



Plan Local d'Urbanisme

Modification

2 – notice explicative

Pôle Loire, Sèvre et Vignoble

Approbation le 24 juin 2013
Modification le 10 février 2017

MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE VERTOU

Sommaire

INTRODUCTION.....	2
I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LE CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	2
1.1 - les objectifs de la modification du PLU de Vertou.....	2
1.2 - le cadre législatif de la modification.....	4
1.3 – impact prévisible des évolutions du PLU sur l’environnement.....	4
II. LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	6
2.1 – Porte de Vertou, la réalisation d'un parc de stationnement en silo.....	6
2.2 – Parc d'activités de la Vertonne, évolution du projet	9
2.3 - Impact prévisible des évolutions présentées sur l’environnement	11
CONCLUSION.....	12
tableau des surfaces modifiées.....	12
ANNEXES.....	13

MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE DE VERTOU

Notice explicative

INTRODUCTION

Vertou, commune de Nantes Métropole, située au sud-est de l'agglomération nantaise, compte, en 2013, une population de 22 820 habitants, répartie sur un territoire d'une superficie de 3 568 hectares.

Depuis sa création le 31 décembre 2000, Nantes Métropole a compétence en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme prévisionnel.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vertou, a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 24 juin 2013 ; depuis, il n'a pas fait l'objet d'évolution.

Aujourd'hui, Nantes Métropole et la commune de Vertou souhaitent faire évoluer le document d'urbanisme afin de permettre la réalisation de projet d'enjeux locaux.

I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

1.1 - Les objectifs de la modification du PLU de Vertou

Nantes Métropole et la Ville de Vertou engagent la présente modification du PLU dans le but de poursuivre l'adaptation de ce document d'urbanisme aux problématiques locales et d'agglomération, ainsi qu'aux enjeux et évolutions du territoire.

Vertou a connu une forte progression des constructions nouvelles ces dernières années, s'expliquant notamment par la mise en œuvre d'opérations privées à vocation d'habitat, mais également par un renouvellement urbain dynamique, notamment sous la forme d'habitat collectif en tissu constitué, tout particulièrement au sein du bourg et le long des axes structurants (route de la gare, route de Clisson).

Ainsi, sur la période 2010-2015, la commune de Vertou enregistre la mise en chantier de près de 320 logements en moyenne annuelle, principalement sous la forme d'immeubles d'habitat collectif. Cet accroissement du rythme de construction a transformé le paysage urbain. Il participe en outre à l'augmentation des déplacements domicile-travail quotidiens, et accentue la nécessité pour la Métropole de disposer d'équipements offrant des capacités d'accueil suffisantes.

La présente modification du PLU comporte donc un objectif principal qui consiste à ouvrir à l'urbanisation un secteur d'urbanisation future « 2AU » situé Porte de Vertou, afin d'y réaliser un parc de stationnement en ouvrage. Cette évolution du document s'inscrit dans l'orientation identifiée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Vertou : ***poursuivre l'accueil du stationnement***, notamment dans le quartier de Beautour au contact du Busway (orientation thématique n°3).

Cette orientation du PADD de Vertou étant elle-même compatible avec les dispositions du Plan de Déplacements Urbains de la Métropole nantaise, notamment dans ses fiche-action n°5 ***conforter la maîtrise du stationnement public et agir sur le stationnement privé***, et fiche-action n°7 ***poursuivre la politique de développement et de gestion des parcs-relais***.

Le second objectif visé par la présente procédure de modification du PLU, est de renforcer le dynamisme économique des zones d'activités vertaviennes, et notamment du parc d'activités de la Vertonne, conformément à l'orientation du PADD ***conforter les sites d'accueil d'activités économiques actuels*** (orientation thématique n°2).

La présente modification du PLU vise donc à conforter diverses fonctions du territoire vertavien conformément aux orientations du PADD :

- un lieu de vie et d'activités en développant et organisant une offre de transports urbains collectifs adaptée aux besoins croissants des habitants et usagers de la commune et de l'agglomération, dans un environnement de qualité préservé ;
- un lieu de travail et d'échanges autour de zones d'activités dynamiques et pérennes, riche de leurs diversité et de leur adaptabilité aux nouvelles conditions économiques.

Les modifications décrites ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie générale du projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, approuvé le 24 juin 2013.

Au contraire, les propositions d'évolutions du PLU sont conformes aux orientations du PADD de la commune :

- Orientation thématique n°2 : Contribuer au dynamisme métropolitain : une protection, un renforcement et une restructuration de l'accueil des activités économiques ;
- Orientation thématique n°3 : Favoriser les déplacements : vers une ville des courtes distances, au trafic routier apaisé, et bien équipée pour l'accueil des transports collectifs.

Les changements apportés dans le cadre de la présente procédure de modification portent sur les documents ci-après :

- le règlement ;
- les documents graphiques ;
- les orientations d'aménagement.

En ce qui concerne le rapport de présentation, il n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

Les évolutions introduites par la modification sont expliquées dans les points I à II qui suivent.

Cette notice comporte une annexe qui récapitule les changements réglementaires et graphiques.

1.2 - Le cadre législatif de la modification

La présente procédure de modification du PLU est réalisée en application des articles L. 153-36 à L. 153-40 du code de l'urbanisme, dans sa nouvelle rédaction issue de l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Selon ces dispositions : *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale*

ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Les évolutions apportées par la présente modification n'ont pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le recours à la procédure de modification de droit commun est donc tout à fait appropriée dans le cas présent.

La présente procédure de modification du PLU a fait l'objet d'une délibération du conseil métropolitain, prise en date du 28 juin 2016, préalablement à la mise à l'enquête et conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, dans le but de reconnaître l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Porte de Vertou, classé auparavant en zone d'urbanisation future 2AU.

Cette ouverture à l'urbanisation des deux secteurs susnommés est motivée au regard :

- de l'analyse des capacités résiduelles d'accueil d'un tel équipement dans les espaces bâtis ;
- de la proximité immédiate du futur équipement avec le terminus de la ligne 4 « Busway » et de l'accessibilité aisée via le boulevard périphérique nantais ;
- du caractère déjà urbanisé et artificialisé de la zone faisant l'objet de la présente procédure ;
- des bénéfices du projet quant à la protection des riverains par rapport aux nuisances, notamment sonores, générées par le boulevard périphérique.

1.3 – Impact prévisible des évolutions du PLU sur l'environnement

La nécessité de réaliser une évaluation environnementale du PLU s'analyse au regard des obligations réglementaires et du contenu effectif de la présente modification.

1- Contexte réglementaire

Au titre de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, la nécessité de réaliser une évaluation environnementale s'impose si les changements apportés au document de planification urbaine sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

Dès lors, la notion d'effet notable sur l'environnement s'apprécie au regard de :

- la superficie du territoire auquel ils s'appliquent ;
- de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent ;
- de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;
- la probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences ;
- le caractère cumulatif des incidences ;
- la nature transfrontière des incidences ;
- les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple) ;
- la magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zones géographiques et taille de la population susceptible d'être touchée) ;
- la valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particulier, d'un dépassement des normes de qualité environnementale ou des valeurs limites, de l'exploitation intensive des sols, des incidences pour

des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international.

En outre, en application de l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la présente procédure de modification du PLU nécessiterait une évaluation environnementale si elle permettait la réalisation de travaux susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

2- Analyse du contenu de la modification au regard des impacts sur l'environnement.

Le projet de modification du PLU de Vertou porte d'une part :

- l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé en proximité du boulevard périphérique nantais ;
- des évolutions réglementaires et graphiques à la marge sur un secteur restreint au sein du Parc d'activités de la Vertonne

Ces deux sites ne présentent pas de lien direct et/ou fonctionnel avec la zone Natura 2000 située sur la vallée de la Sèvre.

La zone « Natura 2000 » (FR5200621 « Estuaire de la Loire ») est située à moins d'un kilomètre du secteur « 2AU » objet de la présente modification et à pré-ès de deux kilomètres de l'entrée de la Vertonne, objet de la seconde évolution. Toutefois, les aménagements prévus, présentent des emprises relativement restreintes, et sont contenus strictement aux deux secteurs identifiés.

Ainsi, les évolutions du PLU prévues par la présente procédure de modification ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement. Les dispositifs et mesures mis en œuvre peuvent, au contraire, avoir des incidences positives sur l'environnement, notamment en luttant contre les nuisances sonores, le stationnement désordonné des usages dans les quartiers riverains du P+R, et le renforcement des capacités d'accueil des infrastructures métropolitaines.

Les évolutions exposées ci-après font l'objet d'une justification au regard des effets sur l'environnement. Ces analyses démontrent que la présente modification n'a pas d'effets notables sur l'environnement et de ce fait, ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.



Plan de situation des zones de projets par rapport à la zone Natura 2000

II. LES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Comme il est rappelé dans l'introduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de la commune, la ville de Vertou a connu une forte expansion au cours des trente dernières années. Aujourd'hui, le territoire doit poursuivre son développement en renforçant ses capacités d'accueil en stationnement et d'attractivité pour les entreprises locales.

La modification à la marge des dispositions (règlement et OAP) d'une partie du Parc d'activités de la Vertonne d'une part, et l'ouverture à l'urbanisation d'une zone « 2AU », pour la réalisation d'un parc de stationnement en ouvrage d'autre part, s'inscrivent pleinement dans cette dynamique, et participent au confortement de l'attractivité territoriale de Vertou, soutiennent son attractivité économique, renforçant ainsi son dynamisme.

2.1 – Porte de Vertou, la réalisation d'un parc de stationnement en silo

a. le contexte

Le Plan de Déplacements Urbains 2010-2015 perspective 2030, approuvé le conseil communautaire en date du 20 juin 2011, prévoit de proposer une offre de mobilité attractive et adaptée aux différents usagers et territoires, de protéger l'environnement et développer un cadre de vie apaisé et de qualité en contribuant au Plan Climat Énergie Territorial, d'accompagner l'évolution des modes de vie et d'inciter à des pratiques de mobilité durable, et enfin d'assurer la maîtrise des dépenses publiques.

L'accroissement des flux de personnes transportées quotidiennement par le réseau de bus de la Métropole nantaise devrait se confirmer dans les années à venir, conformément au principe de construction d'une ville des courtes distances. En outre, l'intensification des processus de renouvellement urbain et des densification des secteurs déjà urbanisés est susceptible de drainer de nouvelles populations et usagers pour les lignes du réseau de transports collectifs.

En conséquence, Nantes Métropole, en tant qu'autorité organisatrice des déplacements à l'échelle de l'agglomération, doit prévoir une configuration de ses équipements qui réponde aux enjeux définis précédemment, et qui soit en adéquation avec une demande croissante des populations et usagers.

Ce projet a pour double objectif de :

- améliorer la capacité du parc-relais autour de la ligne 4, alors même que ces derniers sont déjà saturés.
- accompagner la fréquentation croissante de la ligne 4 et le projet de Busway électrique à capacité renforcée



Vue aérienne du site objet de la présente évolution du PLU (source Nantes Métropole)

b. Le projet

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 juin 2013, une zone 2AU a été créée sur le secteur de la Fontenelle sud. Le tracé de cette zone au document d'urbanisme englobe les larges emprises de voirie de la Porte de Vertou qui divisent le site en deux secteurs distincts, au nord et au sud du Boulevard Auguste Priou.

Le projet d'extension du P+R de la Porte de Vertou porte sur le secteur sud, occupé par l'actuel P+R sur une surface d'environ 2 ha.

Le développement des transports en commun et le développement de la ligne n°4 – Busway nécessitent d'augmenter l'offre en stationnement, pour les usagers des transports en commun, en son terminus Porte de Vertou.

Le site est délimité, à l'est par le périphérique, au nord par le Boulevard Auguste Priou caractérisé par la présence du terminus du Busway, à l'ouest et au sud par des habitations.

Outre ces constructions, la présence d'une ligne HT peut être signalée. La topographie du site offre un dénivelé important entre l'est et l'ouest.

La capacité du P+R passera de 516 places à 1 000 places.

Le projet d'extension du P+R par un parking silo sur les parcelles actuelles du P+R dans sa partie est, permet de maintenir les espaces boisés le long du Boulevard Auguste Priou et de créer une protection « acoustique » du périphérique. Il pourrait être constitué d'un bâtiment de plusieurs niveaux (6) dont enterrés (2) afin de limiter son emprise au sol.

Une attention particulière sera apportée au traitement des façades pour une intégration du bâtiment dans l'environnement depuis le Boulevard Auguste Priou et depuis le boulevard périphérique.

Les entrées et sorties du P+R actuel sont déjà difficiles sur certaines tranches horaires.

Une étude de circulation a permis de mettre en évidence la nécessité de modifier les entrées et sorties afin de fluidifier l'augmentation du nombre de places de stationnement.

Le projet prendra donc en compte :

- une entrée / sortie au droit du giratoire de la Porte de Vertou. L'entrée / sortie actuelle sera réétudiée ;
- une entrée depuis le Boulevard Auguste Priou au nord/ouest du P+R ;
- une entrée / sortie depuis la rue du Gué.

La composition du P+R actuel, non touché par la construction de l'ouvrage, devrait être conservée sauf contraintes pour la fluidité des entrées / sorties qui seront étudiées dans le projet architectural.

Les circulations douces à l'intérieur du P+R sont maintenues et améliorées pour contenir celles engendrées par l'ouvrage.

La traduction de ce projet dans le document d'urbanisme permet de proposer une zone 1AUM sur l'ensemble des parcelles constituant le P+R.

Les évolutions réglementaires

L'ouverture de la zone « 2AU » et son classement en zone « 1AUM » s'accompagne des modifications du règlement comme précisées ci-après :

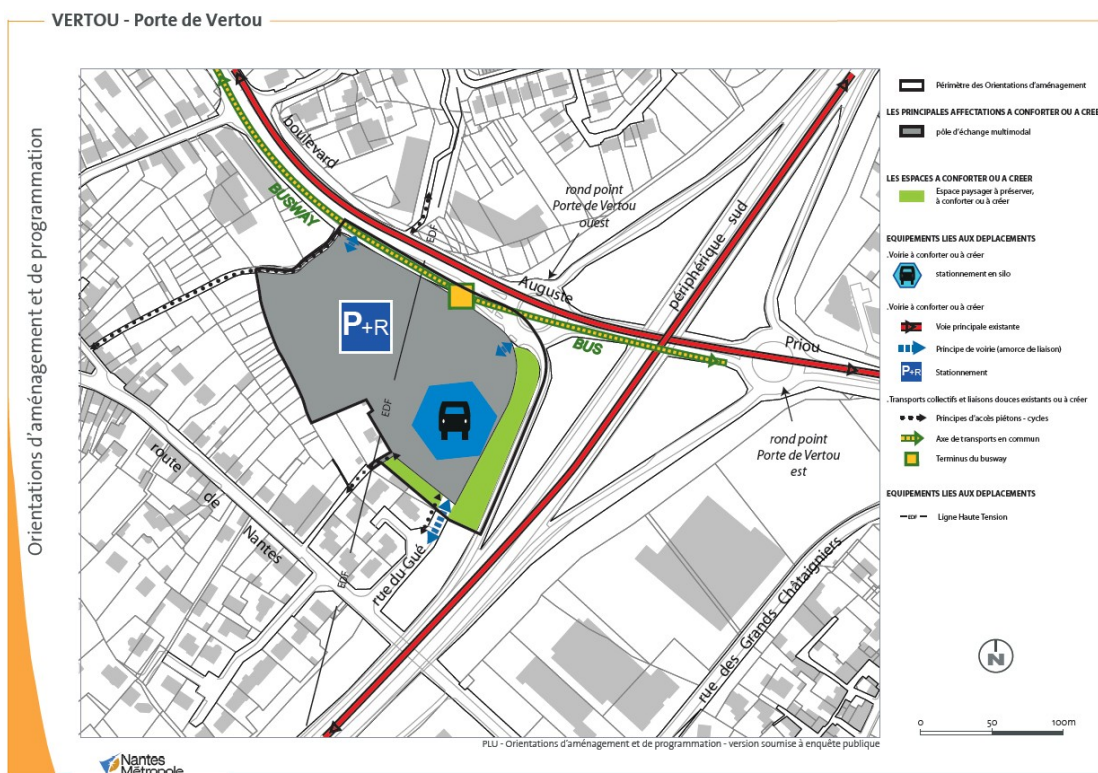
- l'adaptation des occupations et utilisations du sol interdites, s'agissant des exhaussement et affouillement de sols ;
- une implantation en limite de voie ou en recul de cette voie.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Nantes Métropole, en concertation avec la Ville de Vertou, ont souhaité pouvoir encadrer de manière précise cette opération d'origine publique sur un site en plein développement et au cadre de vie reconnu, car au contact d'un bourg historique (Beautour).

Les orientations définies au sein de cette OAP visent à :

- préserver les espaces végétalisés entre le P+R et le boulevard périphérique ;
- conserver une coupure verte entre le P+R et le lotissement du Gué au sud ;
- permettre une intégration de l'ouvrage dans son environnement urbain et paysager en prenant en compte les vues vers le vieux Beautour ;
- réaliser un double système d'entrée-sortie depuis le boulevard A. Priou au nord, ainsi qu'une entrée-sortie secondaire depuis la rue du Gué au sud.



OAP « Porte de Vertou » (partie graphique) créée dans le cadre de la présente modification du PLU

c. la traduction au PLU

- les orientations d'aménagement pièce 4 :
 - pièce 4.1 orientations d'aménagement : création d'une OAP sur le site de la Fontenelle sud et dénommé « Porte de Vertou » ;
 - pièce 4.2 plan de localisation des OAP modifié en conséquence
- modification du règlement :
 - pièce 5.1 règlement : articles 1 et 6 ;
- les pièces graphiques 6.1, planche 61-29 et 62-29 sont modifiées comme suit :
 - classement en secteur « 1AUm » de la totalité de la zone 2AU.

2.2 – Parc d'activités de la Vertonne, évolution du projet

a – le contexte

Située à l'angle sud-ouest du parc d'activités de la Vertonne, le secteur dénommé « les Clouzeaux » en constitue sa porte d'entrée principale, car jouxtant le boulevard Auguste Priou ; lien direct avec le cœur d'agglomération.

Cette position privilégiée lui confère ainsi une visibilité appréciable pour les entreprises. La frange la plus au sud de cette zone, celle en façade du boulevard A. Priou, est d'ores et déjà occupée par des activités mixtes.

Il s'agit aujourd'hui de conforter cette activité, en profitant des délaissés fonciers disponibles pour accueillir de nouvelles entreprises. La demande d'installation sur la commune de Vertou est forte, témoignant de son attractivité. En effet, la création d'entreprises sur Vertou a été très dynamique ces dernières années (plus de 200 en 2010, source INSEE). L'objet de la présente modification est de permettre une plus grande mixité des activités économiques présentes, sans toutefois qu'elles puissent venir concurrencer les activités artisanales, cœur de la Vertonne.

C'est pourquoi, la présente évolution est strictement circonscrite à la frange la plus à l'ouest de ce secteur.



Vue aérienne du site objet de la présente évolution du PLU (source Geoportail.fr)

b – le projet

Au regard des évolutions récentes du contexte économique, le parc d'activités de la Vertonne, doit pouvoir s'adapter et renforcer ses capacités d'accueil, tout en préservant son cœur industriel.

Les terrains situés à l'ouest du Chemin de la Balue et au sud des équipements propres à l'entreprise BN, auparavant classés en zone d'activité à dominante industrielle « UG », se voient ainsi classés en zone d'activités économiques mixtes « UE ». Le chemin boisé et précédemment nommé constitue une frontière naturelle au sein de la zone, et dont la présente modification confirme la protection.

Cette section s'appuie donc sur limite tangible immédiatement et aisément identifiable. L'implantation d'activités mixte doit ainsi contribuer à la valorisation de l'image du parc de la Vertonne dans son ensemble.

Cette disposition est prise conformément aux orientations du PADD :

- **Enjeu fédérateur B** : accompagner les évolutions liées au développement des activités, tout en respectant les caractéristiques des différents lieux ;

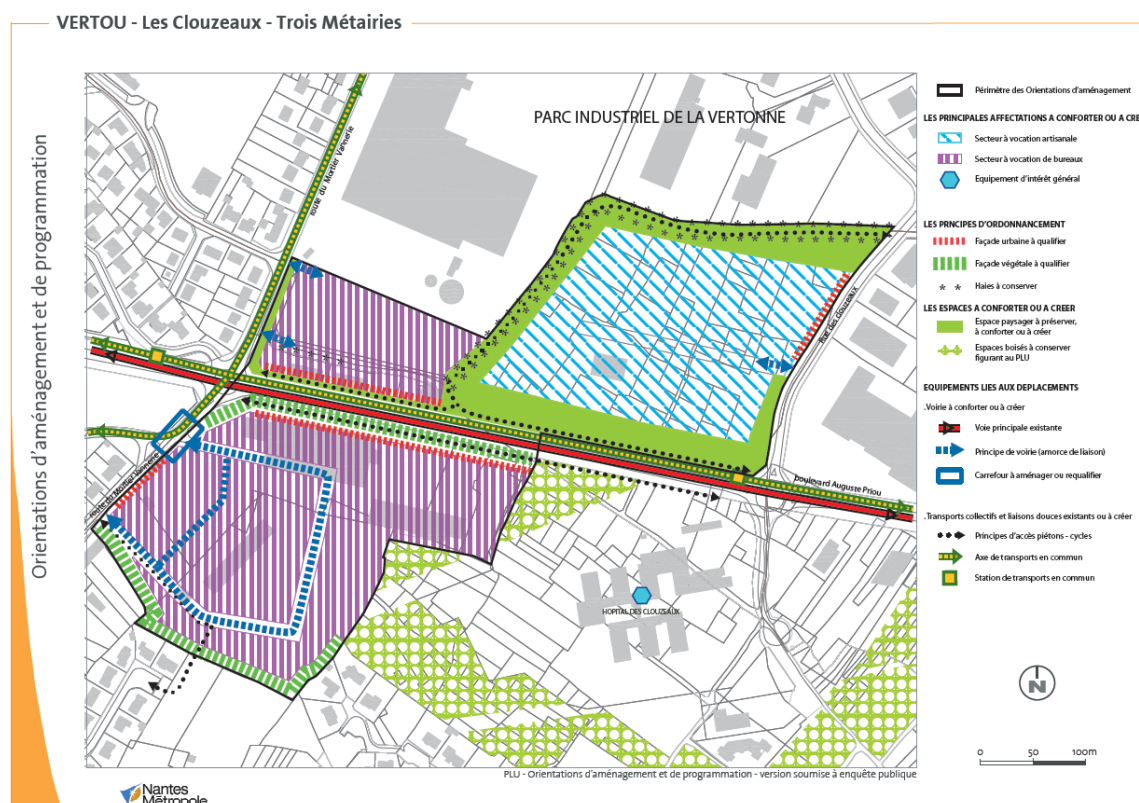
→ **Orientation thématique 2** : conforter les sites d'accueil d'activités économiques actuels.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation:

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « les Clouzeaux – Trois Métairies » (pièce 4.1 du PLU), est modifiée à la marge (cf. annexes), pour permettre la réalisation d'opérations à destination de bureaux, et garantir leur bonne insertion dans l'environnement.

Les orientations faisant l'objet d'une évolution visent à :

- permettre l'implantation de constructions à vocation de bureaux sur la partie nord-ouest du site ;
- garantir une accessibilité par les voies existantes en privilégiant une entrée/sortie par la route du Mortier-Vannerie, indépendant de la zone artisanale à l'est ;
- qualifier la façade sur le boulevard A. Priou, de manière à conférer une image valorisante à l'ensemble du parc d'activités de la Vertonne ;
- un aménagement qualitatif de la bande verte paysagée le long de la route du Mortier Vannerie ;
- ne conserver, pour la partie est à vocation artisanale, que le principe d'accès par la rue des Clouzeaux, sans lien fonctionnel avec la partie ouest, à vocation tertiaire ;
- permettre la création d'environ 9 000 m² de surface de bureaux en plus de ceux déjà identifiés dans l'OAP.



OAP « les Clouzeaux – Trois Métairies » (partie graphique)
modifiée dans le cadre de la présente modification du PLU

c - la traduction au PLU

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation pièce 4 :
 - pièce 4.1 évolution de l'OAP « les Clouzeaux-Trois Métairies » ;
 - pièce 4.2 modification en conséquence du plan de localisation des OAP
- les pièces graphiques 6.1, planche 62-29 sont modifiées comme suit :

- classement en zone UE d'une partie de la zone UG.

2.3 - Conclusion : impact prévisible des évolutions présentées sur l'environnement

Ces adaptations réglementaires visent à mettre en œuvre des projets au sein de secteurs déjà urbanisés, et correctement desservis par les services urbains. Ces évolutions concourent donc aux principes métropolitains de « ville des courtes distances », puisqu'elles tendent à favoriser les déplacements non polluants, en rapprochant les lieux de vie des zones d'habitat.

Ces adaptations du PLU ont également fait l'objet d'une attention particulière quant à l'insertion des projets futurs dans l'environnement bâti et paysager, en adoptant des dispositions réglementaires adéquates, ou en imposant des orientations d'aménagement.

De plus, ces opérations permises par le PLU modifié n'affectent pas de sites ayant une grande sensibilité écologique ou paysagère particulière, ou dans ce cas, les orientations et dispositions réglementaires édictées permettent de préserver les caractéristiques écologiques et paysagères recensées. En ce sens, les modifications apportées au document d'urbanisme n'ont pas d'impact négatif notables sur l'environnement.

Conclusion

Il résulte de l'exposé ci-avant que la présente modification du PLU de Vertou s'inscrit bien dans le cadre de l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

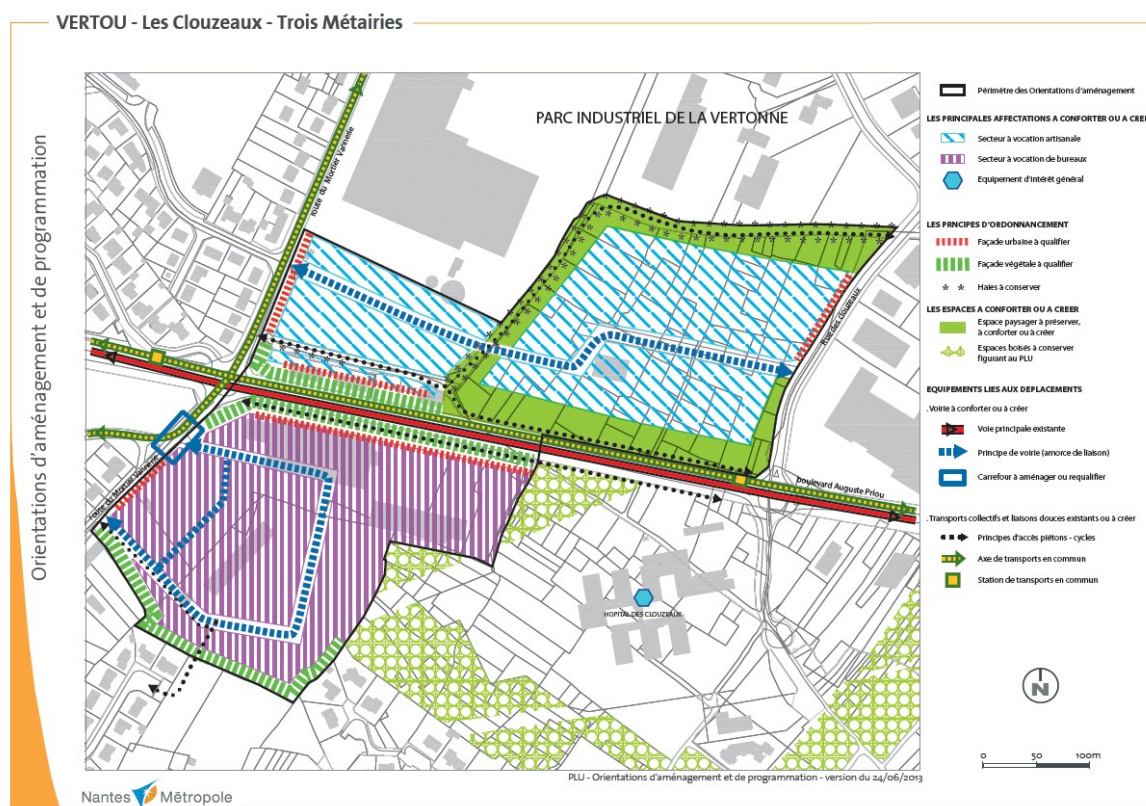
Le bilan des surfaces mis à jour montre l'absence d'incidence de la modification sur les grands zonages (les surfaces de zones faisant l'objet d'une évolution dans le cadre de cette procédure sont identifiées en caractères gras dans le tableau récapitulatif ci-après).

	Avant modification	Après modification
Zone UA <i>dont secteur UAP</i>	74,1 ha <i>41,8 ha</i>	74,1 ha <i>41,8 ha</i>
Zone UB <i>dont UBa</i> <i>UBb</i> <i>UBc</i>	699,6 ha <i>84,6 ha</i> <i>553,7 ha</i> <i>61,2 ha</i>	699,6 ha <i>84,6 ha</i> <i>553,7 ha</i> <i>61,2 ha</i>
Zone UC <i>dont UCp</i> <i>UCv</i>	201,9 ha <i>48,7 ha</i> <i>2,2 ha</i>	201,9 ha <i>48,7 ha</i> <i>2,2 ha</i>
Zone UE <i>dont UEc</i> <i>UEh</i>	71,7 ha <i>3,2 ha</i> <i>1,3 ha</i>	74,0 ha <i>3,2 ha</i> <i>1,3 ha</i>
Zone UG <i>dont UGh</i> <i>UGc</i>	135,0 ha <i>4,9 ha</i> <i>12,0 ha</i>	132,7 ha <i>4,9 ha</i> <i>12,0 ha</i>
Zone UM	84,9 ha	84,9ha
Zone 1AU <i>dont 1AUb</i> <i>1AU_p</i> 1AU_m	29,1 ha <i>20,6 ha</i> <i>7,2 ha</i> 1,3 ha	32,4ha <i>20,6 ha</i> <i>7,2 ha</i> 4,6 ha
Zone 2AU	29,3 ha	26,0 ha
Zone A <i>dont Ap</i>	1708,4 ha <i>126,9 ha</i>	1708,4 ha <i>126,9 ha</i>
Zone AH <i>dont AH1</i> <i>AH2</i> <i>AHp</i>	37,3 ha <i>23,2 ha</i> <i>0,8 ha</i> <i>13,3 ha</i>	37,3 ha <i>23,2 ha</i> <i>0,8 ha</i> <i>13,3 ha</i>
Zone NN <i>dont NNS</i> <i>NNf</i>	629,8 ha <i>276,4 ha</i> <i>194,3 ha</i>	629,8 ha <i>276,4 ha</i> <i>194,3 ha</i>
Zone NE	50,0 ha	50,0 ha
Zone NH <i>dont NHp</i>	3,2 ha <i>0,4 ha</i>	3,2 ha <i>0,4 ha</i>
Zone NL	60,9 ha	60,9 ha
<i>ensemble</i>	<i>3 815 ha</i>	<i>3815 ha</i>

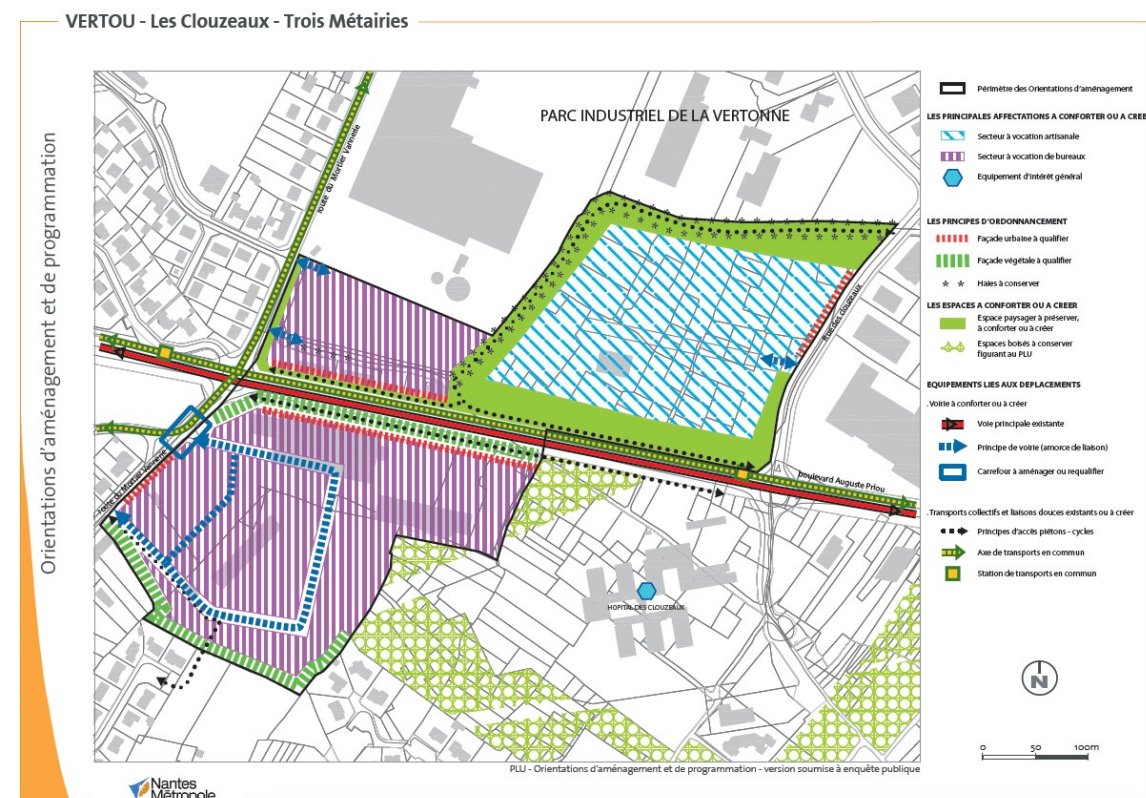
ANNEXES

Modification de l'Orientation d'Aménagement « Clouzeaux – Trois Métairies »

avant modification



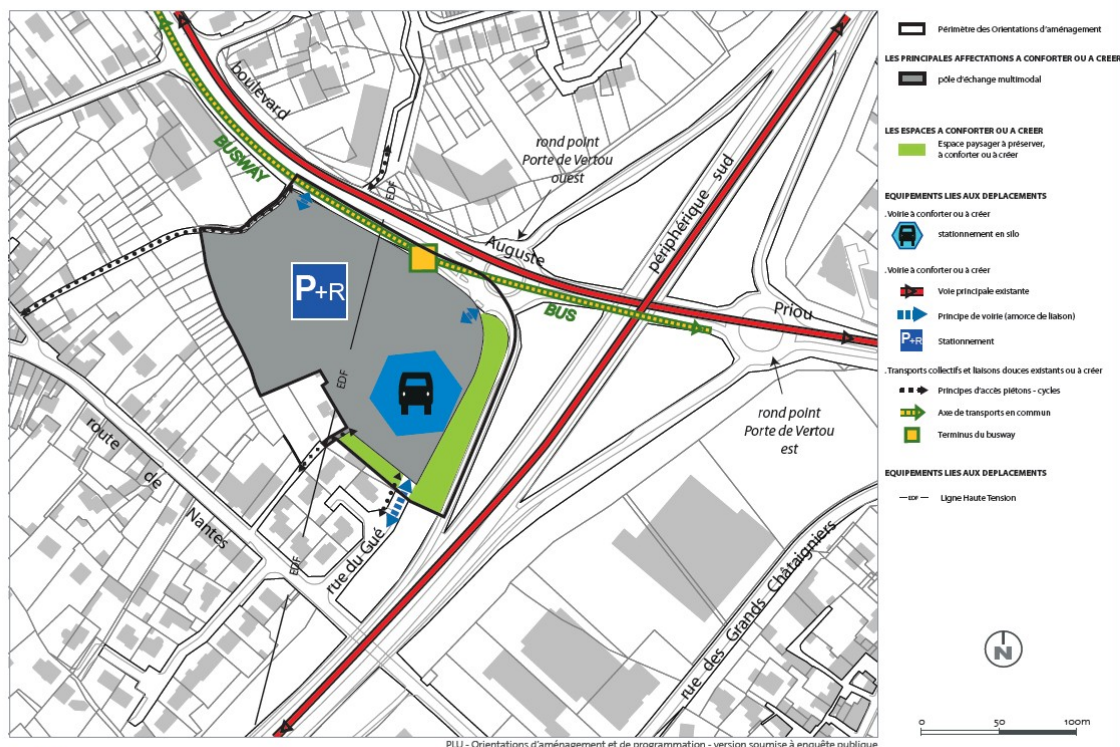
après modification



Création de l'Orientation d'Aménagement « Porte de Vertou »

VERTOU - Porte de Vertou

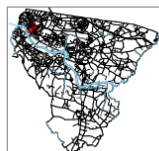
Orientations d'aménagement et de programmation



Nantes Métropole

VERTOU - Porte de Vertou

Orientations d'aménagement et de programmation



Description du site

Le secteur se situe à la croisée du périphérique sud et du boulevard Auguste Priou qui mène au centre ville, au lieu-dit Porte de Vertou.

Le périmètre est occupé par des stationnements répondant à la problématique de l'intermodalité : arrivée du busway, transit de lignes de bus ordinaires, accessibilité à partir du périphérique pour les véhicules, stationnement deux-roues et liaisons piétonnes.

Il est par ailleurs au contact direct de zones d'habitat, notamment l'opération récente des Fontenelles. Un merlon végétalisé et boisé sépare cet espace du périphérique.

Enjeux / Objectifs

- Réaliser un silo destiné au stationnement des véhicules automobiles pour optimiser la capacité sur site.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

1/ Servitudes

- une ligne Haute Tension traverse le site dans un axe NNE / SSO
- une interdiction d'accès direct au boulevard périphérique

2/ Orientations paysagères et programmation

- les espaces végétalisés entre l'espace dédié au stationnement et le périphérique seront maintenus.
- une coupure verte sera conservée entre les maisons situées rue du Gué et l'ouvrage.
- le silo sera construit sur la partie sud-est du secteur.
- l'ouvrage en silo devra s'intégrer dans son environnement urbain et paysager en prenant en compte les vues vers le vieux Beautour.

3/ Accessibilité

- les entrées/sorties des stationnements en silo ou en aérien seront gérées depuis le boulevard Auguste Priou, le rond point ouest de la Porte de Vertou et la rue du Gué.
- les déplacements doux sont maintenus avec un accès supplémentaires rue du Gué.

PROGRAMME

Surface totale du site : 3,1 ha

Stationnement en silo : environ 700 places

PLU - Orientations d'aménagement et de programmation - version soumise à enquête publique

Nantes Métropole

Modification du règlement de la zone 1AUm

Article 1 – Zone 1AUm – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les *constructions*, ouvrages et travaux à destination d'habitation, à l'exception des logements de fonction, des commerces et des bureaux mentionnés à l'article 2 ;
2. les constructions, ouvrages et travaux destinés à des activités industrielles, agricoles et forestières ;
3. les constructions, ouvrages et travaux à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
5. le stationnement de caravanes, le camping, les habitations légères de loisirs ;
6. les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructure **ou à la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** ;
7. la couverture et le busage des *cours d'eau* et des *fossés*, sauf impératif technique ;
8. les constructions qui ne respectent pas un retrait de 6 mètres par rapport aux cours d'eau figurant au plan de zonage, à l'exception des infrastructures et ouvrages de franchissement ;

Article 6 – Zone 1AUm – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

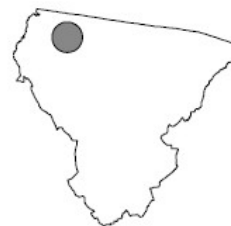
6.1 – Règle générale

~~L'implantation des constructions doit respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou à la voie sauf quand le linéaire de la façade du terrain d'assiette du projet est inférieur ou égal à 8m. Dans ce cas, la construction projetée peut s'implanter en recul.~~

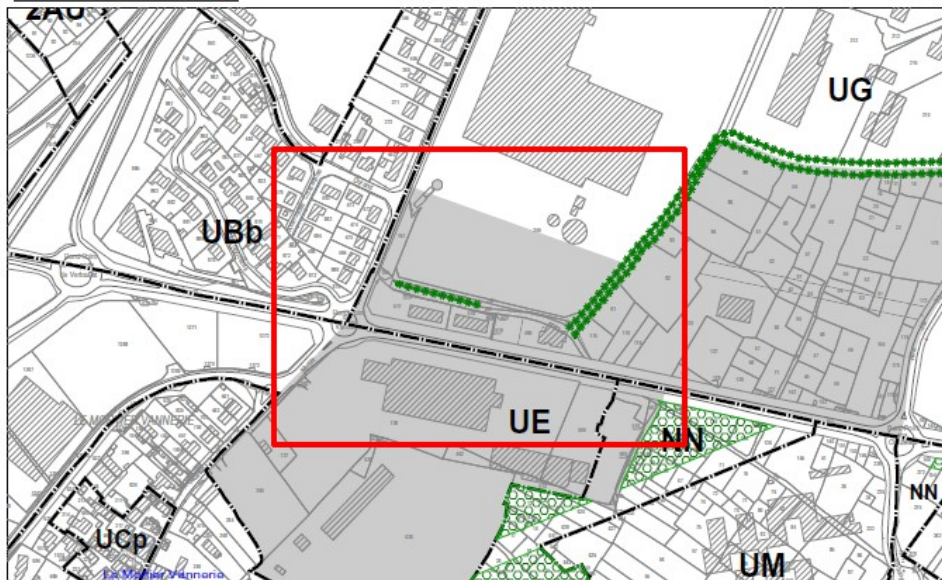
Les constructions seront implantées en limite ou en retrait par rapport à l'emprise publique ou à la voie.

Modifications graphiques

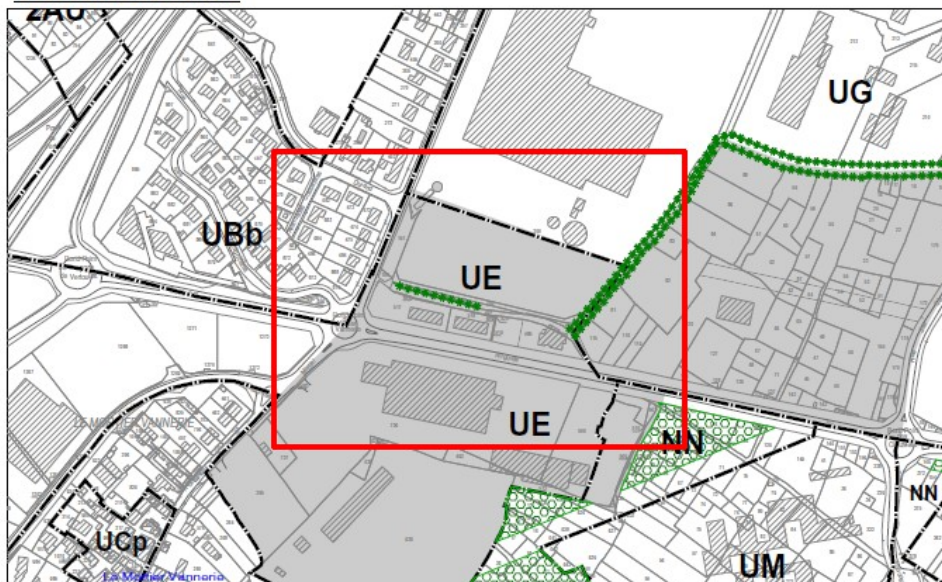
Modification zonage de UG en UE
R.P. du Mortier Vannerie



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Fond de plan : Référentiel cadastral composite actualisé. **Planche 62-29**

440215008MDF-plu - Indice 002

Edition du 7 Juillet 2016

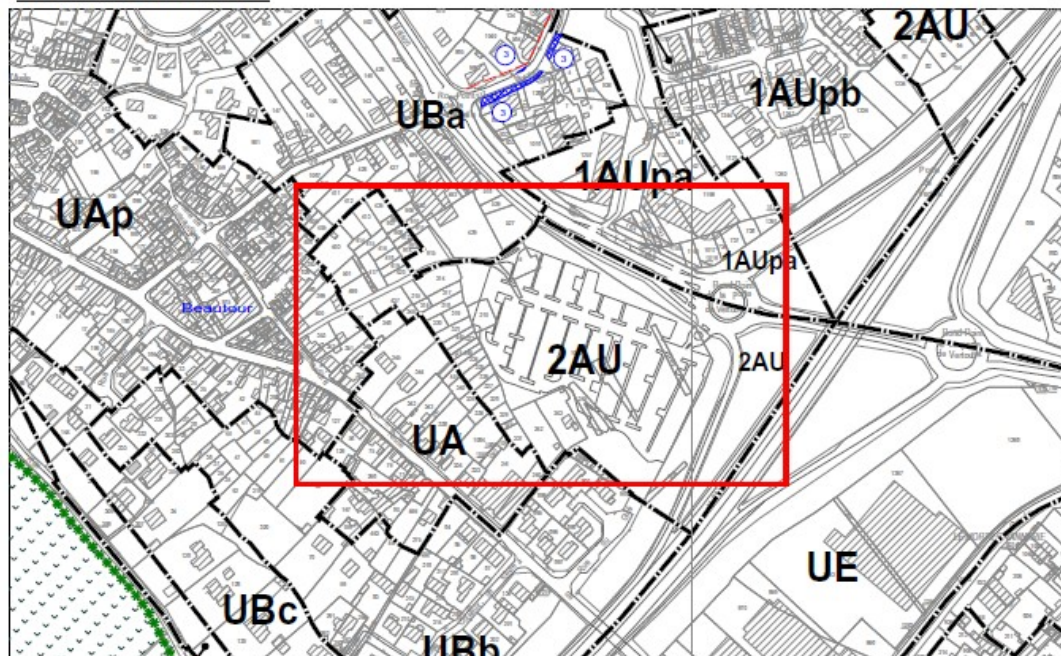
Commune de Vertou

Nantes
Métropole

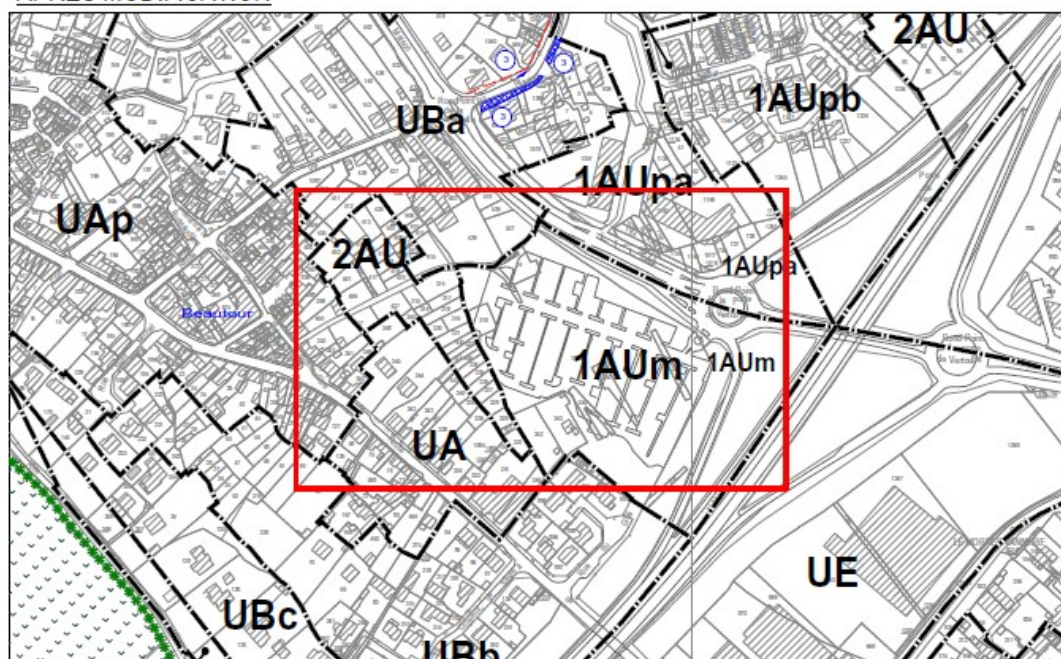
Modification de zonage de 2AU en 1AUm Porte de Vertou



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Fond de plan : Référentiel cadastral composite actualisé. **Planches 61-29,62-29**

440215008MDF-plu - Indice 001

Edition du 7 Juillet 2016

Commune de Vertou

Nantes
Métropole