIBLE**	Le fait de créér un stecal sur un terrain composé de remblais présente une incidence faible en matière d'artificialisation des sols. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Le zonage NclGo est limitant en termes de constructibilité : emprise au sol maximum de 30 % sur le terrain d'assiette. Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre Barème de valeur des arbres qui incite à la préservation des boisements de qualité.	**La démarche ERC permet de réduire les incidences environnementales. LES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES sont NÉGATIVES FAIBLES**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : Aucune zone humide n'est identifiée sur le site. Aucun risque inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau n'est identifié. Ce site est exclu du PPRI. **ENJEU FAIBLE**	**INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Le zonage NclGo est limitant en termes de constructibilité : emprise au sol maximum de 30 % sur le terrain d'assiette.	**INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Le site est une friche **ENJEU FAIBLE**	Requalification d'un terrain de remblais vague par une occupation artistique. (constructions en dur et constructions légères) L'essentiel des boisements alentours qui masqueront visuellement des bâtiments à venir sont préservés au titre des EPP ZH **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Emprise au sol maximum de 30 % sur le terrain d'assiette. Barème de valeur des arbres Obligation de planter un arbre à partir de 100 m² de pleine terre	**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES NÉGATIVES FAIBLES en termes de paysage**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Le site n'est actuellement pas fréquenté.	Augmentation de la fréquentation du site **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FAIBLE**	Le stecal a été positionné à proximité de cheminements doux existants et/ou à créer, favorisant le report modal.	**INCIDENCE FINALE NÉGATIVE FAIBLE**

CONCLUSION

Le zonage NclGO offre des possibilités de constructibilité limitée ce qui diminue les incidences résiduelles négatives qui restent néanmoins présentes, mais faibles, en terme d'artificialisation des sols, de préservation de la biodiversité, du paysage et de diminution des consommations d'énergie et émisssions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.L'évolution du PLUm n'aura cependant pas d'incidence notable sur de nombreux enjeux (Préservation dfes espaces affectés aux activités agricoles,préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol, qualité de l'air, pollution, nuisance, risque, développement des énergies renouvelables).

G.9 STECAL La Garnison - ORVAULT

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : Présence de haies et d' arbres isolés sur la partie est et sud est du site, qui peuvent constituer des habitats. Pas de réservoir ou corridor identifié à la Trame Verte et Bleue dans le secteur Pas haie inventoriée identifiée sur le site Pas de zone humide identifiée **ENJEU MOYEN**	Destruction des habitats présents dans les haies boisées et arbres isolés **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Création d'un EPP et de deux EBC en réponse à l'avis de la CDPENAF du 14/04/24.	**Les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES POSITIVES FAIBLES en termes de biodiversité.** **La démarche ERC a permis la préservation des trames boisées et des habitats.**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers Présence de haies et de sujets isolés sur la partie est et sud est du site Site majoritairement artificialisé (bâtiments patrimonial et jardin composé **ENJEU FAIBLE**	Destruction de la haie boisée et des sujets isolés constitutifs du sol naturel **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Création d'un EPP et de deux EBC en réponse à l'avis de la CDPENAF du 14/04/24	**Les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT POSITIVES en termes d'artificialisation.** **La démarche ERC a permis d'éviter l'artificialisation des sols naturels restants en préservant les haies boisées et arbres isolés existants.**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : Pas de zone humide identifiée Pas de risque inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau identifié Présence de haies et de sujets isolés sur la partie est et sud est du site **ENJEU FAIBLE**	Destruction de la haie boisée et des sujets isolés constitutifs du sol naturel **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Création d'un EPP et de deux EBC en réponse à l'avis de la CDPENAF du 14/04/24	**Les évolutions du PLUm a DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT POSITIVES en termes de préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol.** **La démarche ERC a permis de préserver les ressources naturelles en eau, sol et sous- sol en protégeant les haies boisées et les arbres isolés existants.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Ensemble patrimonial protégé au PLUm en vigueur Présence d'une haie boisée et de sujets isolés remarquables **ENJEU MOYEN**	Ensemble patrimonial protégé au PLUm en vigueur Destruction de la haie boisée et des sujets isolés constitutifs de la partie naturelle du jardin paysager composé non protégés **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Création d'un EPP et de deux EBC en réponse à l'avis de la CD PENAF du 14/04/24	**Les évolutions du PLUm ont DES INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NÉGATIVES FAIBLES en termes de paysage.** **La démarche ERC a permis la préservation des haies boisées et des arbres isolés existants qui concourent à la qualité patrimoniale du site.**
- Préservation de la qualité de l'air : Le site est concerné par une qualité de l'air relativement bonne (émissions de NO2 inférieures à 15µg/m³ annuels) **ENJEU FORT**	Pas d'augmentation significative de la fréquentation du site liée aux évolutions du PLUm **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm n'engendrent PAS D'INCIDENCES SIGNIFICATIVES en termes de préservation de la qualité de l'air.**

CONCLUSION

Grâce aux mesures d'évitement du règlement, les évolutions du PLUm ont des incidences résiduelles négatives faibles en termes de paysages, et positives faibles en matière de biodiversité, d'artificialisation des sols naturels et forestiers et de préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol.

Par ailleurs, les évolutions du PLUm n'ont pas d'incidences notables sur les enjeux de préservation de la qualité de l'air.

Le site n'est pas concerné par les enjeux de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines, de diminution des gaz à effet de serre liées aux déplacements, de prévention des pollutions et nuisances et de prévention des risques naturels et technologiques et développement des énergies renouvelables.

G.10 STECAL Vert Praud - REZÉ

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain Site artificialisé et occupé. Présence de haies bocagères qui ceinturent le site. Ces haies constituent un écran paysager. Absence d'EPP au PLUm. Aucune zone humide n'est identifiée sur site. Le site est situé hors zone Natura 2000, sites inscrits ou classés. Le site est situé en dehors d'un corridor écologique ou d'un réservoir. **ENJEU FAIBLE**	Site occupé et artificialisé. Destruction des haies bocagères présentes sur site **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Ajustement du périmètre du STECAL au plus prés de l'occupation du site et son artificialisation. Création de deux espaces paysagers à protéger sur l'ensemble des haies bocagères.	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE POSITIVE en termes de biodiversité dans la mesure où sont créés deux EPP pour préserver les haies.**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturels agricoles et forestiers : Site artificialisé sur 0,26 hectare 0,17 hectare d'ENAF soit 40 % du site **ENJEU MOYEN**	Artificialisation des sols de 0,4 hectare. **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Création de deux espaces paysagers à protéger sur l'ensemble des haies bocagères.	**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE POSITIVE en termes d'artificialisation des espaces. En effet, le périmètre du STECAL est ajusté aux emprises occupées et artificialisées en intégrant les haies bocagères (écran paysager) qui sont protégées par des EPP.**
- Préservation de la qualité de l'air Site situé le long du périphérique (RN 844), axe de grande circulation. Qualité de l'air mauvaise avec une forte concentration de NO2 le site est situé à proximité d'un secteur affecté par le bruit de transport terrestre de **catégorie 1**. **ENJEU FAIBLE**	Pas d'augmentation significative de la fréquentation du site, le site étant déjà occupé. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**		**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de préservation de qualité de l'air dans la mesure où il s'agit de régulariser une installation existante sur le site.**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Site accessible uniquement en voiture. **ENJEU NUL**	Pas d'augmentation significative de la fréquentation du site, le site étant déjà occupé. **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**		**Les évolutions du PLUm ont UNE INCIDENCE FINALE RÉSIDUELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**

CONCLUSION

Au regard des enjeux identifiés sur site avec la présence de haies bocagères, les incidences résiduelles négatives sont faibles. En effet, les évolutions du PLUm proposées sur ce site viennent régulariser une situation existante sur un terrain déjà artificialisé. La création complémentaire de deux Espaces Paysagers à Protéger permet de limiter les impacts sur les haies bocagères et de les préserver. Par ailleurs, le site n'est pas concerné par les enjeux de préservation des espaces affectés aux activités agricoles, d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines, de diminution des gaz à effet de serre liées aux déplacements, de prévention des pollutions et nuisances et de prévention des risques naturels et technologiques et développement des énergies renouvelables.

G.11 STECAL Chemin des maraîchers - SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : Aucune zone humide n'est identifiée sur le site. Le site ne se localise pas au sein d'un réservoir ou de corridor de biodiversité. Le site est entouré d'une haie qui n'a pas été identifié comme présentant un intérêt écologique. **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Limitation de l'artificialisation des espaces : Le site est intégralement artificialisé **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles : Site non exploité **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : - aucune zone humide n'est identifiée - aucun risque inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau n'est identifié **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Le site est entouré d'une haie. **ENJEU FAIBLE**	La régularisation de la situation n'aura aucune incidence sur le paysage **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**	Barème de valeur des arbres afin d'inciter à leur préservation	**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Prévention des risques naturels et technologiques : Le site n'est pas identifié comme soumis aux risques naturels et technologiques **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Prévention des pollutions et des nuisances : Le site se localise à proximité de la voie ferrée et est exposé à des nuisances sonores **ENJEU FAIBLE**	La régularisation de la situation n'aura aucune incidence sur l'augmentation des pollutions et des nuisances **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Préservation de la qualité de l'air : Les évolutions du PLUm viennent régulariser une situation existante. **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**PAS D'INCIDENCE**		
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Le site se localise à moins de 700m de la future centralité de la Bougrière et d'un corridor de transport en commun structurant le long de la Route de Thouaré **ENJEU FAIBLE**	La régularisation de la situation n'aura aucune incidence sur l'augmentation de la consommation d'énergie et des émissions de GES liées aux déplacements **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique : Les évolutions du PLUm viennent réguler une situation existante. **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**PAS D'INCIDENCE**		
- Développement des énergies renouvelables : **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**PAS D'INCIDENCE**		

CONCLUSION

Les incidences résiduelles finales de la modification du zonage Ad vers Acl2 chemin des maraîchers à Sainte-Luce-sur-Loire sont non significatives sur de nombreux enjeux. Les évolutions du PLUm viennent régulariser une situation existante sur un terrain déjà artificialisé.

La création de ce STECAL ne représente pas une extension de l'urbanisation.

G.12 STECAL Chemin des Cyprès - SAUTRON

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : Présence de boisements, haies et sujets isolés au nord est, nord ouest et sud est du site. Pas de réservoir ou corridor identifié à la Trame Verte et Bleue dans le secteur. Pas de zone humide identifiée. **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur, deux haies sont protégées en EPP. Destruction boisements, haies et sujets isolés au nord ouest et au sud est du site **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Ajustement du périmètre du STECAL existant pour éviter une partie des zones boisées naturelles non protégées, d'une part, et intégrer le secteur artificialisé dédié aux installations sportives extérieures au périmètre ajusté, d'autre part. Évolution des zones boisées évitées de Ncl1 vers Nf. Création d'EPP pour préserver les haies et boisements situés à proximité des installations et bâtiments exploités en réponse à l'avis de la CDPENAF du 14/04/24.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT NÉGATIVES en termes de biodiversité.** **La démarche ERC a permis la préservation des boisements, des haies et des habitats liés sur le site et l'évitement des boisements situés à l'ouest du STECAL existant.**
- Limitation de l'artificialisation des espaces naturelles agricoles et forestiers : Site artificialisé (bâtiments, parking, terrains de tennis et de football extérieurs, cheminements) à l'exception des boisements, haies et sujets isolés au nord est, nord ouest et sud est du site **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur, deux haies sont protégées en EPP. Destruction des boisements, haies et sujets isolés au nord ouest et au sud est du site **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Exclusion du périmètre d'une partie des boisements constitutives du sol naturel non artificialisé, pour éviter leur aménagement. Intégration du secteur artificialisé dédié aux installations sportives extérieures dans le périmètre ajusté. Création d'EPP pour préserver les haies et boisements situés à proximité des installations et bâtiments exploités en réponse à l'avis de la CDPENAF du 14/04/24.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FORTEMENT POSITIVES en termes d'artificialisation. La démarche ERC a permis d'éviter l'artificialisation des sols naturels en préservant les trames boisées existantes et en évitant les boisements situés à l'ouest du STECAL existant.**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : Pas de zone humide identifiée Absence de risque inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau est identifié. Présence d'une trame végétale constitutive d'un sol naturel au nord est, nord ouest et sud est du site. **ENJEU FAIBLE**	Au PLUm en vigueur, deux haies sont protégées en EPP. Destruction de la partie non artificialisée non protégée **INCIDENCE POTENTIELLE FAIBLEMENT NÉGATIVE**	Ajustement du périmètre pour éviter une partie des boisements constitutives du sol naturel non artificialisée Création d'EPP pour préserver les haies et boisements situés à proximité des installations et bâtiments exploités en réponse à l'avis de la CDPENAF du 14/04/24.	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FORTEMENT POSITIVES en termes de préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol.**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Présence de boisements, haies et sujets isolés au nord est, nord ouest et sud est du site **ENJEU MOYEN**	Au PLUm en vigueur, deux haies sont protégées en EPP. Destruction des boisements, haies et sujets isolés au nord est, nord ouest et sud est du site, non protégés **INCIDENCE POTENTIELLE MODÉRÉMENT NÉGATIVE**	Ajustement du périmètre du STECAL existant pour éviter une partie des zones boisées naturelles non protégées, d'une part, et intégrer le secteur artificialisé dédié aux installations sportives extérieures au périmètre ajusté, d'autre part. Evolution des zones boisées évitées de Ncl1 vers Nf Création d'EPP pour préserver les haies et boisements situés à proximité des installations et bâtiments exploités en réponse à l'avis de la CD PENAF du 14/04/24	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES MODÉRÉMENT POSITIVES en termes de paysage.** **La démarche ERC a permis la préservation des boisements et des haies du périmètre ajusté et l'évitement des boisements situés à l'ouest du STECAL existant.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Prévention des pollutions et des nuisances : Site en bordure de la RN165 classée en secteur de bruit routier de catégorie 3 **ENJEU FAIBLE**	Augmentation relativement faible de la fréquentation du site uniquement accessible par voiture **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**	Ajustement du périmètre du STECAL et création d'EPP en bordure de RN 165 limitant les possibilités de développement au secteur le plus éloigné de la voie bruyante	**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT NÉGATIVES en termes de prévention des pollutions et des nuisances.**
- Préservation de la qualité de l'air : Site en bordure de la RN165 classée en secteur de bruit routier de catégorie 3. Trafic journalier supérieur à 5000 véhicules/jour. Le site est concerné par une qualité de l'air médiocre voire mauvaise aux abords de la RN 165 (émissions de NO2 entre 20 et 48 µg/m³ annuels). **ENJEU FAIBLE**	Augmentation relativement faible de la fréquentation du site uniquement accessible par voiture **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm n'ont PAS D'INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES NOTABLES en termes de préservation de la qualité de l'air.**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Site en bordure de la RN165 classée en secteur de bruit routier de catégorie 3. Trafic journalier supérieur à 5000 véhicules/jour. **ENJEU FAIBLE**	Augmentation de la fréquentation relativement faible du site uniquement accessible par voiture **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES FAIBLEMENT NÉGATIVES en termes de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.**

CONCLUSION

Grâce aux mesures d'évitement du règlement, les évolutions du PLUm ont des incidences résiduelles finales fortement positives en termes d'artificialisation des sols naturels et forestiers et de préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol ; modérément positives en termes de préservation des paysages et des patrimoines bâtis et faiblement négatives en termes de biodiversité, de prévention des pollutions et des nuisances et de diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.
Par ailleurs, les évolutions du PLUm n'ont pas d'incidences notables sur les enjeux de préservation de la qualité de l'air.
Le site n'est pas concerné par les enjeux de préservation des espaces affectés aux activités agricoles.

G.13 STECAL Chemin nantais - THOUARE-SUR-LOIRE

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : Le site se localise sur une ancienne décharge dont les sols sont pollués. Aucune zone humide n'est identifiée sur le site. Le site se localise à proximité d'un corridor de biodiversité. Le site est entouré d'une haie présentant un intérêt écologique. **ENJEU FAIBLE**	La haie est protégée au PLUm en tant que EPP. L'aménagement du site en centrale photovoltaïque consommera des espaces naturels qui peuvent être le support d'une biodiversité. **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FAIBLE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site auront une INCIDENCE RÉSIDUELLE FINALE NÉGATIVE FAIBLE**
- Limitation de l'artificialisation des espaces : Le site se localise sur une ancienne décharge dont les sols sont pollués. L'occupation du sol se caractérise par un milieux à végétation arbustive et/ou herbacée. L'évolution du PLUm a pour objectif d'accueillir une centrale photovoltaïque qui maintiendra la pleine terre sur le site. **ENJEU FAIBLE**	Destruction de la végétation arbustrive et/ou herbacée **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE FAIBLE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site auront une INCIDENCE RÉSIDUELLE FINALE NÉGATIVE FAIBLE**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles : Le site se localise sur une ancienne décharge dont les sols sont pollués. La terre est impropre à l'exploitation agricole (étude agronomique Dynamiques Foncières 2022) **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : - aucune zone humide n'est identifiée - aucun risque inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau n'est identifié **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Le site se localise en continuité d'une zone urbanisée existante. Elle n'engendre pas de nouvelles coupures visuelles. **ENJEU FAIBLE**	L'implantation du centrale photovoltaïque transforme notablement le paysage. **INCIDENCE POTENTIELLE NÉGATIVE MODÉRÉE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site auront une INCIDENCE RÉSIDUELLE FINALE NÉGATIVE MODÉRÉE**
- Prévention des risques naturels et technologiques : Le site n'est pas identifié comme soumis aux risques naturels et technologiques. **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Prévention des pollutions et des nuisances : Le site se localise sur une ancienne décharge dont les sols sont pollués. **ENJEU FORT**	L'évolution du PLUm a pour objectif l'implantation d'une centrale photovoltaïque. Le projet n'expose pas de nouvelles populations à la pollution. **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Préservation de la qualité de l'air : Le site n'est pas impacté par la pollution de l'air **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Les évolutions du PLUm viennent régulariser une situation existante. **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique : Le site est non bâti et l'évolution du PLUm n'a pour objectif de construire de nouveaux bâtiments **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**PAS D'INCIDENCE**		
- Développement des énergies renouvelables : Le site se localise sur une ancienne décharge dont les sols sont pollués. La terre est impropre à l'exploitation agricole. Il constitue un foncier stratégique pour développer de l'énergie renouvelable. L'évolution du PLUm a pour objectif d'accueillir une centrale photovoltaïque **ENJEU FORT**	L'évolution du PLUm permettra de produire plusieurs milliers de MWh par an **INCIDENCE POTENTIELLE POSITIVE ÉLEVÉE**		**Les aménagements permis par l'évolution du PLUm ont des INCIDENCES RÉSIDUELLES FINALES POSITIVES ÉLEVÉES**

CONCLUSION

L'incidence potentielle de la modification du zonage Ad vers Acl4 secteur Chemin du nantais à Thouaré-sur-Loire permet d'implanter une centrale photovoltaïque sur une ancienne décharge. Les sols sont pollués et impropre à l'agriculture. Le projet permis par l'évolution du PLUm a une incidence positive élevée en matière de développement des énergies renouvelables. Par ailleurs, l'évolution du PLUm a sur de nombreux enjeux des incidences finales non significatives.

G.14 STECAL Bel Air du Rousselet - VERTOU

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Préservation de la biodiversité, des continuités écologiques et du cadre de vie métropolitain : Aucune zone humide n'est identifiée sur le site. Le site ne se localise pas au sein d'un réservoir ni d'un corridor de biodiversité. Le site est entouré d'une haie présentant un intérêt écologiques. **ENJEU FAIBLE**	La haie est protégée au PLUm en tant que EPP **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Limitation de l'artificialisation des espaces : Le site est occupé et est intégralement artificialisé sur environ 500m², soit 23 % du site **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	L'évolution du PLUm régularise une situation existante d'implantation de personnes issues de la communauté des gens du voyage. Elle n'engendre pas une artificialisation supplémentaire des espaces. **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Préservation des espaces affectés aux activités agricoles : site non exploité **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Préservation des ressources naturelles en eau, sol et sous-sol : - aucune zone humide n'est identifiée - aucun risque inondation par ruissellement ou débordement de cours d'eau n'est identifié **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Préservation des paysages et des patrimoines bâtis : Le site est entouré d'une haie **ENJEU FAIBLE**	La haie est protégée au PLUm en tant que EPP **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Prévention des risques naturels et technologiques : Le site n'est pas identifié comme soumis aux risques naturels et technologiques **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**

ENJEU THÉMATIQUE	INCIDENCE POTENTIELLE	MESURE ERC DU RÈGLEMENT	**INCIDENCES FINALES RÉSIDUELLES**
- Prévention des pollutions et des nuisances : Le site n'est pas exposé à des pollutions ou des nuisances. **ENJEU FORT**	L'évolution du PLUm régularise une situation existante d'implantation de personnes issues de la communauté des gens du voyage. Elle n'engendre pas de pollutions et nuisances supplémentaires. **INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont** **PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Préservation de la qualité de l'air : Les évolutions du PLUm viennent régulariser une situation existante. **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**PAS D'INCIDENCE**		
- Diminution des consommations d'énergie et émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements : Les évolutions du PLUm viennent régulariser une situation existante. **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**INCIDENCE POTENTIELLE NON SIGNIFICATIVE**		**Les évolutions du PLUm proposées sur ce site n'ont** **PAS D'INCIDENCE NOTABLE.**
- Amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des formes urbaines et diminution des gaz à effet de serre et l'adaptation au changement climatique : Les évolutions du PLUm viennent réguler une situation existante. **ENJEU NON SIGNIFICATIF**	**PAS D'INCIDENCE**		
- Développement des énergies renouvelables Enjeu non identifié à ce jour	**PAS D'INCIDENCE**		

CONCLUSION

Sur l'ensemble des enjeux environnementaux, les incidences potentielles de la modification du zonage Ad vers Acl2 secteur Bel Air du Rousselet à Vertou sont non significatives. Les évolutions du PLUm viennent régulariser une situation existante sur un terrain déjà artificialisé. La création de ce STECAL ne représente pas une extension de l'urbanisation.

4.3. LES ZONES NATURA 2000 : INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DE LA MODIFICATION 2

L'évaluation environnementale des zones 2AU présentée dans la notice explicative évalue systématiquement les incidences sur les zones Natura 2000. Il en ressort que les zones ouvertes à l'urbanisation n'entretiennent pas de liens fonctionnels avec les zones Natura 2000. Seule la zone 2AU des Forges à Indre est située à proximité immédiate d'une zone Natura 2000 mais en est isolée par la route métropolitaine VM107 qui constitue une coupure physique. **L'ouverture à l'urbanisation de 19 zones 2AU n'a pas d'incidence sur les zones Natura 2000.**

Carte de localisation des 19 zones 2AU ouvertes à l'urbanisation par la procédure de modification n°2 du PLUm et zones Natura 2000 (Nantes Métropole, 2024)

Comme le montre le tableau ci-dessous, une analyse synthétique des incidences sur les 5 sites Natura 2000 du territoire métropolitain conduit à établir que **les aménagements permis par la modification n°2 du PLUm n'ont pas d'incidences notables susceptibles d'affecter les zones Natura 2000.**

Pour une bonne lecture, les incidences directes indiquent un effet dans la zone et indirectes à moins de 500m de la zone.

Tableau de synthèse d'évaluation des incidences de la modification n°2 du PLUm sur les zones Natura 2000 :

Zones Natura 2000 Estuaire de la Loire			
Incidences négatives directes	-	-	-
Incidences négatives indirectes	-	-	-
Incidences positives directes	Changement de zonage de 1,3 ha d'UEm vers Nn et inscription d'un espace végétalisé à conserver dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur Norkiouse Ouest		
Incidences positives indirectes	Évolution 5 ha des zonages vers des zonages agricoles ou naturels (1AU-U vers A ou N) et passage de 0,7 ha de zones naturelles de loisirs vers des zones naturelles qui réduisent la constructibilité en renforçant la préservation des sols afin de prévenir leur vulnérabilité.	Renforcement de la biodiversité sur une majeure partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation créées et modifiées.	Création ou agrandissement d'une vingtaine d'espace paysager à protéger, espace paysager à protéger zone humide, espace boisé classé.

Zones Natura 2000 Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes			
Incidences négatives directes	-	-	-
Incidences négatives indirectes	-	-	-
Incidences positives directes	-	-	-
Incidences positives indirectes	Renforcement de la biodiversité sur une majeure partie des Orientations d'Aménagement et de Programmation créées et modifiées.	Création d'un espace paysager à protéger	

Marais de l'Erdre			
Incidences négatives directes	-	-	-
Incidences négatives indirectes	-	-	-
Incidences positives directes	-	-	-
Incidences positives indirectes	Évolution 5 ha des zonages vers des zonages agricoles ou naturels (1AU-U vers A ou N) et passage de 0,7 ha de zones naturelles de loisirs vers des zones naturelles qui réduisent la constructibilité en renforçant la préservation des sols afin de prévenir leur vulnérabilité.	Créations de deux espaces paysagers à protéger zone humide	

Marais de Goulaine			
Incidences négatives directes	-	-	-
Incidences négatives indirectes	-	-	-
Incidences positives directes	-	-	-
Incidences positives indirectes			

Lac de Grand-Lieu			
Incidences négatives directes	-	-	-
Incidences négatives indirectes	-	-	-
Incidences positives directes	-	-	-
Incidences positives indirectes	Créations d'un espace paysager à protéger et d'un espace boisé classé		

4.4. ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS : BILAN DES SURFACES CONSOMMÉES

Nantes Métropole est dotée d'un observatoire de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en vue d'en assurer une connaissance et un suivi exhaustifs. La méthode d'observation locale de la consommation d'ENAF se base sur la donnée « d'Occupation des sols de Nantes Métropole » (OCS NM), dérivée de la "base de données modes d'occupation des sols en Loire Atlantique" (BD MOS 44). Cette donnée OCS NM est produite à l'échelle du territoire de Nantes Métropole tous les deux ans, soit 2014-2016-2018-2020-2022, etc et apporte une précision supplémentaire dans la photo-interprétation des tissus urbains. Il est observé à Nantes Métropole, une baisse significative du rythme de consommation des ENAF.

En effet, le rythme de consommation des ENAF sur la période 2018-2022 est de 56,5 ha/an. Soit une réduction de la consommation d'ENAF de 66% par rapport à la période de référence (2004-2014) inscrit dans le PADD. Pour rappel l'objectif fixé dans le PADD est d'atteindre un rythme de consommation d'ENAF de 83,4 ha/an à horizon 2030. Cette tendance peut s'expliquer notamment par la réduction importante des zones à urbaniser entre les PLU communaux et le PLUm (-44 % entre 2013 (1735 ha) et 2019 (975 ha)). La modification n°1 du PLUm n'ayant ouvert partiellement que 2 zones 2AU à l'urbanisation représentant 1,4 ha.

Nantes Métropole est donc sur une trajectoire de consommation d'ENAF bien en deçà de l'objectif du PADD, révélateur de l'ambition de la métropole pour lutter contre l'étalement urbain.

Le millésime 2022 de la BDMOS 44 et de l'OCS de Nantes Métropole permettent d'établir que la consommation d'ENAF sur la période 2018-2022 a été de 226 ha soit 56,5 ha/an. Nous pouvons estimer que sur la période 2019-2022 environ 170 ha d'ENAF* ont été consommés.

Les zones 2AU ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de cette modification n°2 du PLUm représentent 57 ha d'ENAF soit 6,9 % de la consommation plafond imposée par le PLUm. Il est précisé que cette projection reste par ailleurs théorique : les projets qui seront développés sur ces zones n'entraîneront pas la consommation de l'entièreté des ENAF présents sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. En effet, des mesures de protection ont été mises en place et la Métropole est très attentive à la compatibilité des projets développés sur son territoire avec l'ambition d'une sobriété foncière renforcée. Ces 57 ha d'ENAF représenteraient théoriquement environ 9,5 ha/an jusqu'à 2031 (2025-2031) .

Un STECAL consiste à délimiter au sein d'une zone naturelle ou agricole un secteur d'une emprise réduite dans lequel est autorisée une constructibilité limitée. Il s'agit d'un régime dérogatoire et exceptionnel encadré par le code de l'urbanisme (article L.151-13).
La création de 13 STECAL dans le cadre de cette modification n°2 représente 14,4 ha dont 6,2 ha sur une zone polluée impropre à la mise en culture. La consommation potentielle d'ENAF associée aux évolutions de STECAL est de 8,6 ha (OCS 2022).
Des mesures de protection environnementale de type espace paysager à protéger ou espace boisé classé sont présentes sur certains secteurs concernés, et de nouvelles protections seront ajoutées sur 4 secteurs suite à l'avis de la CDPENAF.

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite Loi Climat et Résilience fixe l'objectif national d'atteindre le «zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années, d'ici à 2031. Cette trajectoire progressive est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme : le SRADDET doit intégrer et territorialiser cet objectif avant le 22 novembre 2024, et le SCoT et PLUm doivent être mis en compatibilité respectivement avant le 22 février 2027 et le 22 février 2028.

La Modification 2 du PLUm n'est pas la procédure intégrant la territorialisation de la trajectoire ZAN dans le PLUm. Toutefois, la Métropole est déjà engagée dans une démarche volontariste de sobriété foncière et la délibération portant sur les modalités de la concertation préalable et la définition des objectifs de la modification 2 indique le levier de la reconstruction de la ville sur la ville avec l'objectif de tendre progressivement vers le « Zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2030. La délibération s'inscrit ainsi dans l'objectif de réduire de 50 % à l'horizon 2030 la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PADD du PLUm par rapport à la période 2004-2014 soit 83,4ha/an, conformément au périmètre d'une modification de droit commun.

Le SCOT 3 du pôle métropolitain Nantes-Saint Nazaire est en cours de révision, son approbation est prévue fin 2025 et permettra de lancer une procédure d'évolution du PLUm visant à intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Les objectifs nationaux fixés par la loi Climat et Résilience, en cours de territorialisation, invite la métropole à poursuivre ses efforts afin de ralentir encore davantage la consommation d'ENAF dans les années à venir. La modification n°2 du PLUm s'inscrit dans cette dynamique (cf 3.2.A).

** Il s'agit d'une estimation à partir des données disponibles (source OCS) sur la consommation d'ENAF sur la période 2018-2022.*

Annexe

GLOSSAIRE

LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

EXTRAITS D'ÉTUDES ZONES HUMIDES

GLOSSAIRE

EBC : Espace Boisé Classé
ER : Emplacement Réservé
EPP : Espace Paysager à Protéger
EPP ZH : Espace Paysager à Protéger Zone Humide
PLH : Plan Local de l'Habitat
PLUm : Plan Local de l'Urbanisme métropolitain
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
STECAL : Secteurs de taille et capacité d'accueil limitées
ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

LÉGENDE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

4-2-2 PLAN DE ZONAGE

4-2-4 PLAN DE RENFORCEMENT DE LA MIXITÉ SOCIALE

Seuil déclencheur (m² de surface de plancher)	Taux à appliquer En fonction du type de logement aidé
	- Taux minimum à appliquer en fonction du type de logement aidé. Le calcul des pourcentages s'effectue en fonction du nombre de logement et non des surfaces de plancher dédiées à chaque type de logement aidé. Dans le cas où un nombre à décimale résulte du calcul du nombre de logements aidées à réaliser, il convient d'arrondir au nombre supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5. - Lorsqu'un emplacement réservé pour mixité sociale (délimité aux plans de zonage - pièces 4.2.2) est situé dans le périmètre d'un secteur de renforcement de la mixité sociale délimité dans le présent plan, ce sont les dispositions de l'emplacement réservé qui s'appliquent.
> 500 m²	35% de logement locatif social
500 à 1 500 m²	35% de logement locatif social
> 1 500 m²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou accession abordable
> 300 m²	35% de logement locatif social
700 à 1 500 m²	35% de logement locatif social
> 1 500 m²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou accession abordable
700 à 1 500 m²	35% de logement locatif social
> 1 500 m²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable
300 à 2 500 m²	35% de logement locatif social
> 2 500 m²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable
300 à 1 500 m²	35% de logement locatif social
> 1 500 m²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable
> 300 m²	35% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable
300 m² à 1500 m²	35% de logement locatif social
> 1500 m²	35% de logement locatif social + 10% logement abordable
700 à 900 m²	25% de logement locatif social ou abordable
500 à 1 500 m²	25% de logement locatif social
1 500 à 2 500 m²	35% de logement locatif social
> 2 500 m²	35% de logement locatif social + 5% logement locatif social ou logement abordable

1 500 à 2 500 m²	30% de logement locatif social
> 2 500 m²	30% de logement locatif social + 5% logement locatif social ou logement abordable
700 à 2 500 m²	25% de logement abordable
> 2 500 m²	25% de logement locatif social + 10% logement locatif social ou logement abordable
4 lots ou 300 m²	25% de logement locatif social
> 300 m²	35% de logement locatif social
4 lots	25% de logement locatif social
3 lots ou 300 m²	33% de logement locatif social
4 lots ou 300 m²	25% de logement locatif social ou accession abordable
3 lots ou 300 m²	33% de logement locatif social ou accession abordable

- Dans le cas d'une opération mixte comprenant notamment les deux sous-destinations « Hébergement » et « Logement », les taux définis ci-dessus associés à leurs seuils déclencheurs s'appliquent à l'ensemble des deux sous destinations.

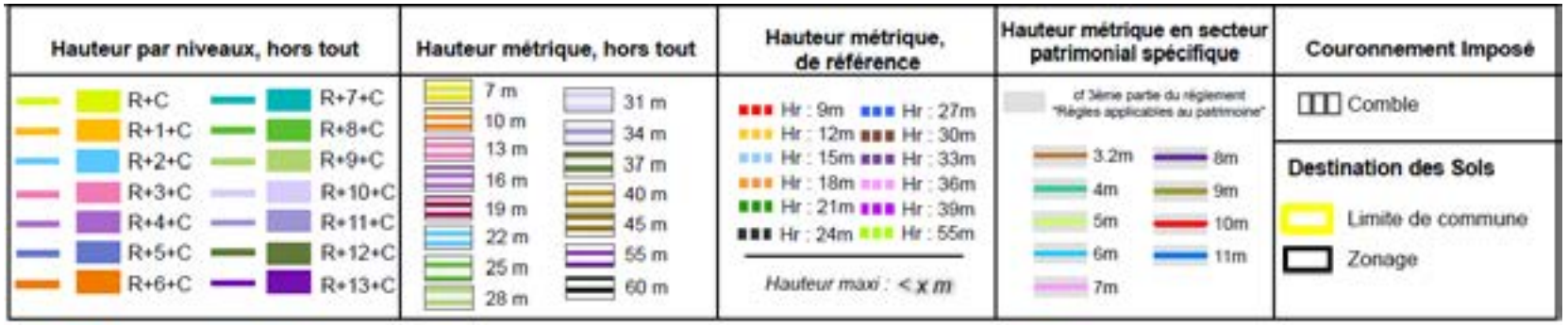
- Dans le cas d'une opération comprenant notamment la sous-destination « Hébergement » mais ne comprenant pas la sous-destination « Logement », le taux de logement locatif social ou locatif abordable minimum à appliquer à la sous-destination « Hébergement » est de 25 % pour les communes de Nantes et de Saint-Herblain et de 35 % pour les autres communes.
L'application de ce taux ne s'impose pas aux réhabilitations ou extensions des constructions existantes. La bonne application de ce taux se calcule en surface de plancher dédiées et non en nombre de logements.

Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP)

Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement (OAP)

Pour les OAP reportées au plan, les obligations de logement aidé sont indiquées dans les OAP (Cf. 3.2 OAP sectorielles et OAP de secteurs)

4-2-3 PLAN DES HAUTEURS EPANNELAGE



4-2-6 PLANS THÉMATIQUES CYCLE DE L'EAU

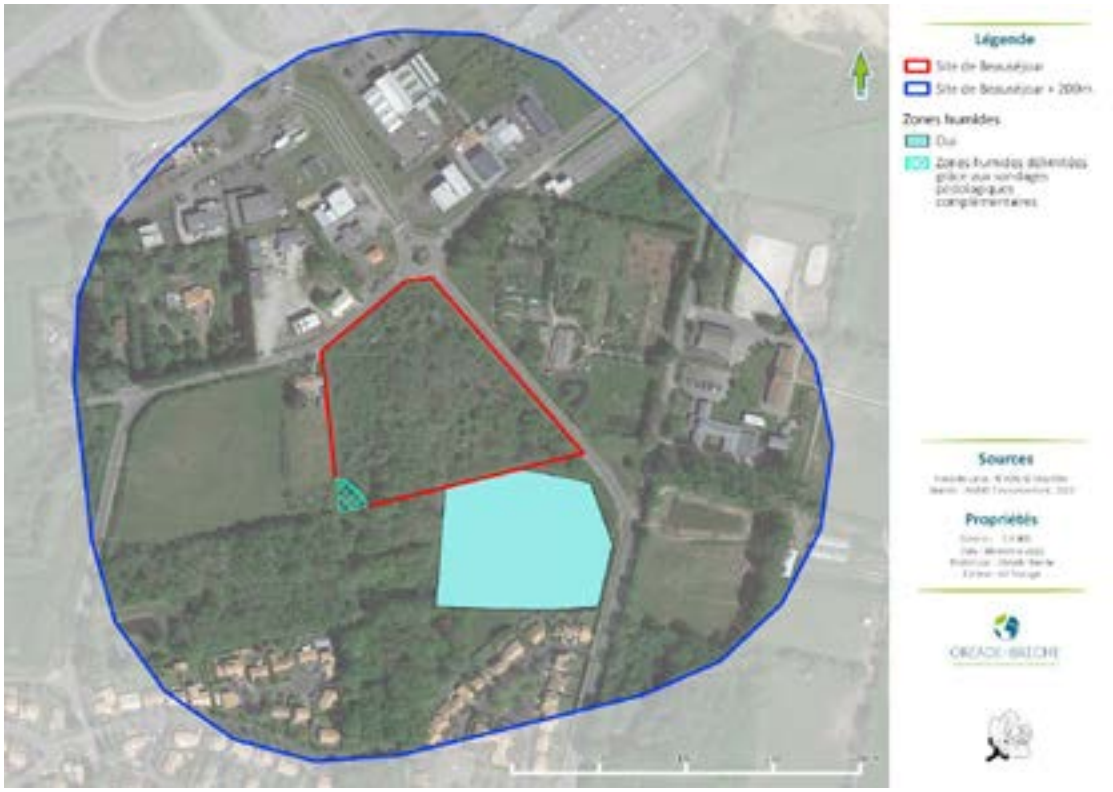
EXTRAITS D'ÉTUDES ZONES HUMIDES

- Commune : Bouaye
- Etude : Oréade Brèche
- Date : 2022

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, l'étude, menée par la bureau d'étude Oréade Brèche, a permis de mettre en évidence la présence de deux zones humides, sur le secteur de Béauséjour.

cf. règlement graphique + OAP sectorielle, dans la partie 1, Bouaye.

Figure 43. Zones humides avérées après application de l'ensemble des critères relatifs à la définition des zones humides



Source : Oréade-Brèche, 2022

- Commune : Bouaye
- Etude : Systra
- Date : 2023

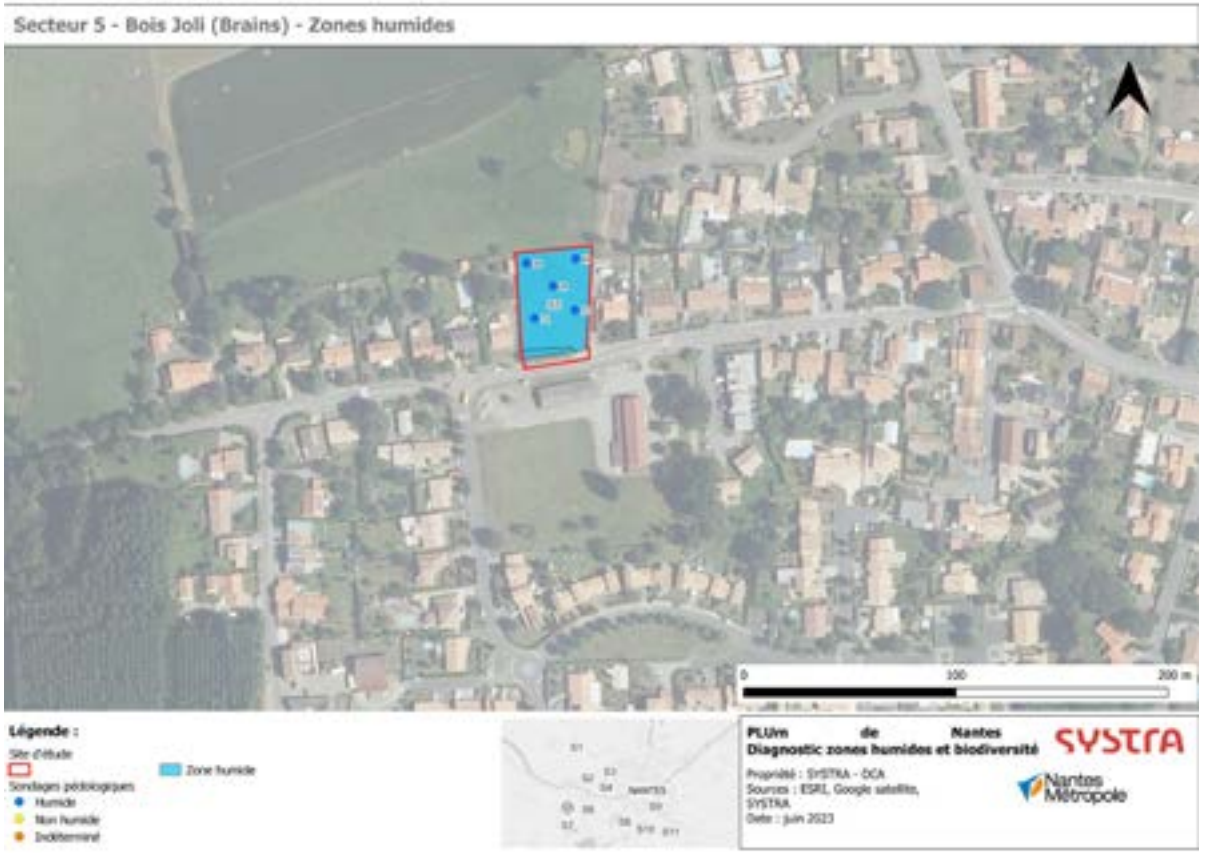
Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones 2AU Nantes Métropole a commandé une étude, auprès du bureau d'étude Systra. Sur le site de Bellevue, une large zone humide a été identifiée.

cf. règlement graphique , dans la partie 1, Bouaye.

- Commune : Brains
- Etude : Systra
- Date : 2023

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones 2AU Nantes Métropole a commandé une étude, auprès du bureau d'étude Systra. Sur le site de Bois Joli, une zone humide a été identifiée.

cf. OAP sectorielle , dans la partie 1, Brains.

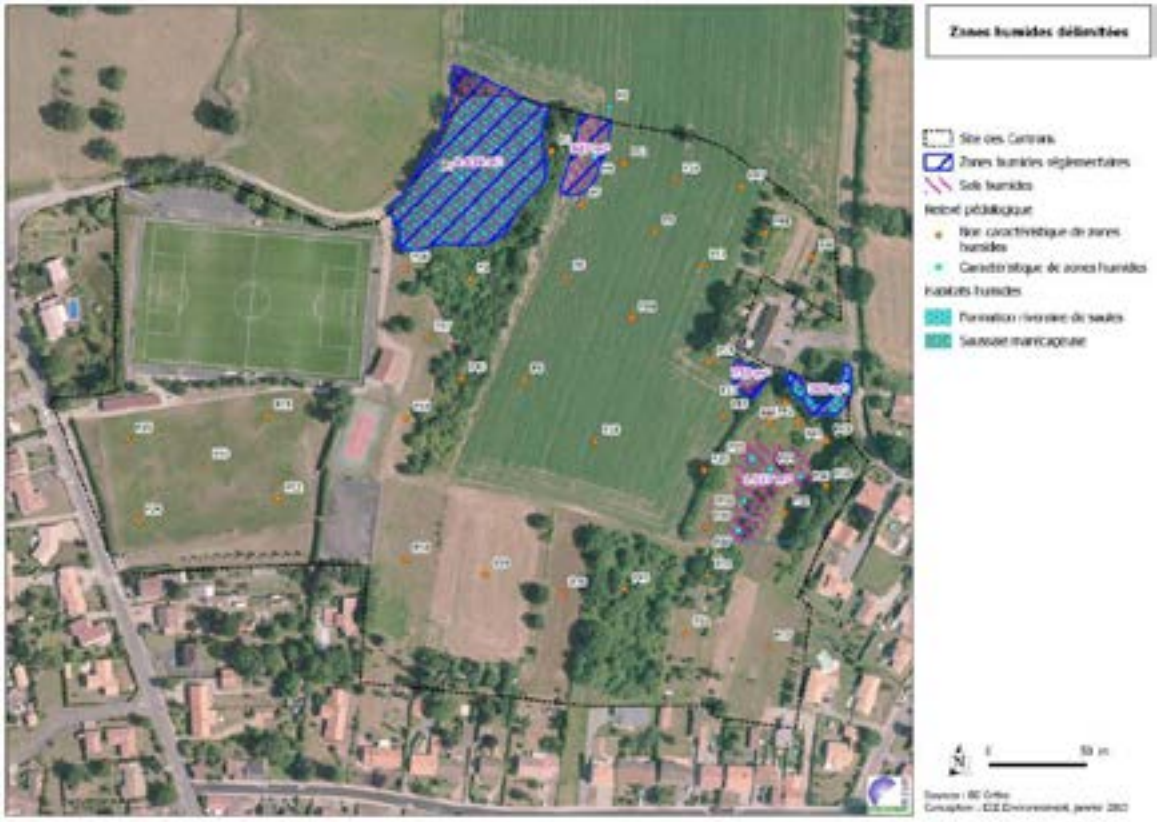


- Commune : Brains
- Etude : ECE environnement
- Date : 2021

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, l'étude a mis en évidence la présence de 4 zones humides, sur le site des Cartons.

cf. OAP sectorielle , dans la partie 1, Brains

CARTE 22 :ZONES HUMIDES DELIMITES



- Commune : Brains
- Etude : Cirrus - environnement
- Date : 2019

Dans le cadre du concours European Home, une étude a été menée. Elle a mis en évidence la présence d'une vaste zone humide sur le site de la Caserne.

cf. règlement graphique, dans la partie 1, Brains

Figure 3. zones humides

16

- Commune : Carquefou
- Etude : Thema Environnement
- Date : 2023

Dans le cadre de la ZAC Fleuriaye II, l'étude menée a mis en évidence une zone humide sur la parcelle BT2.

cf. règlement graphique , dans la partie 1, Carquefou

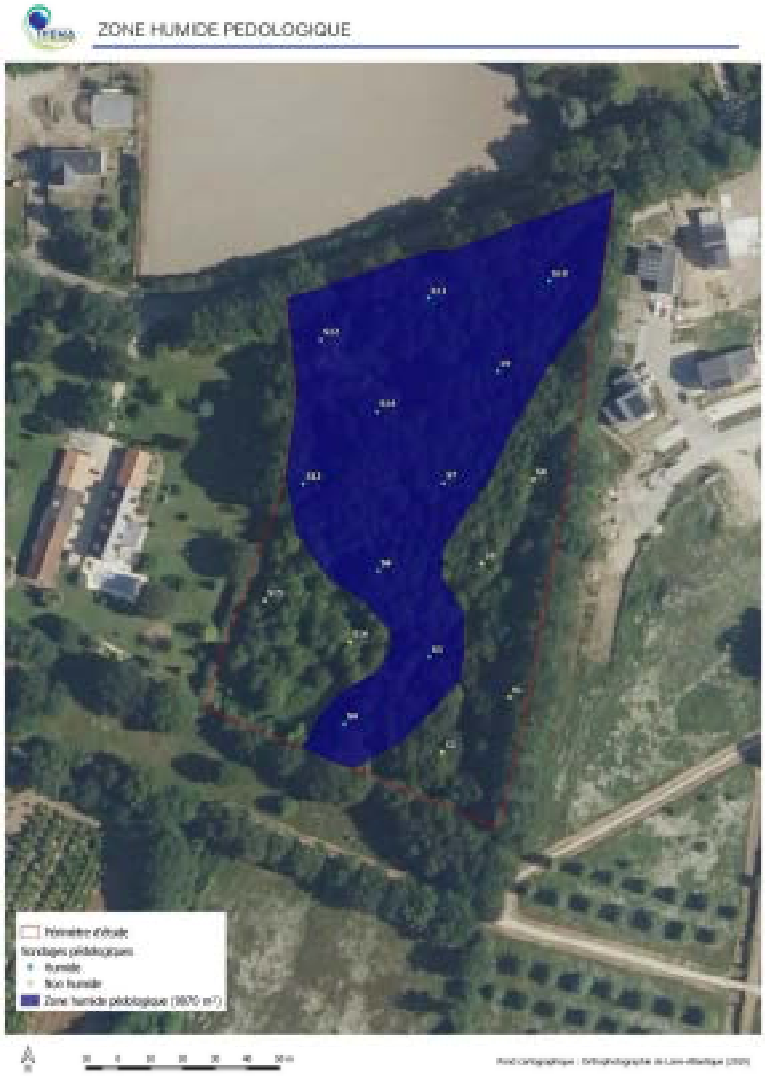
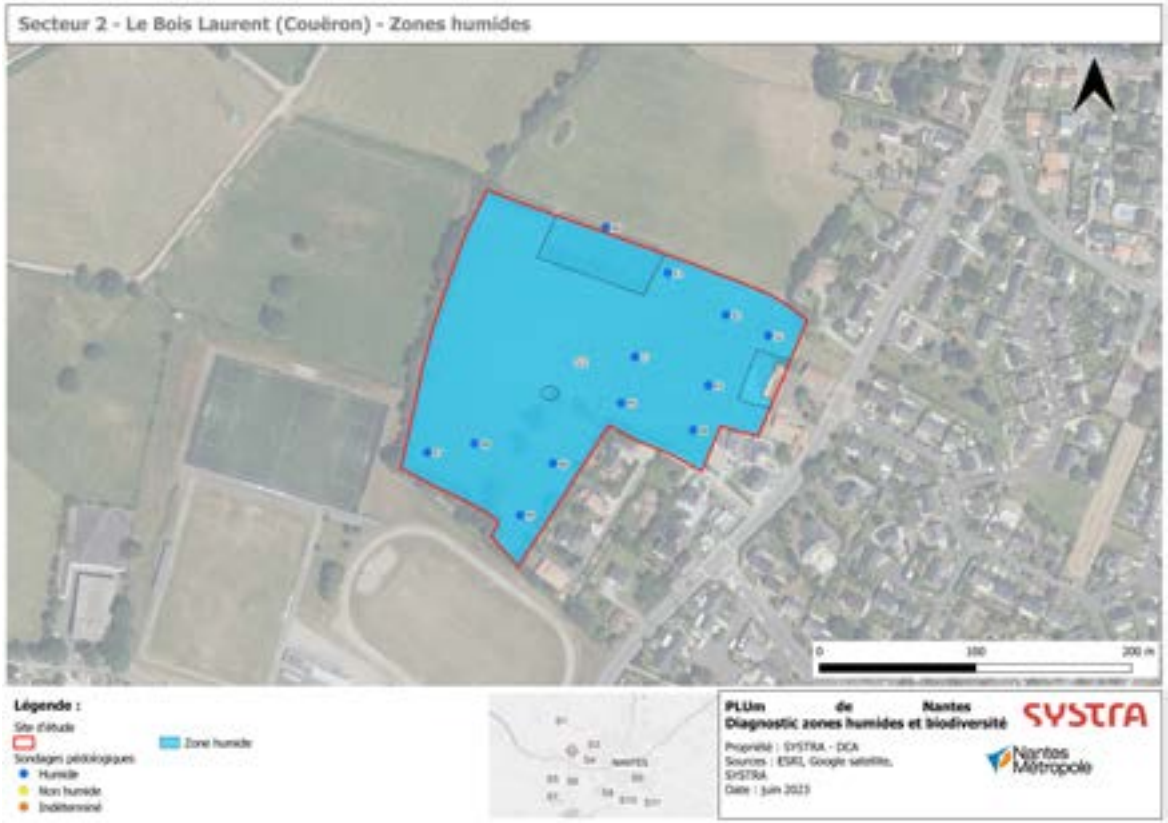


Figure 34 : Zone humide pédologique

- Commune : Couëron
- Etude : Systra
- Date : 2023

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones 2AU Nantes Métropole a commandé une étude, auprès du bureau d'étude Systra. Sur le site de Bois Laurent, la zone humide identifiée couvre tout le site

cf. règlement graphique , dans la partie 1, Couëron



- Commune : Couëron, Saint-Herblain
- Etude : Théma
- Date : 2021

Dans le cadre d'un projet de liaison douce, l'étude a mis en évidence la présence de vastes zones humides sur les communes de Couëron et Saint-Herblain, au niveau de la Gâtine.

cf. règlement graphique , dans la partie 1, Couëron/ Saint-Herblain

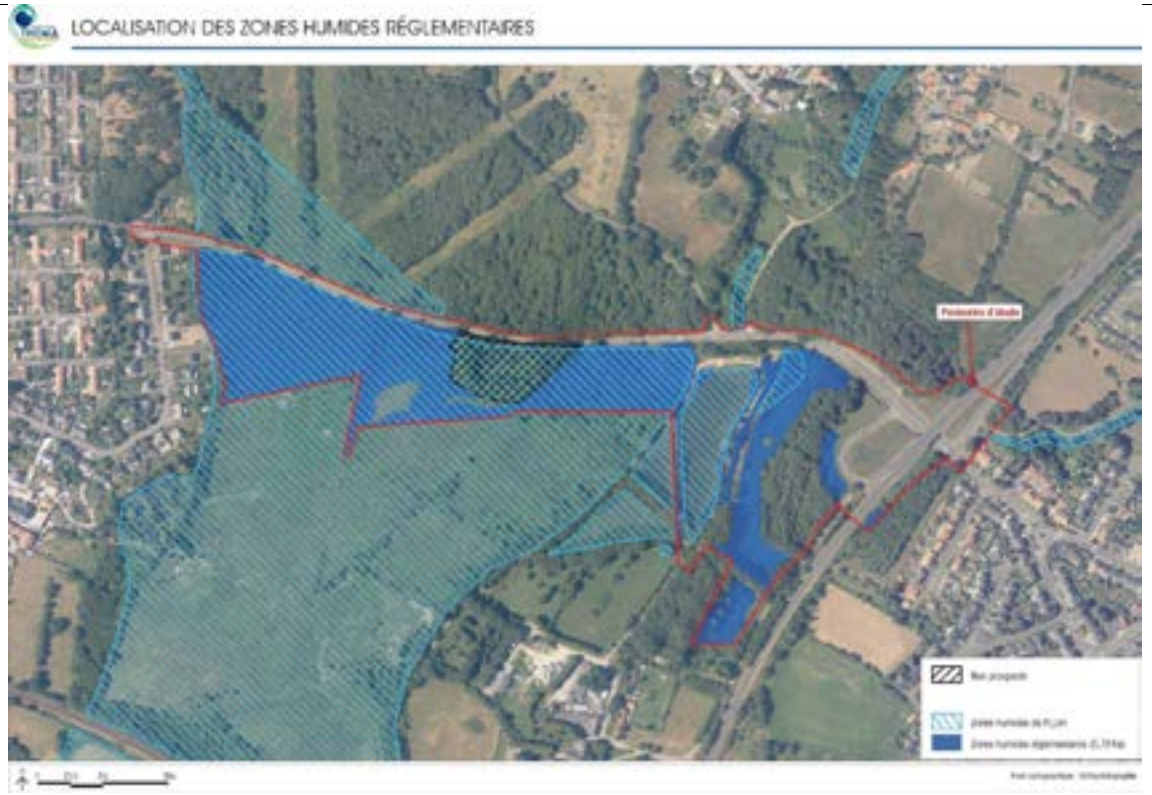


Figure 35 : Localisation des zones humides réglementaires

- Commune : Indre
- Etude : Ramboll
- Date : 2022

L'étude, menée en vue d'urbaniser potentiellement ce secteur 2AU au PLUm en vigueur en février 2024, a mis en évidence la présence d'une zone humide couvrant la quasi-totalité du site des Forges.

cf. OAP sectorielle et règlement graphique, dans la partie 1, Indre

- Commune : La Chapelle-sur-Erdre
- Etude : SCE
- Date : 2022

Dans le cadre d'un projet de déchetterie, l'étude a mis en évidence une zone humide plus restreinte que celle identifiée jusqu'alors, parcelle BB 175 et BB 244.

cf. règlement graphique , dans la partie 1, Chapelle-sur-Erdre

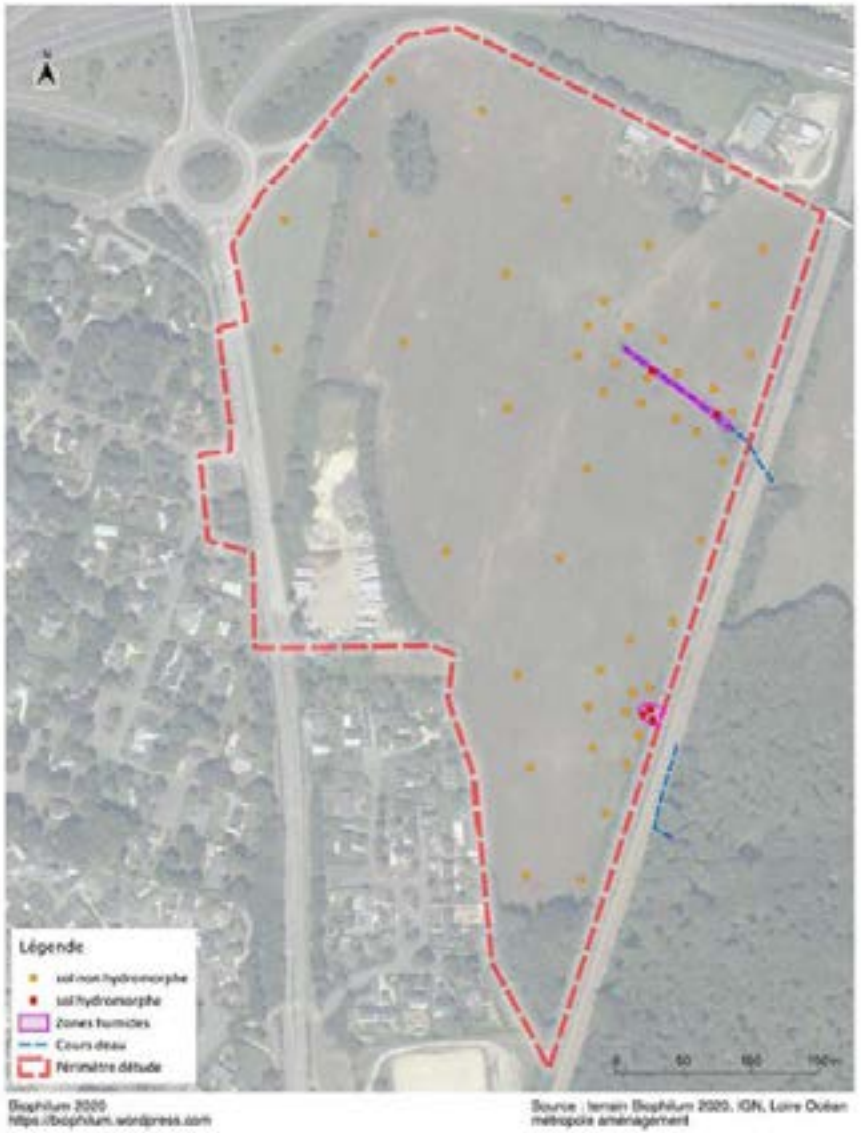
Figure 4 : Délimitation de la zone humide selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié

- Commune :La Chapelle-sur-Erdre
- Etude : Egis
- Date : 2021

Dans le cadre de la ZAC Métairie Rouge, l'étude menée a démontré la présence d'une fine zone humide

cf. OAP sectorielle , dans la partie 1, La Chapelle-sur-Erdre

Délimitation des zones humides



Biophilum 2020
https://biophilum.wordpress.com

Source : terrain Biophilum 2020, IGN, Loire Océan métropole aménagement

- Commune : La Chapelle-sur-Erdre
- Etude : Artelia
- Date : 2021

Dans le cadre de la ZAC des Perrières, l'étude a mis en évidence la présence de 3 zones humides.

cf. règlement graphique, dans la partie 1, La Chapelle-sur-Erdre

- Commune : La Chapelle-sur-Erdre
- Etude : Sela, SCE
- Date : 2023

Dans le cadre de la ZAC des Perrières, l'étude a mis en évidence la présence de 3 zones humides.

cf. règlement graphique, dans la partie 1, La Chapelle-sur-Erdre

- Commune : Le Pellerin
- Etude : ACCETE
- Date : 2023

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la 2AU Champs Rousse, l'étude menée a mis en évidence la présence de deux zones humides.

cf. OAP sectorielle , dans la partie 1, Le Pellerin

- Commune : Orvault
- Etude : SCE
- Date : 2019

Dans le cadre du contournement routier prévu autour du bourg d'Orvault, des études préalables ont été menées. Elles ont conduits à la délimitation de nouvelles zones humides sur 4 secteurs: Rau de la Rousselière, des Salles, du Mail, Haut Cormier

cf. règlement graphique , dans la partie 1, Orvault

NANTES METROPOLE
AMO – REALISATION D'ETUDES PREALABLES – LOT 2 : CONTOURNEMENT D'ORVAULT

Figure 7 : Localisation du complexe humide du Rau de la Rousselière (en rouge)

Figure 9 : Localisation du plateau humide des Salles (en rouge)

Figure 11 : Localisation du haut de thalweg humide du Mail (en rouge)

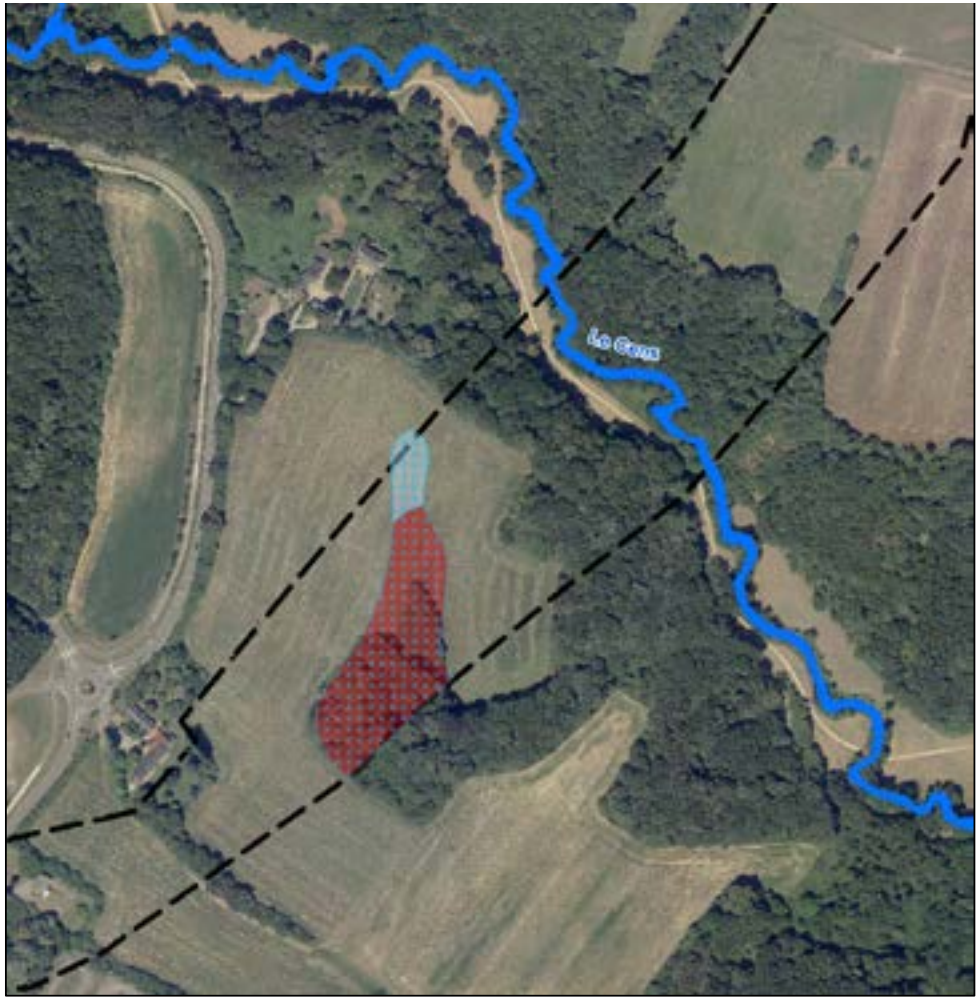


Figure 16 : Localisation de la tête de bassin versant du Haut Cormier (en rouge)

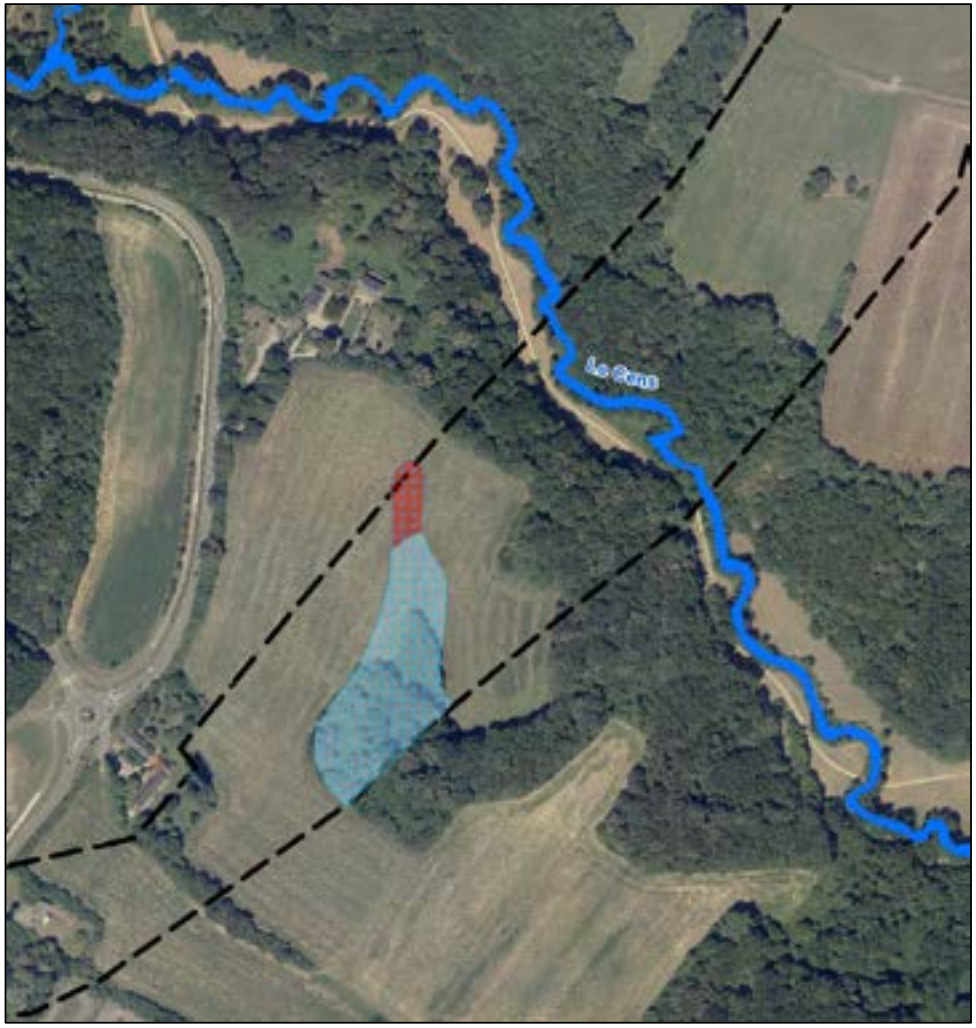


Figure 18 : Localisation du plateau humide du Haut Cormier (en rouge)

- Commune : Saint Aignan de Grand Lieu
- Etude : Burgeap
- Date : 2020

Suite à une erreur de représentation lors de la modification n°1 du PLUm, le dessin de la zone humide est repris via cette présente procédure, pour une traduction exacte de la zone humide dans l'OAP sectorielle.

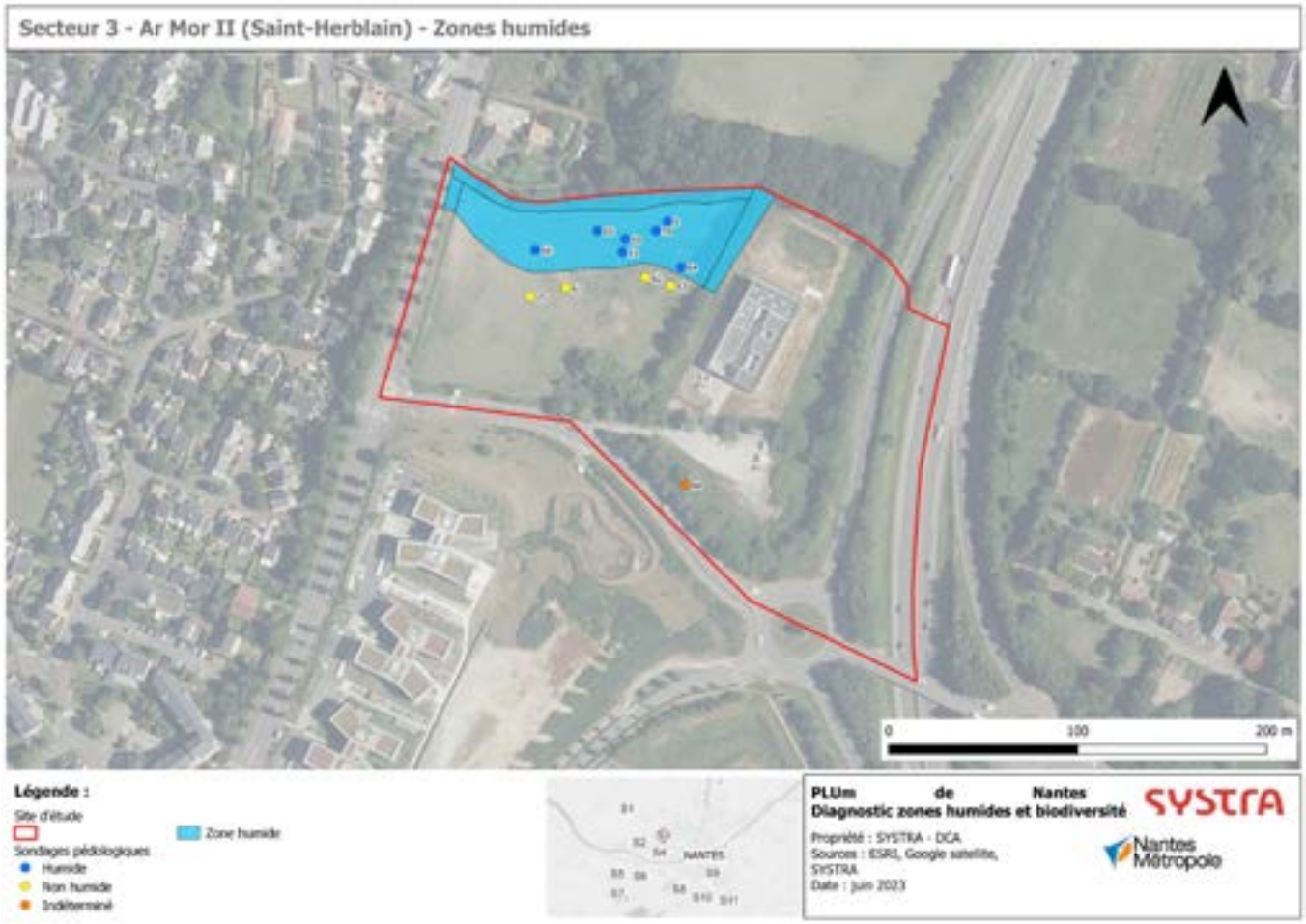
cf. OAP sectorielle , dans la partie 1, Saint Aignan de Grand Lieu

Figure 13 : Délimitation des zones humides définies sur le critère pédologique en 2018 et 2020

- Commune : Saint-Herblain
- Etude : Systra
- Date : 2023

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones 2AU Nantes Métropole a commandé une étude, auprès du bureau d'étude Systra. Sur le site d'Ar Mor II, la zone humide a été identifiée au nord du site.

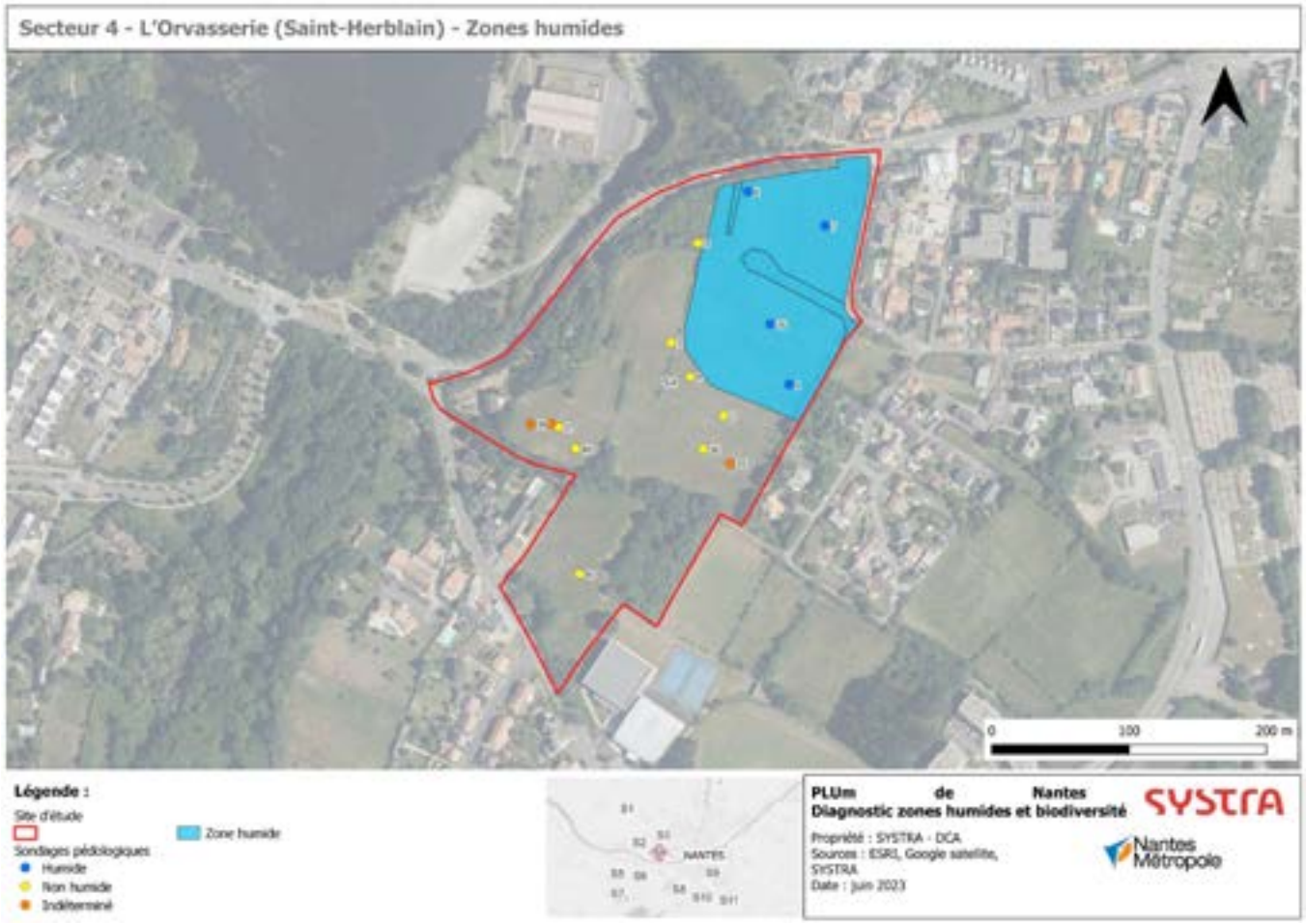
cf. règlement graphique, dans la partie 1, Saint-Herblain



- Commune : Saint-Herblain
- Etude : Systra
- Date : 2023

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones 2AU Nantes Métropole a commandé une étude, auprès du bureau d'étude Systra. Sur le site de l'Orvasserie, la zone humide a été identifiée au nord-est du site.

cf. règlement graphique, dans la partie 1, Saint-Herblain



- Commune : Saint-Léger les Vignes
- Etude : Systra
- Date : 2023

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones 2AU Nantes Métropole a commandé une étude, auprès du bureau d'étude Systra. Sur le site des Galochets, la zone humide a été identifiée dans la pointe sud du site.

cf. règlement graphique, dans la partie 1, Saint-Lége-Les Vignes

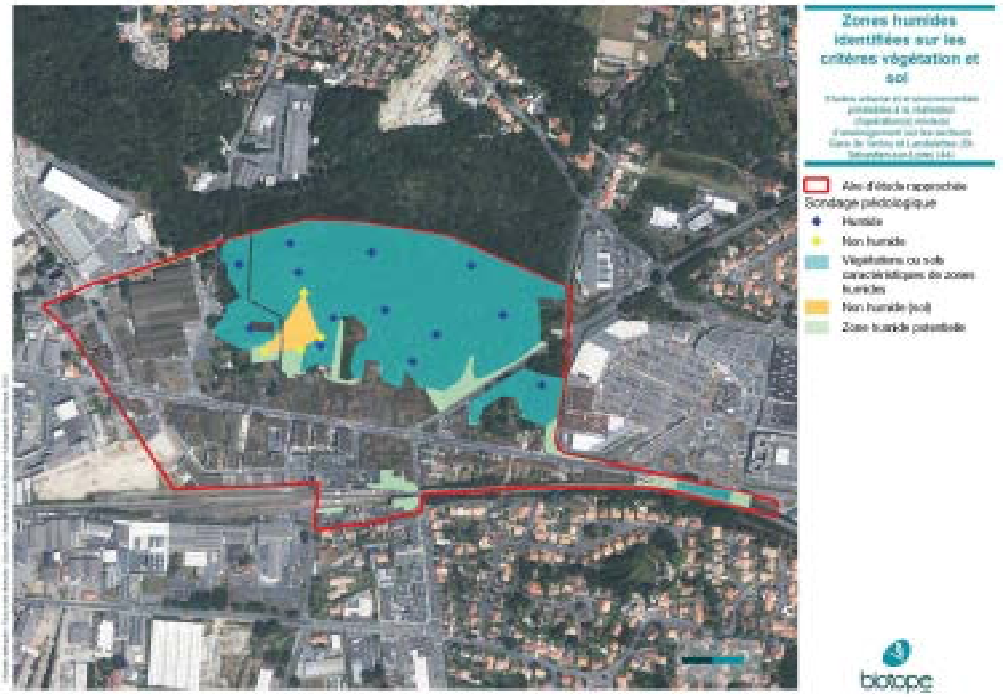
- Commune : Saint Sébastien sur Loire
- Etude : Biotope
- Date : 2023

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la 2AU des Landelettes, une étude a permis d'identifier une zone humide sur une partie du site.

cf. OAP sectorielle , dans la partie 1, Saint-Sébastien sur Loire

réunion du 13/10/2023

1. Devenir du bois des Gripôts | des enjeux écologiques **zones humides**



études préalables secteur
Gare de Vertou-Landelettes (44)
NANTES METROPOLE

- Commune : Sainte-Luce-sur-Loire
- Etude : DM Eau
- Date : 2019

Dans le cadre d'un projet économique au sein de l'OAP Maison Neuve Est, une contre expertise a été réalisée sur les parcelles AY 59 et AY 60 démontrant l'absence de zone humide.

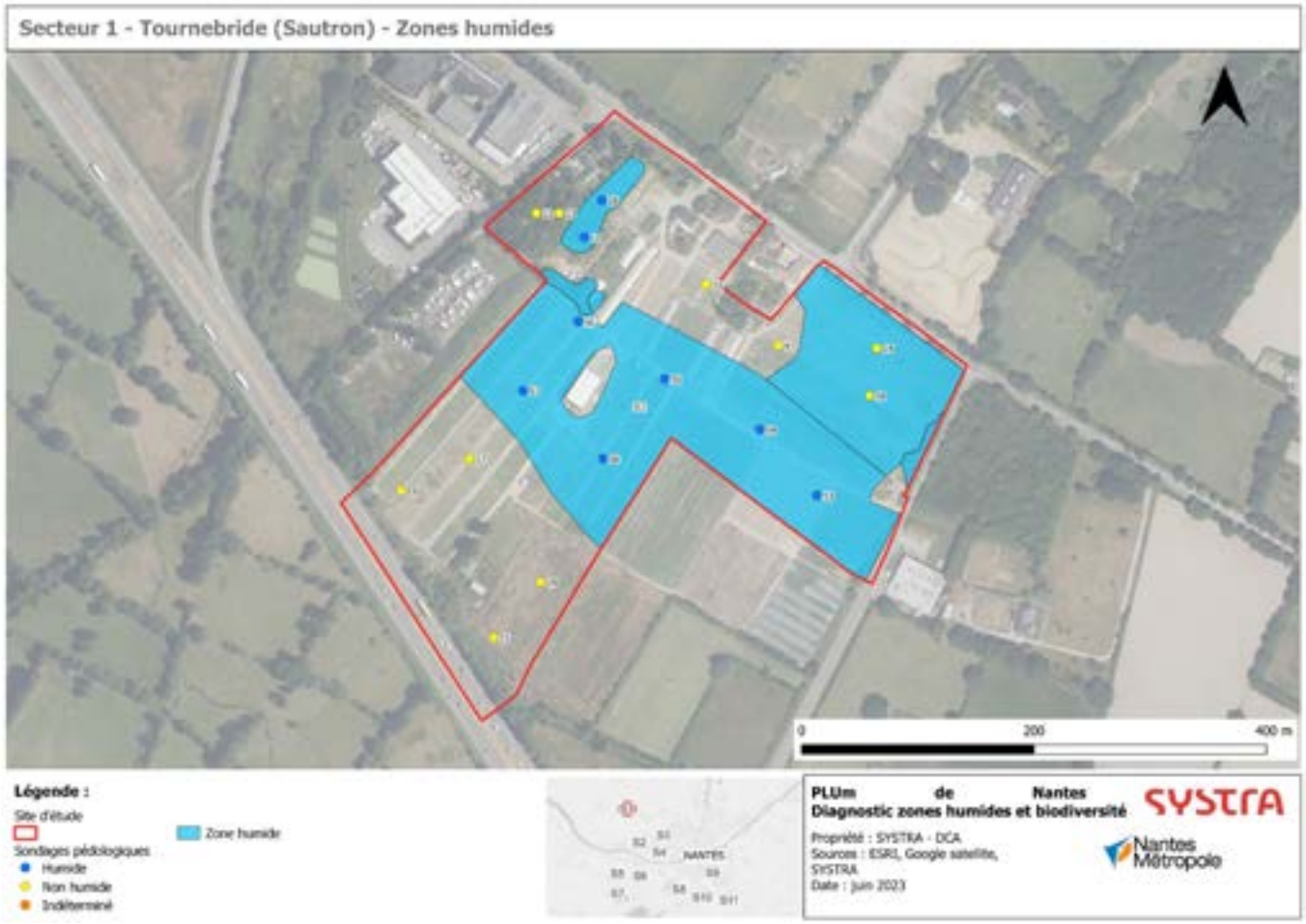
cf. OAP sectorielle , dans la partie 1, Sainte-Luce-sur-Loire

Carte 6 : Sondages pédologiques et 3 fosses pédologique (Ref GEPPA)

- Commune : Sautron
- Etude : Systra
- Date : 2023

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones 2AU Nantes Métropole a commandé une étude, auprès du bureau d'étude Systra. Sur le site de Tournebride, une vaste zone humide a été identifiée, ainsi qu'une plus petite au nord ouest du site.

cf. OAP sectorielle , dans la partie 1, Sautron



- Commune : Thouaré sur Loire
- Etude : SCE
- Date : 2022

Dans le cadre de la ZAC des 2 Ruisseaux, des zones humides ont été identifée.

cf. règlement graphique, dans la partie 1, Thouaré sur Loire

- Commune : Vertou
- Etude : Systra
- Date : 2023

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs zones 2AU Nantes Métropole a commandé une étude, auprès du bureau d'étude Systra. Sur le site des Reigners, une zone humide a été identifiée, à l'ouest du site

cf. règlement graphique, dans la partie 1, Vertou