

ANNEXE

Délibération Arrêt du Projet du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain - Consultation de la Commune

Observation générale :

A titre liminaire, la commune regrette que le projet de PLUm arrêté par le Conseil métropolitain, lors de sa séance du 13 avril 2018, n'aille pas dans le sens des simplifications administratives qui sont dans l'air du temps. En raison de sa complexité, la commune alerte sur le fait que le document va, d'une part, entraîner un allongement des délais d'instruction des dossiers d'urbanisme et, d'autre part, multiplier les sources de contentieux à l'encontre des autorisations d'urbanisme.

En conséquence, la commune déplore que le projet de PLUm arrêté n'ait pas été simplifié comme elle l'avait suggéré à plusieurs reprises auprès de la métropole.

Observations particulières :

- La commune réitère sa volonté d'exprimer dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la programmation de logements en surface de plancher maximale et la suppression de l'indication du nombre de logements ;
- La commune demande la réduction du zonage UMa du secteur du Lion d'Or, réajustement en cohérence avec le périmètre de l'OAP du secteur, au profit du sous-secteur UMd1 (Plan de zonage L21 au 1/2000) ;
- La commune demande des évolutions du dispositif de mixité sociale, le souhait de la ville est d'imposer sur l'ensemble du territoire pour les opérations immobilières d'une surface de plancher supérieure à 1 500 m², 35 % de logement social et 10 % de logement social ou abordable en accession afin que des personnes primo-accédantes, principalement, puissent faire l'acquisition de logements à des prix minorés grâce à ce dispositif (pièce règlement graphique 4.2.4).

Demandes d'ajustement :

- Plan de zonage L21 au 1/2000 :
 - Suppression de l'Espace Paysager à Préserver (EPP) sur les parcelles cadastrées DM 319, 320, 321, 322 et 405 ;
 - Ajout d'un Espace Boisé Classé (EBC) manquant sur la parcelle cadastrée DL 310 ;
 - Correction d'une erreur matérielle sur la parcelle supportant le site de la Joliverie qui est entièrement en secteur US : suppression de la mention du sous-secteur UMd1 ;
 - Ajustement des EBC sur le site de la Joliverie tels que prévus aux termes de notre courrier et du plan annexé du 21 novembre 2017.

➤ Plan de zonage L22 au 1/2000 :

- Rétablissement des deux EPP et l'EBC sur la parcelle cadastrée DE 366 ;
- Rétablissement de l'EBC sur les parcelles cadastrées DB 69 à 74 ;
- Ajustement des EBC sur le site de la Joliverie tels que prévus aux termes de notre courrier et du plan annexé du 21 novembre 2017.

➤ Plan de zonage L23 au 1/2000 :

- Elargissement du périmètre tertiaire aux parcelles cadastrées CW 2, 3 et 4 ayant fait l'objet d'une expropriation par Nantes Métropole et également sur les parcelles cadastrées CW 208 et 210 ;
- Suppression des EPP sur les parcelles cadastrées CW 2, 4 et 210 ;
- Remplacement de l'EPP par un EBC sur la parcelle cadastrée DD 148 ;
- Suppression de l'EPP sur la parcelle cadastrée DD 125 ;
- Remplacement de l'EPP par un EBC sur les parcelles cadastrées CZ 293 et 63 ;
- Remplacement de l'EPP par un EBC sur la parcelle cadastrée CR 50 ;
- Suppression de l'EBC sur la parcelle cadastrée CR 262 et modification du zonage en NI ;
- Suppression des EBC (inexistants au PLU actuel) sur les parcelles cadastrées CV 171, 173, 175, 214 et 217 ;
- Suppression des EBC (inexistants au PLU actuel) sur les parcelles cadastrées CV 160p, 164, 165, 167, 168 et 170 ;
- Suppression des EBC ajoutés près du périphérique (inexistants au PLU actuel) en raison de la future liaison cyclable et piétonne (voie verte) qui va traverser le Bois des Gripôts pour rejoindre la rue des Plantes ;
- Rétablissement de l'EBC tel qu'il existe au PLU actuel sur la parcelle cadastrée CR 207 ;
- Modification du zonage en UMc sur les parcelles cadastrées CZ 180, 181 et 193, correspondant au secteur UBa tel qu'il existe au PLU actuel et modification également du plan des hauteurs (pièce 4.2.3) à R+2+C – Planche L23-n.

➤ Plan de zonage L24 au 1/2000 :

- Suppression des EBC sur les parcelles cadastrées CV 125p et 126 (propriété des conjoints AGOULON) classées en sous-secteur UMD1 ;
- Rétablissement de l'EBC tel qu'il existe au PLU actuel sur la parcelle cadastrée CV 134.

➤ Plan de zonage K21 au 1/2000 :

- Rétablissement du périmètre du sous-secteur patrimonial UMD2p tel qu'il existe au PLU actuel sur le quartier de Portechaie ;
- Rétablissement de l'EPP tel qu'il existe au PLU actuel sur la parcelle cadastrée BT 289 ;
- Rétablissement des EBC en zone tampon sur les parcelles cadastrées BS 349 et 350 à proximité des parcelles contiguës cadastrées BS 63, 72 et 324 ;
- Suppression des EPP et EBC sur la parcelle cadastrée BS 324 ;
- Suppression des EPP et EBC sur la parcelle cadastrée BS 70 ;
- Omission d'un patrimoine bâti tel qu'il existe au PLU actuel sur la parcelle cadastrée BS 318 et ajout sur la liste du patrimoine bâti figurant à la pièce 4.1.2.5 du PLUm (Annexes du règlement - Patrimoines) ;
- Remplacement de l'EPP par un EBC sur la parcelle cadastrée BS 318 ;
- Modification du zonage en US sur l'emprise foncière de l'Ecole Marie Curie située, 14, rue du Bois Praud, correspondant au secteur UM tel qu'il existe au PLU actuel.

➤ Plan de zonage K22 au 1/2000 :

- Rétablissement de l'EBC tel qu'il existe au PLU actuel sur la parcelle cadastrée BW 45 ;
- Suppression de l'EBC sur la parcelle cadastrée BY 403.

➤ Plan de zonage K23 au 1/2000 :

- Modification du zonage en NI sur la parcelle cadastrée CR 86 ;
- Suppression de l'EBC sur la parcelle cadastrée CR 103 et modification du zonage en NI ;
- Suppression de l'EBC sur la parcelle cadastrée CR 74 et modification du zonage en NI ;
- Modification du zonage en NI sur la parcelle cadastrée CE 180 ;
- Suppression de l'EPP sur la parcelle cadastrée CE 151 et modification du zonage en NI ;
- Remplacement des EPP par des EBC tels qu'ils existent au PLU actuel sur les parcelles cadastrées CM 31 à 39 ;
- Remplacement des EPP par des EBC tels qu'ils existent au PLU actuel le long du mail Anna Politkovskaïa ;
- Remplacement des EPP par des EBC tels qu'ils existent au PLU actuel sur les parcelles cadastrées CH 310p et 311.

➤ OAP sectorielle "Frêne Rond" :

- Elargissement du secteur à dominante tertiaire aux parcelles cadastrées CW 2, 3 et 4 ayant fait l'objet d'une expropriation par Nantes Métropole et également sur les parcelles cadastrées CW 208 et 210 ;
- Elargissement du secteur avec mixité des programmes 1- Loisirs/Restauration sur les parcelles cadastrées CV 171p, 214p et 217p ;
- Suppression du 4^{ème} paragraphe de la partie B des principes d'aménagement de la partie écrite de l'OAP qui concerne la commune de Vertou.

➤ OAP sectorielle "Lion d'Or" :

- Modification du pourcentage de logements en accession abordable à 10 % au lieu de 15 % pour Saint-Sébastien-sur-Loire dans la partie "Eléments de programmation et de phasage".

➤ OAP sectorielle "Général de Gaulle" :

- Ajout d'un pourcentage de 10 % de logements en accession abordable dans la partie "Eléments de programmation et de phasage" ;
- Suppression des parcelles cadastrées CI 213 et 215 du périmètre de l'OAP en cohérence avec le plan de zonage K23 au 1/2000.

➤ Servitude de constructibilité limitée :

- Incohérence sur la surface maximale constructible entre le règlement (page 26) qui indique une surface de plancher maximale limitée à 20 m² et la pièce 4.1.2.4 des annexes du règlement (page 76) qui fait état d'une surface de plancher maximale limitée à 25 m².