

Délibération du 10 février 2023 - Procédure de modification n°2 du PLUm

Annexe Liste et éléments de justification de l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU

Il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation les zones suivantes, en totalité ou en partie :

Pour l'accueil de nouveaux habitants :

- Cartrons et Bois Joli à Brains
- Champs Rousses au Pellerin
- Les Galochets à Saint-Léger-les-Vignes
- Les Landelettes, à Saint-Sébastien-sur-Loire
- Les Forges à Indre
- L'Orvasserie à Saint-Herblain
- Pierres Blanches 2 à Saint-Jean-de-Boiseau

Pour un projet d'équipement :

- Armor II à Saint-Herblain
- Beauséjour à Bouaye
- Bois Laurent à Couëron
- Reigners à Vertou

Pour un projet mixte habitat et équipement :

- 2AU Doulon-Gohards à Nantes
- Les Fontenelles à Vertou

Pour l'accueil des gens du voyage :

- Bellevue à Bouaye
- Les Rouleaux à Bouguenais

Pour l'accueil d'activités économiques :

- Tournebride à Sautron
 - Bois Brulé à Saint-Aignan de Grand-Lieu
 - Le Taillis aux Sorinières.
-

Zones 2AU Cartrons Est et Bois Joli, Commune de Brains
Ouverture à l'urbanisation
Projet : Habitat

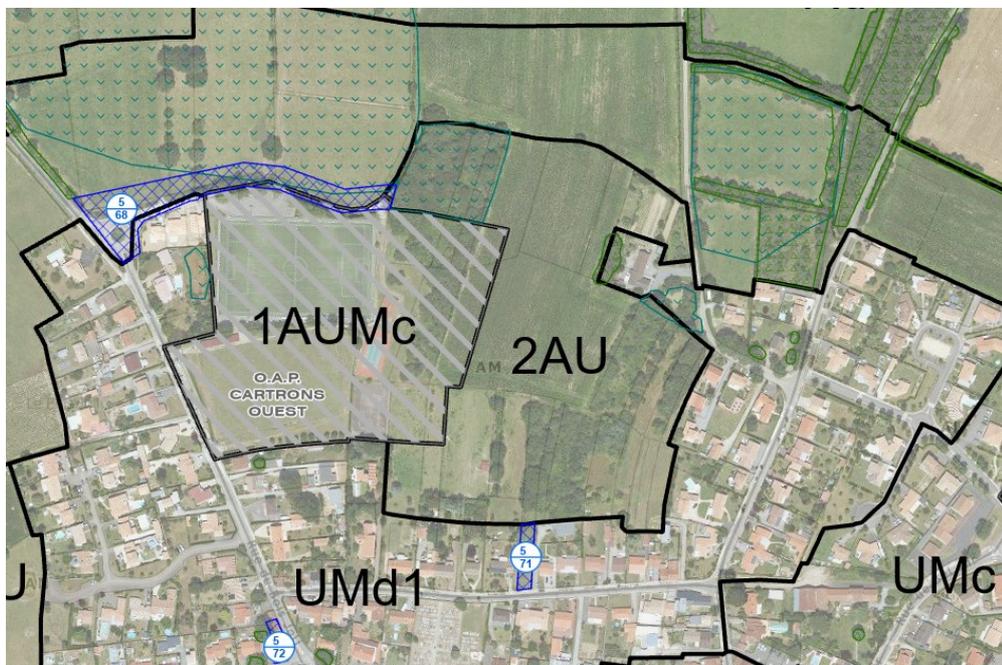


Figure 1 : vue aérienne de la zone 2AU des Cartrons Est

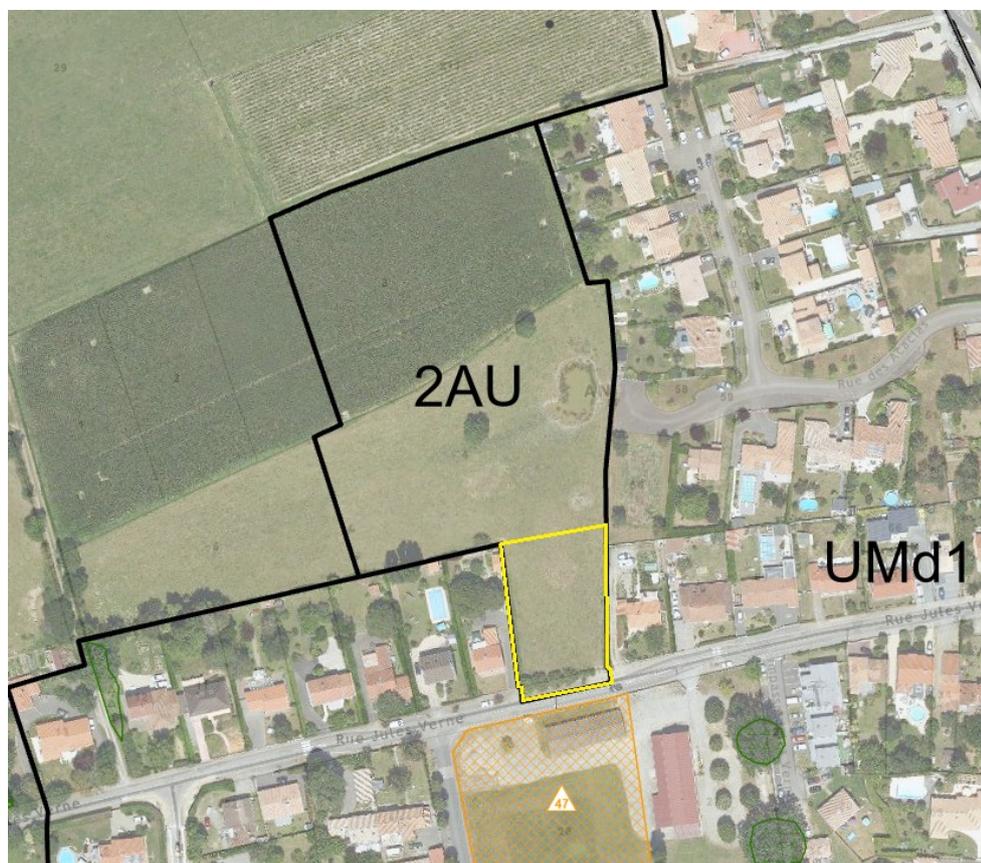


Figure 2 : vue aérienne de la zone 2AU du Bois Joli

1. Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

Selon le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le développement de la commune de Brains doit participer aux besoins générés par le dynamisme du pôle Sud-Ouest notamment en termes de production de logements et d'accueil de population. Celui-ci devant s'effectuer en continuité de la centralité sur la frange est et au nord-ouest.

La commune de Brains doit, au titre des objectifs du programme local de l'habitat (PLH), produire en moyenne 20 à 25 logements par an, dont 7 à 9 logements sociaux. Pour atteindre ses objectifs, la commune ne peut s'appuyer de manière suffisante sur le renouvellement dans le tissu diffus urbain existant, qui en moyenne, produit moins de 10 logements à l'année.

Par ailleurs, le renouvellement urbain produit avant tout du logement individuel au regard du tissu urbain existant essentiellement pavillonnaire, ce qui ne permet pas ou rarement la création de logements sociaux et abordables.

De plus, la commune a besoin de l'installation de nouveaux ménages afin, notamment, de maintenir ses équipements scolaires. En effet, la commune a perdu 17 élèves et dû fermer une classe en 2021.

Entre 2019 et 2022, seulement 13 logements par an ont été produits en moyenne, ce qui est nettement en dessous des objectifs. Entre 2023 et 2025 la production devrait être en moyenne de 35 logements par an, permettant un rattrapage. Après 2025, sans ouverture de nouvelle zone à urbaniser, une production de l'ordre de 78 logements est prévu au total jusqu'à 2030, ce qui n'est pas suffisant pour la commune pour le maintien des classes, ni afin d'envisager la réalisation de logements sociaux dont le taux en 2021 n'était que de 5,62 %.

C'est pourquoi l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones permettra d'assurer une production de logements, dont une part sociale importante, conforme aux objectifs de la fiche PLH. Cela participe également à conforter les ambitions métropolitaines en matière de production de logements, au regard d'une production inférieure aux besoins dans certaines communes, et répondre à la demande globale métropolitaine.

La zone 2AU des Cartrons Est, d'une surface de 5,1 ha, est proche de la centralité et est entourée de zones déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation à l'ouest, au sud et à l'est. L'aménagement de cette zone vient donc compléter le dessin de la forme urbaine sans l'étirer au cœur de zones naturelles ou agricoles.

La zone 2AU de Bois Joli, d'une surface de 1,5 ha, est également en continuité directe de l'enveloppe urbaine. La partie dont l'ouverture est proposée représente environ 0,2ha, et est attenante à des parcelles bâties à l'ouest et l'est, avec une voirie sur sa partie sud.

L'ouverture en totalité de la zone 2AU des Cartrons et une partie de la zone 2AU du Bois Joli permettra ainsi de produire un nombre de logements suffisant mais aussi de mettre en œuvre une programmation sociale pertinente avec une bonne répartition territoriale de l'offre.

2. Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant

Dans les zones U existantes :

Sur la commune, le potentiel de densification par renouvellement du tissu urbain est limité (10 logements autorisés en moyenne par an) et ne permet pas d'atteindre les objectifs du PLH.

Au niveau des zones 1AU:

- Sur l'OAP Caserne, des études environnementales sont en cours de réalisation pour délimiter le périmètre de zones humides de façon plus précise. En effet, le PLUm fait apparaître des zones humides moins étendues que ce que les études en cours laissent présumer et par conséquent, une capacité à produire des logements probablement inférieure à ce qui avait été initialement établi. La capacité à densifier n'est pas envisageable car des logements collectifs étaient déjà prévus ainsi qu'un équipement collectif (un city stade).

- Sur l'OAP Courtils, l'étude réalisée au moment de la création de la ZAC a démontré la présence d'une zone humide très importante. L'emprise restante, non concernée par la protection zone humide, a une configuration qui la rend en l'état difficilement aménageable. Il est donc nécessaire de compléter les investigations sur le site et notamment dans le cadre de la démarche Eviter/Réduire/Compenser. Une étude est prévue en 2026 qui fera le point sur les enjeux environnementaux, notamment les zones humides, afin d'analyser les capacités d'aménagement du site. Cette zone n'est donc pas aménageable à court terme.

- Sur l'OAP des Cartrons, la densification n'est pas envisageable en raison de la présence d'un bois à préserver et d'équipements sportifs sur une très grande partie de la zone 1AUm.

Au niveau des ERMS :

L'ERMS n°42 rue du Plessis se situe sur un site actuellement occupé par une salle des fêtes dont la préservation est souhaitée par la commune de Brains.

Les autres ERMS permettent d'envisager la réalisation de 28 logements qui contribuent à atteindre les objectifs PLH sans que cela ne soit suffisant.

Ouverture d'autres zones à urbaniser que celle des Cartrons et Bois Joli

La zone 2AU de la Guerche est plus éloignée de la centralité et avec des enjeux patrimoniaux à étudier plus finement avant de réfléchir à son urbanisation. Il est donc cohérent d'ouvrir la 2AU des Cartrons et une partie de la 2AU de Bois Joli.

3. Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

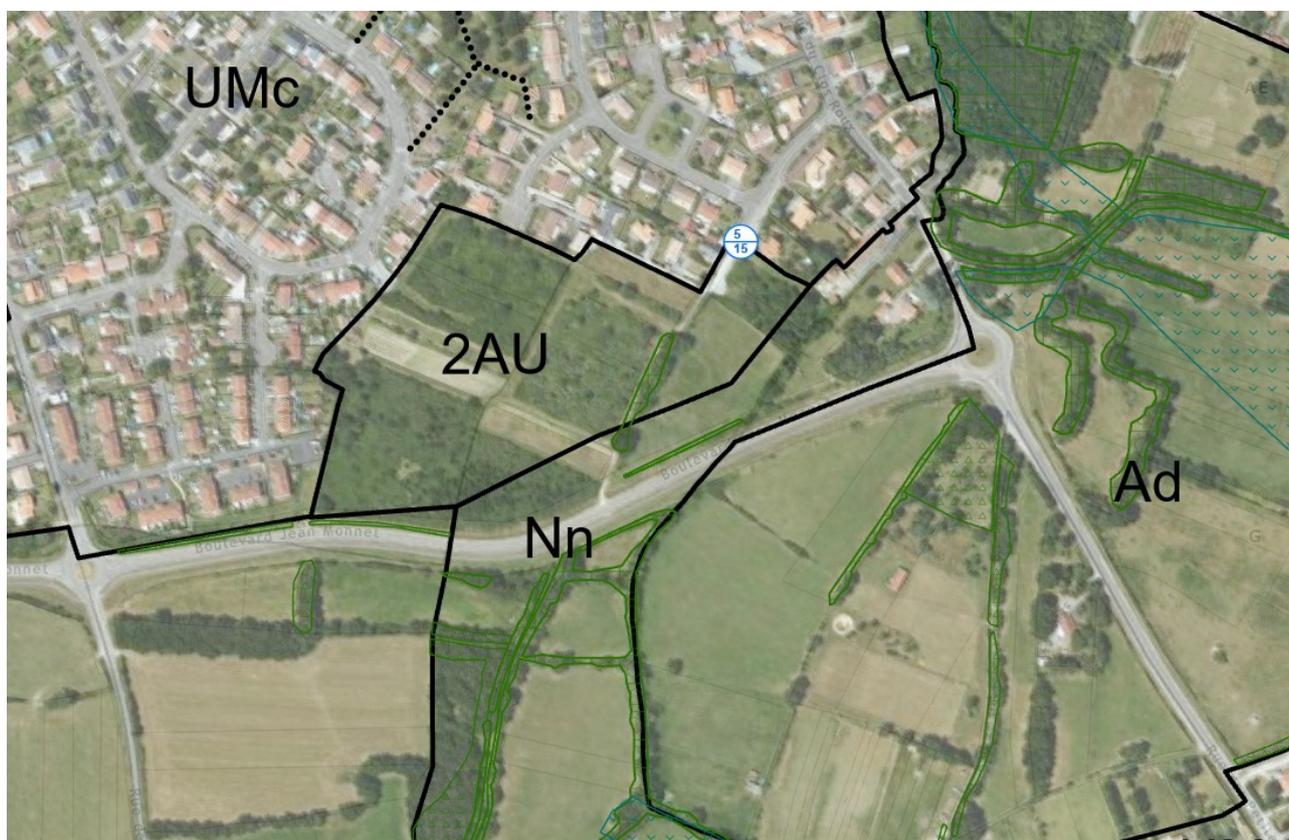
La **zone 2AU des Cartrons Est** est située dans une future ZAC, permettant d'envisager des densités plus importantes que celles du tissu pavillonnaire de la commune. Cette zone est attenante au tissu urbain exceptée sur sa partie nord, proche de la centralité. Elle est fléchée dans la fiche PLH comme devant être ouverte pour tenir les objectifs de la commune.

La **partie de la zone 2AU de Bois Joli** est actuellement occupée par un exploitant agricole qui devra faire l'objet d'une compensation mais ne présente pas enjeux environnementaux forts identifiés. La partie prévue à l'ouverture est accolée à des maisons et à une voirie.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones participe ainsi à organiser une armature urbaine et permettre un nouveau modèle de développement urbain. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrera les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.

**Délibération du 10 février 2023 - Procédure de modification n°2 du PLUm
Annexe**

**Zone 2AU des Champs Rousses, Commune du Pellerin
Ouverture à l'urbanisation
Projet : Habitat**



1. Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

La commune du Pellerin constitue un territoire attractif bénéficiant d'une bonne dynamique notamment en raison, d'une part, d'une bonne accessibilité aux réseaux viaires et du bac permettant de relier la commune au nord de l'agglomération et, d'autre part, pour son paysage et cadre de vie de qualité. La commune du Pellerin est ainsi identifiée dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) comme devant participer aux besoins générés par le dynamisme du pôle Sud-Ouest notamment en termes de production de logements et d'accueil de population.

Selon le programme local de l'habitat (PLH), la commune du Pellerin doit produire 35 à 40 logements par an (dont 35% de logements sociaux) sur son territoire permettant en outre de contribuer à l'objectif de réalisation de 6000 logements par an à l'échelle de Nantes Métropole.

Sur la période allant de 2019 à 2021, une production moyenne de 24 logements par an a été observée. Grâce aux opérations envisagées pour la période 2022-2025, une programmation d'environ 50 logements par an est prévue. Cela permettra de compenser la période passée en deçà des objectifs. La production atteint 40 logements par an entre 2019 et 2025, ce qui est conforme aux objectifs PLH.

Cependant, cette production rendue possible par la libération de certains fonciers devrait fortement ralentir sur les années suivantes sans ouverture de nouvelle zone à urbaniser. En effet au delà de 2025 et jusqu'en 2030, une moyenne de seulement 25 logements par an est prévue. Ce nombre est insuffisant pour maintenir

la dynamique territoriale et permettre à la commune de créer des logements sociaux afin de rattraper son retard. Fin 2021, un taux de 17 % était observé pour une obligation fixée à 25 % soit 187 logements manquants.

La zone 2AU des Champs Rousse est ciblée dans le PADD comme une zone de développement de l'urbanisation afin d'accompagner la dynamique territoriale. Le projet envisagé permettrait d'accueillir une mixité d'habitat répondant aux besoins en logements en termes de formes urbaines, de typologies et de programmation sociale.

2. Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploités dans le tissu urbain existant

Dans les zones U existantes :

Au Pellerin, la densification par renouvellement dans le tissu urbain diffus, hors périmètres opérationnels, permet la création de 10 à 15 logements/an. A ce jour, l'analyse du potentiel urbain de développement ne permet pas d'atteindre les objectifs PLH sur les zones d'ores et déjà constructibles.

Au niveau des zones 1AU et OAP :

- OAP du Bois Tillac: Cette OAP, programmée après 2025, représente un potentiel de 10 logements mais à ce jour, celle-ci reste bloquée malgré les différents preneurs qui s'y sont intéressés car la surface disponible ne permet pas de rentabiliser une opération.

- OAP Croix Hubin : 21 logements ont d'ores et déjà été construits. Cette OAP présente un potentiel de 4 à 9 logements possibles, son développement étant difficile au regard du contexte urbain. Une partie de l'OAP empiète sur la voie publique.

- OAP Grandes Noëles Nord : Le site est actuellement occupé par un terrain de sport viabilisé. La temporalité de réalisation de cette OAP est dépendante de la réalisation de nouveaux équipements sportifs et n'est donc pas établie à ce jour. Les 50 logements pouvant être réalisés sur le site ne peuvent donc pas être pris en considération.

- OAP du Brûlot: Cette OAP présente un potentiel de 20 logements possibles mais le foncier n'est pas maîtrisé et il n'y a pas de volonté de la part des propriétaires de vendre à ce jour.

Au niveau des ERMS :

L'étude urbaine lancée dans le cadre de l'AMI devra confirmer ces outils de mixité sociale et donner des clés de sorties opérationnelles. Ces ERMS représentent un potentiel de production de 25 logements mais le foncier n'est pas maîtrisé et il n'y a pas de volonté de la part des propriétaires de vendre à ce jour.

3. Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Cette zone 2AU est située à proximité des équipements publics, notamment des équipements scolaires qui sont accessibles par voie piétonne. Elle est desservie par des modes doux permettant d'accéder rapidement aux commerces et répond ainsi à l'objectif de la ville des courtes distances.

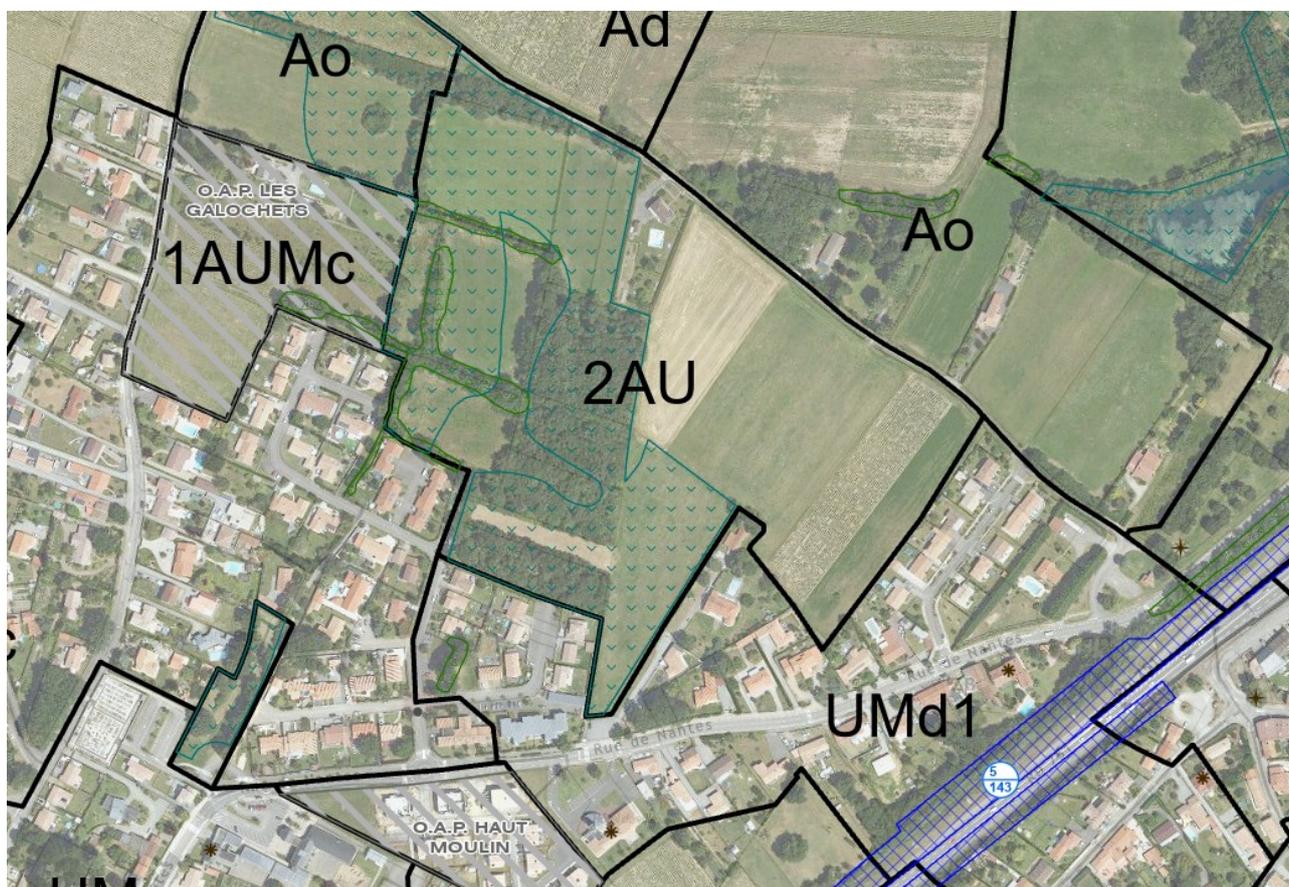
Le PLUm ne recense pas la présence de zones humides et identifie quelques beaux arbres classés en espace boisé classé qui seront préservés dans le cadre des aménagements. Des études environnementales devront confirmer le réel potentiel de logements au regard des enjeux environnementaux et la présence ou non de zones humides.

En conclusion, l'aménagement de cette zone, proche de la centralité, prolonge la logique d'urbanisation de la commune dans et jusqu'au boulevard Jean Monnet qui s'apparente à une limite cohérente du développement communal.

Une orientation d'aménagement et de programmation viendra préciser les objectifs de l'aménagement de ce secteur afin de préserver les enjeux environnementaux, fixer des principes d'aménagement adaptés aux enjeux d'urbanisation actuels et notamment la temporalité de mise en oeuvre.

**Délibération du 10 février 2023 - Procédure de modification n°2 du PLUm
Annexe**

**Zone 2AU des Galochets, Commune de Saint Léger Les Vignes
Ouverture partielle à l'urbanisation
Projet : Habitat**



1. Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

La commune de Saint-Léger-Les-Vignes, située à proximité du bourg de Bouaye qui dispose d'une halte ferroviaire, est un territoire attractif pour sa qualité de vie et a vu sa population se développer de façon dynamique ces dernières années.

Conformément au projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la commune de Saint-Léger-les-Vignes participe au dynamisme du cadran sud-ouest en répondant aux besoins en logements et d'accueil de population. Le site des Galochets est notamment identifié comme un secteur potentiel de développement de l'urbanisation destiné à anticiper les besoins futurs dans une logique de renforcement de la centralité urbaine.

De plus, la zone 2AU des Galochets est fléchée à vocation « Habitat » dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH). Sa grande proximité avec la centralité et, notamment, les équipements publics est un atout pour accompagner la dynamique urbaine.

Au titre des objectifs du PLH, la commune de 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 sur le territoire de la commune. La production de logements ne permet pas à ce jour de répondre aux objectifs PLH.

En effet, bien que l'objectif de production de 15 logements par an ait été atteint de 2019 à 2021, avec 17 logements par an en moyenne, et notamment en raison de la réalisation de l'opération sur le secteur de l'OAP de la Crémaillère, les objectifs ne seront pas atteints entre 2022 et 2025. En effet, la production de logements dans le tissu diffus est estimée à 10 logements par an pour les années à venir avec de plus une certitude très relative. En effet, bien que les divisions parcellaires aient permis une densification dans le tissu urbain existant ces dernières années, les possibilités de divisions se restreignent fortement du fait de la surface limitée des parcelles ou de leur configuration.

Ainsi, afin d'atteindre les objectifs PLH, il est proposé d'ouvrir partiellement la zone 2AU pour une surface d'environ 4,5 ha (sur une superficie totale de 9ha).

2. Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant

Dans les zones U existantes :

Sur la commune, beaucoup de divisions foncières ont produit du logements ces dernières années. Les capacités de divisions diminuent fortement.

Au niveau des zones 1AU :

Le secteur 1AU des Galochets a fait l'objet d'un permis de construire déposé mi 2019 par European Homes en même temps qu'un dossier loi sur l'eau. Le projet prévoyait 43 logements. Les études menées pour ce faire ont révélées d'importantes zones humides représentant une large partie de la zone. Ce secteur ne pourra accueillir des constructions que si la compensation de zones humides est possible en dehors de la commune et de ses bassins versants. En conséquence, ce projet ne se réalisera pas à court terme.

Au niveau des ERMS :

L'ERMS n° 73 est fléché pour réaliser une opération d'habitat pour seniors avec un potentiel de 14 logements.

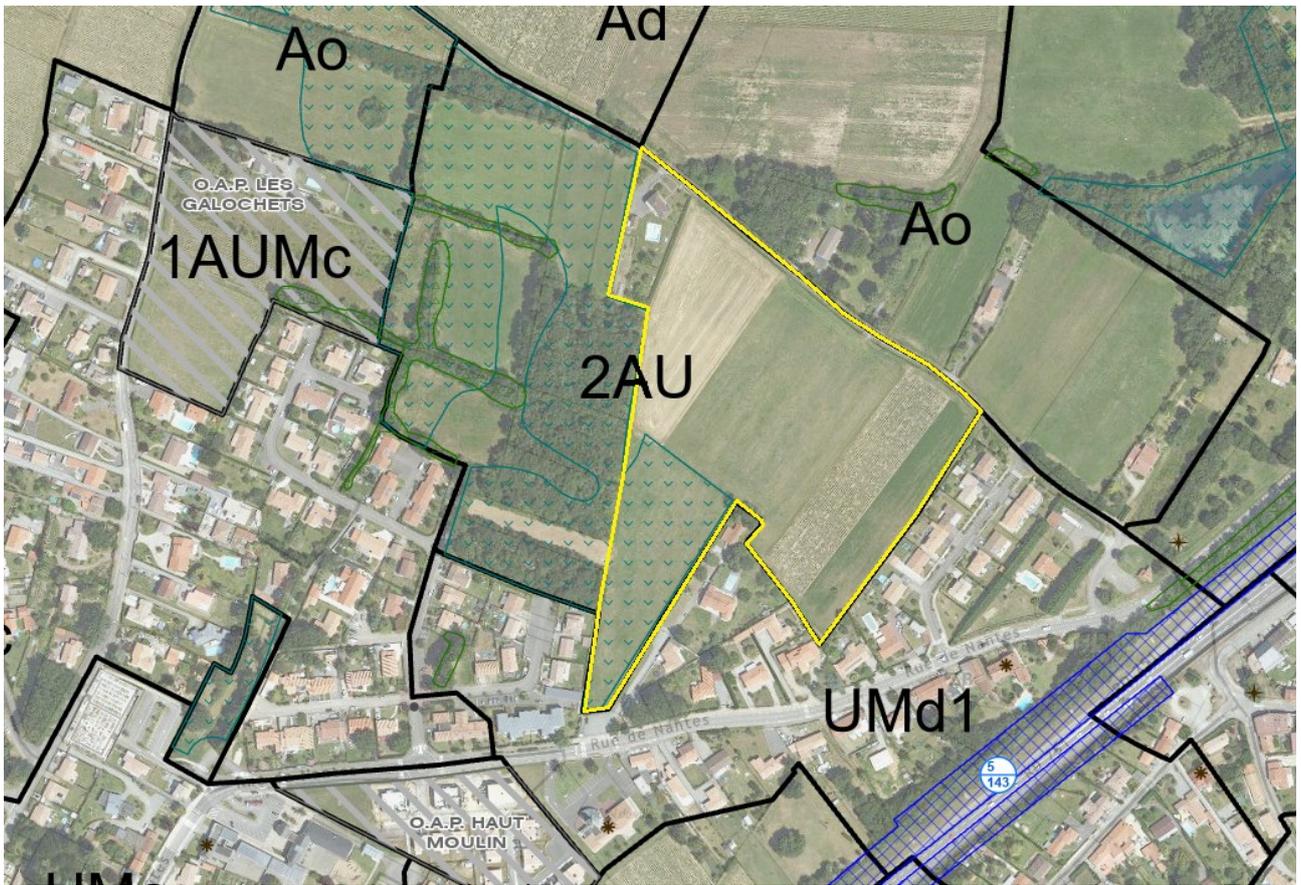
Ainsi, seule la zone 2AU des Galochets permet d'offrir les conditions d'une production de logements pour atteindre les objectifs pré-cités justifiant le besoin d'ouverture.

3. Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Le site est proche du bourg, en continuité d'habitations existantes et accessible depuis la rue du petit Brandais. Le centre de la commune et ses équipements, notamment scolaires, sont accessibles par voie piétonne.

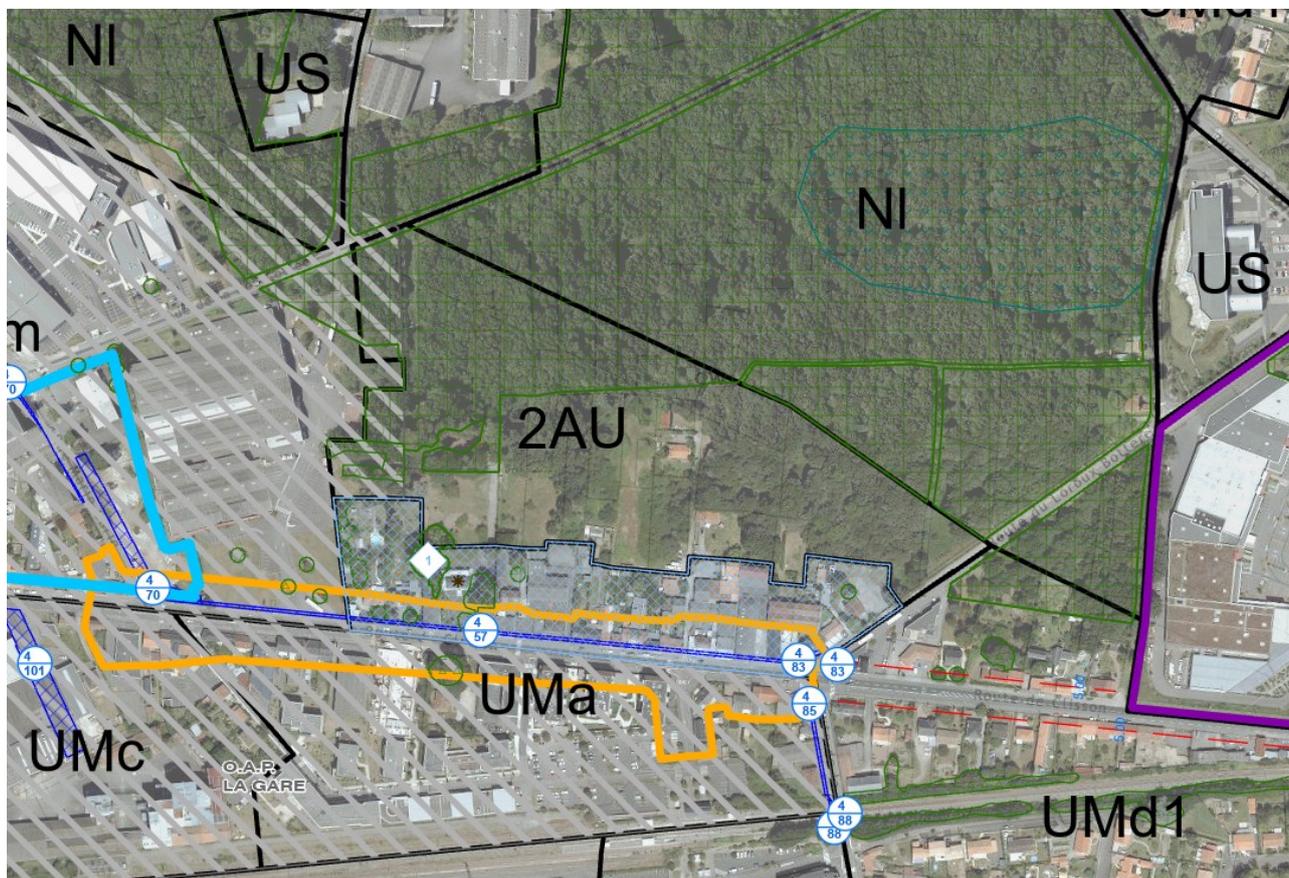
Les possibilités de construction sur ce site sont contraintes par la présence de protections environnementales, d'ores et déjà identifiées au PLUM, de type Espaces Paysagers à Protéger classiques et de type zone humide. C'est pourquoi seule une ouverture partielle est proposée afin de respecter au mieux les enjeux environnementaux connus de la zone.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone sera accompagnée d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui encadrera les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.



**Délibération du 10 février 2023 - Procédure de modification n°2 du PLUm
Annexe**

**Zone 2AU des Landelettes, Commune de Saint-Sébastien-sur-Loire
Ouverture partielle à l'urbanisation
Projet : Habitat**



1) Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation

Le programme Local de l'Habitat 2019-2025 approuvé par le Conseil Métropolitain en 2019 fixe comme objectif pour la commune de Saint-Sébastien-sur Loire la production annuelle de 150-160 logements neufs par an.

Au regard de l'analyse des autorisations d'urbanisme, la commune de Saint-Sébastien-sur-Loire atteint à ce jour ses objectifs PLH. Entre 2019-2021, la commune a autorisé 183 logements/an, et 156 logements/an sur la période 2022-2025. Ces résultats s'expliquent notamment par la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la commune, telles que l'OAP Général de Gaulle, ainsi que par la réalisation d'opérations immobilières dans le diffus.

Par ailleurs, la commune et la métropole ont mené un travail d'analyse afin d'identifier le potentiel constructible restant du PLUm, afin de répondre aux objectifs de production de logements sur la période 2025-2030.

Zone à vocation d'habitat	Potentiel de logements 2025-2030
OAP existantes	Environ 160 logements <ul style="list-style-type: none"> • OAP Lion d'Or : environ 80 logements • OAP Ouche Catin : environ 60 logements • OAP Général de Gaulle : environ 16 logements
Zone 1AU	Aucune zone 1AU disponible
Densification du tissu urbain par divisions parcellaires ou programmes de logements collectifs	Environ 300 logements

L'analyse menée identifie un potentiel d'environ 460 logements sur la période 2025-2030, soit 76 logements/an, selon les projections actualisés du PLH. La production de logements projetée sur cette période est significativement en dessous des objectifs fixés par le PLH.

2) Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploités dans le tissu urbain existant

Afin de permettre la réalisation des objectifs de production de logements entre 2025-2030, la commune et la métropole envisagent de faire évoluer le règlement graphique du PLUm. Parmi ces évolutions, il est envisagé d'augmenter la capacité de production de logements au sein du tissu urbain existant, sur le secteur de la Route de Clisson notamment, en créant une nouvelle ou plusieurs OAP, en modifiant le zonage et en augmentant la hauteur. Ces évolutions augmenteraient le potentiel entre 300 et 400 logements supplémentaires sur la période 2025-2030. Néanmoins, l'augmentation de la capacité productive du PLUm sur le territoire de Saint-Sébastien-sur-Loire permettrait d'atteindre un potentiel d'environ 800 logements sur la période 2025-2030, soit environ 133 logements/an, ce qui reste en deçà des objectifs de production annuelle fixés par le PLH.

Au regard du potentiel de production de logements sur la période 2025-2030, il apparaît opportun d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU Les Landelettes, afin d'accompagner le développement urbain de la commune. La réalisation d'une opération sur ce secteur permettra une production de logements répondant aux objectifs du PLH, mais également de proposer une offre variée de typologie de logements et donc de répondre aux parcours résidentiels des habitants.

3) Justification de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Landelettes est pertinente au regard de sa situation géographique. Son urbanisation s'intégrera dans la structuration et l'intensification urbaine du quartier Gare de Vertou, et permettra à cette centralité émergente de devenir, à terme, un espace urbain identifié et identifiable, porteur d'usages et d'aménités, et propice à la traduction concrète de l'ambition d'une ville du quart d'heure.

L'aménagement de la zone 2AU prendra en compte l'axe de la Route de Clisson et notamment le front bâti, actuellement sous la servitude de constructibilité limitée jusqu'en 2024.

Par ailleurs, la zone 2AU se compose de 2 ha de boisement classés en Espace Boisé Classé (EBC), essentiellement localisés sur la partie nord de la zone. Afin de prendre en compte ces enjeux environnementaux, il est proposé d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU sur une surface de 4 ha (soit environ 70 % de la zone 2AU) en continuité du front bâti de la Route de Clisson. Le zonage futur de ce secteur au sud de la 2AU sera une zone urbaine mixte à urbaniser (1AUM). L'objectif de la zone UM est de favoriser la mixité des fonctions urbaines (logements, bureaux, équipement et services), la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des rues.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrera les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.

**Délibération du 10 février 2023 - Procédure de modification n°2 du PLUm
Annexe**

**Zone 2AU Les Forges, Commune de Indre
Ouverture à l'urbanisation
Projet : Habitat**

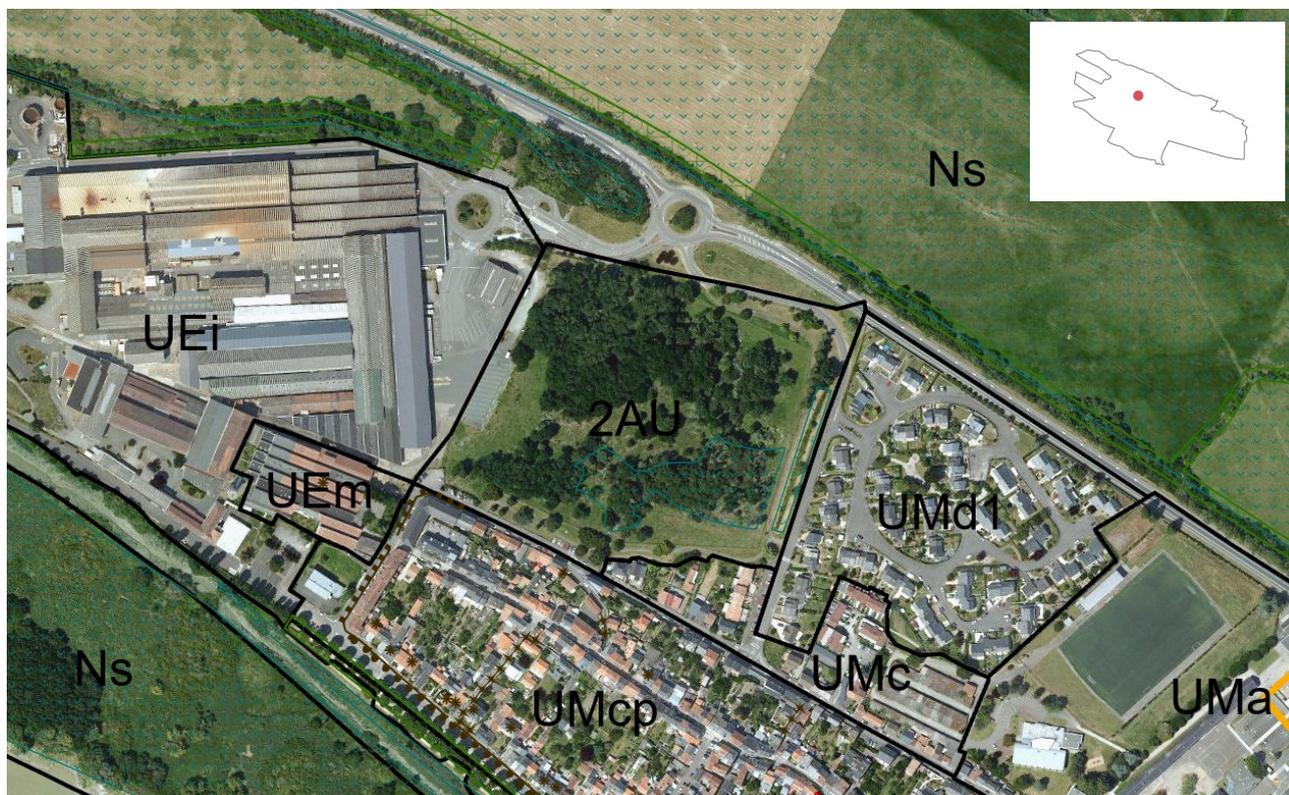


Figure 1 : carte du PLUm et de la vue aérienne de la 2AU Les Forges à Indre

Le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU Les Forges pour y accueillir une opération d'habitat, permettant à la Ville d'Indre de répondre à ses objectifs de production de logements neufs.

1) Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation

En lien avec les objectifs de production de logements :

L'objectif de production de logements neufs est adapté aux conditions urbaines et géographiques particulières d'Indre : **20 logements par an** inscrit au Programme Local de l'Habitat 2019-2025. Dont **6 logements sociaux par an** (30 % de la construction neuve).

En lien avec le rythme de construction observé :

La croissance de la production de logements sur la commune est ralentie du fait des contraintes fortes qui pèsent sur son territoire. En effet, de par sa configuration et sa proximité à la Loire, Indre est soumise à plusieurs réglementations qui contraignent de fait son développement : le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) couvre 76 % (359 ha) du territoire communal et le classement Natura 2000 (Estuaire de la Loire) couvre 40,7 % de la commune.

Indre compte 1 918 logements en 2017, avec un taux de croissance annuelle de 1 % depuis 2012. Le parc de logements est constitué pour plus des 2/3 de maisons individuelles. Les logements sont relativement anciens, plus des 2/3 étant antérieurs à 1990. La production récente s'est orientée à 60 % vers les

logements collectifs. A noter, en 2019, 6,4 % des logements indrais sont considérés comme vacants (5,1 % de logements vacants sur l'ensemble de la métropole), soit une vacance frictionnelle.

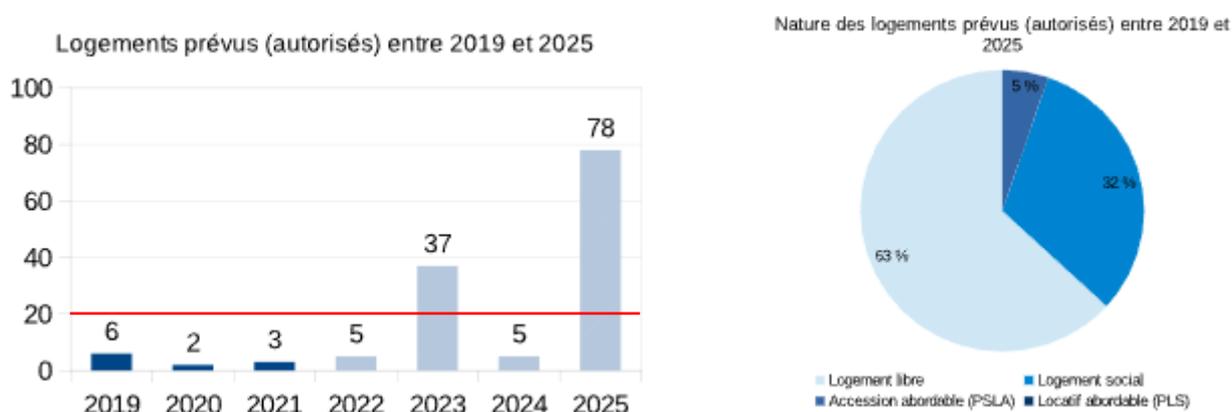


Figure 2 : extrait de la fiche PLH 3 actu 2021/2022 d'Indre

La production réalisée sur la période 2019-2022 est inférieure aux objectifs du PLH (20 logements par an) et est portée uniquement par les divisions parcellaires et sur du foncier maîtrisé. Sur l'année 2022, la production est estimée à seulement 3 logements autorisés. Ainsi sur cette période (2019-2022), 14 logements ont été réalisés et le déficit de production cumulé est de 66 logements. Un rattrapage est programmé sur la période 2023-2025 du PLH.

Aussi, le rythme de construction envisagé sur la 2ème partie du PLH est supérieur à la production réalisée entre 2019-2022 et est déterminé par l'opérationnalité de l'OAP sectorielle Haute-Indre, ainsi que par l'ouverture à l'urbanisation de la 2AU Les Forges. En 2023, les objectifs ne seront pas aussi haut que projetés, la première tranche de l'OAP Haute-Indre prévoit 26 logements et une opération sur le secteur des Fresnes projette 4 logements.

Du fait des contraintes fortes sur le territoire, **la commune n'est pas assujettie au prélèvement obligatoire lié au respect des objectifs de la Loi SRU**. Cependant, la commune présente un taux de logements sociaux de 16,24 % (au 01/01/2021), et connaît une croissance annuelle de 0,5 % environ de sa production de logements sociaux soit + 4,2 % depuis 2013, ce qui marque la volonté de la ville de favoriser la mixité sociale.

2) Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

En lien avec la capacité d'atteindre les objectifs au regard des capacités d'urbanisation existantes

Dans les zones U existantes (dont ERMS) :

Dans le centre bourg de Basse-Indre, le renouvellement urbain est difficile, le tissu est dense et ancien. Les opportunités sont limitées par les contraintes du territoire : la densité du bâti, le relief, le foncier très morcelé, la forme urbaine et les protections du patrimoine bâti contraignent fortement le renouvellement urbain. A travers, l'étude AMI, des secteurs limités ont été identifiés pour du renouvellement urbain, dont le potentiel reste à analyser avec les objectifs annuels de productions de logement post 2030. Ces espaces sont concentrés sur Basse-Indre et projette l'accueil d'une centaine de logement.

Toujours sur la centralité de Basse-Indre, un **ERMS** est identifié au PLUm, **quai Besnard**, sur lequel est projeté la réalisation de 18 logements. Cette opération est dans l'attente d'une maîtrise foncière supplémentaire, ainsi la temporalité projeté à 2025 n'est pas garantie.

Des espaces de renouvellement urbain ont été identifiés dans le PLUm et inscrit dans le PADD, ainsi Indre dispose de quelques potentiels de densification. L'étude AMI (Appel à Manifestation d'Intérêt) sur la revitalisation des centres-bourg lancée en 2022 à Indre, identifie quelques secteurs potentiels de renouvellement urbain.

Dans les zones 1AU existantes :

Sur la centralité de Haute-Indre, un potentiel de densification est identifié et inscrit dans le PLUM à travers un outil : l'OAP sectorielle. La ville d'Indre bénéficie d'une OAP sectorielle sur son territoire : l'**OAP Haute-Indre classée en zone 1AU**. Ce secteur présente quelques réserves d'urbanisation sous la forme de cœurs d'îlots non bâtis et peu valorisés. **La programmation est de 80 logements**, dont 26 logements sont projetés en 2023 (avec une opération du CIF Coopérative), 20 logements restent à produire en 2025 et 35 sont projetés post PLH à horizon 2030.

Dans les zones 2AU existantes :

Dans le PADD, un des objectifs est d'organiser la métropole rapprochée, et cela passe par l'accompagnement des dynamiques urbaines existantes. Le développement des secteurs de renouvellement urbain ne peut constituer l'unique réponse aux besoins répertoriés sur l'ensemble du territoire Loire-Chézine. Le projet de territoire identifie donc des secteurs de développement urbain en extension des zones déjà urbanisées. À Indre, deux secteurs sont identifiés pour permettre le développement urbain : la zone 2AU La Clairetière à vocation mixte (habitat et activités économiques) ; et la zone 2AU Les Forges à vocation d'habitat.

- La zone **2AU La Clairetière** (d'une superficie de 1,84 hectares) en liaison entre les centralités de Haute-Indre et de Basse-Indre, est un site pré-identifié de reconversion urbaine dédié aux activités et potentiellement à du logement mais est soumise à des contraintes de pollution.

- La zone **2AU Les Forges** (d'une superficie de 6,3 hectares), située à l'Ouest de Basse-Indre est un site de renouvellement urbain, dont la vocation est d'accueillir de nouveaux logements.

Intérêt du site

Au regard des capacités d'urbanisation existantes sur Indre, il apparaît opportun de pouvoir ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU Les Forges afin d'accompagner le développement urbain de la commune. La réalisation d'une opération sur ce secteur, permet une production de logements répondant aux objectifs du PLH, mais également de proposer une offre variée de typologie de logements et donc de répondre aux parcours résidentiels des habitants.

3) Justification de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

L'ouverture de cette zone est la condition pour que la commune d'Indre tienne ses objectifs PLH (2019-2025) et post PLH par le phasage de l'opération. La production de logements neufs, permet d'assurer un apport de population pour le maintien et / ou le développement de services et équipements publics existants de qualité. La situation géographique de la zone est pertinente, proche de la centralité (en continuité avec Basse-Indre, au nord-ouest) et à proximité des services, commerces et équipements existants.

Enjeu d'accessibilité

La zone est connectée au nord par la VM107 et au sud par la rue Jean Jaurès, il s'agira de desservir efficacement le secteur Les Forges avec la centralité de Basse-Indre.

Enjeux environnementaux

Des zones humides sont présentes sur le site, l'opération appliquera la démarche ERC (éviter, réduire, compenser). Aussi, un regard particulier sera apporté sur la densification en lien avec l'artificialisation des sols et la présence de végétation à préserver. À noter, qu'il s'agit d'une zone artificielle, construite et déconstruite, le sol est remblayé (lit majeur de la Loire).

Dispositions réglementaires proposées

Le zonage futur de ce secteur est un zonage 1AUM, dont l'objectif est de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des rues. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrera les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.

Zone 2AU L'Orvasserie à SAINT-HERBLAIN
Ouverture à l'urbanisation
Projet : Habitat

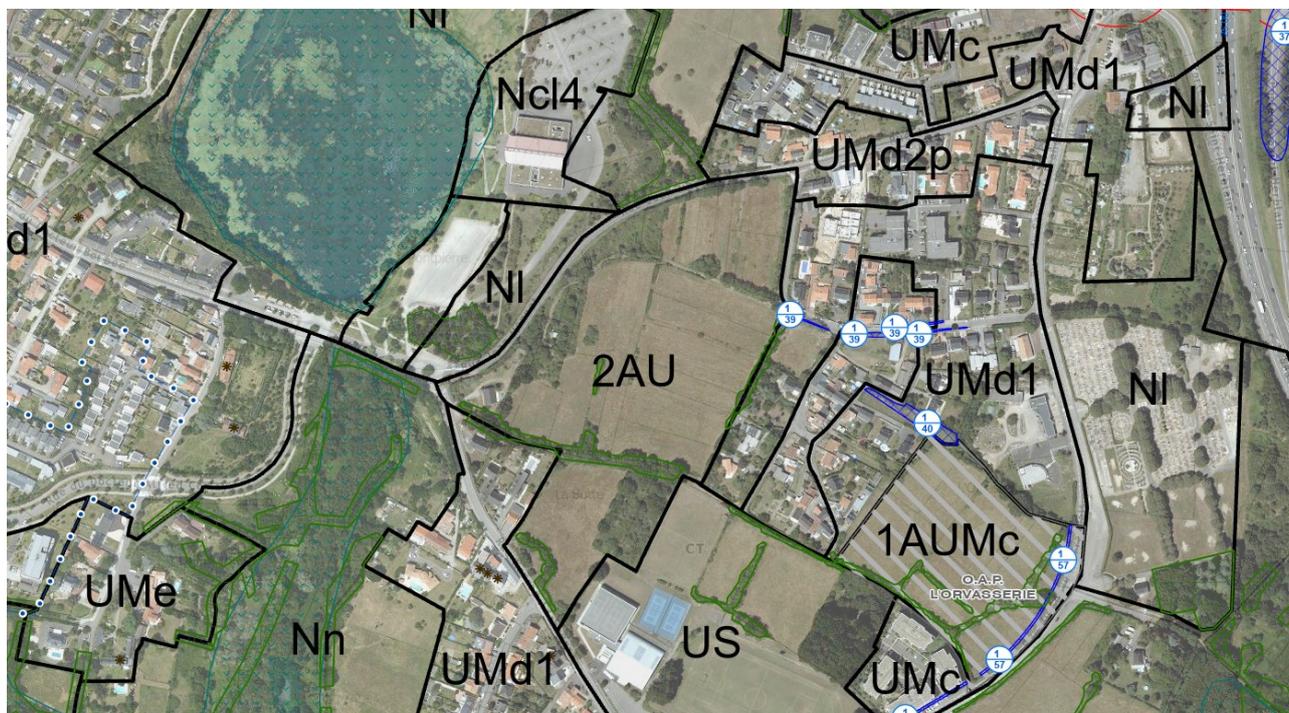


Figure 1 : carte du PLUm et de la vue aérienne de la 2AU L'Orvasserie à Saint-Herblain

Le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de l'Orvasserie pour y accueillir une opération d'habitat, permettant à la Ville de Saint-Herblain de répondre à ses objectifs de production de logements neufs et de diversifier son offre de logement.

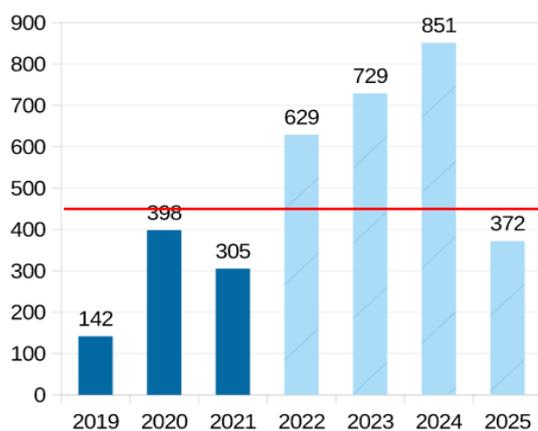
1) Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation

En lien avec les objectifs de production de logements :

L'objectif de production de logements sur la commune de Saint-Herblain est de **450 logements par an** tel qu'inscrit au Programme Local de l'Habitat 2019-2025. Dont **113 à 122 logements sociaux par an** (25% à 27% de la construction neuve).

En lien avec le rythme de construction observé :

Logements prévus (autorisés) entre 2019 et 2025



Nature des logements prévus (autorisés) entre 2019 et 2025

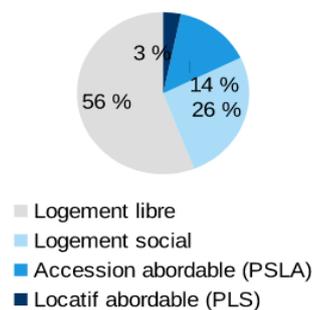


Figure 2 : extrait de la fiche PLH 3 actu Figure 2021/2022 de Saint-Herblain

Saint-Herblain compte 24 041 logements en 2019, avec un taux de croissance annuel de 2,5 % depuis 2012. Le parc de logements est constitué de 60 % d'appartements. Les logements sont relativement anciens, 66 % d'entre eux étant antérieurs à 1990. La production récente s'est orientée à 59 % vers les logements collectifs. A noter, en 2019, 6,2 % des logements Herblinois sont considérés comme vacants (5,1 % de logements vacants sur l'ensemble de la métropole).

La production réalisée sur la période 2019-2022 est inférieure aux objectifs du PLH (450 logements par an) avec une moyenne sur cette période triennale de 280 logements neufs. La production est portée essentiellement par le diffus et les opérations publiques (Bagatelle, Allende, ZAC de la Baule, Pelousière).

Sur l'année 2022, la production a été estimée à 629 logements à partir de potentialités de logements neufs identifiées soit dans des opérations de renouvellement urbain, soit dans des opérations publiques. Cette estimation permettant de rattraper les années déficitaires précédentes.

Cependant, il est constaté un écart important entre les projections et les sorties d'opérations qui s'explique à travers différents éléments :

- Des dossiers plus complexes à stabiliser avec des temps d'échanges plus longs pour aboutir à un projet partagé par la Ville, les opérateurs/aménageurs et Nantes Métropole en intégrant les enjeux des politiques publiques métropolitaines et communales de la Ville solidaire et écologique.
- Une forte diminution de la part de logements neufs produits dans les opérations publiques communales (Bagatelle, Allende) et métropolitaines (ZAC de la Pelousière, ZAC de la Baule, ...) et dont les programmations logements sont quasiment achevées.

Ainsi sur cette période (2019-2022), environ 1 150 logements ont été autorisés et le déficit de production cumulé est d'environ 650 logements. Un rattrapage est programmé sur la période 2023-2025 du PLH.

Le potentiel de production de logements neufs sur la période 2023-2025 (2ème période triennale du PLH) est estimé supérieur à la production réalisée entre 2019-2022.

Ce potentiel s'appuie sur une production dans le diffus qui reste dynamique avec notamment la réalisation d'opérations comprises dans des périmètres d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, par la réalisation d'Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) ou et par des opérations d'envergures situées dans les projets de renouvellement urbain (Routes de Vannes, Atlantis, etc.).

La Ville de Saint-Herblain affiche un potentiel important de logements neufs en renouvellement urbain dans des secteurs qui ne font pas l'objet d'outils d'aménagement publics ou de maîtrise foncière. Aussi, la mise en œuvre d'opérations immobilières en renouvellement urbain nécessite des délais de mise en œuvre de ces opérations importants compte tenu du prix du foncier, de la programmation en logements, de l'équilibre financier et de la prise en compte des différentes composantes d'un projet urbain (gestion des eaux pluviales, la Nature en Ville, la gestion des déchets, l'aménagement de l'espace public, etc.).

L'opération Bagatelle (lotissement communal), il reste environ 250 logements sur les 1 251 logements dont 21% de logements sociaux et 24% de logements abordables. La ZAC de la Baule (opération métropolitaine), il reste les derniers îlots résidentiels avec environ 90 logements neufs.

Le nombre de logements neufs à autoriser dans les opérations publiques ne présente qu'environ 340 logements, ce qui ne correspond pas à l'équivalent de l'objectif annuel du PLH (450).

Au 01/01/2021, la commune comptait 25,92 % de logements nécessaires au respect des objectifs de la Loi SRU. Saint-Herblain connaît une croissance annuelle de ces logements qui s'érode chaque année depuis 2014, année du plus fort taux (28,04 % de logements SRU). Ceci marque la nécessité pour la commune d'accentuer la construction de logements sociaux afin de conforter la mixité sociale et de respecter les objectifs portés par la Loi SRU.

2) Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

En lien avec la capacité d'atteindre les objectifs au regard des capacités d'urbanisation existantes

Des espaces de renouvellement urbain ont été identifiés dans le PLUm et inscrit dans le PADD, ainsi Saint-Herblain compte 4 ZAC, 1 zone 1AU, 8 OAP sectorielles et 7 zones 2AU.

La question du dynamisme démographique, garantissant le maintien et / ou le développement de services et équipements publics de qualité doit se concentrer sur des opérations de renouvellement urbain, ou d'intensification urbaine sur les périmètres répartis selon les zones urbaines suivantes.

Dans les zones U existantes (dont ERMS) :

Pour les opérations publiques, deux ZAC sont présentes sur Saint-Herblain : Grand Bellevue à vocation mixte et en majorité sur Nantes ; Boulevard de la Baule à vocation mixte également.

Le Projet Grand Bellevue, comporte sur Saint-Herblain, 131 logements sociaux démolis (sur 515 au global), 638 logements sociaux requalifiés (sur 1 300 au global) avec la restructuration du secteur Mendès France et la Bernardière sud par la construction de logements neufs (94 logements sur Mendès France). L'autorisation des logements neufs est prévue début d'année 2024.

Les deux autres ZAC sont Armor destinée à de l'activité économique et Pelousière pour de l'habitat qui est en voie d'achèvement.

Dans les zones 1AU existantes :

La zone **1AU** présente des réserves d'urbanisation à venir vouée à la construction de logements, il s'agit du secteur l'Orvasserie, où une OAP sectorielle existe pour encadrer son aménagement futur. Un aménageur privé a travaillé avec les services de la Ville et de la Métropole sur la programmation/conception de cette opération d'habitat en tenant compte des enjeux environnementaux et d'accroches avec les réseaux viaires existants dont la rue du Souvenir Français, qui doit faire l'objet d'aménagement des espaces publics par la Métropole (enjeux de sécurisation des déplacements tout mode). L'aménagement de ce site doit se faire en plusieurs étapes avec dans un premier temps l'autorisation de 2 permis d'aménager puis les autorisations des logements neufs. L'opération qui s'inscrit dans le périmètre de l'**OAP Orvasserie** prévoit deux temps : l'autorisation des permis d'aménager en 2022 sur la partie Sud, en 2023 sur le reste. Ensuite, les permis de construire des 2 îlots sont prévus, en 2023/2024, avec environ 50 logements neufs. Cette opération d'environ 50 logements neufs devrait s'inscrire dans la production de logements neufs de la 2ème période triennale du PLH.

Autres zones 2AU existantes :

La commune dispose de la zone **2AU La Pâtissière** (d'une superficie de 12,5 hectares) située à l'Ouest de la commune, proche de Couëron. Cette zone de 12,5 hectares sera dédiée à du logement et à la reconstruction d'un groupe scolaire existant. Une programmation de 180 logements est projetée avec un phasage en 2 temps.

Une procédure de déclaration d'utilité publique avec mise en compatibilité du PLUM doit être engagée en fin d'année 2023. Les autorisations de logements neufs devront être réalisées qu'après les autorisations des

permis d'aménager, soit pas avant 2025/2026. Compte tenu de la complexité de la procédure et des délais d'instructions des autorisations environnementales, ce projet d'habitat ne participera que partiellement à l'atteinte des objectifs de production de logements neufs du PLH 2019-2025.

La zone **2AU de l'Orvasserie** (d'une superficie de 6,3 hectares) au sud de Saint-Herblain à vocation d'habitat, en partie maîtrisée foncièrement. L'ouverture de cette zone est cependant étudiée.

La zone **2AU Ar Mor II** (d'une superficie de 13,4 hectares) au Nord de Saint-Herblain n'a pas de vocation précise et un projet mixte (équipement et autres) pourrait être envisagé. L'ouverture de cette zone est étudiée.

La zone **2AU de la Rousselière** (d'une superficie de 6,9 hectares) au Nord-Ouest de la commune n'a pas de vocation fléchée. À l'heure actuelle, aucun projet n'est identifié sur ce site.

La zone **2AU « Les Moulinets »** (d'une superficie de 2,6 hectares) à l'Ouest de la commune n'a pas de vocation précise fléchée aujourd'hui. Aucun projet n'est clairement identifié sur cette zone aujourd'hui

La zone **2AU « Pas Vermaud Nord/Bellevue Sud »** (d'une superficie de 24,9 hectares) à l'Ouest de la commune est divisée par le périphérique routier entre le Nord et le Sud, sa vocation n'est pas identifiée. La partie sud à l'intérieur du périphérique est intégrée au périmètre d'étude du projet ANRU Grand Bellevue.

Les opérations prévues (et identifiées dans les fiches PLH) dans la période du PLH 2019-2025 sont les suivantes :

- Un ERMS (n°3) Impasse Léoncie Kéritel est identifié au PLUm sur lequel est projeté la réalisation de 41 logements pour 2023. Cette opération est bloquée, dans l'attente d'une maîtrise foncière supplémentaire.

- Un ERMS (n°68) 4 rue de la Garotterie est identifié au PLUm sur lequel est projeté la réalisation de 38 logements pour 2023. Cette opération est dans l'attente d'une maîtrise foncière supplémentaire.

- La ZAC Boulevard de la Baule : 850 logements sont prévus, il reste les îlots 13.1 et 13.2 (îlots résidentiels) avec environ 90 logements neufs. La livraison est prévue entre 2019 et 2026.

- L'OAP sectorielle Bagatelle prévoit la livraison de 30 logements en 2023 ; 128 logements en 2024. Soit 158 logements ; Au sein de cette OAP sectorielle, il restera peu de logements neufs avec 158 logements sur les 1261 logements projetés.

- L'OAP sectorielle Massacre - Parnasse comprend 195 logements potentiels à réaliser entre 2022 et 2025 ; Au sein de ce périmètre, des opérations de logements ont été autorisées avec respectivement 38 logements neufs en 2018, 16 logements neufs en 2021 et 18 logements neufs en 2022.

Un projet immobilier mixte est en réflexion à l'angle du boulevard de Coubertin et du Boulevard du Massacre avec environ 70 logements. Si tous les aspects réglementaires sont traités, l'autorisation pourrait être délivrée courant 2023. Ce qui représente environ 75 % du potentiel de logements neufs identifié.

Enfin, une étude au stade capacitaire est en cours à l'angle du boulevard du Massacre et l'avenue Parnasse. Ces études démontrent que le renouvellement urbain autour de l'axe du boulevard du Massacre, et notamment au sein du périmètre de l'OAP sectorielle, a fait l'objet d'une forte pression foncière et une attention particulière des opérateurs. Le potentiel de ce site aura donc été exploité depuis l'entrée en vigueur du PLUm.

- L'OAP Bourg comprend 87 logements déjà réalisés, 185 à venir entre 2022 et 2025 et le reste est prévu post 2030.

- L'OAP Preux prévoit la livraison de 15 logements en 2023 ; 30 en 2024, 8 en 2025 et le reste est prévu post 2030.

- L'OAP Rue de Saint-Nazaire : qui recense au total un potentiel de 235 logements. 70 logements ont été déjà réalisés entre 2019 et 2021 et 165 logements sont à réaliser entre 2022 et 2025 ;

- En foncier maîtrisé (Nantes Métropole) sur l'îlot Dolto est prévu 100 logements en 2024 ;

- Dans le diffus certaines opérations sont connus et représente un potentiel d'environ 250 à 300 logements ;

- Le renouvellement urbain de la Route de Vannes, prévoit une première opération de 200 logements échelonnée sur 2024 et 2025 ;
- Le renouvellement urbain du Projet Grand Bellevue, prévoit environ deux opérations : 100 logements en 2023 et 35 logements en 2024 ;
- La 2AU La Pâtissière : 170 logements sont prévus, 100 en 2024 et 70 en 2025.

Ainsi au total, sur la période 2023-2025, Saint-Herblain doit produire 2 000 logements (450/an logements + le déficit des années précédentes) et les prévisions affichées dans le PLH estiment un potentiel d'environ 1 900 logements (décalage par rapport à l'estimation de l'année 2022).

Pour les opérations estimées hors du PLH (estimation au-delà de 2025), voici les potentiels projetés :

Zone à vocation d'habitat	Potentiel de logements 2025-2030 (+ post 2030)
ZAC / Projet Grand Bellevue	1000 logements 2021-2030 (moins sur Saint-Herblain qu'à Orvault) 280 sont projetés post PLH
ERMS (n°2) Chemin de la Solvardière	35 logements sont projetés pour 2026 Cette opération est dans l'attente d'une maîtrise foncière supplémentaire.
ERMS (n°4) Impasse Martin Luther King	38 logements sont projetés pour 2028 Cette opération est dans l'attente d'une maîtrise foncière supplémentaire.
ERMS (n°5) 22 Boulevard du Massacre	Pas d'information sur la projection
OAP Bourg	370 logements sont projetés post 2030
OAP Piliers de la Chauvinière	228 logements sont projetés post 2030
OAP Preux	72 logements sont projetés post 2030
OAP Charles Gautier	200 logements sont projetés post 2030
	<u>Atlantis :</u> Projection d'environ 1000 logements post 2030
	<u>Route de Vannes :</u> Projection d'environ 5000 logements (avec Orvault), dont 200 prévu pour 2025 (glissement possible hors PLH) La programmation s'étale post 2030
Diffus	<u>Laennec</u> (étude en cours, peu de visibilité sur une estimation) : mais le potentiel estimé à ce jour est entre 350 et 400 logements.
	<u>En foncier maîtrisé :</u> 250 logements
Total	Entre 7 600 et 7 800 logements

Sur la 2ème période triennale du PLH, la Ville de Saint-Herblain envisage d'autoriser en moyenne 630 logements/an, soit environ 1 800 logements neufs entre 2023-2025, pour compenser le retard.

Le potentiel estimé et identifié par la commune et Nantes Métropole sur la deuxième période du PLH répond aux objectifs de production de logements (450 logements/an + le déficit de la période précédente). En effet, Saint-Herblain doit produire 2 000 logements d'ici 2025 et un potentiel de 1 900 logements est estimé. Ces projections ne garantissent pas la réalisation des logements, le territoire connaît des difficultés pour répondre à ces objectifs (dureté foncière, équilibre des opérations, etc). Cependant, environ 5 000

logements sont envisagés au-delà de 2025, voir 2030, pour répondre aux objectifs futurs de production de logements, ce qui représente une réserve conséquente.

Il est constaté que pour réussir à répondre aux objectifs de production de logements, la maîtrise publique est un avantage (au niveau de la temporalité, de la programmation mixte, etc.) ce qui assure la réalisation d'opérations immobilières et la réussite des objectifs pour Saint-Herblain.

3) Justification de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

L'ouverture de la zone 2AU Orvasserie pour un projet d'habitat est justifiée par la nécessité d'assurer un rythme de production de logements neufs pour répondre aux besoins jusqu'en 2030.

L'analyse des capacités en renouvellement urbain montre l'existence de plusieurs potentiels de production de logements neufs (environ 2 000 logements sur la 2ème phase du PLH et plus de 5 000 logements post PLH) sans en garantir la réalisation opérationnelle.

Compte tenu d'une forte production de logements neufs dans les périmètres des OAP sectorielles qui diminuent les capacités d'encadrement d'opérations en renouvellement urbain, d'une raréfaction de la production de logements neufs au sein d'opérations d'aménagement publiques, d'une difficulté croissante depuis plus de 3 ans, à atteindre les objectifs de production du PLH, d'une tension de plus en plus forte sur le marché immobilier et du besoin crucial en logements neufs sur la métropole, l'ouverture à l'urbanisation de l'Orvasserie se justifie.

Enjeux de programmation

La zone **2AU Orvasserie** au sud de Saint-Herblain est en extension, dont la vocation est d'accueillir de nouveaux logements. L'opération devra respecter une certaine densité tout en protégeant et valorisant la place de la nature en ville.

Enjeu d'accessibilité

La zone est connectée au nord par la rue Jean Monnet et au sud par la rue Konrad Adenauer, il s'agira de desservir efficacement le secteur avec le Bourg de Saint-Herblain.

Enjeux environnementaux

Sur la zone sont présentes des protections paysagères (types EBC, EPP), l'opération appliquera la démarche ERC (éviter, réduire, compenser). Une analyse des enjeux environnementaux devra être faite afin de déterminer la présence de biodiversité (le niveau), en particulier à proximité du corridor écologique identifié. Aussi, un regard particulier sera apporté sur la densification en lien avec l'artificialisation des sols et la présence de végétation à préserver.

Dispositions réglementaires proposées

Le zonage futur de ce secteur est un zonage 1AUM, dont l'objectif est de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains le long des rues.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrera les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.

Zone 2AU des Pierres Blanches 2, Commune de Saint-Jean-de-Boiseau
Ouverture partielle à l'urbanisation
Projet : Habitat

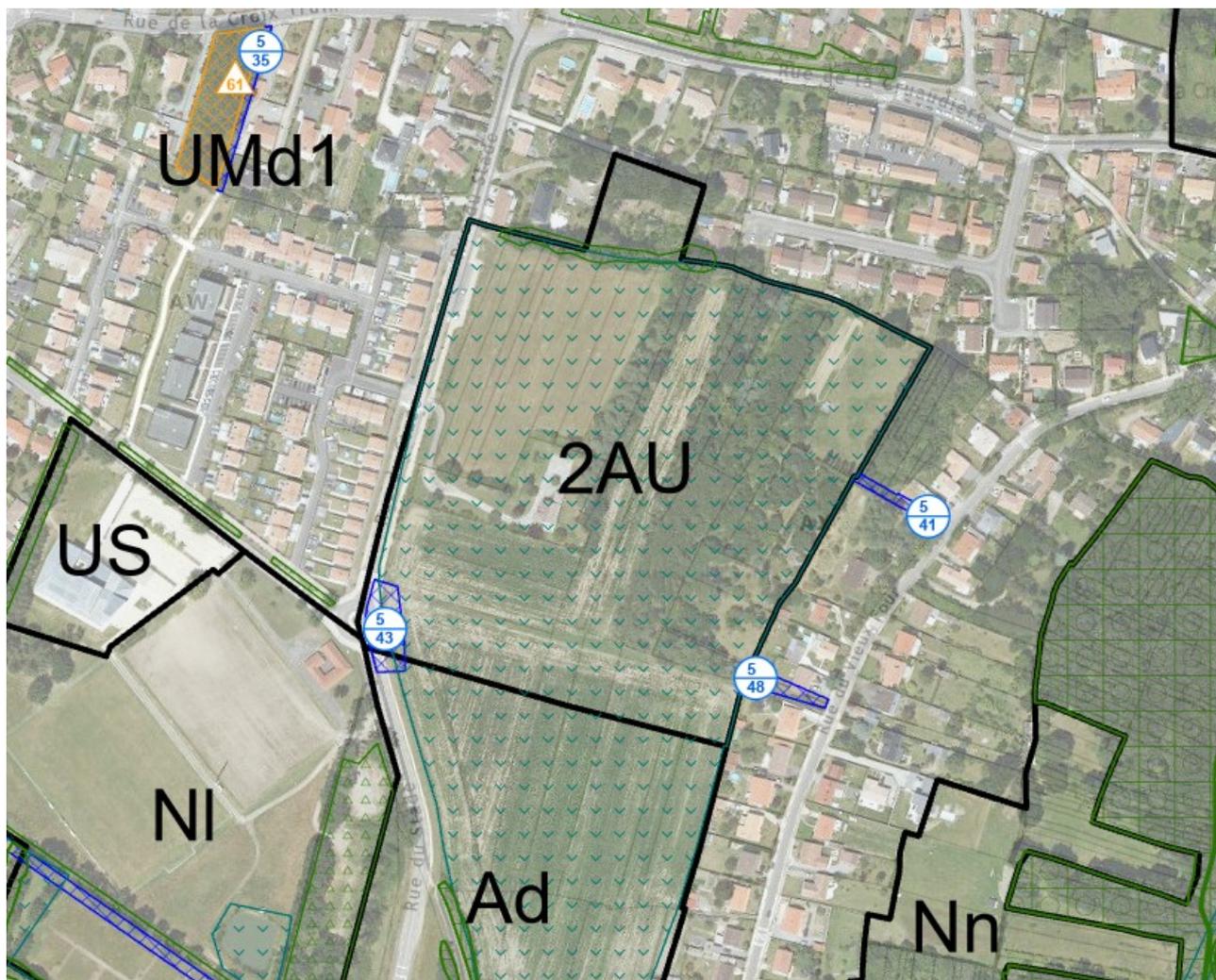


Figure 1 : Vue aérienne de la zone 2AU des Pierres Blanches

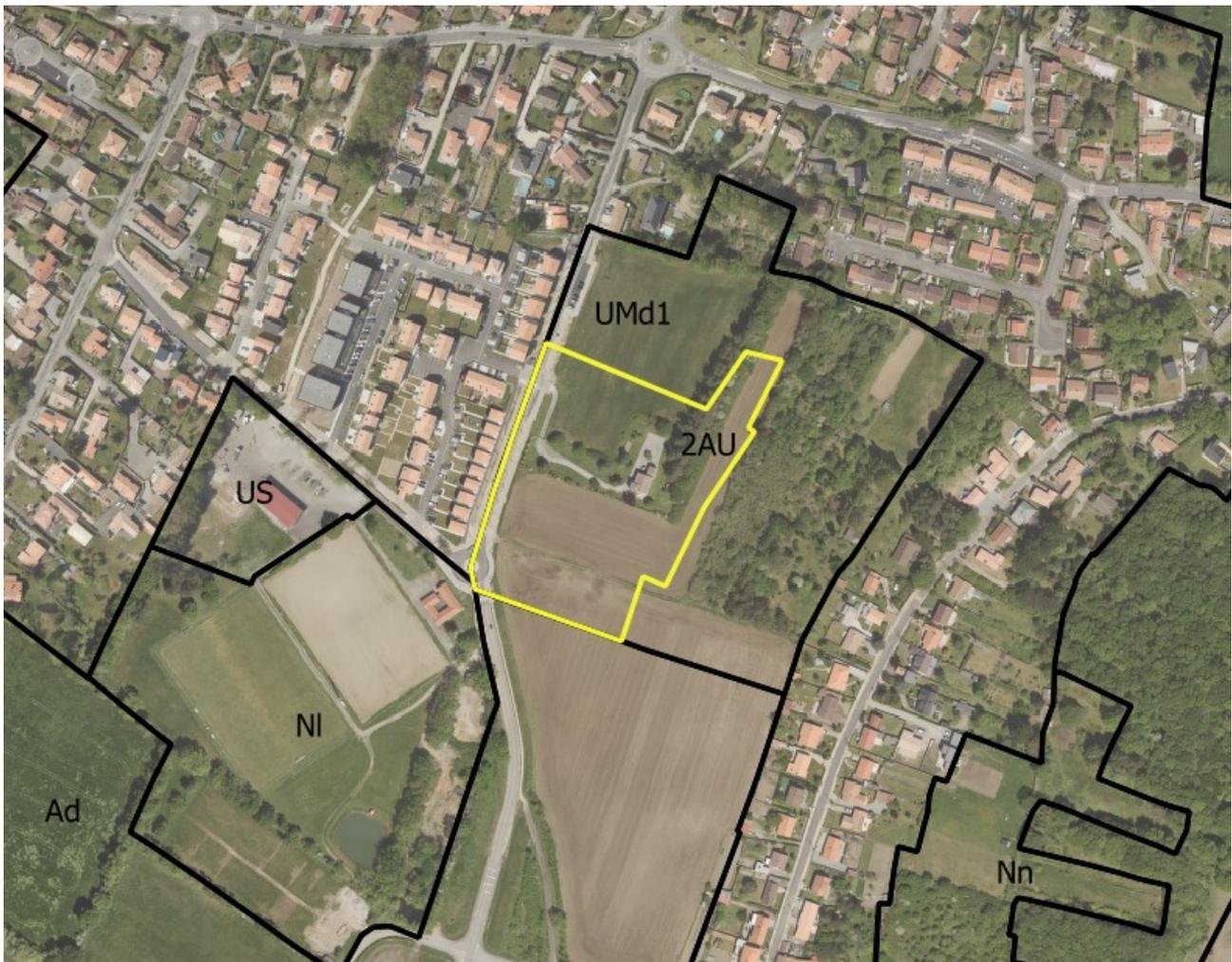


Figure 2 : Vue aérienne de la partie de la zone 2AU des Pierres Blanches 2 à ouvrir à l'urbanisation

1. Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

La commune de Saint-Jean-de-Boiseau a un objectif de production de 30 à 35 logements par an selon le programme local de l'habitat, lui permettant ainsi de participer à la production de 6000 logements par an à l'échelle de Nantes Métropole, telle que fixée par le PADD.

Entre 2019 et 2022, la production de logements sur la commune a permis d'en réaliser en moyenne 37 par an conformément aux objectifs. La production estimée entre 2023 et 2025 permet d'envisager la réalisation d'environ 41 logements par an.

Pour la période allant de 2026 à 2030, l'estimation du nombre de logements pouvant être produits sans l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser est compris entre 30 à 35 logements, soit une capacité à tenir les objectifs mais sans aucune marge de manœuvre. De plus, le calendrier de réalisation de certaines opérations reste hypothétique, et la programmation, en particulier sociale, doit être confortée pour que la commune puisse respecter ses obligations.

D'un point de vue plus large au niveau des ambitions métropolitaines, la capacité à produire du logements de certaines communes est inférieure aux besoins. Ainsi, la dynamique de commune comme celle de Saint-Jean-de-Boiseau permet d'offrir une compensation qu'il convient d'encourager pour répondre à la demande globale métropolitaine.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUm identifie le site des Pierres Blanches 2 au titre des zones à urbaniser afin d'accompagner la dynamique urbaine. Dans le même sens, la fiche du programme local de l'habitat identifie la zone 2AU des Pierres Blanches 2 pour la production de logements.

C'est pourquoi, dans la perspective de rééquilibrer le développement communal notamment autour d'un nouvel équipement structurant, de ne pas surcharger la station d'épuration sur laquelle la partie ouest et centrale de la commune déverse les eaux usées et enfin contribuer aux objectifs de construction de logements en particulier sociaux, il est proposé d'ouvrir une partie de la zone 2AU des Pierres Blanches 2, sur une surface de 3 ha.

2. Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant

La nécessité d'ouvrir la zone 2AU des Pierres Blanches 2 a tout d'abord été mise en regard de la capacité à produire du logement dans les zones déjà urbanisées et les autres zones à urbaniser.

Dans les zones U existantes :

Sur la commune, le potentiel de densification par renouvellement du tissu urbain diminue à 10 logements autorisés en moyenne par an (8 logements autorisés en 2022). Ceci se situe en deçà des objectifs PLH, dont la fiche communale prévoit la réalisation de 15 logements par an dans le tissu existant.

En effet en secteur UMD, le gisement foncier permettant des divisions foncières en raison de la dimension des parcelles ou de leur configuration se réduit fortement. La baisse constatée de production de logements dans le tissu diffus existant sur 2022 devrait donc se confirmer.

Au niveau des zones 1AU et des OAP :

- Centre bourg : Le nombre de logements envisagés à terme dans cette OAP est de 210 logements. Entre 2025 et 2030 la production de logements estimée sur cette OAP est de l'ordre de 60 logements. En effet l'OAP est aujourd'hui constituée de nombreuses maisons individuelles rendant complexe la réalisation du renouvellement (dureté foncière). De plus, les rejets provenant des constructions situées au sein de cette OAP sont dirigés vers la station d'épuration dont la capacité est limitée dans l'attente de sa rénovation prévue vers 2035 ;

- La Telindière : cette OAP représente une opportunité de 125 logements mais supporte une grande dureté foncière en raison du morcellement parcellaire et du refus de nombreux propriétaires de vendre leurs biens. De plus, l'aménagement de cette zone n'est pas souhaitable à court ou moyen terme pour ne pas fragiliser les capacités de traitement de la station d'épuration ;

- Prinzé Est : la zone a été aménagée avec la création de 8 logements ;

- Le Verger : la zone doit permettre la construction de 37 logements dont l'autorisation est prévue pour 2024 ;

- Les Ormes : 18 logements prévus en 2023, le site sera mobilisé d'ici 2025 ;

- Charles de Gaulle : Cette OAP est déjà réalisée avec des opérations livrées en 2019 et 2020 ;

- Le Bigand : Cette OAP est destinée à recevoir un équipement public.

Au niveau des ERMS :

- Belle Étoile : l'aménagement futur nécessite des études complémentaires et la mise en œuvre de la démarche éviter/réduire/compenser en raison de la découverte d'une zone humide importante en plus de la présence d'arbres ;

- Rue de la Croix Truin : la parcelle est entièrement boisée donc difficilement constructible. Si la zone permet des constructions après étude, le nombre de logements sera limité, ce qui ne concourra pas ou peu à l'atteinte des objectifs PLH.

- Ouverture des 2AU :

- zone 2AU du Prinzé : recouvert sur une large partie par une zone humide, ce site est situé à proximité de la centralité mais est difficilement accessible et nécessiterait la mise en œuvre de la démarche ERC avec un potentiel de construction de logements faible.

- zone 2AU de la Clavelière : La production de logements sur cette zone est estimée à 16 logements. L'ouverture de cette zone n'est pas envisagée compte tenu de celle dites des Pierres Blanches afin d'étaler la production de logements communale dans le temps.

En conséquence, 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.

3. Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Cette zone est accessible et les réseaux VRD sont d'ores et déjà dimensionnés pour accueillir les constructions envisagées. Une ouverture partielle de la zone est proposée, représentant environ 1/3 de celle-ci, sur la partie sud, où les enjeux environnementaux sont moindres.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrera les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.

Zone 2AU Armor II, Commune de Saint-Herblain
Ouverture partielle à l'urbanisation
Projet : Équipement communal

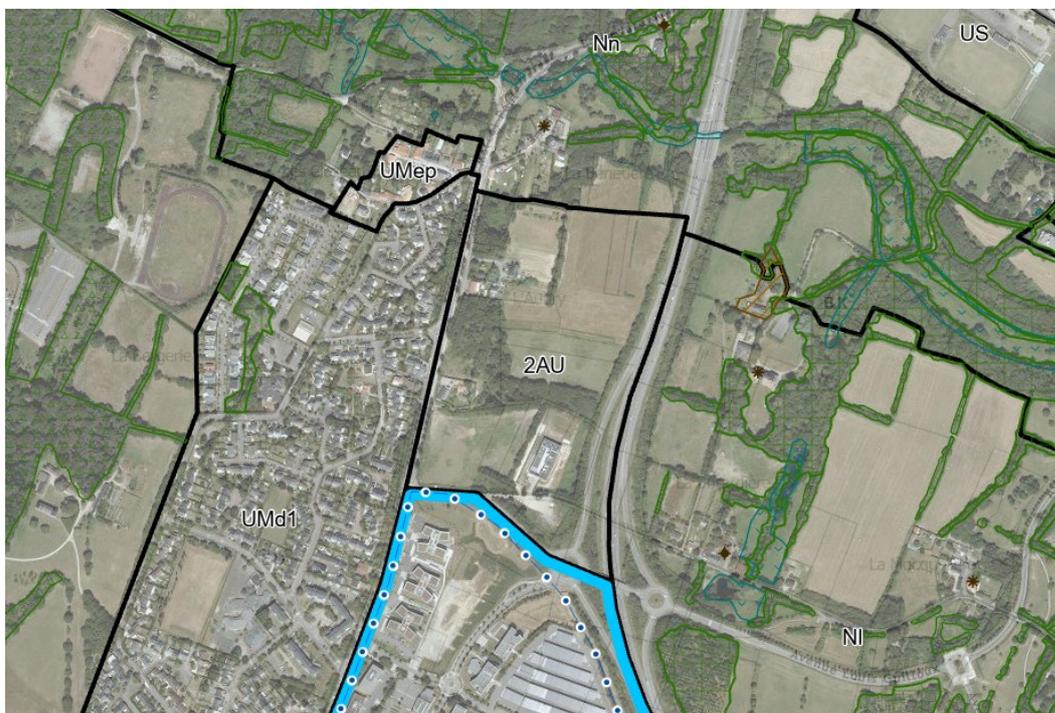


Figure 1 : carte du PLUm et de la vue aérienne de la 2AU Armor II à Saint-Herblain

Le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation partiellement la zone 2AU Ar Mor II pour y accueillir un équipement de compétence communale.

1) Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation

La Ville de Saint-Herblain agit en faveur du sport pour toutes et tous en proposant des activités dans des équipements sportifs de qualité. Elle a pour ambition d'améliorer l'accessibilité aux modes actifs des différents quartiers aux équipements sportifs.

La Ville de Saint-Herblain agit pour encourager la pratique du sport par tous, enfants comme adultes. Les équipements, stades, piscines, gymnases sont nombreux et accessibles, et l'offre d'activités, municipales ou associatives, est variée.

Près d'un Herblinois sur quatre pratique un sport, en loisir ou en compétition, en club ou en individuel. Saint-Herblain a fait de l'accès au sport pour toute et tous l'une de ses priorités et propose des équipements sportifs diversifiés et accessibles, notamment aux personnes en situation de handicap.

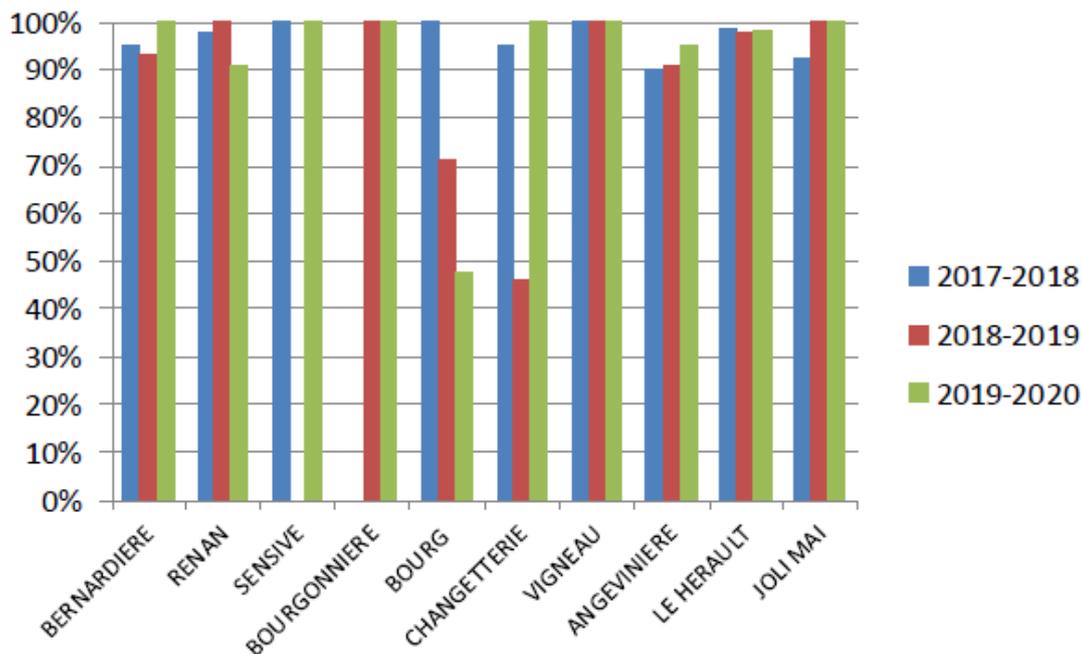
En plus de son implication sur les temps scolaires, avec les parcours « Éducation physique et sportive », la Ville propose des activités sportives à ses habitants dans une offre municipale renouvelée chaque année. Une soixantaine d'associations sportives sont actives sur le territoire communal et utilisent pour la plupart des équipements municipaux.

En 2018, le schéma directeur des activités physiques et sportives 2018-2023, piloté par le Service des sports et des loisirs a été validé, il s'agit d'un des documents stratégiques, véritables socles pour conforter, développer, ou réorienter les actions mises en œuvre par les services de la Direction des sports, de l'animation et de la vie associative.

Sur le territoire communal, on recense ainsi, entre autres, deux piscines, huit complexes sportifs, deux gymnases, trois stades... Durant l'année 2022, tous ces équipements municipaux auront fait l'objet d'une rénovation, d'une réhabilitation ou d'une extension.

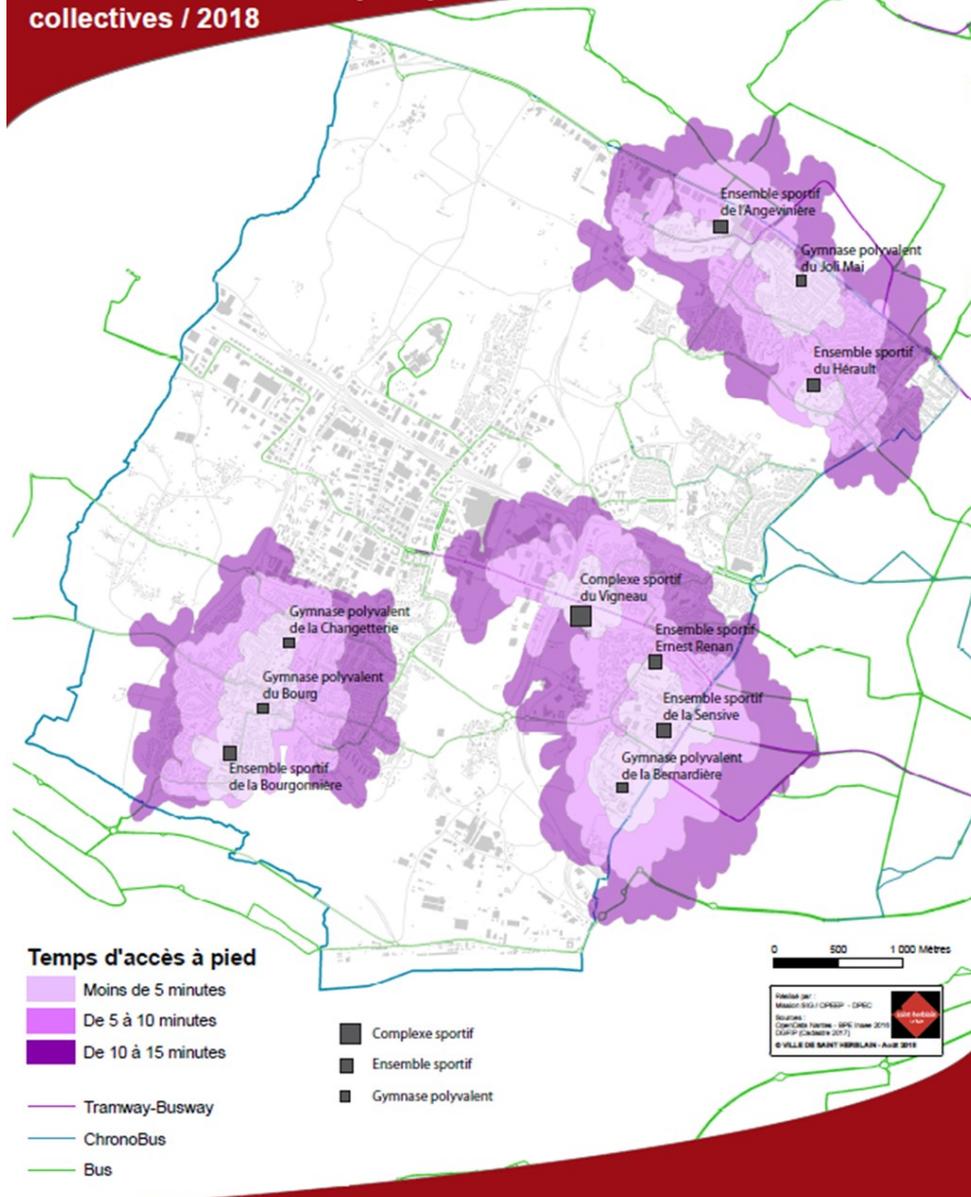
Le taux d'occupation des équipements sportifs proposés sur la Commune est très proche des 100 %.

Taux d'occupation du lundi au vendredi de 18h à 22h30



Avec la volonté de renforcer les modes de déplacements actifs de proximité pour répondre aux enjeux de la Ville du « quart d'heure », Saint-Herblain a engagé en 2018 une étude sur l'accessibilité à pied de ses équipements sportifs pour la pratique d'activités sportives collectives.

**Carte n°20 :
Accessibilité des différents quartiers d'habitation
herblinois aux salles de pratiques
collectives / 2018**



L'étude illustre que le quartier Centre n'est pas doté d'équipement sportif municipal répondant à une accessibilité à pied de moins de 15 minutes. Suite à ces conclusions, les élus ont décidé d'étudier l'opportunité de créer un nouvel équipement sportif dans ce quartier, qui accueillera de nouveaux habitants avec l'aménagement de grands projets urbains autour d'Atlantis et/ou de Laënnec.

L'implantation d'un nouvel équipement sportif nécessite 1 hectare d'emprise foncière disponible pour l'équipement et l'aménagement de ses abords. Plusieurs sites en renouvellement urbain ont été étudiés en analysant la desserte en transports en commun structurant, la visibilité, la maîtrise foncière et l'accessibilité pour les habitants des quartiers résidentiels actuels et futurs.

Le **constat de manque d'équipements communaux de proximité**, notamment sportifs, est confirmé avec 3 équipements : le Vigneau, l'espace Multi sport Cremetterie et la Plaine de Jeux de La Bergerie pour un quartier d'environ 12 000 habitants, représentant près de 26 % de la population herblinoise.

L'équipement de l'ASPTT de la Bergerie a fermé ses portes depuis 2016.

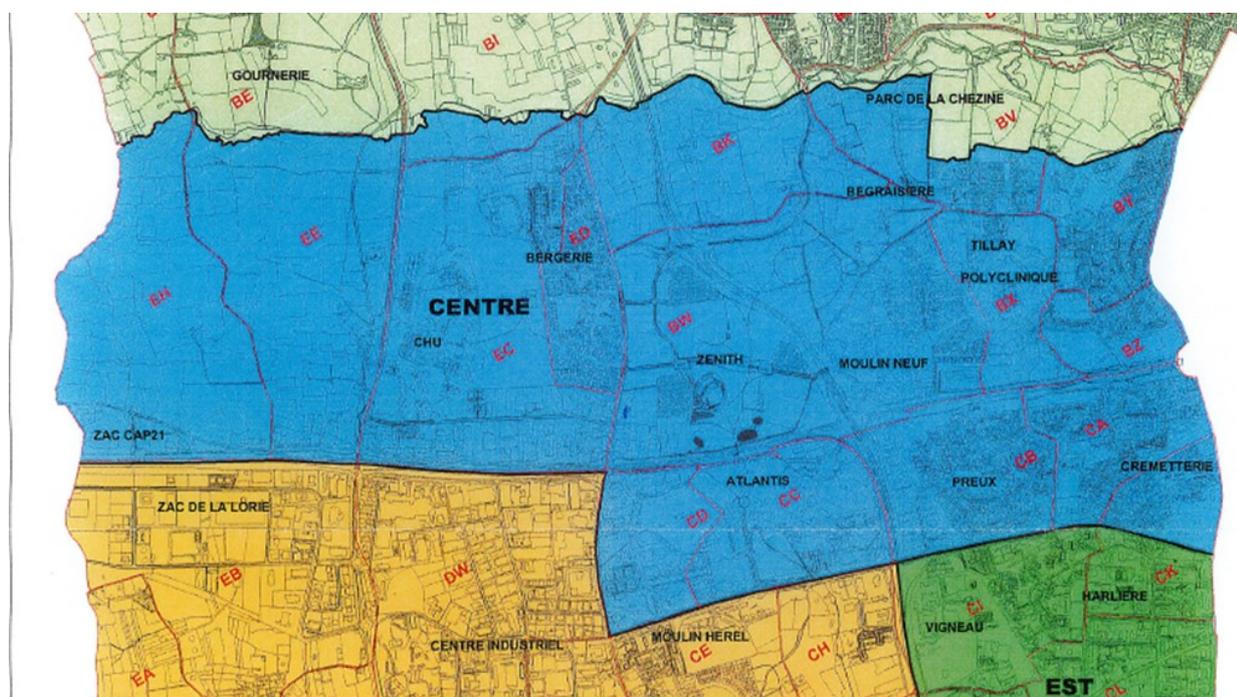
Le complexe sportif du Vigneau est un équipement majeur sur le quartier et pour la Ville de Saint-Herblain avec une ouverture du lundi au dimanche. Diverses salles thématiques du complexe sportif sont mises à la disposition des clubs sportifs et des établissements scolaires. Les sports pratiqués sur le quartier sont le tennis, la gymnastique, la gymnastique d'entretien, le fitness, la musculation, le tir à l'arc, l'escrime, l'aïkido, les arts martiaux, la boxe, le handball, le volley ball, le football, le basket, le badminton, etc

28 clubs différents développent leurs activités dans les équipements sportifs municipaux et l'équipement est également utilisé sur le temps scolaire par les écoles publiques du Soleil Levant, Condorcet et Françoise Giroud.

Compte tenu des besoins de créneaux ouverts aux écoles et associations sportives, il est nécessaire de construire un complexe sportif à horizon 2025.

2) Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

Le quartier Centre est délimité au Nord par la Chézine, à l'Ouest par la limite communale avec Sautron, à l'Est par la limite communale avec Nantes (Boulevard du Massacre et Boulevard du Tertre), au Sud par la RN 444.



Le quartier Centre est dépourvu d'une emprise foncière libre de construction, classée en zone constructible et répondant à ces différents critères. C'est ainsi que les parcelles actuellement classées en zone 2AU, situées le long du Boulevard Marcel Paul en continuité immédiate avec le ZAC Ar Mor, ont été identifiées pour permettre l'implantation d'un équipement sportif municipal.

Autres zones 2AU existantes :

La commune dispose de la zone **2AU La Pâtissière** (d'une superficie de 12,5 hectares) située à l'Ouest de la commune, proche de Couëron. Cette zone de 12,5 hectares sera dédiée à du logement et à la reconstruction d'un groupe scolaire existant. Une programmation de 170 logements est projetée entre 2025 et 2026.

La zone **2AU de l'Orvasserie** (d'une superficie de 6,3 hectares) au sud de Saint-Herblain à vocation d'habitat, en partie maîtrisée foncièrement. L'ouverture de cette zone est cependant étudiée.

La zone **2AU Ar Mor II** (d'une superficie de 13,4 hectares) au Nord de Saint-Herblain n'a pas de vocation précise et un projet mixte (équipement et habitat) pourrait être envisagé. L'ouverture de cette zone est étudiée.

La zone **2AU de la Rousselière** (d'une superficie de 6,9 hectares) au Nord-Ouest de la commune n'a pas de vocation fléchée. À l'heure actuelle, aucun projet n'est identifié sur ce site.

La zone **2AU « Les Moulinets »** (d'une superficie de 2,6 hectares) à l'Ouest de la commune n'a pas de vocation précise fléchée aujourd'hui. Aucun projet n'est clairement identifié sur cette zone aujourd'hui

La zone **2AU « Pas Vermaud Nord/Bellevue Sud »** (d'une superficie de 24,9 hectares) à l'Ouest de la commune est divisée par le périphérique routier entre le Nord et le Sud, sa vocation n'est pas identifiée. La partie sud à l'intérieur du périphérique est intégrée au périmètre d'étude du projet ANRU Grand Bellevue.

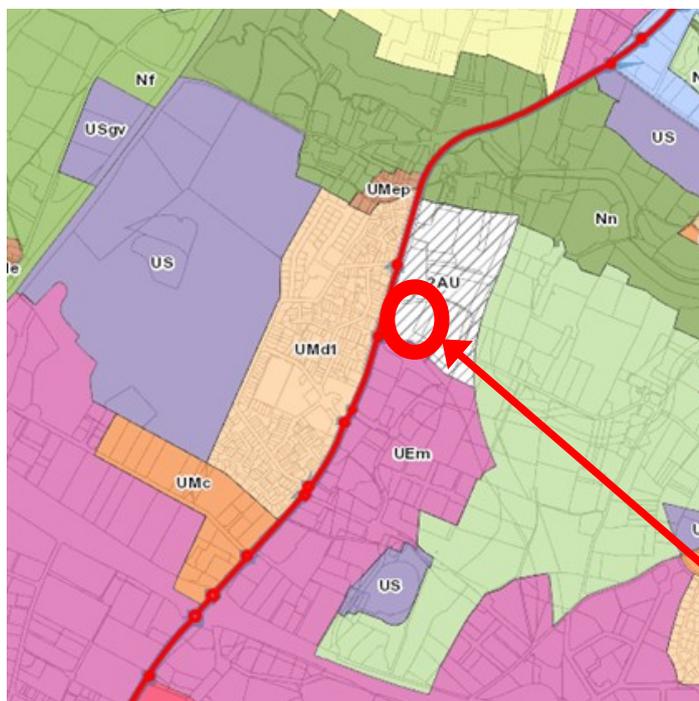
3) Justification de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Il s'agit d'équilibrer à l'échelle du territoire les équipements communaux. La première caractéristique est la localisation du besoin d'équipement sur le quartier centre de Saint-Herblain.

Les caractéristiques secondaires sont les suivantes : localisation en milieu urbain ou en frange d'urbanisation, emprise foncière suffisante (1 hectare), desserte en transport en commun, accès facilité aux deux roues et aux piétons, etc.

La zone 2AU Ar Mor II au nord de Saint-Herblain est un site en extension de l'enveloppe urbaine. La zone est située dans la continuité immédiate de la ZAC à vocation économique et plus particulièrement tertiaire. Dans le PADD, un des principes est d'anticiper les besoins futurs et le secteur Ar Mor II est voué à un développement tourné vers les activités économiques tertiaires, en se laissant la possibilité de questionner sa vocation à terme.

Le projet envisage l'implantation d'un équipement de sport et loisirs sur une emprise de 1 hectare à l'échelle communale pour répondre aux besoins des habitants sur ce quartier.



Site retenu pour l'implantation du gymnase



La zone est connectée au sud par l'avenue Louis Guilloux et à l'ouest par le boulevard Marcel Paul, il s'agira de desservir efficacement le secteur avec les zones d'habitat à proximité (La Bergerie, Bagatelle, Les Moulins, etc.).

Il s'agit d'un site d'implantation stratégique pour un équipement sportif municipal compte tenu :

- de la future desserte par la ligne C50 qui desservira le boulevard Marcel Paul ;
- de la présence à proximité d'un parking (P2) au sein de la ZAC Ar Mor, qui permettra de mutualiser le stationnement ;
- de la proximité aux aménagements d'espaces publics futurs et inscrits dans la programmation pluriannuelle d'investissement de Nantes Métropole pour la sécurisation des déplacements vélo depuis la porte de la Chézine vers le boulevard M.Paul.

L'ouverture partielle de cette zone permettrait l'implantation d'un équipement sportif. L'opération appliquera la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) les arbres de hautes tiges présents devront être protégés en amont (inscription de protections paysagères). En effet, un regard particulier sera apporté sur la densification en lien avec l'artificialisation des sols, tout en protégeant et valorisant la place de la nature en ville.

Dispositions réglementaires proposées

Le classement futur de ce secteur est un zonage US dédié aux grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui concourent au fonctionnement de la métropole ainsi qu'aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux.

**Délibération du 10 février 2023 - Procédure de modification n°2 du PLUm
Annexe**

Zone 2AU de Beauséjour, Commune de Bouaye
Ouverture à l'urbanisation
Projet : Réalisation d'un équipement d'intérêt collectif

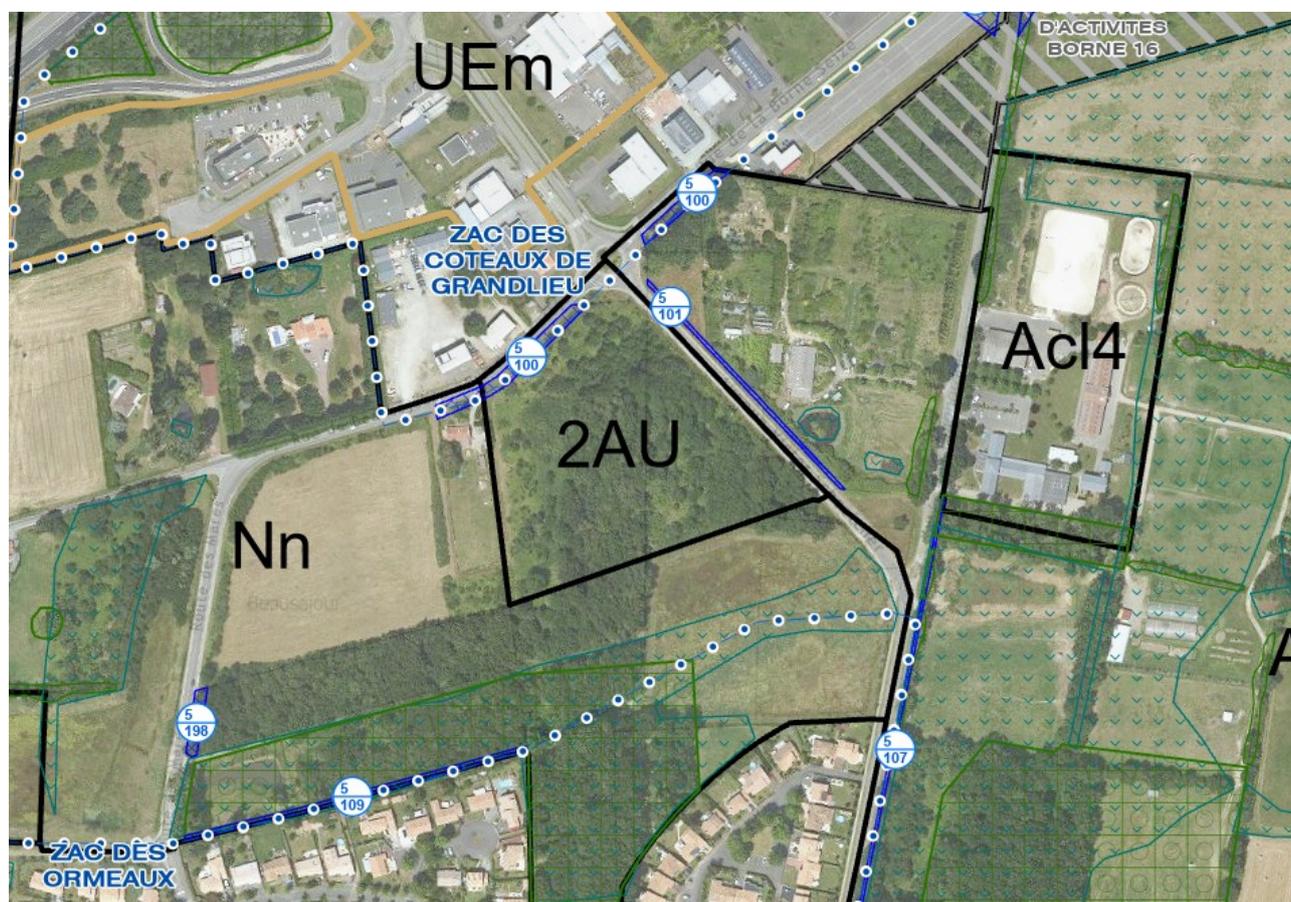


Figure 1 : carte du PLUm et de la vue aérienne de la 2AU Beauséjour à Bouaye

1) Objectifs d'ouverture de la zone 2AU

Le site de MINDIN à Saint-Brévin-les-Pins accueille quatre établissements sociaux-éducatifs qui, en raison du caractère submersible de l'emplacement, doit se relocaliser afin de garantir la sécurité des personnes et des biens. L'agence régionale de santé et le conseil départemental de Loire-Atlantique ont ainsi annoncé le 7 mars 2019, le départ progressif des quatre établissements installés sur le site de Saint-Brévin (foyer d'accueil médicalisé, foyer de vie, maison d'accueil spécialisée et institut médico-éducatif avec internat).

Une étude a analysé le suivi des parcours des personnes avec une orientation médico-sociale et notamment leur domicile de secours des personnes actuellement accompagnées. Celle-ci a permis d'identifier 3 territoires prioritaires pour le déploiement des établissements à savoir Saint-Brévin, l'agglomération nantaise et en particulier le secteur sud-ouest, ainsi que le territoire de Saint-Nazaire. Ces trois territoires ont des demandes importantes justifiant que l'on puisse y implanter ces établissements.

La nécessité de trouver un autre site représente donc aussi une opportunité pour mieux répondre au besoin d'accompagnement des personnes en situation de handicap et faire évoluer l'offre actuelle.

En effet, sur les 525 places de foyer d'accueil du département, 238 sont à Saint-Brévin-les-pins soit 45 % des places alors que 91 % des personnes en attente d'une place réside en dehors de la communauté de communes Sud-Estuaire qui comprend la commune de Saint Brévin les Pins.

La commune de Bouaye, située dans le quart sud ouest de la métropole, représente ainsi un site adapté dans le sens où cela permet de rapprocher les résidents actuels de leur famille, mais aussi de mieux répondre aux besoins d'accompagnement des habitants de Nantes et du sud de la métropole.

De plus, la commune dispose de nombreux équipements : services de proximité, jeunesse et éducation, culture et sport, et d'une vie associative extrêmement riche. A cela vient s'ajouter le dynamisme économique avec de nombreux commerces ou entreprises, et deux parcs d'activités en cours de développement. Elle est desservie par le réseau de transports métropolitains (3 lignes), comprend une halte ferroviaire reliant Nantes et la côte atlantique et est située en voiture à 15 min de Nantes et 35 min de la côte. Enfin, Bouaye a une grande attractivité par la qualité de vie qu'elle offre à ses habitants et dispose de 3 écoles maternelles et élémentaires (2 publiques et 1 privée), de 2 collèges (privé et public) et de deux lycées (1 public d'enseignement général et 1 lycée agricole).

En conséquence, les « Etablissements MINDIN », le Département, l'Agence Régionale de la Santé, la métropole nantaise et la commune de Bouaye, souhaitent ouvrir la zone 2AU de Beauséjour sur Bouaye afin de pouvoir y transférer les quatre établissements (foyer d'accueil médicalisé, foyer de vie, maison d'accueil spécialisée et institut médico-éducatif avec internat).

2/ Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

Au regard de ces besoins, un travail d'analyse des secteurs présentant une superficie suffisante pour recevoir ces équipements a été effectué. Les connexions aux différentes modalités de transport et l'accessibilité du site sont particulièrement importantes afin de garantir les déplacements quotidiens des employés et bénéficiaires de la structure, mais aussi, assurer l'accès aux différents équipements publics nécessaires aux résidents des établissements.

> Dans les zones urbaines existantes, aucun terrain ne permet la réalisation de ces équipements. Il est effectivement nécessaire de disposer d'une surface importante qui n'est pas disponible sur la commune dans le tissu déjà constitué.

> Concernant les zones 1AU de la commune, elles sont soit réservées à de l'habitat afin d'atteindre les objectifs de production de logement selon le programme local de l'habitat, soit à de l'activité économique. Il n'est ainsi pas envisageable de programmer cette installation sur ces zones, sauf à fragiliser la mise en œuvre d'autres politiques publiques.

Par ailleurs, les deux zones 1AUMc font déjà l'objet de permis d'aménager ou de permis de construire et n'offrent donc plus d'espace disponible suffisant.

> Enfin, les autres zones à urbaniser ne sont soit pas adaptées, soit réservées à d'autres aménagements.

La zone 2AU des Carterons est en continuité immédiate du tissu urbain et répond à une logique de complément de l'urbanisation et de renforcement de la centralité. L'équipement envisagé est garant d'un apport de population pour le site mais occuperait trop d'espace pour en parallèle conserver la possibilité de réalisation d'habitat familial.

La zone 2AU de Bellevue a pour ambition d'accueillir une aire d'accueil des gens du voyage.

La zone 2AU de la Piogerie est difficilement accessible et ainsi non adaptée au flux important de véhicule que ces équipements génèrent.

La zone 2AU de la Gare est trop petite pour la réalisation des équipements envisagés.

En conséquence, c'est la zone 2AU de Beauséjour qui a été retenue car elle offre une situation et une superficie qui permettrait d'aménager les équipements.

Le terrain est situé à proximité des transports en commun, d'une zone commerciale, d'une zone urbanisée par du logement et proche de la voie rapide entre Pornic et Nantes. La mairie de Bouaye propose de créer un arrêt de bus spécifique pour les établissements afin d'améliorer encore l'accessibilité.

La proximité de la zone 2AU avec la route de Pornic, d'un arrêt d'une ligne de transport en commun permettant d'accéder au centre de Bouaye et à la halte ferroviaire et la présence d'un axe cyclable en font une zone répondant aux besoins de l'équipement.

Enfin, le site est assez végétalisé aujourd'hui. La possibilité d'offrir un site de qualité pour les résidents est également un point favorable au projet.

3) Justification de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé :

La zone 2AU de Beauséjour, d'une superficie de 2,36 ha, ne présente aucune protection répertoriée au Plan Local d'Urbanisme métropolitain.

Le projet soutenu par le département et l'agence régionale de la santé, au regard de la surface de la zone, envisage la création de 12 places d'internat pour l'Institut Médico-Educatif, 110 places pour l'établissement public médico-social réparti en 30 places de Maison d'Accueil Spécialisé et 80 en Foyer d'Accueil Médicalisé en maison d'accueil spécialisée, et enfin 59 places pour le Foyer de Vie. Le projet s'articule autour d'un parc dans une approche thérapeutique.

Le site dispose d'un accès direct à la voirie et aux réseaux sans aménagement supplémentaire.

Afin de permettre ces équipements, un zonage 1AUS est prévu, accompagné d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant d'encadrer les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.

Zone 2AU Le Bois Laurent, Commune de Couëron
Ouverture à l'urbanisation
Projet : Équipement



Figure 1 : carte du PLUm et de la vue aérienne de la 2AU le Bois Laurent à Couëron

Le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU Le Bois Laurent pour y accueillir un nouveau collège public de secteur et un plateau sportif au profit des établissements scolaires, en lien avec le pôle d'équipement public situé au sud et classé en zone US. Ce projet d'équipement vient répondre à un besoin identifié par le Département 44 et permet à la Ville de Couëron de renforcer la polarité du secteur de la Chabossière.

1) Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation

Dans le cadre d'une recherche de foncier par le Département 44 pour l'implantation d'un collège supplémentaire 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), la commune de Couëron propose la zone 2AU du Bois Laurent, située à la Chabossière, pour l'accueil de cet équipement.

Le secteur de la Chabossière est la deuxième centralité de Couëron, où s'est développé en majorité un tissu résidentiel. La centralité de la Chabossière est dotée d'équipements publics (écoles, stade, etc.), de commerces et services de proximité, dont un centre commercial de proximité. L'ouverture de la zone 2AU le Bois Laurent situé en continuité du tissu urbain, en second rideau du tissu pavillonnaire, constitue une opportunité pour renforcer et conforter la centralité de ce secteur.

Ces équipements permettront de maintenir une offre d'équipement de proximité et encourager la ville des courtes distances, il est souhaité un renforcement du pôle d'équipements présent au sein du secteur de la

Chabossière. Des besoins sont identifiés pour développer l'offre en équipements sportifs, éducatifs et de loisirs.

2/ Justification du site au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

Au sein du tissu existant, la commune dispose d'une seule zone 1AU sur laquelle est dessinée l'OAP sectorielle Barrière Noire. Cette OAP est destinée à accueillir des activités économiques ainsi qu'un équipement public structurant. Bien que l'implantation d'un équipement public structurant y soit permise, le site prévoit d'accueillir une déchetterie métropolitaine et le périmètre de l'OAP ne dispose pas d'une superficie suffisante pour l'aménagement d'un équipement supplémentaire.

En lien avec les besoins d'équipements (collège et équipement sportifs et de loisirs) à l'échelle de la commune

Couëron dispose d'un collège sur son territoire, le collège Langevin situé dans le centre-ville. Le site proposé au département se situe sur le secteur de la Chabossière, ce qui permet à l'échelle communale, d'équilibrer géographiquement les équipements entre les deux centralités, mais également de mieux répondre aux enjeux d'accueil des collégiens des communes limitrophes (Saint-Herblain, Sautron...).

Plusieurs équipements sportifs existent à proximité de la zone 2AU le Bois Laurent : le complexe sportif Léo Lagrange avec un gymnase (salle multi-sport), des terrains de football et une piste d'athlétisme.

La zone US (zone d'équipement du Bois Laurent) est aujourd'hui intégralement occupée par des équipements sportifs, et la commune ambitionne de réorganiser et de renforcer ce pôle d'équipements de la Chabossière, avec le transfert sur site du gymnase Pierre Moisan, afin de ne pas saturer les équipements existants et de répondre aux besoins futurs du collège et aux besoins existants des associations communales.

3/ Justification de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

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). 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.

Enjeux de programmation

Le projet comprend deux fonctions : l'implantation d'un nouveau collège public de secteur sur le quadrant nord-ouest de l'agglomération nantaise, et la réorganisation/renforcement d'un plateau sportif au profit des établissements scolaires du quartier de la Chabossière ainsi que des associations en lien avec l'implantation du collège.

Enjeu foncier

Environ 75 % des parcelles sont acquises par la collectivité.

Enjeu d'accessibilité

L'implantation d'équipements scolaires et sportifs permet de répondre à un besoin à l'échelle de l'agglomération nantaise. Pour la Ville de Couëron, il s'agit de réduire les temps de trajets pour les habitants scolarisés et de renforcer la polarité de la Chabossière. Malgré une proximité avec une ligne de bus, le site présente des enjeux d'accessibilités (via la rue du stade) pour les flux véhicules et transports en communs supplémentaires nécessaires au fonctionnement de ces équipements publics. À cet effet, les emplacements réservés n°1/17 et n°1/18 permettront d'assurer la desserte de la zone.

Enjeu agricole

Une activité agricole est présente partiellement sur la zone 2AU Bois Laurent. Il en sera tenu compte dans l'élaboration du projet.

L'opération appliquera la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) et un regard particulier sera apporté sur la densification en lien avec l'artificialisation des sols, tout en protégeant et valorisant la place de la nature en ville.

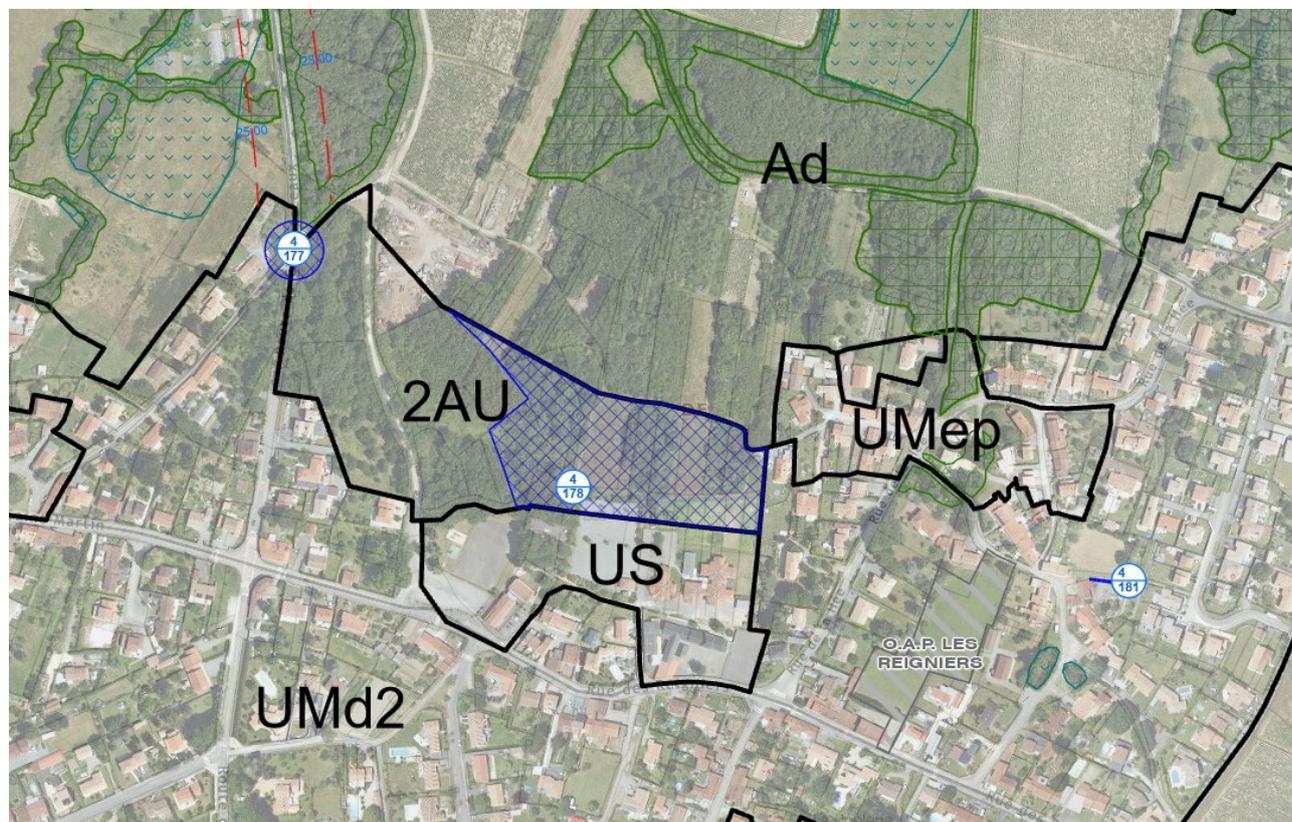
Dispositions réglementaires proposées

Le zonage futur de ce secteur est un zonage 1AUS, dédié aux grands équipements d'intérêt collectif et de services publics qui concourent au fonctionnement de la métropole (recherche, enseignement supérieur, sport, culture, loisirs, gestion des déchets, transports, énergie...) ainsi qu'aux pôles d'équipements communaux ou intercommunaux.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrera les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.

**Délibération du 10 février 2023 - Procédure de modification n°2 du PLUm
Annexe**

**Zone 2AU Les Reigniers, Commune de Vertou
Ouverture partielle à l'urbanisation
Projet : Projet d'équipement**



1) Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation

Les Pégers-Reigniers est un village situé à environ 3,5 km du sud du bourg. Il s'est constitué au sud de la commune à partir d'un noyau ancien comprenant une école, une salle municipale et des maisons individuelles, autour de la place des Reigniers et de la rue de la Chobletterie. Le développement urbain de ce secteur a conforté un habitat individuel peu dense et aéré, et est venu renforcer les équipements de proximité.

Le village des Pégers-Raigniers enregistre une forte croissance démographique. Entre 2013 et 2019, la population de l'iris Portillon-Pégers-Reigniers augmente de +325 habitants pour atteindre une population totale de 2 927 habitants, soit un taux de croissance annuel de la population de +1,98 %. Cette croissance démographique est plus élevée que celle de la commune de Vertou (+1,90%) ainsi que de la métropole nantaise (+1,50%).

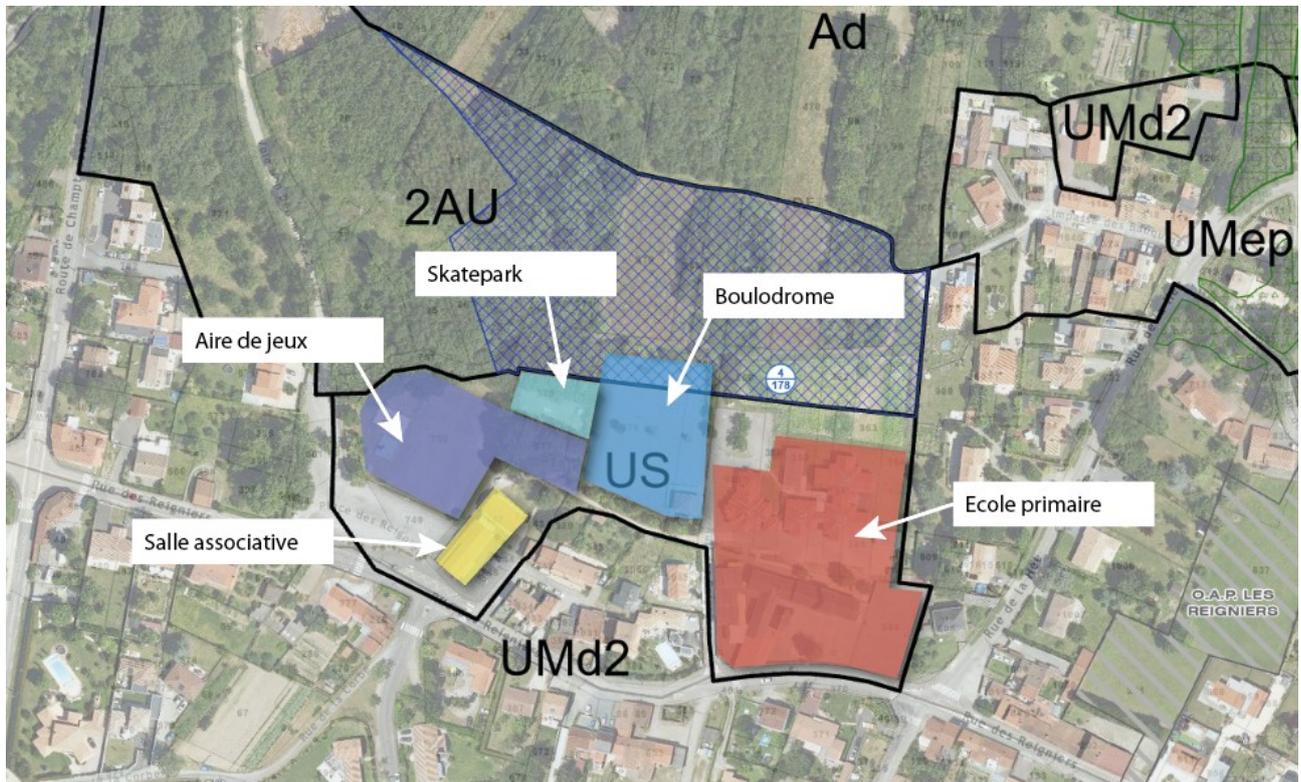
Cette croissance démographique s'explique par l'attractivité du territoire, qui se traduit par une densification du tissu urbain des Pégers-Reigniers. Entre 2014 et 2019, près de 70 maisons se sont construites par division parcellaire. Par ailleurs, entre la rue de la Hée et la rue de la Chobletterie, un cœur d'îlot pouvant recevoir des habitations fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'objectif de cette OAP est de produire une dizaine de logements à l'horizon 2025-2030.

Au regard du développement urbain, de l'augmentation de la population sur la commune de Vertou, et particulièrement sur le village des Pégers-Reigniers, les besoins en matière d'équipements s'accroissent. Pour maintenir une offre d'équipement de proximité et accompagner la ville des courtes distances, il est

souhaité de renforcer le pôle d'équipements présent au sein du village. Des besoins sont identifiés pour développer l'offre en équipements sportifs, éducatifs et socio-culturels.

2) Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu inexistant

Les équipements publics envisagés, sportifs, éducatifs ou culturels, requièrent un lien fonctionnel avec les équipements existants. Il est ainsi opportun que l'implantation des futurs équipements se localisent au sein de la 2AU des Reigniers, à proximité directe des équipements existants.



Par ailleurs, la morphologie urbaine du village des Pégers-Reigniers se caractérise par un tissu pavillonnaire peu dense. L'analyse des gisements fonciers permet d'identifier des parcelles de taille modeste, propice à la production de logements, mais de taille insuffisante pour accueillir un équipement public à vocation sportive, éducative ou culturelle.

3) Justification de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Afin de répondre aux besoins croissants d'équipements, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU des Reigniers sur environ 2 ha, soit 53 % de la surface totale de la 2AU. Le zonage proposé sur ce secteur est 1AUS. Cette zone se positionnerait en partie sur l'emplacement réservé n°4-178, à destination de la commune de Vertou, et ayant pour objet la réalisation d'équipements à vocation sportive, éducative, ou socio-culturelle.

La commune de Vertou a la maîtrise foncière de 0,8 ha au sein de la 2AU, soit 40 % de la zone 1AUS envisagée.

La zone ne présente pas d'enjeux environnementaux forts. Elle se caractérise par la présence de prairies et de boisements. Aucune zone humide n'a été identifiée, aucun boisement ou élément paysager n'a été protégé au titre du PLUm. Les prairies et les boisements ne font pas l'objet d'une activité agricole ou d'une exploitation forestière.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) précisera les conditions d'aménagement et les éléments de programmation essentiels.

Annexe

Zones 2AU à Doulon Gohards, Commune de Nantes
Ouverture à l'urbanisation

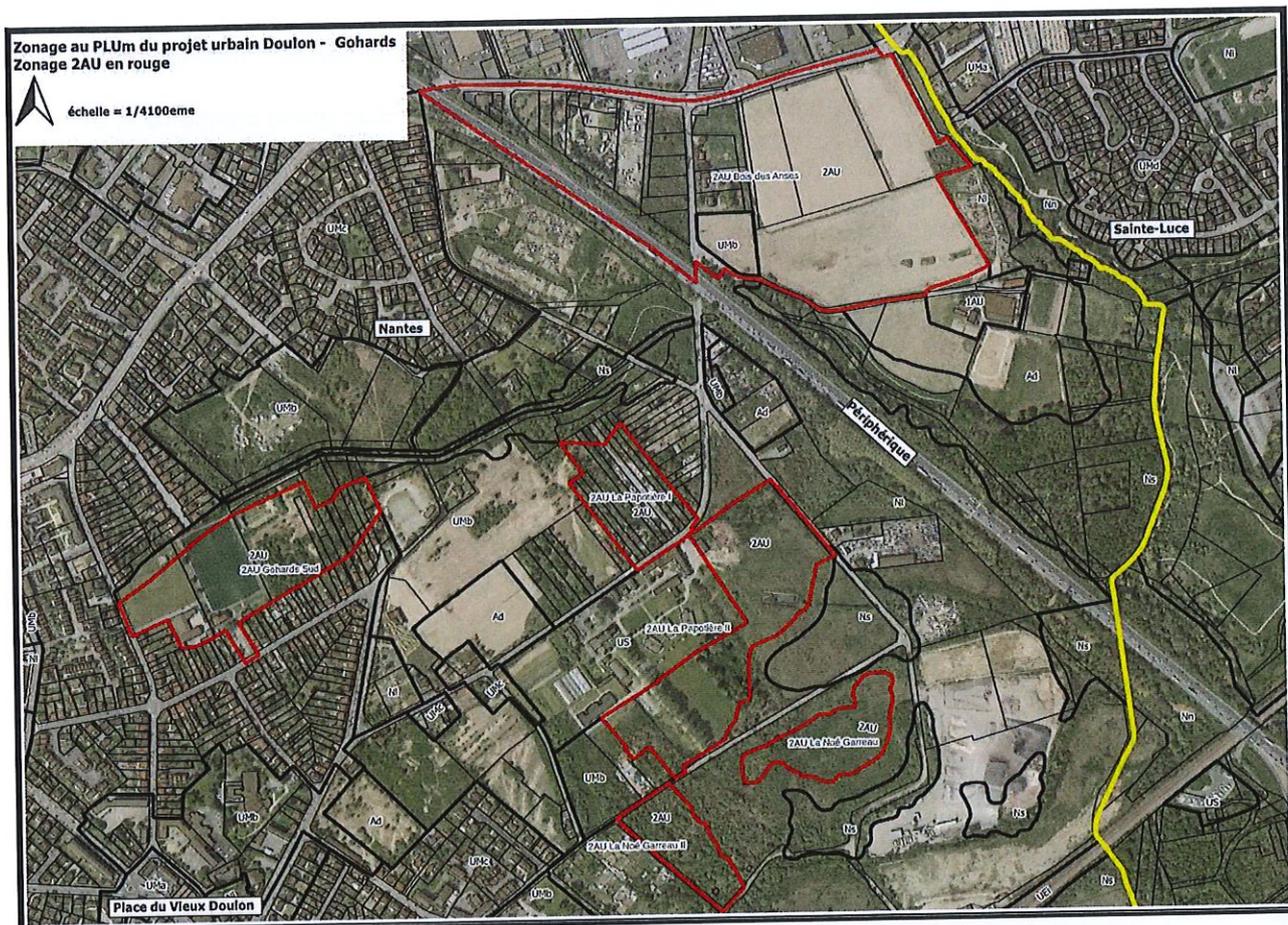


Figure 1 : Vue aérienne et zonage de la zone de projet de Doulon Gohards –

1) Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation

Le projet consiste à ouvrir à l'urbanisation plusieurs zones 2AU (5) situées au sein de la ZAC Doulon Gohards afin de poursuivre la réalisation de cette opération d'aménagement qui s'achèvera en 2035.

Les sites concernés sont actuellement couverts par l'OAP sectorielle Doulon Gohards.

Tous ces secteurs sont identifiés dans le PLUm comme dédiés à l'opération d'aménagement ZAC Doulon Gohards. Lors de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, l'état d'avancement du projet n'a pas permis l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des secteurs composant le projet ; l'objectif étant une urbanisation progressive de cette partie de la ville.

Dans cette perspective, l'aménageur titulaire de la concession, Nantes Métropole Aménagement, a poursuivi les acquisitions des terrains sur ces différents secteurs pour aboutir aujourd'hui à une maîtrise foncière sur la presque totalité des terrains à urbaniser.

Comme indiqué dans le cahier communal de Nantes : « Sa situation géographique, en grande partie intra périurbaine, desservie par les transports en commun, à proximité des services et des zones d'emplois, près de deux « portes » du périurbain, constitue un atout majeur.(...) Le secteur doit accueillir environ 2 700 logements, des équipements (école, gymnase...) et des espaces publics. En lien avec l'histoire du quartier, doit également se développer un projet innovant de fermes urbaines au sein des espaces à urbaniser ». C'est précisément pour poursuivre la mise en œuvre de la ZAC Doulon-Gohards conformément au dossier de réalisation, approuvé le 24 Mars 2022 par le Conseil Métropolitain, comprenant le programme global des constructions, le programme des équipements publics et les modalités prévisionnelles de financement, qu'une mise en cohérence du zonage du PLUM est nécessaire.

Au sein de cette opération d'aménagement, il s'agit d'ouvrir les zones 2AU et de faire évoluer leur zonage pour permettre :

- sur la zone 2AU Bois des Anses 1 et 2 (surface 16,17 Ha) : la construction d'un grand équipement, des logements collectifs et le développement de l'agriculture urbaine, en lien avec la brasserie et la ferme du Bois des Anses ;
- sur la zone 2AU La Papotière I (surface 2,03 Ha) : il s'agit d'un secteur déjà construit et qui doit accueillir de nouveaux logements, la réalisation de jardins ;
- sur la zone 2AU La Papotière II [Projet Moissons Nouvelles] (surface 4,497Ha) : la construction de logements adaptés, d'équipement sportif ;
- sur la zone 2AU La Noé Garreau I [Projet Moissons Nouvelles] (surface 1,70 Ha) : pour la construction de logements ;
- sur la zone 2AU La Noé Garreau II (surface 1,38 Ha) : la construction de logements.

La zone 2AU Gohards Sud (surface 4,40 Ha) dédiée à des équipements sportifs ne sera quant à elle pas ouverte à l'urbanisation car destinée à rester une zone naturelle et de loisirs.



Figure 2 : Destination des futures zones à ouvrir à l'urbanisation fixées dans le plan guide de la ZAC –

L'objectif est également de répondre aux obligations de production de logements à Nantes. La production réalisée sur la première partie du PLH est inférieure aux objectifs comme le démontre le graphique ci-dessous.

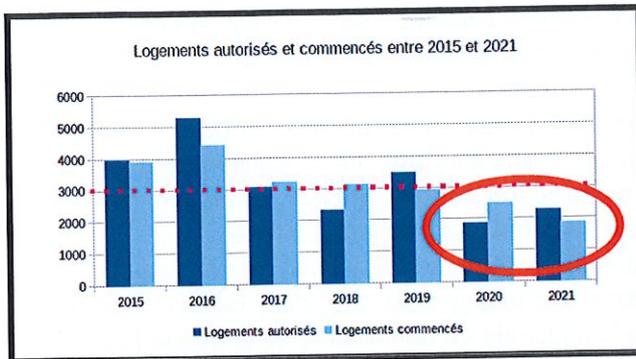


Figure 3: extrait de la fiche PLH 2 - 2022 de Nantes

Le calcul des objectifs PLH a intégré la réalisation de futures opérations publiques d'aménagement dont la ZAC Doulon Gohards avec la production de 2700 logements au total dont 1700 logements dans les zones à ouvrir à l'urbanisation constituant les phases 2 et 3 de la ZAC.

Le graphique ci-dessous illustre parfaitement l'importance de la production de logements en Z.A.C dans la répartition générale de la production sur la ville de Nantes ; pour les deux prochaines années cela représente presque 50 % du logement produit. Les zones 2AU de la Z.A.C Doulon Gohards s'inscrivent dans ce mode opératoire et sont nécessaires pour tenir le rythme de production affiché par le PLH au-delà de 2025.

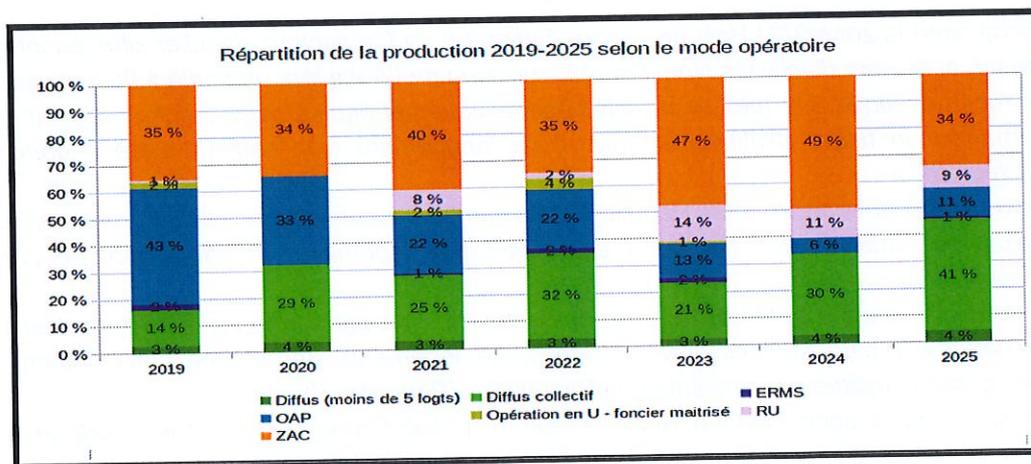


Figure 4 : extrait de la fiche PLH 2 - 2022 de Nantes

Sur le niveau de réalisation des OAP sectorielles : Les objectifs PLH à Nantes prennent en compte une réalisation d'environ 40 % des logements en ZAC et environ 30% en OAP (hors ZAC). Or, sur 36 OAP dans le diffus, 14 sites ont déjà été mobilisés pour la production de logements, 7 sites sont en cours de construction, 13 restent à engager pour un potentiel de 3600 logements environ mais sans certitude de réalisation au regard des enjeux fonciers et économiques ; toutes les OAP sont réalisées en renouvellement urbain y compris sur de grands sites objet de mutation urbaine.

A celles-ci s'ajoutent 2 OAP de secteurs d'aménagement : Mellinet et Sud Ouest de l'île de Nantes qui sont situées en ZAC et dont le potentiel est déjà intégré au calcul des objectifs du PLH.

Il importe de noter que sur la dernière période du PLH, la proportion de logements réalisés en OAP passe de 30 % à 13 % compte tenu du niveau de réalisation et des fonciers restant disponibles.

2) Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu inexistant

Si l'objectif de la modification n°2 du PLUm est de mobiliser les fonciers nécessaires au renouvellement urbain pour répondre aux objectifs de production de logements, l'impératif de mobilisation des fonciers publics en ZAC reste entier et complémentaire des outils exposés ci-avant.

Les objectifs du Plan Local de l'Habitat à Nantes visent la réalisation de 3100 logements/an et ont déjà intégré les possibilités d'urbanisation et de densification des tissus existants. La production dans le diffus représente ainsi environ 30 % mais cette urbanisation doit s'opérer sur des fonciers qui ne sont pas tous immédiatement disponibles ni mobilisables et ne sont pas sous maîtrise foncière publique.

Compte-tenu de leur taille et de leur dispersion, les secteurs identifiés comme disponibles en zone Um ne permettent pas d'envisager d'autres grandes opérations d'aménagement. De plus, certains secteurs présentent une surface insuffisante ou, compte tenu de la multitude de parcelles et de la dureté foncière, rendent ces secteurs difficilement mobilisables à court terme.

Sur le territoire de la ville de Nantes, aucune autre zone 2AU de Nantes n'est à ouvrir à l'urbanisation pour la réalisation de logements.

Il s'agit ici d'ouvrir les dernières zones 2AU situées intra périphérique.

3) Justification de la faisabilité opérationnelle du projet sur les sites envisagés

Les projets sont en outre compatibles avec les objectifs fixés dans l'OAP sectorielle Doulon Gohards, sans qu'il soit nécessaire de la modifier. Il sont en effet situés dans les secteurs suivants sur le schéma de l'OAP du PLUm (voir schéma ci-dessous) :

- Pour ce qui concerne la zone 2AU Bois des Anses Secteur 8 : *« Ce secteur singulier situé en interface avec le périphérique, la zone d'activités Nant'Est et le ruisseau de l'Aubinière présente à l'ouest une zone d'urbanisation future destinée à terme aux activités économiques et équipements (secteur 8a), au centre une zone d'urbanisation future destinée à terme à l'aménagement d'un secteur mixte à dominante logements (secteur 8b) »*
- Pour ce qui concerne la zone 2AU La Papotière I Secteur 6 : *« cohabitation de programmes mixtes (avec un objectif de variation des hauteurs) accueillant des logements et notamment de l'habitat adapté... » (Papotière I)*
- Pour ce qui concerne la zone 2AU La Papotière II Secteur 4 : *« zone d'urbanisation future destinée à terme à l'aménagement d'un secteur mixte à dominante logements offrant une collaboration avec l'ensemble patrimonial constitué par l'Institut de la Papotière »(Papotière II)*
- Pour ce qui concerne la zone 2AU La Noé Garreau II et Noé Garreau II Secteur 5 (extrait) : *« Le secteur constructible et les zones d'urbanisation futures qui y figurent tels des îlots sont destinés à terme à l'aménagement de secteurs mixtes à dominante logement qui devront s'adapter dans un contexte environnemental particulier »*
- Pour ce qui concerne la zone 2AU Gohards Sud, elle correspond au secteur 7 (extrait) : *« Ce secteur pourra accueillir des équipements associatifs »*



Figure 5 : schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation de l'OAP sectorielles au PLUm

Par ailleurs, ces ouvertures à l'urbanisation sont en cohérence avec la carte du projet de la ZAC Doulon-Gohards, le plan guide du projet urbain (voir figure page 2) et avec le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics afférent, dossier de réalisation approuvé au conseil métropolitain du 24 mars 2022.

La démarche Éviter, Réduire, Compenser ayant guidé la création de la ZAC, les éventuels points de vigilance en terme d'enjeux environnementaux (corridors écologiques, zones humides, habitats faune, flore ...) ont été identifiés dans le cadre de l'étude d'impact préalable à la création de la ZAC.

L'autorisation environnementale unique de la ZAC comprend donc l'ensemble des éléments relatifs à la compensation (friches et habitats d'espèces protégées...) sachant que l'ouverture à l'urbanisation ne concerne aucun terrain situé en zone humide. L'ensemble des zones humides a fait l'objet d'un classement en zone Ns ou NI et est ainsi protégé dans le PLUm.

Ainsi, l'urbanisation se limite à 40 % de la surface du projet sur les 180ha : 50ha à urbaniser, 20ha existants déjà urbanisés, 15 ha d'emprises agricoles.

Sur les 180ha de la ZAC, 100ha sont d'ores et déjà en zone NI ou Ns au regard de leur sensibilité environnementale (zones humides par exemple), des risques d'inondation liés à la proximité de la Loire, des objectifs de gestion de l'eau (réouverture du ruisseau des Gohards). 46ha ont été classés en zone UM lors de l'élaboration du PLUm en 2019.

Concernant les réseaux de transports et la desserte de ce nouveau quartier, il est à noter que le projet urbain se situe dans la partie intra périphérique de l'agglomération. Ainsi la ZAC dans sa partie nord est d'ores et déjà desservie par la ligne Chronobus C7 qui relie la ligne 1 du tramway et sera prolongée jusqu'au boulevard de Doulon. Le reste du quartier est desservi par les lignes de bus 12 et 87. Cette dernière desservant la future école et la zone d'activités Nantes Est verra sa fréquence augmenter.

Enfin, le Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables affiche la création de deux axes structurants desservant la ZAC : en est-ouest de la route de Sainte-Luce depuis la Gare et nord-sud reliant l'Erdre à la Loire.

Le zonage futur de ces secteurs est le zonage UMb (en cohérence avec le futur zonage mixte de l'ensemble de la zone) permettant l'implantation de bâtiments à destination de logements et d'équipements nécessaires au développement du quartier. Une partie est classée en zone US compte tenu de sa vocation d'équipements (Papetière).

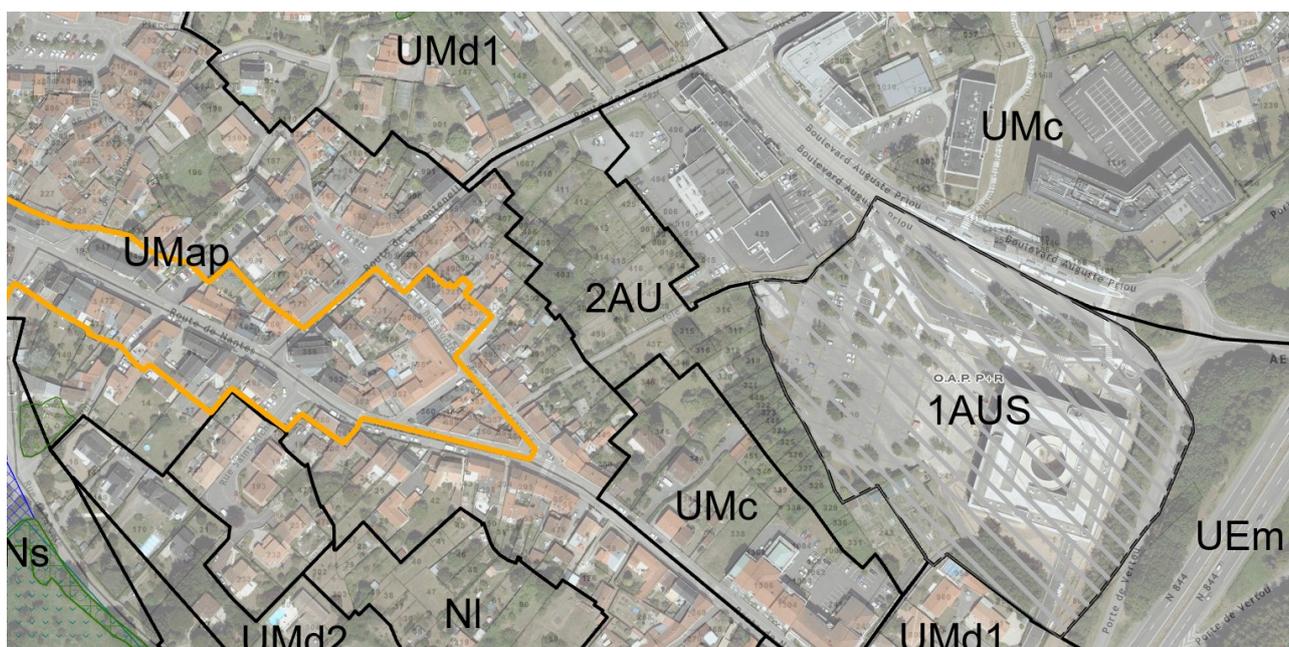
Un secteur actuellement classé en 2AU voit quant à lui son zonage évoluer vers du zonage NI compte tenu de sa destination ; il n'est donc pas ouvert à l'urbanisation : il s'agit du secteur Gohards Sud dont la vocation est d'accueillir des équipements sportifs renouvelés ainsi que l'ouverture du ruisseau des Gohards.

Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation et comportant des espaces maintenus à vocation agricole ou naturelle, des indications viendront compléter l'OAP sectorielle avec des objectifs de non imperméabilisation des sols (ex : sur Bois des Anses pour la partie à vocation de houblonnière et d'agriculture, sur le secteur Papetière pour la coulée verte en lien avec le ruisseau des Gohards...).

**Délibération du 10 février 2023 - Procédure de modification n°2 du PLUm
Annexe**

**Zone 2AU Les Fontenelles, Commune de Vertou
Ouverture à l'urbanisation**

Projet : projet mixte habitat/équipements publics



1. Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation

Le programme Local de l'Habitat 2019-2025, approuvé par le Conseil Métropolitain en 2019, fixe comme objectif pour la commune de Vertou la production de 220-230 logements neufs par an.

Au regard de l'analyse des autorisations d'urbanisme, la commune de Vertou atteint à ce jour ses objectifs PLH. Entre 2019 et 2021, la commune a autorisé 308 logements/an, et 201 logements/an sont prévus sur la période 2022-2025, soit 248 logements autorisés par an sur la période 2019-2025. Ces résultats s'expliquent notamment par la réalisation opérationnelle d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la commune, ainsi que par la réalisation d'opérations immobilières dans le diffus.

Par ailleurs, la commune et la métropole ont mené un travail d'analyse afin d'identifier le potentiel constructible restant du PLUm, afin de répondre aux objectifs de production de logements sur la période 2025-2030.

Zone à vocation d'habitat	Potentiel de logements 2025-2030
OAP existantes	Environ 440 logements
Zone 1AU	La Foresterie : 350 logements – projet abandonné
Densification du tissu urbain par divisions parcellaires ou programmes de logements collectifs dans le diffus	Environ 370 logements
ZAC	Aucune ZAC sur la commune

ERMS	Aucun ERMS sur la commune
------	---------------------------

L'analyse menée identifie un potentiel d'environ 810 logements sur la période 2025-2030, soit 135 logements/an. La production de logements projetée sur cette période est en dessous des objectifs actuellement fixés par le PLH. Ce résultat s'explique notamment par le fait que la zone 1AU de la Foresterie, située entre le bourg de Vertou et la zone économique du Chêne Ferré, était initialement destinée à la production d'environ 350 logements. Cependant, la réalisation d'études environnementales a permis d'identifier des zones humides qui contraignent fortement la constructibilité du secteur, et conduisent à renoncer à son urbanisation. Les 350 logements envisagés sur 1AU de la Foresterie ne pourront être réalisés, ce qui réduit ainsi le potentiel de production de logements de près de 30 % sur la commune.

D'un point de vue plus large au niveau des ambitions métropolitaines, la capacité à produire du logements de certaines communes est inférieure aux besoins. Ainsi, la dynamique de commune comme celle de Vertou permet d'offrir une compensation qu'il convient d'encourager pour répondre à la demande globale métropolitaine.

Par ailleurs, Beoutour est un quartier situé à l'intérieur du périphérique nantais. Il s'est constitué autour d'un vieux bourg de bord de Sèvre, polarité commerciale de proximité, et d'opérations d'aménagement successives. Le développement urbain de ce secteur a conforté, autour du noyau historique, un habitat à dominante individuel, et observe depuis une dizaine d'année un processus de densification urbaine significatif. Beoutour enregistre une forte croissance démographique. Entre 2013 et 2019, la population de l'iris de Beoutour augmente de +707 habitants pour atteindre une population totale de 4 652 habitants, soit un taux de croissance annuel de la population de +2,8 %. Cette croissance démographique est très nettement supérieure à celle de la commune de Vertou (+1,90%) ainsi que de la métropole nantaise (+1,50%). Au regard du développement urbain, de l'augmentation de la population sur la commune de Vertou, et particulièrement sur le quartier de Beoutour, les besoins en matière d'équipements s'accroissent. Pour maintenir une offre d'équipement de proximité et accompagner la ville des courtes distances, il est souhaitable de pouvoir renforcer la place des équipements au sein de la centralité de Beoutour.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Fontenelles permettrait d'une part d'accroître le potentiel de production de logements sur la commune de Vertou entre 2025 et 2030, et donc de concourir à l'atteinte des objectifs PLH. D'autre part, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Fontenelles permettrait également la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, afin de répondre au besoin croissant sur la centralité de Beoutour.

2. Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

Dans les zones U existantes :

Sur la commune, le potentiel de production de logements par densification du tissu urbain est d'environ 55 logements/an dont environ 25 logement/an sont produits par division parcellaire et 30 logements/an par la réalisation de collectifs dans le diffus. Par ailleurs, environ 1 ha de gisements fonciers de grande taille ont été identifiés dans les zones urbaines actuelles, représentant un potentiel de moins d'une quarantaine de logements. La densification du tissu urbain existant concourt à la production de logements sur la commune, mais le potentiel reste en deçà des objectifs inscrits au PLH sur la période 2025-2030.

Dans les zones 1AU :

La commune de Vertou comprend une seule zone 1AU, sur le secteur de la Foresterie. Le PLH et le PLUm fixaient comme objectif la production de 350 logements sur cette zone. Cependant, la réalisation d'études environnementales ont identifié des zones humides qui contraignent fortement la constructibilité du secteur, et conduisent à renoncer à son urbanisation.

Dans les ERMS :

Aucun ERMS sur la commune

Dans les ZAC :

Aucune ZAC sur la commune

Dans les 2AU :

La commune de Vertou compte quatre zones 2AU :

- La zone 2AU La Grôlerie est localisée à proximité du centre-ville de Vertou et est contiguë à la vallée de la Vertonne. Elle se caractérise notamment par la présence d'enjeux environnementaux significatifs. Près de 60 % de la zone se situe en effet au sein d'un corridor de biodiversité non ajustable. La pérennité des continuités écologiques constituant la vallée de la Vertonne passe par une préservation des milieux naturels attenants (prairies, boisements). Ces continuités jouent un rôle important dans le maintien de la faune et de la flore. Par ailleurs, La Grôlerie se caractérise également par la présence d'une activité agricole biologique, exploitant plus de 6 ha sur la zone.
- La zone 2AU Les Gars se localise en extension du village du Chêne. Elle est constituée de boisements sur plus de 60 % de sa surface, formant une ceinture verte au rôle environnemental important, pour les enjeux de biodiversité et paysagers. Les analyses réalisées identifient de très forts enjeux concernant la faune ainsi qu'un important potentiel de multifonctionnalité des sols.
- La zone 2AU des Reigniers se localise en extension du village des Pégers-Reigniers, situé à 3 km du centre-ville de Vertou. Eloignée des centralités et des transports en commun existants, cette 2AU ne constitue pas un secteur privilégié pour développer de l'habitat.

La zone 2AU de la Fontenelle se localise au sein de l'enveloppe urbaine, à l'intérieur du périphérique nantais. Elle se caractérise notamment par sa proximité avec la centralité historique du vieux Beautour et l'arrêt Porte de Vertou de la ligne de Busway. Au regard du potentiel de production de logements sur la période 2025-2030, il apparaît opportun d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la Fontenelle, afin d'accompagner le développement urbain de la commune. La réalisation d'une opération sur ce secteur permettra en effet une production de logements répondant aux objectifs du PLH, contribuera à la réalisation des orientations inscrites au PADD, telles que prioriser le développement urbain dans les corridors des axes de mobilités structurants ainsi que de renforcer les centralités communales et de quartier.

3. Justification de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

La vocation de la zone 2AU de La Fontenelle est d'accueillir en premier lieu des équipements publics et de nouveaux logements. L'opération devra respecter une certaine densité tout en protégeant et valorisant la place de la nature en ville. Les principes d'aménagement de ce secteur seront à préciser en cohérence avec le tissu environnant : volumétrie, desserte, maillage viaire, espaces de respiration, besoins de stationnements, enjeux paysagers, etc.

Le zonage futur de ce secteur est un zonage 1AUM, dont l'objectif est de favoriser la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains.

La faisabilité opérationnelle d'un projet mixte habitat/équipement sur la zone ne semble pas contrainte par des enjeux environnementaux. Aucune protection paysagère (EPP, EPP ZH, ou EBC) n'est identifiée au PLUm. Toutefois, des investigations complémentaires auront lieu pour identifier les enjeux écologiques

La zone se situe en coeur d'îlot entre la rue de Nantes, la Route de la Fontenelle et le Boulevard Auguste Priou. Il s'agira de desservir efficacement le secteur en profitant de sa proximité avec la centralité de Beautour et l'arrêt de transport en commun du Busway.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrera les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré, ainsi que les éléments de programmation essentiels.

**Délibération du 10 février 2023 - Procédure de modification n°2 du PLUm
Annexe**

Zone 2AU de Bellevue, Commune de Bouye
Ouverture partielle à l'urbanisation
Projet : Création d'une aire d'accueil intercommunale des gens du voyage

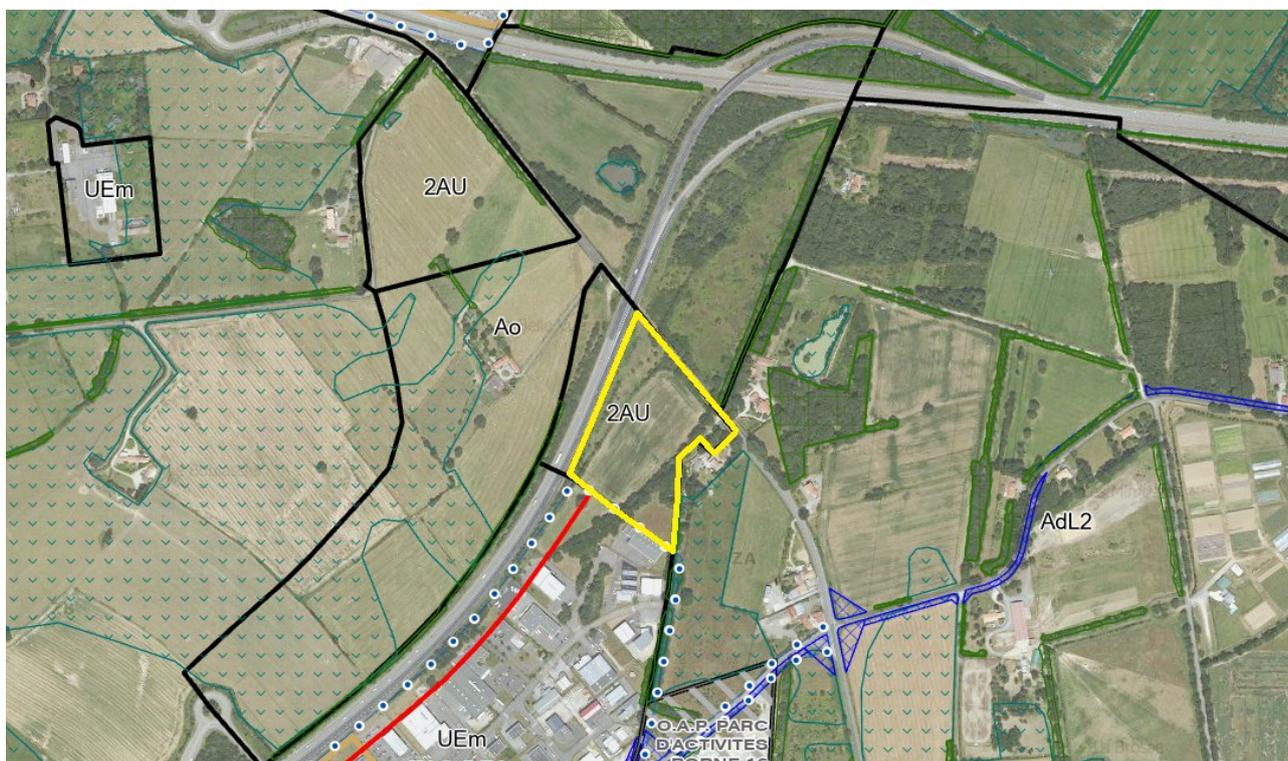


Figure 1 : carte du PLUm et de la vue aérienne de la 2AU Bellevue à Bouaye

1) Intérêt/nécessité du projet

La mise en œuvre du schéma départemental d'accueil et d'hébergement des gens du voyage nécessite que soient créées 78 nouvelles places d'aires 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 des gens du voyage conformément aux obligations de la loi BESSON.

A ce jour, les communes ne répondent pas à leurs obligations et se doivent en conséquence, de proposer un terrain comprenant des aménagements conformes à la réglementation. La commune de Bouaye dispose d'une aire d'accueil mais celle-ci ne permet plus de remplir sa fonction initiale en raison de familles qui s'y sont sédentarisées. La commune souhaite apporter une réponse adaptée à ce phénomène d'ancrage en proposant la création de terrains familiaux sur l'aire d'accueil actuelle. Par ailleurs, sa superficie ne permet pas de répondre aux nouvelles normes issues du décret du 26 décembre 2019 qui détermine les règles d'aménagement. En effet, ces nouvelles règles ont notamment entraîné un besoin de surface nettement plus grand pour chaque emplacement (quasiment un doublement) rendant trop petit le site en vue d'une mise aux normes.

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.

A ce titre, l'ouverture partielle de la zone 2AU de Bellevue sur une superficie de 3,5 ha (au regard d'une surface totale de l'ordre de 5,02 ha), permet de répondre aux besoins et aux obligations pour l'aménagement d'une aire d'accueil intercommunale.

2/ Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

Au regard de ces besoins, les communes de Bouaye et de La Montagne et la métropole ont mené un travail d'analyse des secteurs d'une superficie suffisante permettant de recevoir ce type d'équipement. Ont également été considérées les questions de mobilité et d'accessibilité du site afin de permettre aisément l'installation des gens du voyage et de garantir leur accès aux équipements et services nécessaires.

> Dans les zones urbaines existantes, les communes de Bouaye et de La Montagne n'ont pas de terrains disponibles pour y accueillir cette aire d'accueil des gens du voyage. Il est effectivement nécessaire de disposer d'une surface importante qui n'est pas disponible dans le tissu déjà constitué.

> Concernant les zones 1AU des communes, elles sont soit réservées à la production de logements libres et sociaux afin d'atteindre les objectifs de production fixés par le programme local de l'habitat, soit à de l'activité économique. Il n'est ainsi pas envisageable de programmer cette installation sur ces zones au risque de fragiliser la mise en œuvre d'autres politiques publiques.

Par ailleurs, les deux zones 1AUMc font déjà l'objet de permis d'aménager ou de permis de construire et n'offrent donc plus d'espace disponible pour une aire d'accueil.

> Enfin, les autres zones à urbaniser ne sont soit pas adaptées, soit réservées à d'autres aménagements :

Sur la commune de Bouaye :

La zone 2AU des Carterons est en continuité immédiate du tissu urbain et répond à une logique de complément de l'urbanisation et de renforcement de la centralité. Le type et la forme d'habitat envisageable sur cette partie du territoire est ainsi plus dense que celui d'une aire d'accueil des gens du voyage.

La zone 2AU de Beauséjour a pour ambition d'accueillir un équipement médico-éducatif.

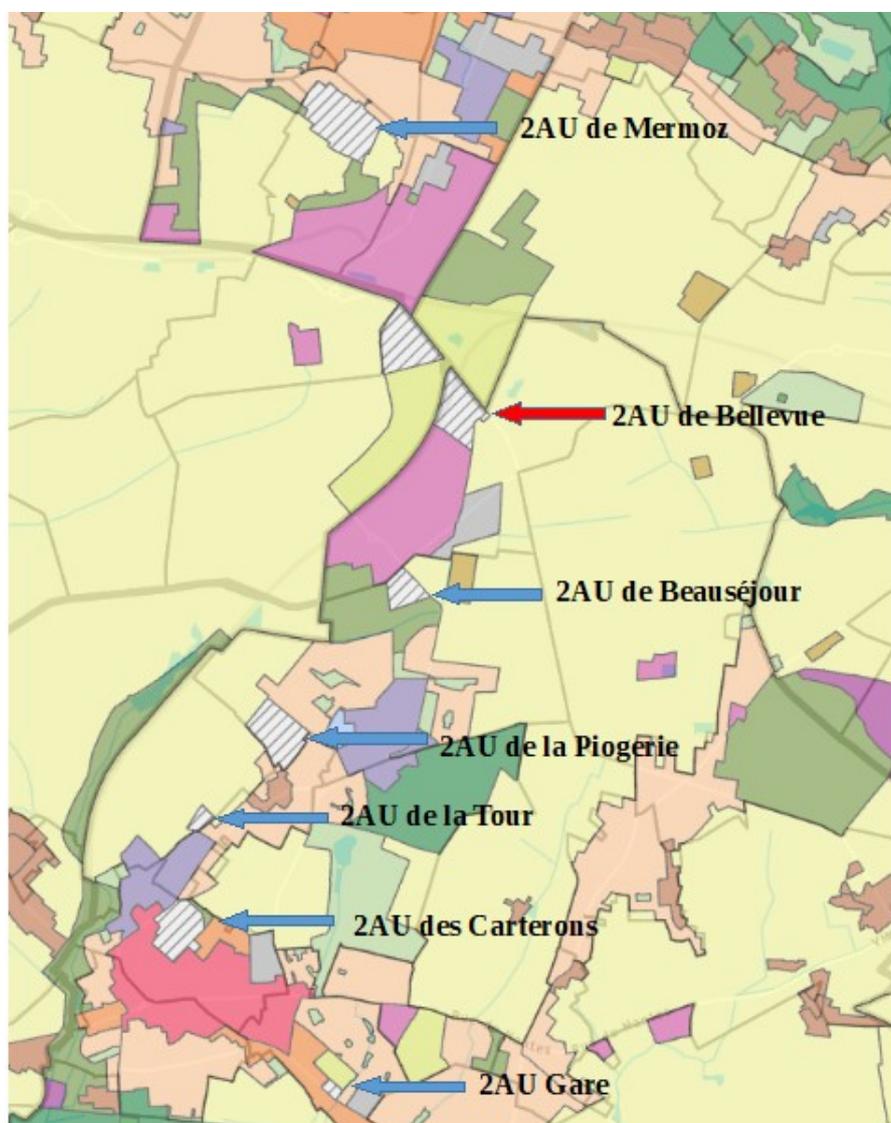
La zone 2AU de la Piogerie est difficilement accessible à ce jour et ainsi non adaptée pour l'accueil des véhicules des gens du voyage.

La zone 2AU de la Gare est trop petite pour les besoins de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Sur la commune de la Montagne :

La zone 2AU de Mermoz est très arborée. Celle-ci comprend des zones humides et est également occupée par un usage agricole sur les parties non boisées. De plus, elle est très morcelée, rendant plus difficile sa maîtrise foncière. Enfin, il s'agit de la dernière zone 2AU de la commune avec des enjeux qui doivent être mieux identifiés pour le devenir de la commune et ne permettent donc pas à court terme la réalisation de cette aire d'accueil.

En conséquence, la zone 2AU de Bellevue offre une situation et une superficie qui permettrait d'aménager les emplacements répondant aux besoins.



3) Justification de la faisabilité du projet sur le site envisagé :

Le projet d'aire mutualisée est envisageable sur la partie sud de la zone 2AU de Bellevue au regard de la surface disponible.

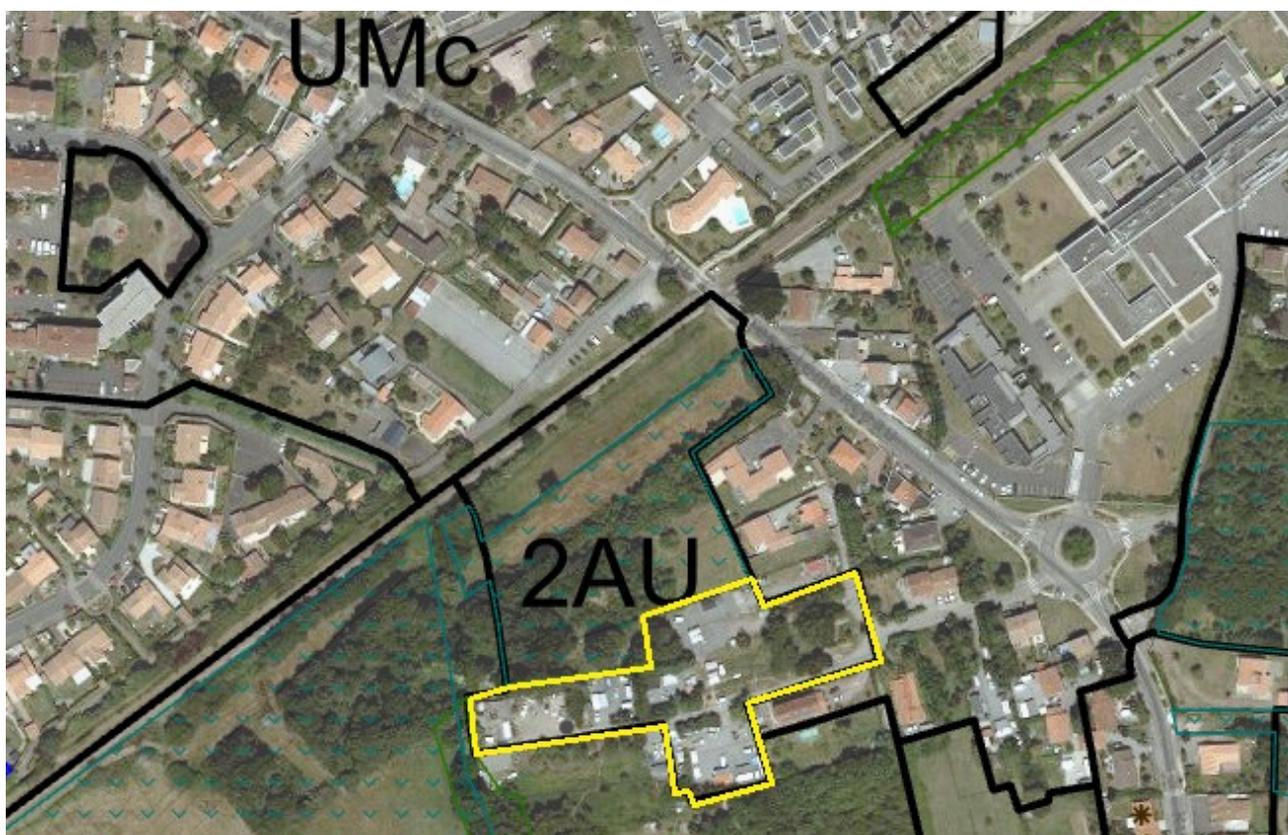
La zone est connectée aux réseaux et à une voirie permettant l'aménagement d'un accès répondant aux enjeux. Le site est situé sur la commune de Bouaye mais à proximité immédiate de la commune de la Montagne. Il est situé à moins de 500 mètres d'une ligne de transport en commun et accolé à un axe accueillant une piste cyclable. A partir du site, il est aisé d'accéder aux équipements et centralités de la Montagne ou de Bouaye, grâce à la ligne 88 de la TAN ou en deux roues.

Il est prévu de faire évoluer le zonage vers un classement USgv, ayant pour vocation d'accueillir les aires d'accueil des gens du voyage et les terrains familiaux.

**Délibération du 10 février 2023 - Procédure de modification n°2 du PLUm
Annexe**

**Zone 2AU des Rouleaux, Commune de Bouguenais
Ouverture partielle à l'urbanisation**

Projet : Régulariser l'installation de gens du voyage en modifiant le zonage en USgv



1. Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

La zone 2AU des Rouleaux représente une superficie de 1,88 ha. Elle est actuellement occupée dans sa partie sud par des familles (gens du voyage) qui s'y sont sédentarisées depuis les années 1990. La zone occupée est de 0,7 ha.

L'occupation de ces terrains a été partiellement régularisée par la signature de conventions avec la commune de BOUGUENAIIS dès 1997. A ce jour, cinq conventions ont été signées pour l'occupation de trois terrains.

Le décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage prévoit une obligation de mise en conformité des terrains familiaux. Celle-ci requiert la mise en œuvre de règles de constructibilité limitée permettant la construction d'installations spécifiques conformément aux prescriptions du décret, tels que blocs sanitaires, cuisine, etc. Ces installations ne peuvent être autorisées dans une zone 2AU qui est par nature inconstructible, il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage vers un classement USgv.

Le nouveau secteur USgv sera circonscrit à l'emprise déjà occupée, sans extension de celle-ci. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Rouleaux est donc partielle. Ponctuellement, la mise en place d'outils de protection spécifiques sera étudiée au sein du futur secteur USgv afin de tenir compte de la présence de sujets arborés qu'il convient de protéger.

2. Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploités dans le tissu urbain existant

La commune ne dispose pas de gisement foncier disponible en zone urbaine permettant le réaménagement de ces terrains familiaux (soit une surface de près de 2ha).

Concernant le secteur des Couëts, la quasi-totalité de celui-ci est soumis au plan d'exposition au bruit (PEB), ce qui contraint le développement de logements, et rarifie les terrains alternatifs potentiels.

Concernant les autres zones à urbaniser de la commune, l'aménagement de ces terrains aurait pour effet d'artificialiser des sols, contrairement à la régularisation de la situation sur le site déjà aménagé des Rouleaux.

En conséquence, l'ouverture partielle de la zone 2AU des Rouleaux n'aura pas d'impact sur l'artificialisation des sols et permettra la mise aux normes des terrains familiaux locatifs.

3. Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Les aménagements sont déjà réalisés. Bien que située dans l'axe d'un corridor écologique et en zone C de l'actuel PEB, la zone est d'ores et déjà artificialisée. La mise aux normes des installations et équipements, afin de se conformer au décret précité, nécessite de faire évoluer le zonage vers un classement USgv, secteur dédié aux aires d'accueil des gens du voyage ainsi qu'aux terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage. La mise en conformité des installations n'engendrera donc pas d'enjeux, ni d'impacts environnementaux complémentaires. De plus, ce nouveau secteur USgv n'a pas vocation à s'étendre.

Les terrains appartiennent majoritairement à la commune et seront transférés à Nantes Métropole compte tenu du transfert de compétence en matière de gestion des terrains familiaux intervenu à compter du 1^{er} janvier 2023. Ils sont déjà desservis par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Le site répond aux critères d'accessibilité aux équipements publics en raison de sa proximité à des transports en commun (ligne 3 du tramway) situé à 10 minutes à pied.

Il s'agit en définitive de permettre la mise aux normes d'un site d'ores et déjà artificialisé, compte tenu d'une situation existante depuis plus de 25 ans et qui répond à tous les critères d'une zone urbanisée.

Délibération du 10 février 2023 - Procédure de modification n°2 du PLUm Annexe

Ouverture des zones 2AU pour des projets de développement économique

1) Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu existant

En lien avec les espaces de développement économique

La ville se développe sur elle-même depuis longtemps en matière d'habitat mais engage sa transition en matière de développement économique. En effet, il est souhaité une ville plus intense en activités économiques qui s'appuie sur la sobriété foncière.

En renouvellement urbain, les activités économiques ont des potentiels différents d'évolution vers des formes urbaines plus denses :

- les bureaux sont construits sur des emprises en recyclage urbain depuis des années. Cette production trouve une faisabilité au regard des charges foncières du tertiaire et se traduit par des densités bâties comparables au logement ;
- l'industrie, l'artisanat de production, commerce de gros ou la logistique : la superposition des locaux est souvent difficile pour des raisons techniques et financières de manutention, des expéditions / quai de chargement et accès poids lourds, au renforcement nécessaire de la structure du bâti pour accueillir des machines-outils, des montes-charges et capacités de remplacement de machines encombrantes en particulier, (acceptabilité sociale etc.), même si les expérimentations s'engagent dans ce domaine (ex. Batignolles à Nantes). De plus, les loyers au m² dans l'activité productive sont 5 à 10 fois plus faibles que pour le bureau, réduisant la faisabilité financière de constructions complexes aux activités productives à forte valeur ajoutée.

Afin de répondre au principe d'une ville plus intense, le schéma de développement économique durable, en cours de finalisation en décembre 2022, retient quatre axes qui se déclinent par une sobriété foncière et une réduction de l'impact carbone de la manière suivante :

- Réduire la pression sur les espaces naturels et agricoles, en insérant une partie des activités économiques, qui ne génèrent pas de nuisance, dans le tissu urbain existant et en recherchant la requalification et une compacité renforcée dans les zones d'activités économiques existantes dans une temporalité à établir de court, moyen long terme compatible avec l'évolution du tissu économique présent ;
- dans l'objectif de contribuer à la réindustrialisation de Nantes Métropole, dédier les extensions urbaines à l'économie productive en répondant à leurs besoins spécifiques de locaux qui s'empilent difficilement ; pour les activités industrielles, cette densification sera donc l'émergence d'un nouveau modèle à inventer et à soutenir. en recherchant une compacité renforcée
- Préserver les emplois productifs et les emplois peu qualifiés sur le territoire métropolitain.
- Conserver les emplois productifs sur le territoire permet de réduire le volume des trajets domicile-travail en rapprochant les emplois des lieux de résidence et aussi, de réduire le volume des flux logistiques en rapprochant les clients et les fournisseurs des entreprises.

A défaut d'avoir les capacités à produire sur nos territoires, la production se reportera dans les territoires voisins ou éloignés, générant une logistique carbonée.

Le schéma de développement économique durable vise la création de clusters économiques par filière d'excellence ; ces concentrations spatiales d'activités de la même filière permettent aux entreprises de

bénéficier d'économies d'agglomération et d'accélérer l'innovation. Cinq filières d'excellence sont identifiées : 1/ La santé : un écosystème dynamique et créateur d'emplois, 2/ L'agro-alimentaire : un enjeu pour une consommation locale et une production raisonnée, 3/ Le manufacturing : une filière qui invente l'industrie et les usages de demain, 4/ Les industries culturelles et créatives : un écosystème mature et dynamique, 5/ Le numérique.

L'ouverture des 2AU cible uniquement l'industrie, l'artisanat de production, logistique et commerce de gros car les autres activités économiques – commerce, services, etc. - peuvent s'insérer dans le tissu existant.

Les zones 2AU de développement économique seront classées en 1AUei, zonage correspondant à l'implantation des activités ci-dessus.

En lien avec les besoins en locaux et espaces de l'activité productive

Sur le territoire métropolitain, les demandes foncières brutes issues des acteurs économiques à la recherche d'une implantation ou d'un transfert d'activité (extension, surcroît d'activité...) sur Nantes métropole constituent un volume de 323 ha sur 2017-2022.

En considérant uniquement l'industrie, l'artisanat de production, logistique et commerce de gros, les besoins identifiés en locaux et espaces représentent **une demande foncière annuelle brute de 44,8 hectares par an pour l'activité productive.**

Après un travail sur la compacité des projets, la demande foncière annuelle est ramenée à **39,0 hectares par an pour l'activité productive.**

Il est à noter que Nantes métropole ne capte pas toute la demande issue du monde économique ; les acteurs spécialisés de l'immobilier d'entreprise captent une autre partie non estimée ici.

Les besoins en foncier économique varient en fonction de la répartition des implantations productives entre la logistique et l'industrie. En effet, la première mobilise des entrepôts complétés de surfaces de manœuvre importantes tandis que la 2e assure la production à l'aide d'une part bâtie plus significative par rapport aux espaces de manœuvre (livraison, approvisionnement des matières premières, ...). Le service du développement économique de Nantes Métropole travaille les projets d'implantation au cas par cas pour améliorer le ratio bâti / foncier.

Un besoin foncier spécifique associé à une temporalité spécifique : Les activités économiques s'inscrivent dans des projets immobiliers sur un temps court à la différence du logement : les projets visent une concrétisation sous 12 à 24 mois en lien avec la pratique du crédit-bail conclus sur 3 ans / 6 ans / 9 ans et à l'adaptation du site aux marchés obtenus (variabilité).

En lien avec la capacité d'atteindre les objectifs au regard des capacités d'urbanisation existantes à l'échelle de la Métropole

Est considérée l'offre foncière et immobilière sur le territoire métropolitain en 2022 adaptée aux activités productives, c'est-à-dire l'industrie, l'artisanat de production, la logistique et le commerce de gros. Ces activités sont situées dans les secteurs en zonage Uei sont dédiés à des activités qui peuvent être source de nuisances.

Leur implantation en tissu urbain mixte Habitat-entreprises apparaît inadapté à de rares exceptions.

Dans le tissu urbain existant, les disponibilités foncières comportent 3 composantes.

A. Les zones d'activités économiques vieillissantes héritées du passé

L'objectif dans le tissu économique existant est de densifier et de requalifier les ZA vieillissantes et héritées du passé. Trois zones font l'objet d'études de requalification en 2022-2023 et visent à mettre en place une approche reproductible : La Vertonne (126 ha étudiés) à Vertou, la ZA de Nantes Est (115 ha étudiés) – Nantes et le Centre Industriel à Saint-Herblain (246 ha étudiés, plus de 450 établissements, 6 371 emplois). La réflexion est étendue à la zone D2A dans le cadre de l'étude urbaine autour de l'aéroport de Nantes Atlantique.

Le potentiel foncier reposant sur des transferts d'entreprises ou cessation, il sera à inscrire dans une temporalité à établir de court, moyen, long terme. L'objectif attendu est d'optimiser les fonciers sous-exploités afin de proposer des programmes économiques qui favorisent le maintien de l'activité productive dans les zones d'activités.

B. Les zones d'activités récentes ou futures.

Dans le tissu urbain existant, le PLU comporte 11 périmètres d'OAP sectorielles à vocation de développement économique. Ses sites de projets économiques sont spécialisés selon une approche par filière (cf filières d'excellence).

Trois OAP sont entièrement commercialisées et ne permettent pas d'accueillir de nouvelles activités de production :

1 - OAP Les Sorinières – Champ Fleuri (8 ha): Conforter, en continuité de la ZA Océane Sud, la vocation économique du secteur par une urbanisation à dominante d'activité artisanale.

2 - OAP Nantes – Chantrerie 1 : 20 000 à 25 000 m² à vocation de bureaux et d'activités économiques dont 4 000 à 5 000 m² d'activités artisanales.

3 - OAP Mauves sur Loire – La Verdière (2,5 ha) : Conforter la vocation économique du secteur et favoriser la mixité d'activités (PME/PMI – artisanat).

Trois OAP prévoient une programmation développement économique **sans** activités productives.

Ces 3 OAP ne représentent donc aucune disponibilité foncière pour l'implantation de l'industrie, l'artisanat de production, la logistique ni le commerce de gros.

Dans les zones UE existantes, les zones d'activités économiques en commercialisation :

- OAP Bouguenais-Jules Vallès (7,7 ha) : Accueillir de nouvelles entreprises en lien avec le secteur de la ZAC Moulin Cassé Croix Rouge et permettre l'implantation d'activités de services et de restauration en entrée de Ville, rue Jules Vallès.

- OAP Nantes – Beaujoire 1 : Renforcer la vocation économique du site et son renouvellement par diversification en développant notamment la vocation tertiaire. Y seront adjoints du loisirs, du commerce et des logements. Pas activités productives.

Dans les zones AUE, une zone d'activité dont le développement est à venir n'a pas vocation à accueillir des activités productives :

- OAP Couëron Barrière Noire : Permettre l'accueil d'entreprises de type PME – PMI afin de conforter l'offre économique de ce secteur et de créer une offre complémentaire. Il est prévu l'accueil d'un écopoint = équipements publics et non activité productive (s'inscrit donc dans le métabolisme urbain) et une entreprise. Zonage 1AUEM

C. L'offre foncière permettant d'accueillir des activités productives

On considère les zones d'activités récentes d'une part, et les zones d'activités à développer avant / après 2025, d'autre part.

Premièrement, dans les zones d'activités actuellement aménagées non entièrement commercialisées, ayant vocation à accueillir des activités de l'industrie, l'artisanat de production, la logistique ou le commerce de gros, les disponibilités restant à commercialiser en 2022 sont :

- 19,6 hectares de fonciers dédiés à l'activité productive,
- l'équivalent de 20 ha de foncier occupé par 80 000 m² de locaux existants.

Ces espaces sont mobilisés à la fois sur un volet bâti et sur les espaces non bâtis liés au fonctionnement de l'entreprise (manœuvre, stockage de l'approvisionnement ou de la production avant livraison, etc.).

Ces disponibilités couvrent 1 an de besoins fonciers et immobiliers des activités productives. Elles seront mobilisées en totalité avant 2025.

Création de zones dédiés à l'activité productive à venir,

Deuxièmement, trois zones d'activités sont actuellement en développement : La Désirée aux Sorinières (11 ha), Métairie Rouge (13 ha), et Belle Etoile (37 ha). Elles représentent un potentiel de 61 hectares situés dans des périmètres d'OAP sectorielles dont la commercialisation se répartit sur 2 temps : avant et après 2025.

Il est à noter que les tailles des activités qui pourront être implantées sont très contrastés ; par exemple Carquefou - Belle Etoile Nord sera aménagé pour des entreprises de grandes dimensions.

Commercialisation prévisionnelle jusqu'en 2025

- Les Sorinières – La Désirée (11 ha) : Conforter, en continuité de la ZA Océane Sud, la vocation économique du secteur par une urbanisation à dominante d'activité artisanale. OAP, zonage 1AUEM. Commercialisation prévisionnelle en 2023

- OAP La Chapelle sur Erdre – Métairie Rouge (13 ha) : Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, Accueillir de nouvelles activités PME-PMI. OAP, zonage 1AUEM.

Ces 2 disponibilités couvrent 7 mois de besoins fonciers et immobiliers des activités productives. Elles seront mobilisées en totalité avant 2025.

- OAP Carquefou Belle Etoile Nord (37 ha) : Conforter la vocation économique du secteur à destination des activités industrielles productives et permettre l'implantation d'entreprises conciliant les fonctions de recherche et développement et les capacités productives de grandes dimensions. Zonage 1AUEI.

Ces disponibilités couvrent 1 an de besoins fonciers et immobiliers des activités productives. Elles seront mobilisées pour partie en 2025, pour partie après.

Commercialisation prévisionnelle après 2025

Le PLU actuel prévoit trois zones d'activités économiques, actuellement en OAP, dont l'aménagement n'a pas débuté. Il s'agit de :

- Ste Luce sur Loire - Maison Neuve (17 ha) : Conforter la vocation économique du secteur et favoriser la mixité d'activités (PME/PMI – artisanat). OAP, zonage 1AUEM

- St Aignan Gd Lieu – Extension D2A (2 ha) : Permettre l'accueil d'entreprises, afin de conforter le développement économique de ce secteur et assurer une complémentarité d'offres. OAP, zonage UEM.

- Rezé – Ernest Sauvestre (2 ha) : Développer un secteur d'activités au travers d'une cour artisanale, offre complémentaire aux zones économiques environnantes et favorisant la mixité fonctionnelle des activités (artisanales/tertiaires) dans un secteur urbanisé en cours de renouvellement. OAP, zonage UEM.

Ces disponibilités couvrent 6 mois de besoins fonciers et immobiliers des activités productives. Elles seront mobilisables après 2025. Elles permettront d'implanter des entreprises de l'industrie, l'artisanat de production, la logistique et le commerce de gros.

C'est pourquoi l'ouverture de 18 ha de zones 2AU est nécessaire au travers de 3 sites.

2/ Justification des sites et de la faisabilité opérationnelle des projets dans les zones envisagées

Sautron – 2AU Tournebride

La zone 2AU Tournebride est un site en extension urbaine d'une surface de 16 ha, en continuité d'une zone d'activité existante Tournebride dédiée aux activités artisanales, PME-PMI avec une parcelle occupée aujourd'hui par une activité de logistique. La zone existante est entièrement commercialisée. Le site éloigné des habitations est propice à l'accueil d'activités productives.

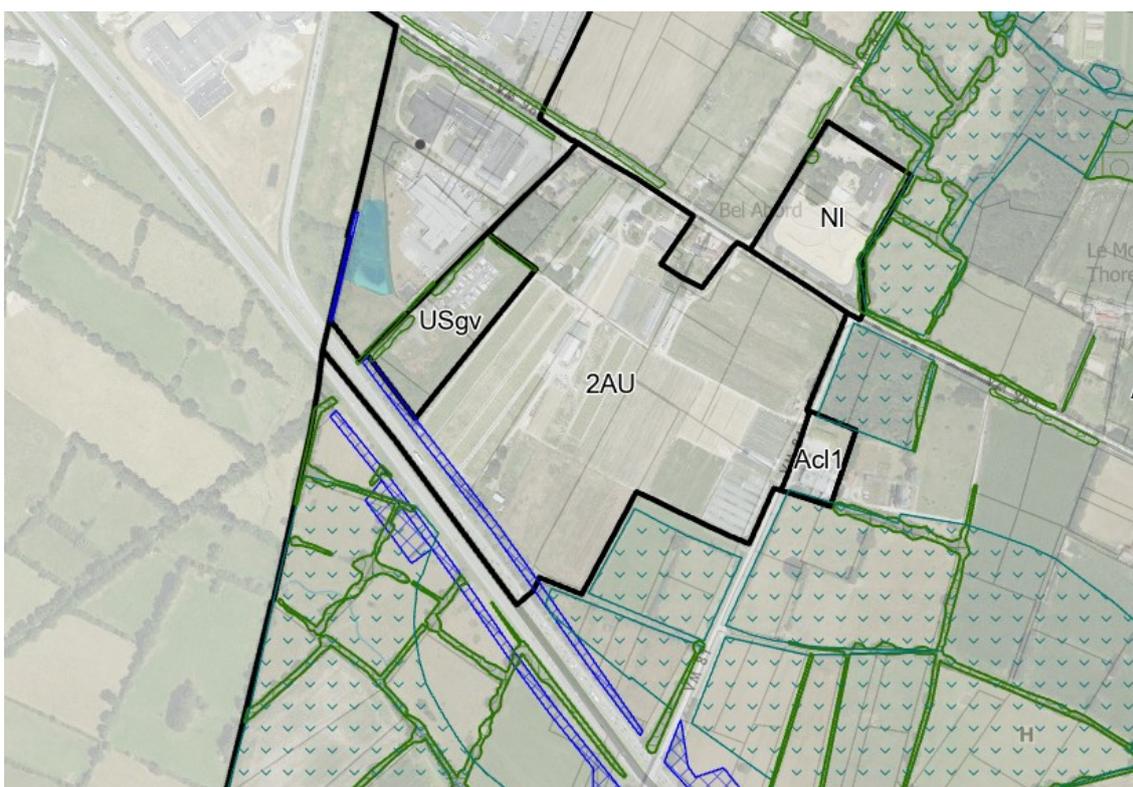


Figure 1 : carte du PLUm et de la vue aérienne de la 2AU

Enjeux de programmation et dispositions réglementaires proposées

L'ouverture partielle de cette zone est la condition pour maintenir une offre pour les activités industrielles et productives. Ainsi, il est programmé un futur zonage de ce secteur en 1AUEi, exclusivement dédié aux activités industrielles, logistiques et de commerces de gros susceptibles de générer des risques ou des nuisances.

Le projet devra prévoir un phasage, afin d'étaler l'aménagement du site. A noter que la maîtrise foncière n'est pas garantie et que cet enjeu peut apporter des difficultés de mise en œuvre.

Enjeu d'accessibilité

Le site est connecté depuis le nord par la VM 965 uniquement à l'échangeur de la RN165. Il s'agira de ne pas augmenter la fréquentation et d'améliorer la desserte depuis le bourg de Sautron. Différents éléments restent à affiner dont les besoins de stationnement, le maillage routier, en lien avec les protections paysagères à préserver (couvert végétal).

Enjeux environnementaux

A proximité directe de la zone sont présentes des zones humides, ainsi l'ouverture partielle de la zone permettra d'éviter un maximum les conséquences d'un aménagement de la zone, dans un premier temps. L'opération appliquera la démarche ERC (éviter, réduire, compenser) et un regard particulier sera apporté sur la densification en lien avec l'artificialisation des sols, tout en protégeant et valorisant la place de la nature en ville.

Enjeux agricoles

Une activité agricole est présente sur la zone 2AU Tournebride, ce qui représente un enjeu fort, mais à nuancer par la difficulté du maintien de l'exploitation. L'exploitant est contraint pour transmettre son exploitation au regard de la vocation actuelle de la zone.

Saint Aignan de Grand Lieu – Bois Brûlé

La zone 2AU Saint Aignan de Grand Lieu est un site en extension urbaine d'une surface de 30,6 ha, dans la zone aéroportuaire, en continuité des zones d'activités économiques du PIIJV et du D2A, occupées aujourd'hui par des activités industrielles, de recherche et logistiques. La 2AU de Bois Brûlé, dans le prolongement du site Croix Rouge, vise à développer la filière d'excellence du manufacturing, en accueillant de nouvelles entreprises qui consolideront l'écosystème autour de l'industrie du futur, parmi les 5 filières d'excellence du schéma de développement économique durable.

A proximité, le secteur 2AU de Galheur Sud, orienté vers le développement économique, ne sera pas mobilisé à court ni moyen terme. De même, la capacité foncière de la zone des Loreaux à Pont Saint Martin est différée et redimensionnée pour tenir compte des enjeux environnementaux. Le secteur de l'OAP extension de D2A de 2 ha est susceptible de présenter des enjeux environnementaux.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU Bois brûlé, sur une surface d'environ 6 ha (soit 20 % de la 2AU) sur la frange Ouest du secteur, permettra de mener à bien le renouvellement urbain de la zone D2A, en disposant d'un espace foncier propre à la recomposition progressive des lots existants.

Il est programmé un futur zonage de ce secteur en 1AUEi, exclusivement dédié aux activités industrielles, logistiques et de commerces de gros susceptibles de générer des risques ou des nuisances.

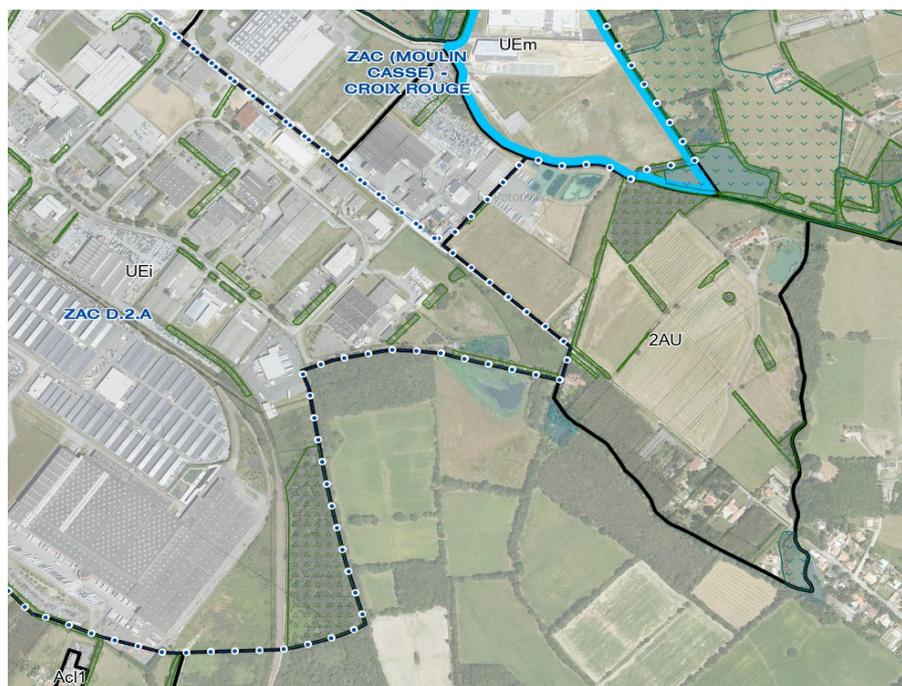


Figure 1 : carte du PLUM et de la vue aérienne de la 2AU

En termes d'accessibilité, le site reste à relier au réseau viaire par la rue Claire Roman, dimensionnée pour une circulation poids lourds. Si les zones PIIJV et D2A sont mal desservies en transports collectifs à ce jour, le projet aéroport prévoit une amélioration de la desserte locale. Le site est situé à 2 km de l'échangeur périphérique Porte de Grand Lieu.

Les enjeux agricoles sont significatifs sur la partie centrale et le secteur est de la zone (10 ha). Le siège d'une exploitation est présent, tourné vers la production de céréales et oléoprotéagineux.

Les enjeux environnementaux sont associés à la présence d'un boisement au nord, de haies traversant et d'un ruisseau au nord.

Afin d'éviter et de réduire les impacts sur l'agriculture et l'environnement sur cette zone, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est partielle, sur une surface d'environ 6 ha (soit 20% de la 2AU), sur la frange Ouest du secteur.

Les Sorinières – 2AU Le Taillis

La zone 2AU Le Taillis est un site en extension urbaine d'une surface de 23,5 ha. Localisée au sud du centre-ville de la commune des Sorinières, l'emplacement de la zone 2AU est stratégique au développement économique du Sud de la Métropole. Elle s'inscrit dans la continuité de plusieurs zones économiques à vocation logistique et artisanale : la ZA Océane Sud, l'OAP à vocation économique Champ Fleuri, et la future ZA de la Désirée. Ce tissu urbain à vocation économique, de près de 80 ha, se localise à l'entrée sud de l'agglomération nantaise, avec un accès aux axes de mobilités structurants : l'autoroute A83 et la D178.

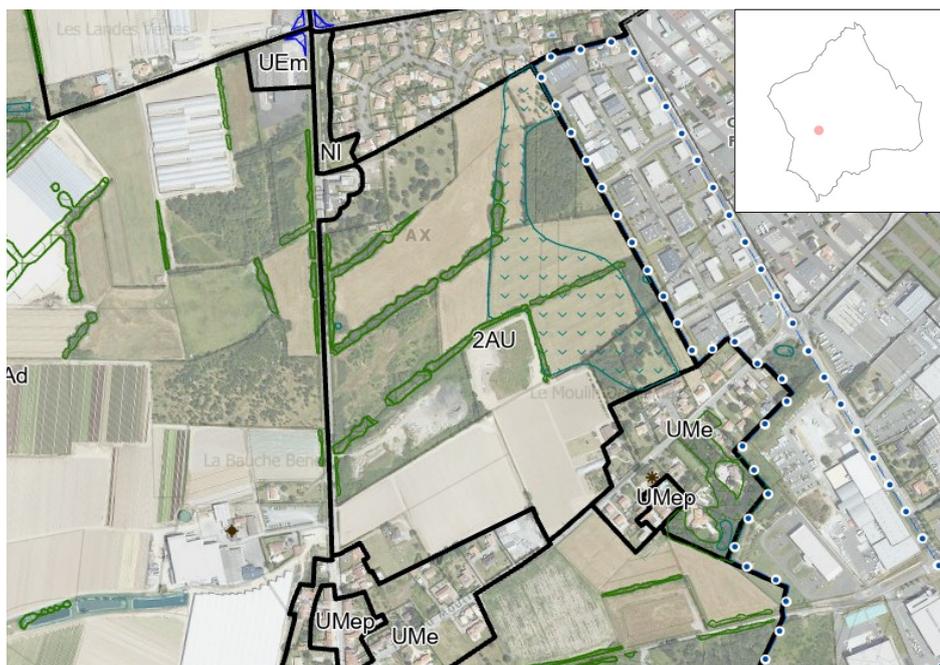


Figure 1 : carte du PLUm et de la vue aérienne de la 2AU

L'analyse des fonciers économiques a identifié un potentiel encore disponible sur la zone 1AUEm de la Désirée. Cette zone d'une taille de près de 11 ha a pour objectif de répondre aux besoins de court et moyen terme avec l'installation d'un acteur économique déjà positionné. Néanmoins, au regard du potentiel de développement économique sur le secteur, il apparaît opportun d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU Le Taillis, afin d'accompagner le développement économique du Sud de la métropole nantaise, et répondre aux besoins des entreprises sur le long terme. Le futur zonage de ce secteur est 1AUeI, exclusivement dédié

aux activités industrielles, logistiques et de commerces de gros susceptibles de générer des risques ou des nuisances.

La zone 2AU Le Taillis est l'extension de la ZA Océane Sud. Lors de l'aménagement de cette zone d'activités, les accès ont été préparés afin de pouvoir desservir une future zone d'activité sur le site du Taillis.

Les accès routiers à la zone 2AU ont été anticipés et réalisés lors de l'aménagement de la zone d'activités limitrophe Océane Sud. Ces derniers assurent une intégration qualitative au maillage du réseau viaire par la rue des Coquelicots.

La zone 2AU se compose d'enjeux agricoles et naturels. Une activité agricole est présente sur la partie Sud et Est de la zone. Des inventaires écologiques ont identifié 4 ha de zones humides. Par ailleurs, la zone 2AU est traversée par un corridor écologique sur sa partie Ouest. Afin d'éviter les enjeux environnementaux sur cette zone, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est partielle, sur une surface d'environ 4 ha (soit 17 % de la 2AU), sur la frange Est du secteur.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrera les conditions d'aménagement de ces 3 sites, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.