

Présentation
de la concertation
préalable au titre de

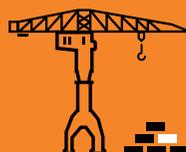
LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLUm

(en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme)

PLUm

PLAN LOCAL
D'URBANISME
MÉTROPOLITAIN

Durée de la concertation :
du 15.01.2025
au 17.02.2025



www.plum.nantesmetropole.fr

Nantes
Métropole



Le présent document présente les orientations de la modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) soumise à concertation préalable.

Il se compose :

- D'un premier volet présentant de façon synthétique le PLUm, permettant au public de comprendre le cadre de la concertation
- D'un deuxième volet relatif à la procédure de modification simplifiée n° 4 : objectifs poursuivis, modalités de concertation et déroulé de la procédure
- D'annexes apportant des précisions sur les règles du PLUm, les zonages et la délibération

Il est accompagné d'un registre numérique permettant de recueillir les observations et propositions du public. Ces documents de présentation sont également disponibles de façon dématérialisée sur le site internet <https://metropole.nantes.fr/>.

**Cette présentation est mise à la disposition du public pendant une durée d'un mois
du mercredi 15 janvier au lundi 17 février 2025 inclus.**

>>>> Sommaire

| | |
|---|-----------|
| 1. PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DU PLUm..... | 10 |
| Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?..... | 10 |
| Quels documents composent le PLUm ? | 12 |
| Le rôle du PLUm et le rappel des orientations du PADD..... | 13 |
| Les 3 grandes orientations du PADD | 15 |
| | |
| 2. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE..... | 16 |
| Le cadre réglementaire..... | 17 |
| La concertation préalable..... | 18 |
| Une modification simplifiée co-construite avec les différents acteurs | 19 |
| Un schéma explicatif de la procédure de modification simplifiée avec mise à disposition..... | 19 |
| | |
| 3. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4..... | 20 |
| 1/ Inciter au déploiement de solutions de production d'énergie décarbonée..... | 24 |
| 2/ Accompagner le renouvellement urbain et poursuivre l'effort pour la relance de la production de logements..... | 25 |
| 3/ Poursuivre le renforcement de la place de la nature sur le territoire..... | 27 |
| 4/ Procéder à des adaptations des règles du PLUm our permettre la régulation de certains usages..... | 28 |
| | |
| 4. LE PLANNING PRÉVISIONNEL..... | 30 |

>>>> Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) de Nantes Métropole, approuvé le 5 avril 2019 par le conseil métropolitain a connu depuis plusieurs évolutions, visant à accompagner le développement et l'aménagement du territoire métropolitain.

Une quatrième procédure de modification simplifiée est engagée afin de poursuivre l'adaptation du document d'urbanisme à la réalité des projets et des besoins du territoire et pour tenir compte du retour d'expériences de sa mise en œuvre, ainsi que pour conforter la place de la nature en ville tout en relançant la production de logements. Cette procédure permet également d'intégrer des évolutions législatives ou réglementaires.

Conformément au code de l'urbanisme, dans la mesure où Nantes Métropole décide de soumettre la présente modification simplifiée à la réalisation d'une évaluation environnementale, une concertation préalable avec le public est réalisée durant la phase d'élaboration du projet.

1

PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DU PLUm

1. PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DU PLUm

QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Le plan local d'urbanisme est un outil au service du projet de territoire qui contribue à créer les conditions d'un aménagement harmonieux par le croisement des besoins des habitants, des orientations politiques et des réalités territoriales.

C'est un document d'urbanisme réglementaire qui régit les possibilités de constructions et d'usages des sols. Le règlement du PLU est opposable à toute personne publique ou privée (administration, particulier, promoteur) souhaitant réaliser des travaux de construction, de réhabilitation ou de modification d'un bâtiment existant.

Il est aussi un document stratégique qui présente un projet de territoire et qui veille aux équilibres entre aménagement et protection de l'espace, notamment à travers la définition d'objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il traite des différentes politiques urbaines : l'habitat, l'équipement, l'urbanisme, le développement économique et les loisirs, les transports et déplacements, l'équipement commercial, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, la préservation et remise en bon état des continuités écologiques, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, le paysage et l'aménagement.

De manière synthétique pour répondre aux nombreux objectifs, par le biais d'outils réglementaires, le PLU permet de :

- Planifier la ville, en exprimant les grandes orientations d'aménagement souhaitées par les élus et les outils pour les atteindre
- Réglementer, en définissant des règles qui s'appliquent à la parcelle afin de mettre en oeuvre les objectifs de développement choisis. Il s'agit de règles de constructibilité, de végétalisation dans le respect de la vocation de la zone
- Protéger, en identifiant des éléments de patrimoine naturel ou bâti qui méritent d'être préservés, tel que des espaces verts à protéger, des bâtiments remarquables, des arbres à conserver...

L'enjeu du PLU est de concilier différents objectifs définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les **populations** résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le **renouvellement urbain**, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une **utilisation économe** des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La **sauvegarde** des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les **besoins** en matière de mobilité ;

2° La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;

3° La **diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La **sécurité** et la salubrité publiques ;

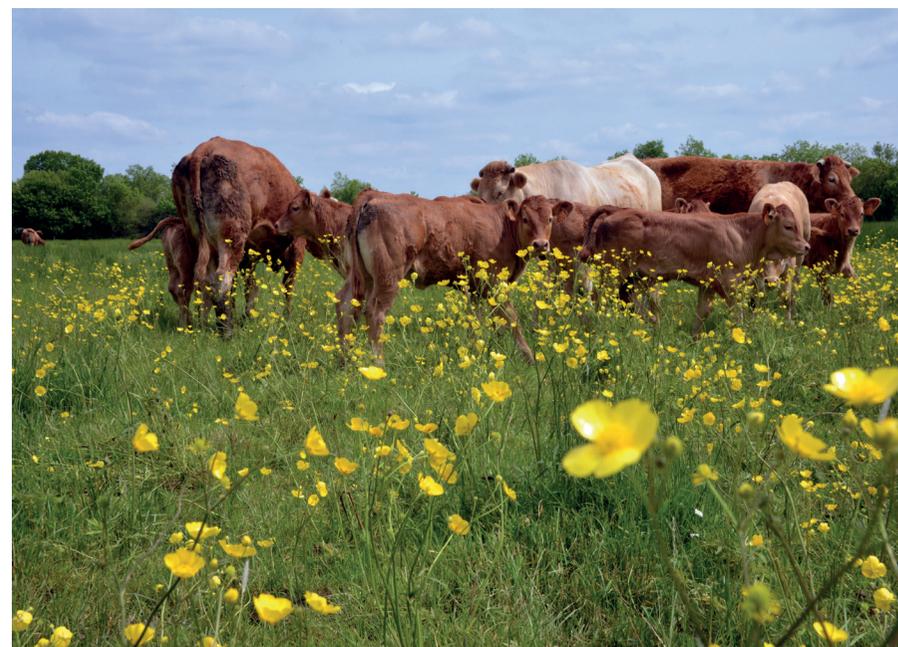
5° La **prévention** des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La **protection** des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

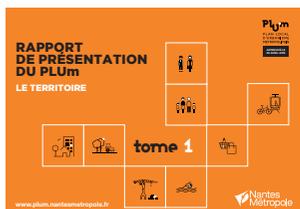
6° bis La **lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La **lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La **promotion** du principe de conception universelle **pour une société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.



QUELS DOCUMENTS COMPOSENT LE PLUM ?



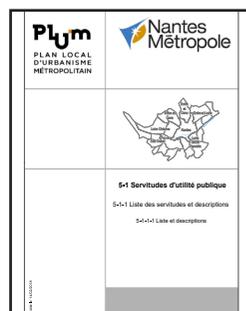
1- Le Rapport de présentation comprenant les 24 cahiers communaux



2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



4 - Le Règlement écrit et graphique (plans de zonage notamment)

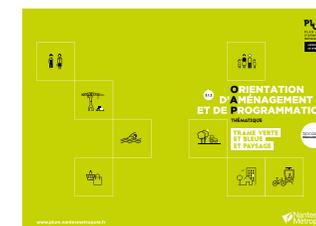


5 - Les annexes Servitudes d'utilité publique, annexes informatives, etc.

3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles



OAP Commerce



OAP Trame Verte et Bleue et paysage



OAP Loire



OAP Climat Air et Energie



OAP sectorielles ou secteurs d'aménagement

LE RÔLE DU PLUM ET LE RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

Le rôle du PLUm

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain porte une vision politique du projet d'aménagement du territoire à l'horizon 2030, traduite réglementairement. Il a été co-construit avec les élus des 24 communes membres et concerté avec les acteurs du territoire. Il définit le cadre de vie des habitants. Il fixe les règles précises d'utilisation des sols, en application desquelles les maires délivrent les autorisations du droit des sols.

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

Le PLUm est aussi un document stratégique qui vise à ménager le territoire et à engager sa transition écologique et énergétique par l'intégration de nombreuses dimensions: : climat, énergie, cycle de l'eau, biodiversité, paysage, gestion des risques, etc.

Il comprend 5 ensembles de pièces qui relèvent :

- des orientations politiques et de leurs justifications : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le rapport de présentation**. Ces documents ne sont pas opposables au tiers mais contribuent à la clarté et au sens du projet territorial.
- de la traduction réglementaire des orientations politiques : il s'agit du **règlement écrit et graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Ces documents sont opposables lors de la délivrance d'une autorisation du droit des sols.

Pour en savoir plus sur l'ensemble des pièces constitutives du PLUm et son fonctionnement, vous pouvez consulter « L'essentiel des règles du PLUm » sur le site de Nantes métropole

<https://metropole.nantes.fr/plum>



Présentation synthétique des grandes orientations du PADD

Le PADD (projet d'aménagement et de développement durables) constitue le **socle des documents cadres thématiques métropolitains** que sont

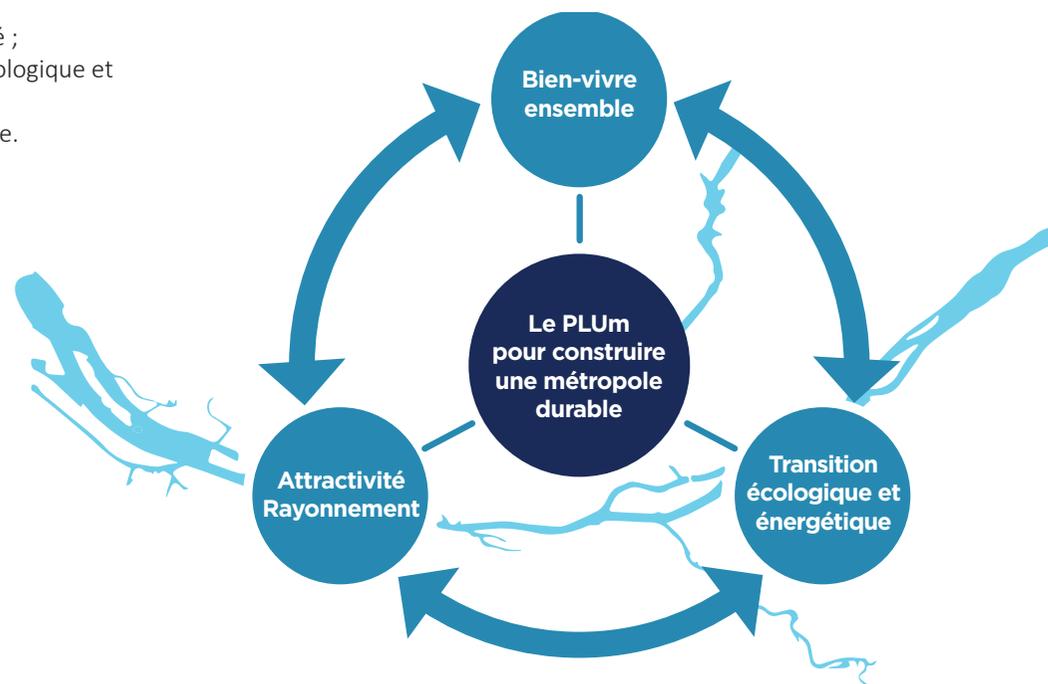
- le **PLH** (Programme Local de l'Habitat),
- le **PDU** (Plan de Déplacement Urbain),
- le **PCAET** (Plan Climat Air, Energie Territorial)

de façon à articuler les politiques publiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements, et de climat, air, énergie.

Le PLH et le PDU, documents cadre, ont été adoptés en conseil métropolitain du 7 décembre 2018. Le PCAET est en cours de révision.

Le PLUm entend relever trois grands défis pour répondre aux enjeux des décennies à venir et faire de Nantes Métropole la métropole du 21e siècle :

- développer une métropole du bien-vivre ensemble et de la solidarité ;
- faire de la métropole un territoire de référence pour la transition écologique et énergétique ;
- agir pour une métropole innovante, créative, attractive et rayonnante.



Source : PADD du PLUm

Pour plus d'informations sur le PADD :

<https://metropole.nantes.fr/plum>

LES 3 GRANDES ORIENTATIONS SPATIALES DU PADD

Dessiner la métropole nature

→ **Réduire de 50 % le rythme moyen annuel de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

La métropole porte un modèle de développement urbain tourné vers le renforcement des centralités afin, d'une part, d'affirmer l'importance de la proximité (services, transports, commerces, artisanat...) et d'autre part, de limiter l'étalement urbain pour préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'ensemble des communes membres de la Métropole, chacune en fonction de ses capacités et à son échelle, doit rechercher dans le tissu urbain constitué des espaces de renouvellement urbain, maîtriser les extensions urbaines et limiter très fortement le développement des hameaux.

La Métropole entend enfin préserver et accompagner l'évolution des espaces agricoles et naturels dans un contexte d'adaptation au changement climatique.



Organiser la métropole rapprochée

→ **Prioriser les lieux d'urbanisation préférentielle**

Le projet spatial favorise l'urbanisation :

- D'abord dans les villes situées à l'intérieur et le long de la ceinture du périphérique ;
- Puis dans les centralités urbaines déjà constituées ;
- Ensuite le long des axes structurants de transports collectifs (tramway, busway, chronobus, tram-train, etc.) performants, là où c'est pertinent, sans s'opposer aux autres politiques métropolitaines ;
- Enfin seulement, dans le reste du tissu urbain existant.

→ **Prioriser le développement urbain dans les centralités**

→ **Elargir et conforter la centralité métropolitaine**

→ **Rendre possible les projets d'envergure métropolitaine**

→ **Permettre le développement de chaque commune**

La « métropole rapprochée » c'est celle où l'on peut se déplacer facilement et confortablement d'un point à l'autre du territoire, mais aussi où l'on dispose d'une offre de proximité suffisante pour y organiser sa vie de tous les jours à l'échelle de son quartier ou de sa ville.



Agir partout pour une haute qualité urbaine, paysagère et architecturale

Cette ambition implique de prévoir dans tous les projets urbains et dans toutes les communes de l'agglomération une densification qualitative d'un point de vue architecturale et paysager ainsi qu'une priorité donnée au renouvellement de la ville sur la ville, qui s'accordent avec les tissus urbains déjà constitués prenant appui sur l'histoire des territoires et donnant sens aux aménagements.

La densification ne peut pas être uniforme partout mais c'est partout la condition de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PLUm doit permettre de trouver le bon équilibre entre le développement urbain, l'évolution des formes urbaines, la préservation de l'existant et sa mise en valeur et la qualité du cadre de vie des habitants..



2

LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

2. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le cadre réglementaire

Une fois approuvé, tout PLU peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer afin de s'adapter aux enjeux du territoire. À ce titre, le code de l'urbanisme prévoit différents types de procédures, requises selon la nature ou l'objet de l'évolution envisagée.

Quand utiliser la procédure de modification ?

La procédure de modification est prévue par le code de l'urbanisme pour modifier :

- le règlement écrit et graphique ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- les Programmes d'Orientations et d'Actions (POA).

La procédure de modification ne peut pas être utilisée :

- pour changer les orientations du PADD ;
- pour réduire un espace boisé classé (EBC) ;
- pour réduire une zone agricole (A) ;
- pour réduire une zone naturelle et forestière (N) ;
- pour réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- dans le cas d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Quels sont les critères de la modification simplifiée ?

La modification peut être effectuée selon une procédure dite «simplifiée», avec mise à disposition du public en lieu et place de la tenue d'une enquête publique, dans tous les cas où elle n'a pas pour objet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme relatif à la prise en compte, par les PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) applicables aux territoires frontaliers, de toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal en application des articles L. 302-5 et

suivants du code de la construction et de l'habitation.

La modification peut également être effectuée selon la procédure simplifiée :

- pour la définition de zones ou de secteurs dans lesquelles sont prévues des majorations de droits à construire en application de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme ;
- dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- lorsqu'elle a pour objet de modifier le PADD en vue de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone ou du stockage d'électricité ou d'identifier des Zones d'Accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'Énergies Renouvelables (ZAE nR) ;
- lorsqu'elle a pour objet de modifier le PADD en vue de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

Au regard des objectifs poursuivis par Nantes Métropole, les évolutions envisagées, portant sur le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), s'inscrivent bien dans le champ de la procédure de modification simplifiée.



Article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L. 153-45 du code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.»

La concertation préalable

Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, lorsque la procédure d'évolution du document d'urbanisme est soumise à évaluation environnementale, elle doit également faire l'objet d'une concertation préalable avec le public.

Ainsi, la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de modification simplifiée, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

À cet effet, par délibération du 12 décembre 2024 le conseil métropolitain a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable.

Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- informer les habitants sur les principales évolutions envisagées,
- permettre au public de formuler des observations et des propositions pour enrichir ce projet de modification simplifiée.

À l'issue de cette phase de concertation, un bilan sera dressé par délibération du conseil métropolitain afin d'enrichir les réflexions de la métropole et des communes membres.

Pour s'informer :

Consultez le dossier :

> en support papier à disposition du public au siège de Nantes Métropole, dans les pôles de proximité et dans les mairies des communes

> en version dématérialisée à l'adresse suivante

<https://www.registre-dematerialise.fr/5875>

Pour participer :

Vous pouvez faire connaître vos propositions et observations :

> sur le registre dématérialisé mis à disposition du public, 7 jours sur 7 jours et 24h/24h durant la période de concertation, accessible à l'adresse suivante <https://www.registre-dematerialise.fr/5875>

> sur le registre papier à disposition du public au siège de Nantes Métropole et dans les 24 communes

> en adressant un **courrier postal** à l'attention de Madame la Présidente de Nantes Métropole, Département Urbanisme et Habitat,
Direction Stratégie et Territoires
Service études et planification,
2 cours du Champ de Mars,
44 923 Nantes cedex 9

Une modification simplifiée co-construite avec les différents acteurs

Les principes qui ont été retenus pour engager cette modification simplifiée du PLUm s'inscrivent dans la continuité de ceux utilisés lors des évolutions précédentes notamment en termes de gouvernance politique.

Ces principes sont relatifs au caractère intercommunal du PLUm :

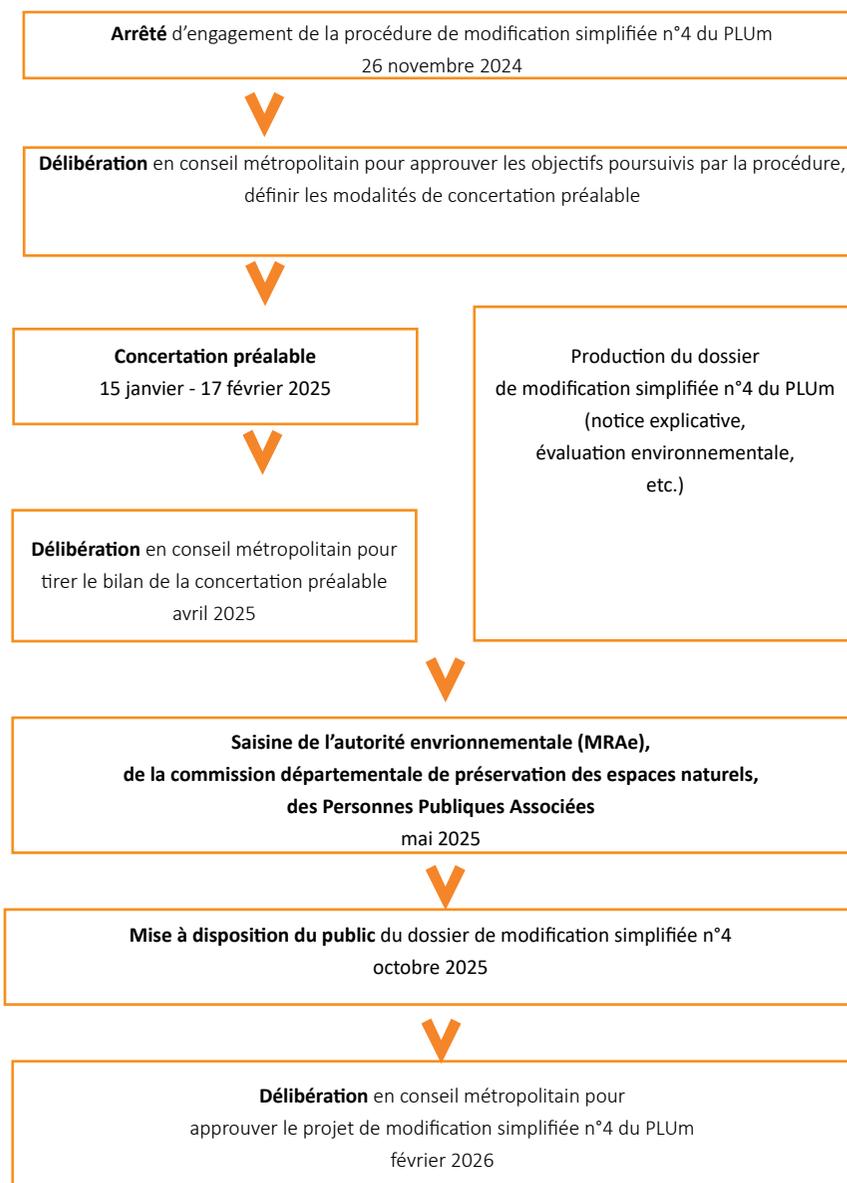
- Un pilotage à l'échelle métropolitaine pour assurer l'ambition et la cohérence globale du PLUm dans la durée ;
- Une logique de co-construction avec les communes par un dialogue technique et politique continu;
- La poursuite du travail collégial avec l'ensemble des acteurs de la Métropole ;
- La concertation avec les habitants.

Interviennent également au cours de la procédure :

la **MRAe** (Mission Régionale d'Autorité environnementale) : il s'agit d'une entité indépendante, créée en 2016, qui analyse et exprime des avis notamment sur les documents d'urbanisme et leurs procédures d'évolution. Elle contribue ainsi, à une meilleure préparation des décisions environnementales. Elle est saisie par l'autorité compétente pour mener la procédure (ici, Nantes Métropole) dans le but d'émettre un avis sur l'évaluation environnementale de la procédure de modification simplifiée n°4 du PLUm.

Les **Personnes Publiques Associées** (PPA) : Outre le représentant de l'État (Préfet), elles sont constituées par l'ensemble des organismes publics représentant le territoire, tels que la région (Conseil Régional), le département (Conseil Départemental), la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers ou encore l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale (SCOT). Elles émettent un avis sur le projet de modification simplifiée.

Un schéma explicatif de la procédure de modification simplifiée avec mise à disposition du public



3

LES OBJECTIFS GÉNÉRAUX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

3. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

Les objectifs généraux de la modification simplifiée n°4, visent à poursuivre l'adaptation du document vivant que le PLUm aux besoins du territoire, dans un contexte normatif et socio-économique qui évolue, et s'inscrivent dans la continuité des grands objectifs prescrits par Nantes Métropole pour la modification n°2 du PLUm : :

- 1) **Inciter au déploiement de solutions de production d'énergie décarbonée** via l'intégration dans le PLUm des zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables introduites par la loi APER du 10 mars 2023 ;
- 2) **Accompagner le renouvellement urbain** et la densification en adaptant le PLUm aux besoins de certains projets urbains et poursuivre l'effort en faveur de la production de logements sociaux ou abordables ;
- 3) **Poursuivre le renforcement de la place de la nature sur le territoire** et de son accès ;
- 4) **Procéder à des adaptations des règles du PLUm pour permettre la régulation de certains usages** afin d'assurer une meilleure intelligibilité du PLUm, en prenant notamment en compte les retours d'expériences des services instructeurs des différentes communes et des usagers.





1/ INCITER AU DÉPLOIEMENT DE SOLUTIONS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE DÉCARBONÉE

OBJECTIF : CONTRIBUER A LA DECARBONATION DU MIX ENERGETIQUE METROPOLITAIN EN COHERENCE AVEC L'OBJECTIF DE FAIRE DE LA MÉTROPOLE UN TERRITOIRE DE RÉFÉRENCE DES TRANSITIONS ÉCOLOGIQUES ET ÉNERGÉTIQUES

La Métropole s'est donnée pour objectif dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables du PLUm de devenir un territoire de référence des transitions écologique et énergétique. Elle active tous les leviers à sa disposition pour mettre le territoire sur le chemin de la neutralité carbone à l'horizon 2050. L'objectif est de construire le mix énergétique permettant une production de 50 % d'énergie renouvelable sur le territoire de Nantes Métropole d'ici 2050.

La production d'électricité renouvelable à horizon 2050 s'appuie majoritairement sur un déploiement de photovoltaïque en toiture, mais aussi sur les ombrières et d'autres sites de production : abords ou couvertures de routes, sites pollués, terres impropres à l'agriculture.

Les Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAE nR) sont un dispositif destiné à accélérer le déploiement de ces énergies, et à ce titre, contribuent à la mise en oeuvre des grandes orientations de la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE) et des différents documents de planification territoriale de la transition énergétique (SRADDET, PCAET etc).

Les ZAE nR sont une obligation issue de l'article 15 de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables. Prévues à l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie, il s'agit de zones identifiées comme propices à l'implantation des ENR. Ces zones d'accélération concernent toutes les énergies renouvelables : le photovoltaïque, le solaire thermique, l'éolien, l'hydroélectricité, le biogaz, la géothermie, etc. Les cartes peuvent être revues tous les 5 ans (voire plus régulièrement).

Après concertation avec les habitants, les 24 communes de la métropole ont approuvé, par délibération en 2024, le périmètre des ZAE nR. Ces périmètres ont ensuite été validés par le Comité Régional de l'Énergie (CRE) en décembre 2024.

L'ambition de la procédure de modification simplifiée n°4 est d'intégrer les ZAE nR dans le PLUm. Les changements proposés sont les suivants :

- actualisation du PADD sur les objectifs de production d'énergie renouvelable, par l'ajout d'un paragraphe pour préciser les grands principes et la reprise et la correction de la carte existante,
- modification de l'OAP thématique Climat, Air, Énergie par l'ajout d'éléments dans le corps du texte pour y actualiser les objectifs de développement des ENR et y inscrire leur développement prioritaire au sein des ZAE nR, et par l'ajout des cartes des ZAE nR.

Modifier les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), nécessite habituellement d'engager une révision du document d'urbanisme. Toutefois, par exception, le code de l'urbanisme autorise le changement des orientations du PADD via une procédure de modification simplifiée lorsqu'un tel changement a pour objet d'identifier les ZAE nR arrêtées.

2/ ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET POURSUIVRE L'EFFORT POUR LA RELANCE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

OBJECTIFS: TRADUIRE LES ETUDES REALISEES, PRIVILEGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION, SELON LE MODELE DE LA VILLE MIXTE ET DU QUART D'HEURE, NOTAMMENT EN MOBILISANT LES POTENTIELS DE DENSIFICATION PAR SURELEVATION.

Dans le cadre du plan de relance du logement adopté en Conseil métropolitain des 22 et 23 juin 2023, et en vue de poursuivre la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH), Nantes métropole mobilise les leviers à même de soutenir la production de logements pour tous, notamment de logement sociaux ou abordables.

Dans un contexte de difficultés économiques de la fabrique de nos villes, certains projets urbains nécessitent une adaptation du Plan Local d'Urbanisme métropolitain afin de permettre leur réalisation.

Il s'agit répondre aux besoins en logements de la population existante et à venir sur le territoire

- par la production de 6000 logements neufs par an dans un contexte foncier contraint
- par le renforcement de la mixité sociale pour accompagner les parcours résidentiels des habitants à l'échelle de la métropole
- par l'accompagnement de l'évolution du parc de logements existants publics et privés

Afin de faciliter la sortie des opérations de logements neufs, des évolutions seront proposées dans le cadre de la modification simplifiée n°4 tels que

- l'adaptation de la programmation et/ou de la répartition entre logement social, logement abordable et logement social, dans les orientations d'aménagement sectorielles ;
- création et/ou la modification d'OAP sectorielles pour encadrer le développement de secteurs stratégiques de renouvellement urbain. Ces évolutions s'appuient sur les conclusions d'études urbaines ou sur l'évolution de projets urbains structurants ;
- augmenter les hauteurs des constructions pour améliorer les droits à construire et libérer de l'espace au sol dans les espaces urbains pour conforter ou créer des espaces de nature ;

- des évolutions de hauteur des constructions existantes pour permettre une surélévation des constructions existantes au sein d'emprise foncière contrainte ;
- accompagner l'ancrage des familles de Gens du voyage (habitat dual) au sein des tissus urbains constitués pour répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage par la création de périmètres d'autorisation de stationnement de caravanes ;
- des évolutions ponctuelles de zonages pour conforter des zones urbaines mixtes de centralités ou de projets urbains ;
- la définition d'outils permettant l'amélioration de l'accessibilité aux réseaux.

Le développement urbain de la métropole doit tendre vers davantage de mixité fonctionnelle et sociale, tant pour des questions de fonctionnement urbain que de cadre de vie : mixité des populations, des fonctions et des occupations de l'espace. Dans ce sens, des études et/ou projets urbains ont été réalisés par la Métropole et ses communes membres.

La modification simplifiée n°4 permettra également d'adapter la capacité des systèmes d'assainissement à ces nouveaux projets afin de garantir un service d'assainissement fiable et de qualité sur l'ensemble du territoire métropolitain, dans le strict respect des objectifs du Schéma Directeur d'Assainissement.

Illustrations des évolutions de cette modification simplifiée (liste non exhaustive)

→ traduction des études territoriales Cœur de bourg / Cœur de ville (**Le Pellerin** notamment mais aussi **Bouaye, La Montagne** ou encore **Brains**). L'AMI vise à accompagner les projets de requalification urbaine dans le domaine de l'habitat, de la transition écologique, des mobilités, des services et commerces de proximité.

Ce type d'études permet d'identifier des secteurs stratégiques pour le développement communal. En termes de planification (PLUm), ces secteurs peuvent, par exemple, se traduire en OAP (création, modification, évolution de la programmation, etc.) afin d'accompagner et faciliter le développement urbain des communes.

→ traduction de l'étude sur l'opération de renouvellement urbain Plaisance Bouvardière à **Saint-Herblain** afin de permettre la réalisation de plusieurs opérations logements sur une surface de 1,5 ha, représentant environ 200 logements.

→ traduction de l'étude Tertre-Lombarderie à **Nantes**.

→ modifications d'OAP liés à l'avancement de projets urbains situés en Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) : Bas Chantenay, île de Nantes, Erdre-Porterie à **Nantes**

→ mobilisation des potentiels de renouvellement ponctuels : rue des Renardières à , place du Repos de Chasse, secteur Malville, secteur Paridis à **Nantes**

→ mobilisation des potentiels de surélévation.

Le Grand Débat «Fabrique de Nos Villes» a confirmé le besoin des habitants de développer les commerces et services de proximité et renforcer le principe de la Ville du Quart d'Heure. Pour renforcer l'offre de services et de commerces dans les centralités et répondre aux besoins des habitants des outils graphiques sont adaptés tels que le périmètre de polarité commerciale de proximité ou les linéaires commerciaux. Il s'agit de contribuer à l'engagement relatif à la promotion des centralités proches, mixtes et vivantes.

Dans les zones d'activités économiques, classées en zone UEm, il s'agit de définir les secteurs stratégiques pour le maintien ou le développement de l'offre de restauration. A ce titre, au sein de ZAE sur certaines communes, le périmètre de l'outil graphique «pôle de services» est adapté pour répondre aux besoins des actifs et limiter les déplacements véhicules durant les pauses méridiennes.

Illustrations des évolutions de cette modification simplifiée :

→ Création de plusieurs pôles de services dans les zones d'activités

→ A **Couëron et Indre** notamment : extension de linéaires commerciaux

→ L'étude centre-ville de **Couëron** a permis de définir des secteurs stratégiques dans le développement du projet urbain de Couëron. Le secteur Langevin (photo ci-dessous), centralité équipée, est à conforter voire développer. Ainsi la modification simplifiée n°4 pourra permettre de renforcer la mixité fonctionnelle sur ce secteur. L'OAP Langevin à Couëron est donc susceptible d'être modifiée afin de favoriser cette mixité de fonctions et permettre la réalisation d'un projet d'équipement scolaire et d'un centre médical.



3/ POURSUIVRE LE RENFORCEMENT DE LA PLACE DE LA NATURE SUR LE TERRITOIRE

OBJECTIF : POURSUIVRE L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE EN CONFORTANT LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE ET SON ACCES

Nantes Métropole s'est fixée comme orientation stratégique de devenir une métropole nature. Il s'agit de permettre la préservation et la valorisation de la biodiversité, ainsi que l'accès à la nature, des paysages, un patrimoine naturel et culturel qui font l'identité du territoire et sont facteurs d'un cadre de vie favorisant le bien-être des habitants.

La trame verte et bleue métropolitaine est l'armature naturelle composée de continuités écologiques, terrestres et aquatiques. Support de vie, d'usages et véritable atout du territoire métropolitain, elle permet d'encadrer le développement urbain en préservant les espaces paysagers et naturels et de le valoriser en garantissant un cadre de vie de qualité. Elle est composée des unités paysagères caractéristiques de la métropole, des espaces naturels et agricoles, des espaces de nature en ville et du patrimoine végétal, des cours d'eau, des zones humides et des champs d'expansion des crues.

Afin de répondre à l'engagement relatif à la Métropole de la Nature et du Vivant, il est proposé dans le cadre de la modification simplifiée n°4 de renforcer la place de la Nature par des ajouts conséquents d'Espaces Paysagers à Protéger (EPP), notamment pour de zones humides (EPP-ZH), ainsi que d'Espaces Boisés Classés (EBC).

Le projet métropolitain d'étoile verte a pour objectif de créer un maillage de liaisons douces permettant un accès aux vallées du territoire. L'objectif étant mettre en lumière la nature à côté de chez soi, apporter des espaces de respiration et d'évasion locale, en s'appuyant sur le patrimoine naturel et culturel des vallées du territoire. Pour permettre sa déclinaison territoriale, des adaptations sont proposées.

Ces mesures portées par la MS4 visent à valoriser la proximité de la nature aux portes des centres-villes et des centres-bourgs, qui constitue un atout de la métropole. L'objectif est de tendre à améliorer les connexions entre espaces à caractère naturel et espaces habités. Il conduit à développer la qualité des accès aux grands espaces de nature et aux itinéraires majeurs de découverte du territoire depuis les espaces urbanisés et les espaces

agro-naturels inondables, les marais et les îles de Loire, les plans d'eau.

La MS4 comporte également l'ajout de protections environnementales qui permettent à la fois de développer et pérenniser la nature en ville et de renforcer les réseaux écologiques de la métropole pour développer la trame verte et bleue.

Illustrations des évolutions de cette modification simplifiée :

→ A **La Chapelle-sur-Erdre** : poursuite de la traduction de l'inventaire des arbres réalisés, qui a été engagée à l'occasion de la modification n°2 du PLUm, par la création de nouveaux EPP et EBC.

→ A **La Chapelle-sur-Erdre et Couëron** : poursuite de l'intégration de la couche zones humides vivantes au règlement graphique en A et N, par la création, l'extension ou la suppression d'EPP-ZH.

→ A **Bouaye et Saint-Aignan de Grand Lieu** : traduction du plan guide «étoile verte».



4/ PROCEDER A DES ADAPTATIONS DES REGLES DU PLUM POUR PERMETTRE LA REGULATION DE CERTAINS USAGES

OBJECTIF : ADAPTER LES OUTILS REGLEMENTAIRES DU PLUM POUR RENFORCER L'EFFICACITE DE LA REGULATION DES USAGES DU SOL ET DE LA VILLE, EN COHERENCE AVEC DES OBJECTIFS STRATEGIQUES DU PADD

1/Polariser l'offre de restauration au sein du tissu économique

Afin de préserver le tissu économique pour l'implantation d'activités économiques productives, il est proposé de polariser l'offre de restauration au sein des zones d'activités économiques, classées en secteur UEm au PLUm. Ainsi les nouvelles constructions relevant de la sous-destination «restauration» ne pourront être réalisées qu'au sein des périmètres de service.

En zone UEm : polariser de nouveaux restaurants dans les pôles de services et les polarités commerciales majeures.

2/éviter l'implantation d'activités pouvant générer des nuisances au sein des quartiers résidentiels.

Des darks store, site de stockage de biens de consommation, principalement alimentaires sont apparus sur le territoire pour permettre une livraison rapide suite à une commande numérique. Ils ont pu générer des nuisances pour les riverains, notamment en termes de flux générés pour les livraisons. En outre, ils ne participent pas à l'animation urbaine. Aussi, la modification simplifiée n°4 du PLUm entend limiter l'implantation des dark kitchen dans les zones d'habitat hors centralités urbaines.

Une adaptation du règlement écrit sera proposé pour interdire la destination «cuisine dédiée à la vente en ligne» dans les zones UM1/UMd2 et UMe, secteurs correspondant à des quartiers résidentiels parvillonnaires ou des villages.

MOBILITES ET MAILLAGE

Des adaptations du règlement sont prévues afin d'accompagner le changement des comportements des pratiques de mobilité.

Parmi les enjeux identifiés dans le PADD en matière de mobilité : l'incitation au changement des comportements de mobilité en faveur des pratiques de mobilité durable (marche, vélo, transports collectifs, co-voiturage, auto-partage), par l'accompagnement de l'évolution des modes et des rythmes de vie.

Cet enjeu se traduit notamment par l'objectif d'augmenter significativement la part des modes alternatifs aux véhicules automobiles.

L'objectif partagé entre la politique des déplacements et la politique d'urbanisme est d'offrir les conditions d'une mobilité durable pour tous avec une ambition forte d'augmentation de la part des modes alternatifs de déplacements et la réduction de l'usage des modes motorisés individuels. L'articulation du développement urbain avec le maillage des réseaux cyclables et de transports collectifs, la maîtrise du développement de la voiture, la qualité de l'espace public et la construction de la métropole de la proximité sont les conditions de l'atteinte de ces objectifs ambitieux.

Aussi des adaptations réglementaires seront-elles étudiées afin d'actualiser ponctuellement les normes de stationnement voitures ou vélo et pérenniser des cheminements existants.

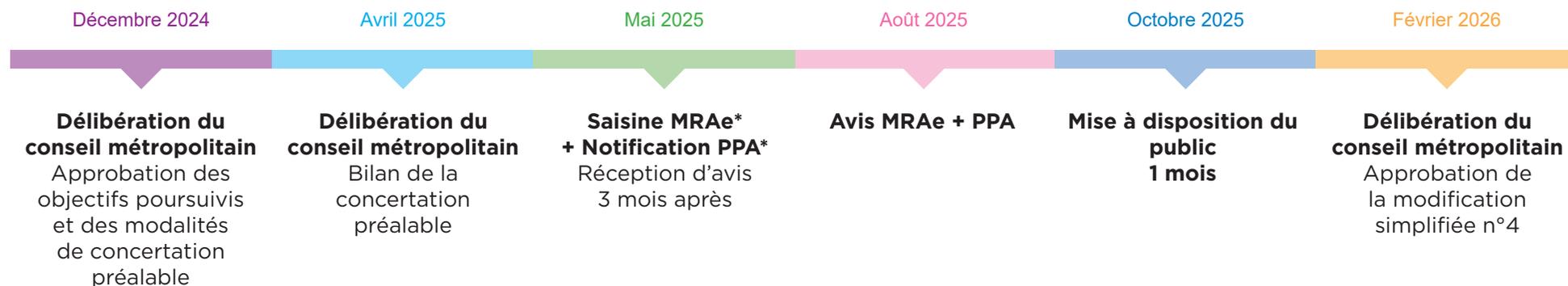


4

LE PLANNING PRÉVISIONNEL

4. LE PLANNING PRÉVISIONNEL

LE PLANNING PRÉVISIONNEL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4



MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

PPA : Personnes Publiques Associées : Etat, Région, Département, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, etc.

>>>> **Annexes**

ANNEXE 1 : ARRETE D'ENGAGEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

ANNEXE 2 : DELIBERATION RELATIVE A LA REALISATION D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET A LA DEFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE

ANNEXE 3 : L'ESSENTIEL DES REGLES DU PLUM

ANNEXE 4 : MÉMO ZONAGE

ANNEXE 5 : CARTES ZAENR

