

## Saint-Herblain

# Plan Local d'Urbanisme

Révision simplifiée

## 2 – Notice explicative

*Pôle Loire-Chézine*

Approbation le 22 juin 2007  
Modification le 20 mars 2009  
Modification le 9 avril 2010  
Révision simplifiée le 25 juin 2010  
Révision simplifiée le 11 avril 2011  
Modification le 21 octobre 2011  
Révision simplifiée le 6 avril 2012  
Révision simplifiée le 25 janvier 2013

# NOTICE EXPLICATIVE

## Sommaire

<b>I – CONTEXTE ET PLANS DE SITUATION .....</b>	<b>5</b>
<b>1 - PRESENTATION DU SITE DU BOULEVARD DE LA BAULE ET DE SES ABORDS .....</b>	<b>5</b>
<b>2 - L'INSCRIPTION DU PROJET DANS LE PLU DE SAINT-HERBLAIN.....</b>	<b>7</b>
<b>II - LE PROJET ET SES ENJEUX .....</b>	<b>10</b>
<b>1 - UN PROJET D'INTERET GENERAL : UN NOUVEAU QUARTIER POUR « RECOUDRE » LA VILLE, ACCUEILLIR DES HABITANTS ET DEVELOPPER L'EMPLOI .....</b>	<b>10</b>
<b>2 - LES AMENAGEMENTS PROPOSES.....</b>	<b>11</b>
<i>2.1- Le programme prévisionnel des constructions.....</i>	<i>11</i>
<i>2.2- Le parti d'aménagement.....</i>	<i>12</i>
<b>III – LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET – DIAGNOSTIC ET IMPACTS.....</b>	<b>16</b>
<b>1- ETAT INITIAL DU SITE .....</b>	<b>16</b>
<i>1.1- Diagnostic des milieux et des paysages.....</i>	<i>16</i>
<i>1.2- Diagnostic hydrographique.....</i>	<i>19</i>
<i>1.3- Etat des lieux biologique.....</i>	<i>19</i>
<i>1.4- Etat des lieux des déplacements et de l'environnement sonore.....</i>	<i>21</i>
<b>2- LES IMPACTS PREVISIBLES DU PROJET ET LES MESURES D'ACCOMPAGNEMENT .....</b>	<b>23</b>
<i>2.1- Un boulevard arboré et un traitement paysager de l'ensemble de l'opération.....</i>	<i>23</i>
<i>2.2- Une gestion des eaux maîtrisée.....</i>	<i>24</i>
<i>2.3- Les effets sur les déplacements et les mesures d'accompagnement prévues.....</i>	<i>25</i>
<i>2.4- L'impact sur l'environnement sonore et les mesures prévues.....</i>	<i>26</i>
<b>IV - LES IMPACTS DU PROJET SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) .....</b>	<b>27</b>
<b>1 - L'OUVERTURE A L'URBANISATION DU SITE ET LA CREATION D'UN REGLEMENT SPECIFIQUE.....</b>	<b>27</b>
<i>1.1 - La création d'une zone UPb.....</i>	<i>27</i>
<i>1.2 - La rédaction d'un règlement adapté .....</i>	<i>29</i>
<b>2 - LA CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>32</b>
<b>BILAN .....</b>	<b>33</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>35</b>



# REVISION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-HERBLAIN

## Secteur du Boulevard de La Baule

### Notice explicative

#### INTRODUCTION

Le Plan local d'urbanisme de Saint-Herblain a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 22 juin 2007. Depuis, il a fait l'objet de six procédures d'évolution permettant d'intégrer différents projets identifiés dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Aujourd'hui, une évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Herblain s'avère nécessaire sur le secteur du projet de ZAC du boulevard de la Baule.

#### *a – L'objet de la révision simplifiée*

La révision simplifiée a pour objet de permettre la réalisation du projet d'aménagement du boulevard de la Baule.

Ce projet a pour ambition de transformer cette entrée de ville, actuellement autoroutière, en un boulevard urbain fonctionnel permettant la réalisation d'une ligne de transports en commun structurante de type chronobus. Il s'agit également d'ouvrir à l'urbanisation les terrains attenants afin de renforcer le pôle santé actuellement constitué de la Polyclinique de l'Atlantique. Enfin, l'aménagement de ce nouveau secteur permettra d'accueillir une offre de logements diversifiée et des activités tertiaires.

Il s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Saint-Herblain qui avait identifié en 2007 ce secteur pour y réaliser un développement urbain. Il répond également aux orientations du Plan de Déplacements Urbains (2010-2015) approuvé le 20 juin 2011 et à celles du Programme Local de l'Habitat approuvé le 10 décembre 2010, qui visent à favoriser le développement de nouveaux quartiers diversifiés dans les zones desservies par des transports en commun structurants.

#### *b – Le cadre législatif de la révision simplifiée du PLU*

Situé pour partie en zone 2AU (espaces inconstructibles mais destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini), et pour partie en zone NL (espaces naturels destinés à être aménagés pour des activités de loisirs de plein air et sportives), le secteur du Boulevard de la Baule ne peut être ouvert à l'urbanisation par simple modification. Par ailleurs, la transformation de l'axe autoroutier actuel en un boulevard urbain et la création d'habitat et d'activités permettant la couture

entre deux quartiers existants présentent un caractère d'intérêt général pour la ville et l'agglomération.

De ce fait, la procédure de révision simplifiée est la plus adaptée.

En effet, la mise en œuvre de ce projet impliquant la réduction d'une zone naturelle NL, la procédure d'évolution du PLU est celle de la révision simplifiée, conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Cet article prévoit qu'une révision simplifiée peut être engagée *« lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou pour tout autre collectivité »*.

Une révision simplifiée du PLU a donc été prescrite par délibération du conseil communautaire du 25 juin 2010. Cette délibération avait notamment pour objet :

- d'approuver les objectifs poursuivis par le projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Herblain, à savoir l'ouverture à l'urbanisation du secteur du boulevard de la Baule (2AU, NL) afin de permettre la création d'une opération d'intérêt général manifeste, créatrice d'emplois, d'espaces publics reconfigurés et de logements respectant les objectifs du programme local de l'habitat (situation intra-périphérique et desserte performante en transport en commun) ;
- de définir les modalités de la concertation préalable à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Herblain, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, consistant en une ou plusieurs réunions publiques, une exposition, et la mise à disposition du public de cahiers de suggestions.

Cette délibération a également permis d'affirmer l'intérêt communautaire de ce projet et a engagé la création d'une ZAC afin de le réaliser. Cette opération a été déclarée d'intérêt communautaire et c'est donc Nantes Métropole qui en assure la maîtrise d'ouvrage.

Une deuxième délibération, en date du 20 juin 2011, modifiant le périmètre prévisionnel de la ZAC pour en exclure l'emprise actuelle de la polyclinique, a réaffirmé ces modalités.

Des réunions publiques de concertation préalable se sont déroulées le 19 novembre 2010 le 2 décembre 2011 et le 2 juillet 2012. Une exposition a été mise à disposition du public du 18 juin au 18 juillet 2012.

Les réunions publiques ont réuni environ 130 personnes en novembre 2010 puis l'équivalent (130 personnes) le 2 juillet 2012.

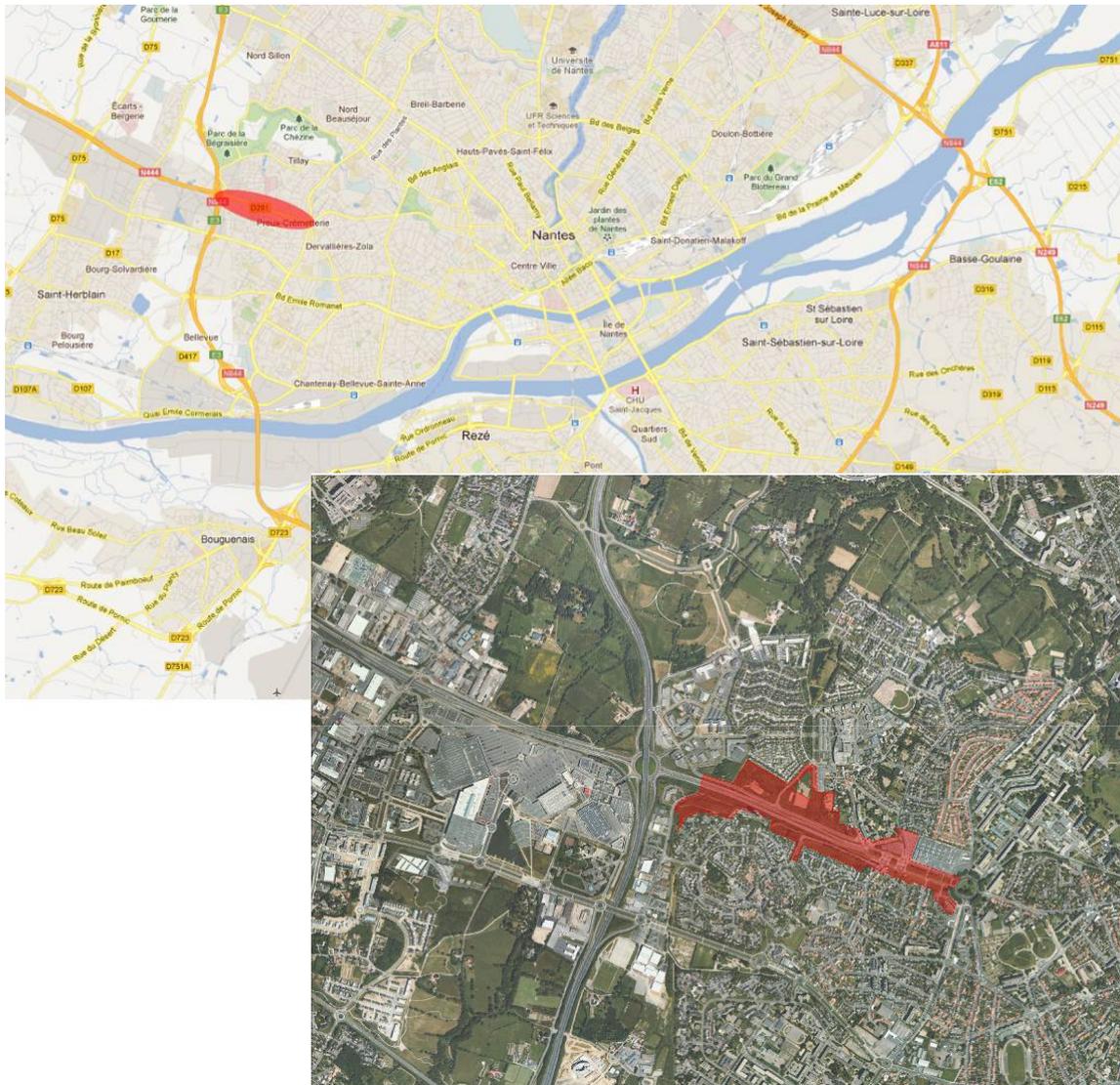
Les remarques ont porté essentiellement sur les thèmes suivants :

- déplacements : la crainte d'un report de trafic automobile sur les quartiers limitrophes existants, la nécessité de développer le chronobus plus rapidement vers la zone d'Ar Mor, le souhait de sécuriser les déplacements en vélo et à pied.
- formes urbaines : les inquiétudes ont été exprimées sur l'insertion des futures constructions à vocation d'habitat dans l'environnement bâti existant.
- nuisances sonores : plusieurs interventions ont porté sur la crainte de voir augmenter les nuisances sonores par la diffusion du trafic automobile et particulièrement durant la phase travaux.

# I – CONTEXTE ET PLANS DE SITUATION

## 1 - Présentation du site du boulevard de la Baule et de ses abords

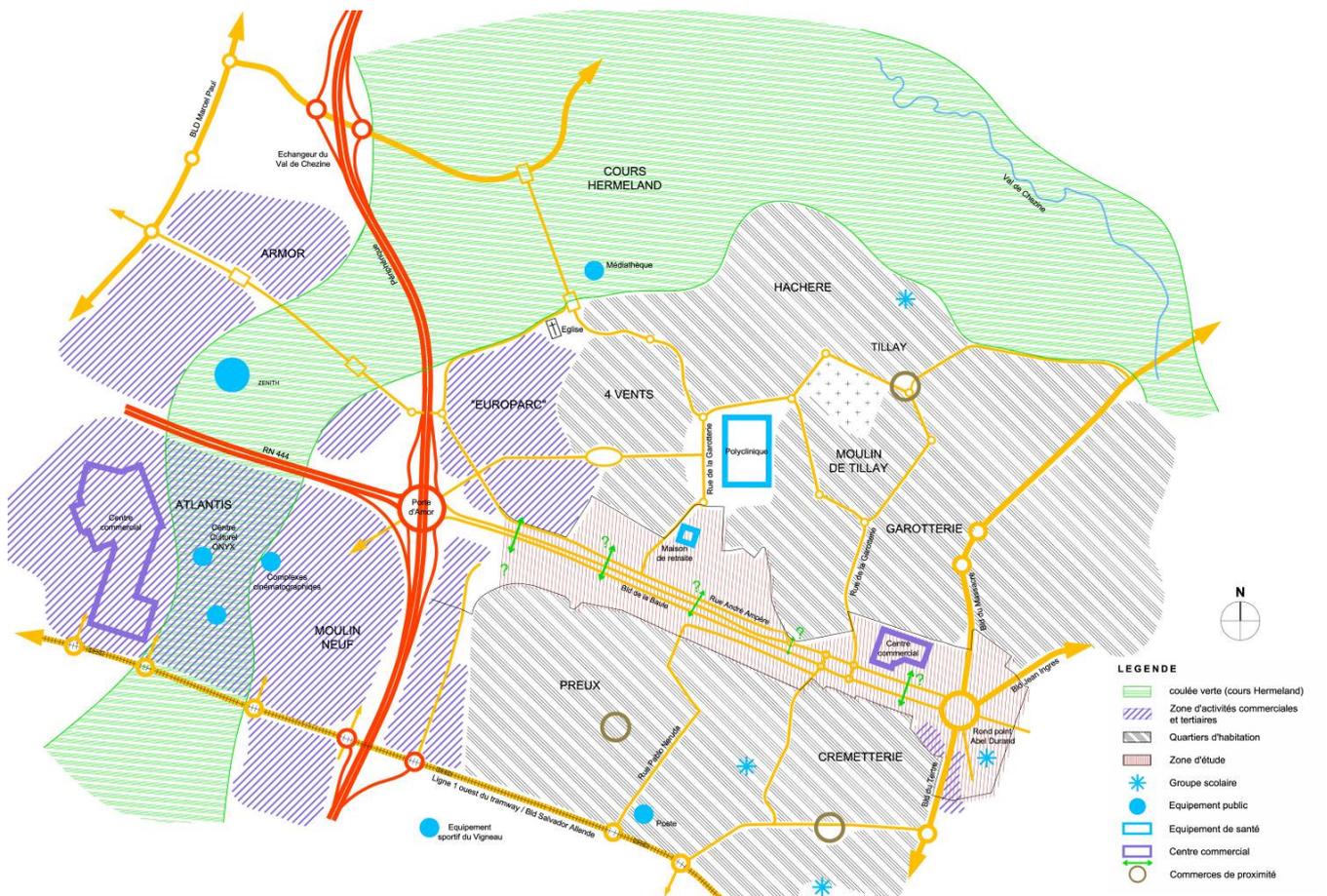
Le boulevard de la Baule est situé à l'est de Saint-Herblain, en limite de Nantes, entre le rond-point Abel Durand et le rond-point Ar Mor (porte d'entrée du périphérique) ; il couvre une superficie de 22 ha environ sur un linéaire de 1500m.



*Plans de situation du projet : le site dans l'agglomération*

Ce secteur s'articule autour de l'axe du boulevard actuellement traité comme un axe autoroutier. Il est bordé sur ses rives nord et sud par de larges surfaces enherbées ou en friches, actuellement inconstructibles, ce qui accentue l'effet de coupure entre les deux quartiers situés au nord (Tillay) et au sud (Preux – Crémeterrie).

Aux pourtours du boulevard sont présents des équipements collectifs structurants (polyclinique de l'Atlantique, maison de retraite des Bigouettes, médiathèque Hermeland...), des quartiers résidentiels dotés de services divers (Preux- Crémeterrie au sud et Moulin de Tillay, Quatre vents et Garotterie au nord), un centre commercial important et des zones d'activité récentes (Europarc et Moulin Neuf et son extension).



**Vocation des tissus existants aux abords du site**

Actuellement, seuls les quartiers situés aux pourtours du boulevard sont desservis par les transports en commun. Au nord, la ligne 56 (Hermeland – Malakoff) dessert le quartier du Tillay et le relie au centre de Nantes. A l’est, la ligne 22 s’arrête aux Dervallières et la ligne 59 passe par le rond point Abel Durand en reliant le quartier de Bellevue à celui de Beauséjour. Au sud, la ligne 1 du tramway dessert les quartiers de Preux-Crémetterie.

Le Plan de Déplacements Urbains (2010-2015) approuvé le 20 juin 2011 par Nantes Métropole a validé la transformation des lignes 22 et 56 existantes en deux lignes chronobus :

- la ligne C3 (Bd de La Baule – Malakoff) sera ouverte en septembre 2012 ;
- la ligne C6 (Hermeland-Chantrerie) qui desservira le quartier du Tillay au nord en septembre 2013.

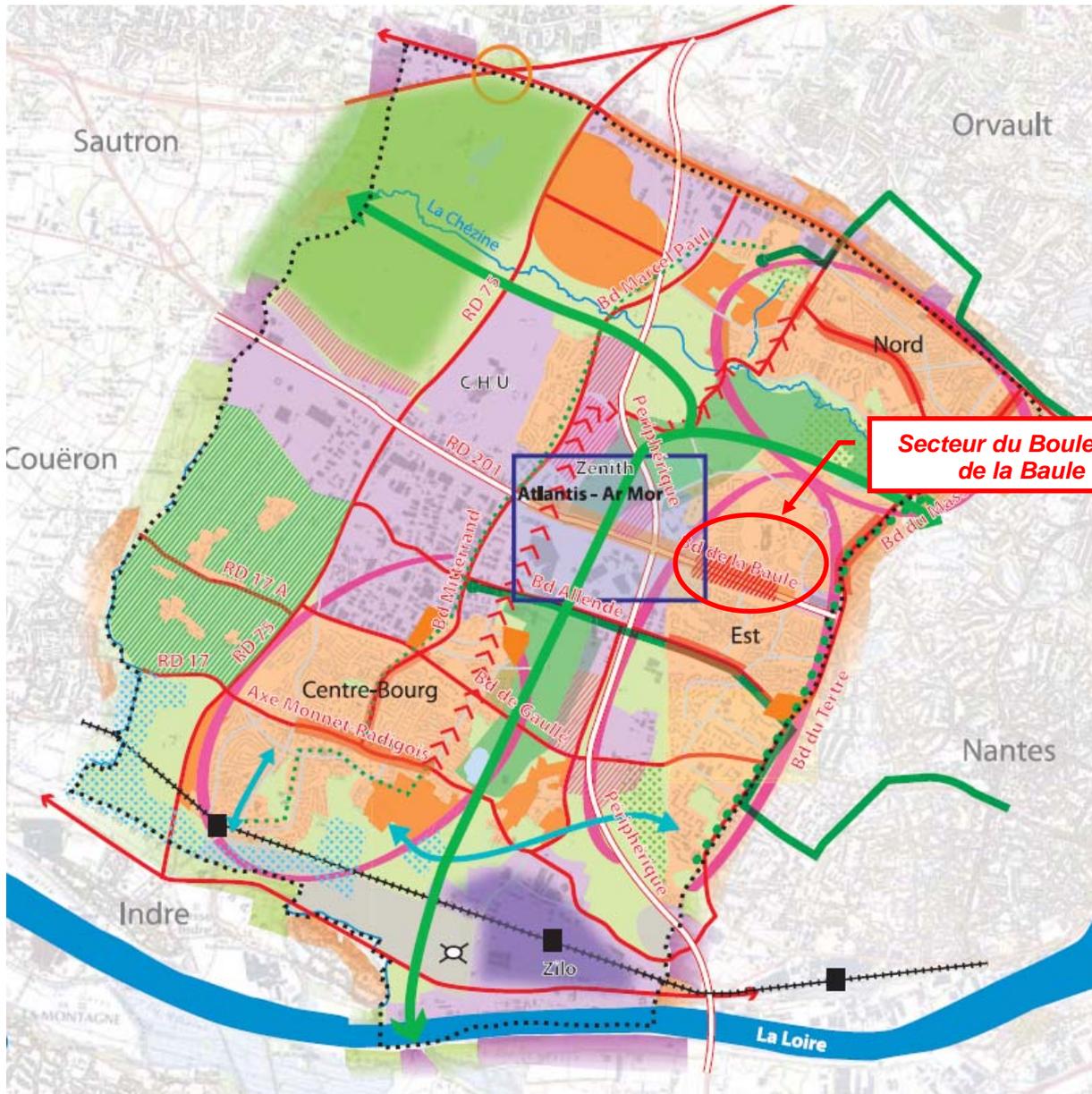


*Plan des lignes Chronobus programmées – PDU 2010-2015*

## 2 - L'inscription du projet dans le PLU de Saint-Herblain

Le secteur du Boulevard de La Baule est inscrit dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU comme un site permettant de « *conduire un projet en faveur de l'emploi et du développement économique* ». (p 5 du PADD). « *La ville souhaite créer de nouvelles zones d'activités autour des portes de Chézine et de Saint Herblain, à la Rousselière, le long du boulevard de la Baule. De même, le développement des services à la personne dans les quartiers sera encouragé* » (p.22 du PADD).

Le projet de ZAC vient donc concrétiser cet engagement du PADD.



**Secteur du Boulevard de la Baule**

	Organiser le pôle urbain d'Atlantis - Ar Mor.		Requalifier les voies structurantes.
	Favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même.		Développer un réseau d'espaces naturels et de loisirs
	Organiser la ville autour de ses pôles de vie et de services.		Maîtriser les risques et les nuisances industriels.
	Engager de nouvelles opérations d'habitat.		Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables.
	Ne pas développer l'habitat en milieu rural.		Concilier protection et ouverture au public des zones humides.
	Conduire un projet en faveur de l'emploi et du développement économique.		Conforter et prolonger le cours Hermeland vers la Loire.
	Améliorer le réseau de transports collectifs.		Développer une continuité des espaces naturels aménagés.

Carte de synthèse du PADD – 22 juin 2007



## II - LE PROJET et ses ENJEUX

### 1 - Un projet d'intérêt général : un nouveau quartier pour « recoudre » la ville, accueillir des habitants et développer l'emploi

Depuis la révision générale du PLU en 2007 qui avait classé ce secteur en zone d'urbanisation future, un projet d'envergure a émergé au nord de ce secteur, autour de l'actuelle Polyclinique de l'Atlantique. Il s'agit d'y constituer un nouveau pôle médico-chirurgical rassemblant la majorité des activités existantes actuellement dans les cliniques nantaises Jeanne d'Arc et Saint-Augustin avec les spécialités de la polyclinique pour renforcer ses activités d'imagerie et de laboratoire.

Par ailleurs, le PDU prévoit la restructuration prochaine des lignes de bus n° 22 et 56 en chronobus empruntant cet axe majeur et desservant la polyclinique, et à plus long terme, les zones d'emplois d'Ar Mor et le Zénith.

Face à ces enjeux et afin de reconfigurer globalement la topographie et l'emprise du boulevard urbain, d'organiser spatialement les emprises à urbaniser et d'équiper le site, Nantes Métropole a décidé, par délibération du 25 juin 2010 de mettre en place une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La délibération a fixé les objectifs à atteindre pour cette opération :

- accueillir un pôle santé et des services à la personne associés (médicaux et paramédicaux),
- permettre le développement d'emplois avec une zone tertiaire complémentaire et bien desservie,
- développer progressivement, et de façon organisée, une offre de logements diversifiée,
- transformer cette entrée de ville en un boulevard urbain fonctionnel permettant la réalisation d'une ligne de transports en commun structurante de type chronobus,
- améliorer la perméabilité entre les quartiers de Preux-Crémetterie et Tillay,
- concevoir le renouvellement urbain de l'ensemble du site en cohérence avec l'existant et avec un aménagement éventuel, à long terme, de la porte d'Ar Mor, relevant de la compétence de l'Etat.

Ce projet s'inscrit pleinement dans les orientations du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Saint-Herblain (cf §I-2)**.

L'opération d'aménagement du boulevard de la Baule s'inscrit également dans **l'Agenda 21 de la ville de Saint-Herblain** et répond particulièrement aux objectifs décrits dans l'enjeu 4 : « Aménager durablement la ville et lutter contre le changement climatique ».

La conception de la ZAC du boulevard de la Baule répond aux objectifs 16 « développer les quartiers durables » et 19 « favoriser les déplacements doux, la mobilité et inciter aux transports en commun »

Ce projet s'inscrit enfin dans un plan plus général au niveau de l'agglomération nantaise en cohérence avec :

- **le Programme Local de l'Habitat (2010-2016)**: le PLH inscrit un objectif minimum de production de logements pour la commune de Saint-Herblain de 520 à 530 logements par an dont 20 % à 25% de logements sociaux et 15 à 20% de logements abordables. Le boulevard de la Baule prévoit, sur une

production d'environ 500 logements, au moins 25 % de logements sociaux et 25 % de logements abordables ;

- **le Plan de Déplacements Urbains (2010-2015)** : le PDU inscrit le principe de mise en cohérence de l'urbanisme et des déplacements, de nature à favoriser la densification des quartiers desservis par les transports en commun ;
- la programmation communautaire en matière de développement d'activités économiques : le quartier du boulevard de la Baule, accueillera également un programme de locaux tertiaires (environ 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher), ainsi qu'un pôle santé autour de l'actuelle Polyclinique de l'Atlantique et de son extension future (équivalent à 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

Ce projet constitue par conséquent une opération :

- d'intérêt général manifeste : créatrice d'emplois, d'espaces publics reconfigurés et de logements respectant les objectifs du programme local de l'habitat (situation intra-périphérique et desserte performante en transport en commun) ;
- d'intérêt communautaire (cf délibération du 25 juin 2010) de par la nature du boulevard à requalifier (voie primaire d'intérêt d'agglomération) et au titre de la compétence développement économique, conformément à la délibération du conseil communautaire du 11 octobre 2002.

## 2 - Les aménagements proposés

### 2.1- Le programme prévisionnel des constructions

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC du boulevard de la Baule d'une superficie de 22 hectares environ permet de répondre à la demande de la ville de Saint-Herblain et aux besoins d'évolution du territoire aux échelles communale et communautaire.

La volonté est d'en faire un véritable lieu de vie où se côtoient actifs et habitants. Il s'agit de proposer aux herblinois et aux populations de l'agglomération nantaise un cadre de vie attractif avec un ensemble d'aménités qui se traduisent notamment par la construction d'équipements structurants et de logements mais également par l'implantation de services de proximités et d'activités tertiaires autour d'un axe stratégique de l'agglomération.

Pour y parvenir il est proposé de :

- développer le pôle santé (25 000m<sup>2</sup> environ),
- apporter, en complémentarité au pôle santé, des services à la personne en rez-de-chaussée des constructions futures face à la polyclinique,
- accueillir des logements collectifs et intermédiaires dans la continuité des zones résidentielles existantes (d'environ 40 000m<sup>2</sup>, soit environ 500 logements) dont 25 % seront des logements sociaux et 25 % des logements abordables,
- compléter les activités tertiaires de cette partie Ouest de l'agglomération nantaise (d'environ 30 000m<sup>2</sup>),
- développer des espaces verts de « convivialité » le long des cheminements doux créés.

Ce programme s'organisera sur le site le long du boulevard actuel, en cohérence avec le contexte existant.



*Phase esquisse : Programme prévisionnel de destination des constructions (source AUP)*

## 2.2- Le parti d'aménagement

Ainsi, le projet propose de :

### - **Restructurer le boulevard de la Baule en un boulevard urbain**

Le profil en travers du boulevard présente aujourd'hui une largeur de 80 mètres. Afin de le transformer en boulevard urbain, sa largeur va être réduite de moitié (41,50 m de large).

Le futur boulevard accueillera une voie à double-sens intégrant un site propre axial de transports en commun (chronobus dans un premier temps). La vaste esplanade engazonnée existante entre les doubles voies de circulation sera supprimée au profit d'une redistribution de l'espace public aux autres modes de transport et à l'urbanisation des « rives ».

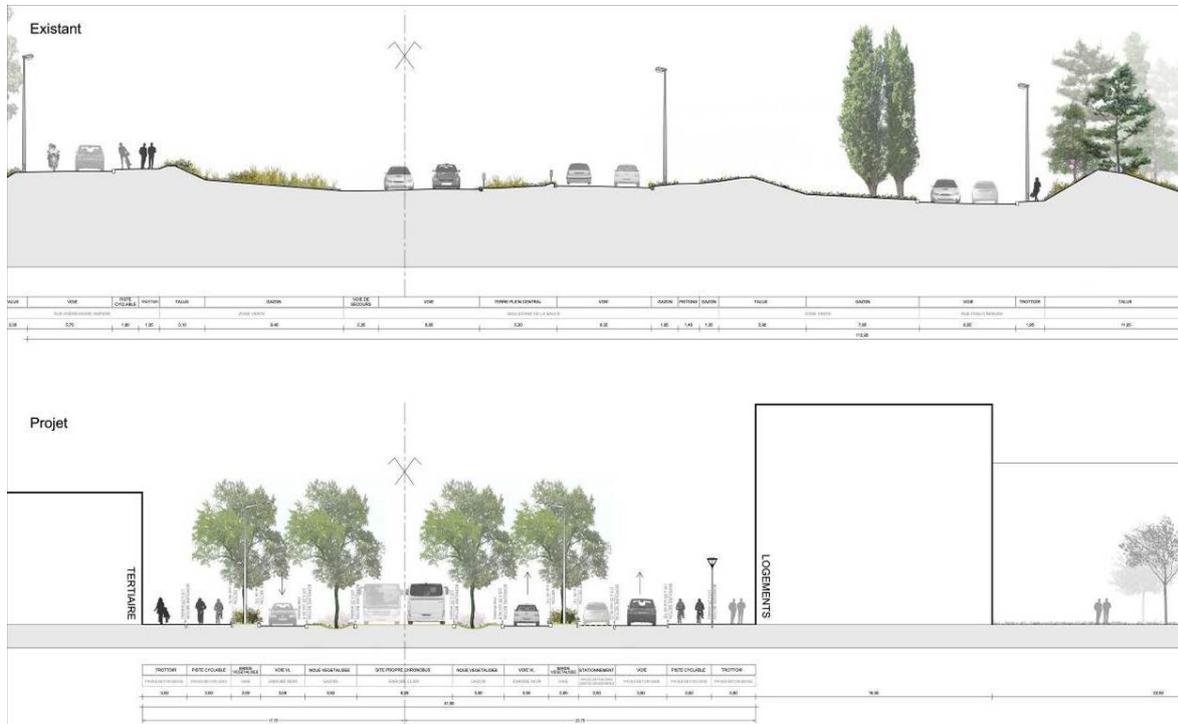
Le nouveau profil en travers du boulevard de la Baule, au-delà de l'optimisation recherchée de sa largeur d'emprise, vise à développer les modes alternatifs de déplacement à la voiture : transports en commun, vélos et piétons.

Le boulevard sera constitué d'un site propre axial de transports en commun (Chronobus), encadré de part et d'autre par :

- Une bande engazonnée avec une forme de noue pour récupérer les eaux de ruissellement et les évacuer dans des ouvrages de stockage sous noue,
- Une voie de circulation,
- Un terre-plein végétalisé (haie et gazon),
- Côté nord : une piste cyclable bidirectionnelle de 3 mètres et un trottoir de 3 mètres au pied du futur front bâti,
- Côté sud : une bande de stationnements longitudinaux, une voie de desserte en pavés et une piste cyclable bidirectionnelle et trottoir,
- Un double « alignement » d'arbres. Il s'agit d'un alignement discontinu, en pointillés par « bosquets » d'arbres. Ils rythment le boulevard et offrent des

fenêtres sur l'espace public, des transparences, des ouvertures visuelles vers les fronts bâtis. Ils permettent de bénéficier d'un effet de vitrine pour les activités à rez-de-chaussée en particulier.

Des poches de stationnements au sud seront desservies par le boulevard. Il ne s'agit pas de contre-allées qui s'opposent à l'échelle recherchée d'un boulevard urbain.



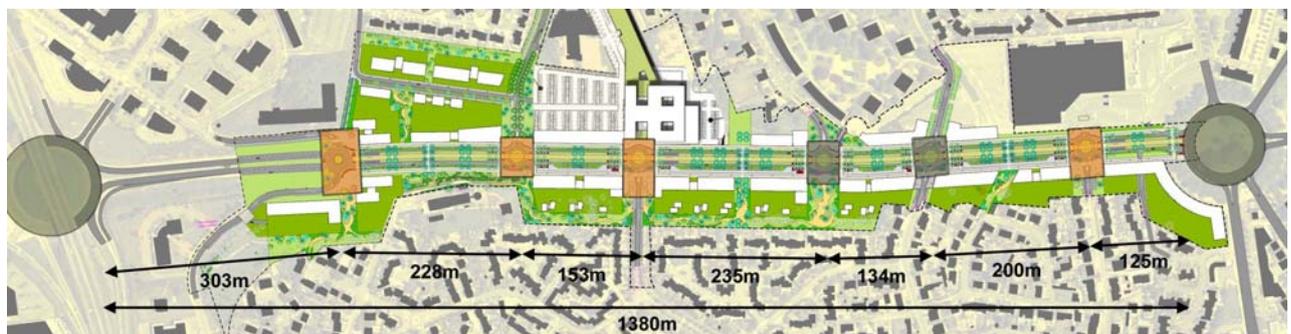
*Coupe de principe : la reconfiguration du boulevard (source AUP)*

**- Créer de nouveaux points d'échanges nord-sud**

Afin d'apaiser la circulation et de la fluidifier, de nouveaux points d'échange sont créés en complément des ronds points existants. Quatre ronds points sont créés, portant le nombre total de points d'échanges à 6 entre le rond point Abel Durand et le rond point d'Ar Mor.

Ils doivent permettre de développer les liens nord-sud entre les quartiers.

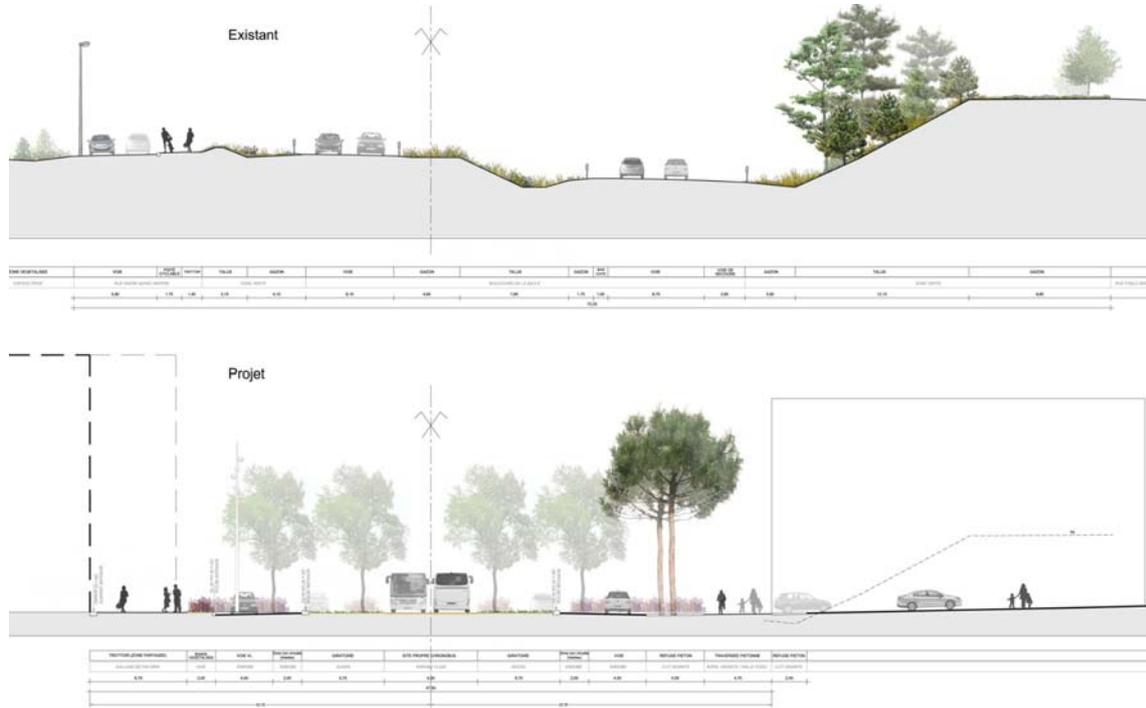
Ces ronds points seront traités comme des esplanades de 40 mètres de largeur, conçues comme des lieux possibles de rencontre.



*Esquisse – profil en long, Avant Projet (source – AUP)*

### - Réaménager la rue Pablo Neruda

La rue Pablo Neruda est actuellement en surplomb du quartier : son aménagement sur talus, à 3 mètres au-dessus des constructions qui la bordent, devait permettre initialement de passer au-dessus du boulevard via une passerelle qui n'a jamais été construite. Le projet prévoit donc la mise à niveau de cette voie avec le futur boulevard.



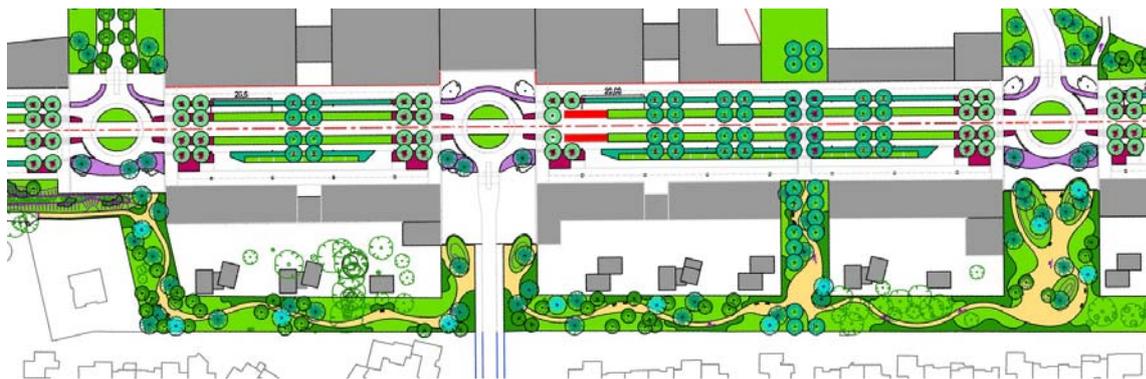
**Coupe de principe – Rue P Neruda (source AUP)**

### - Développer et sécuriser les continuités piétonnes et deux-roues

Outre la piste cyclable sur l'axe du boulevard de la Baule, des continuités piétonnes et deux roues seront développées à chaque point d'échange afin de faciliter les déplacements entre les quartiers existants et la complémentarité des modes de déplacements (piétons, deux-roues et chronobus).

### - Accompagner le projet d'espaces paysagers et arborés

L'aménagement du boulevard s'accompagnera d'un traitement des espaces publics de qualité : des arbres d'alignement sont prévus de part et d'autre du boulevard, chaque esplanade sera également le support d'espaces paysagers plantés. Enfin, un espace vert continu sera préservé sur toute la limite sud de l'aménagement afin d'assurer une transition non bâtie avec les quartiers limitrophes. Tous ces espaces verts seront le support de cheminements piétons.



*Zoom sur l'organisation des espaces verts et paysagers  
section autour de la rue P Neruda (source AUP)*

### **III – LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET – DIAGNOSTIC ET IMPACTS**

Au titre de l'article L121-10 CU, 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 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 (zone géographique 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 particuliers, d'un dépassement des normes de qualité environnementales 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 des dispositions des articles R.121-16 CU et L.414-4 du code de l'environnement, une évaluation environnementale serait nécessaire si au moins l'une des conditions suivantes était remplie :

- 1 - l'évolution du PLU a pour objet d'autoriser la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2 - l'évolution du PLU est une révision simplifiée créant, dans des secteurs agricoles ou naturels, des zones U ou AU d'une superficie supérieure à 200 ha ;
- 3 - l'évolution concerne un PLU d'une commune littorale et prévoit la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 ha.

La présente procédure aura pour effet de réduire une zone naturelle de loisirs (NL) de 0,7 ha. Elle n'a par ailleurs aucun impact sur des secteurs agricoles. Elle prévoit la transformation d'une zone 2AU en zone UP pour une surface d'un peu plus de 20 ha. Aucune modification ne porte sur un site Natura 2000 ou un secteur situé à proximité.

Dans ces conditions, la présente procédure n'est pas soumise à la nécessité d'une évaluation environnementale. Toutefois, au regard de l'importance du projet, une présentation de l'état initial du site et des effets sur l'environnement est nécessaire.

#### **1- Etat initial du site**

Une étude d'impact complète, réalisée dans le cadre du dossier de création de la ZAC du Boulevard de la Baule, a été adressée à la DREAL des Pays de la Loire le 26 avril 2012. Seule une synthèse de ces éléments est reprise ici.

##### **1.1- Diagnostic des milieux et des paysages**

###### **Topographie**

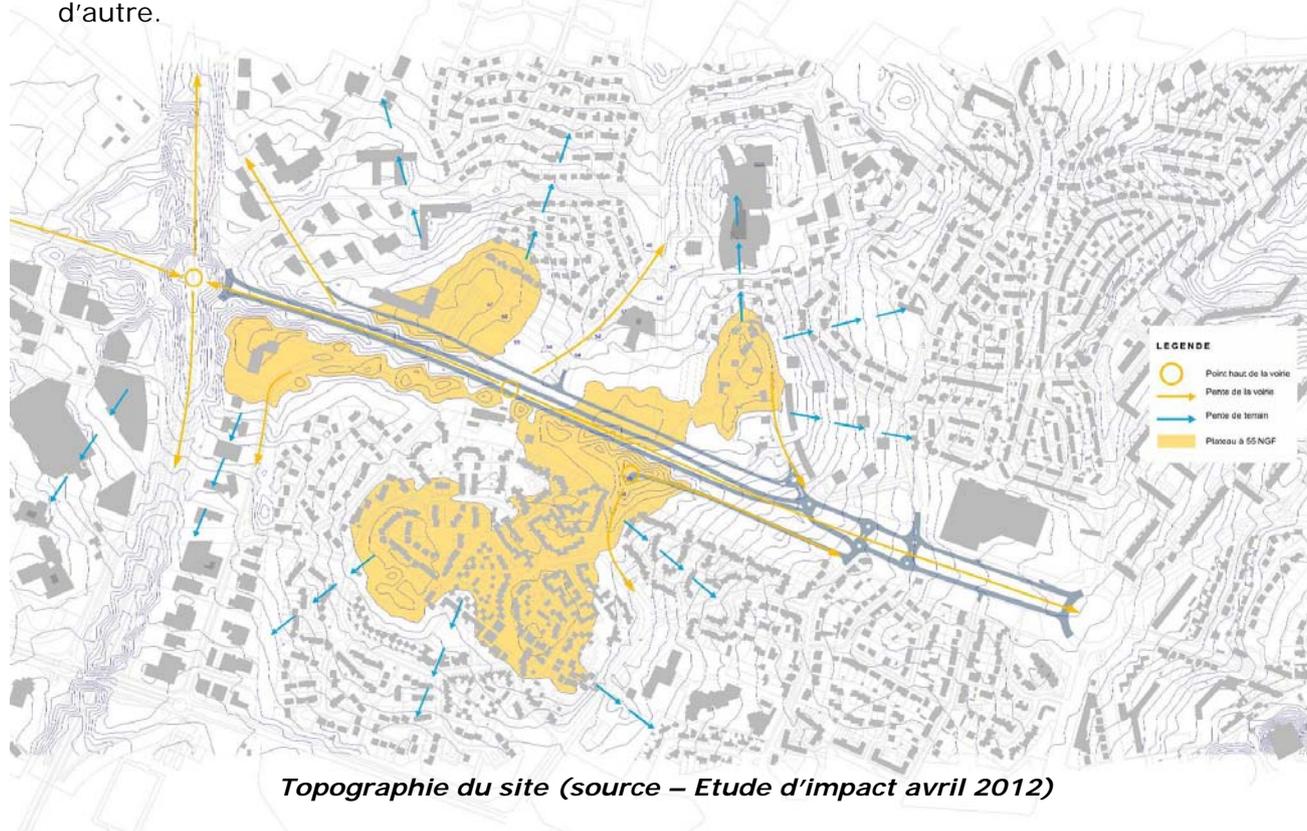
L'ensemble du site, compris entre le périphérique à l'ouest et les boulevards du Massacre et du Tertre à l'est, présente un relief peu accentué mais vallonné.

Ce relief est constitué d'un « plateau » situé à une cote de 55,00 mètres NGF avec de légères surélévations naturelles telle celle du moulin de Tillay à la cote de 58,00 mètres (moulin dont il ne reste plus que la base) ou façonnées par l'homme : la surélévation de la rue Pablo Neruda, au droit du virage existant au contact du boulevard de la Baule, à

une cote de 59,50 mètres. Elle avait pour objectif initial de laisser la possibilité de réaliser un ouvrage de franchissement de la pénétrante ouest de l'agglomération, alors que le terrain naturel était à une cote de 56 mètres environ.

De ce plateau, les pentes du terrain se dirigent au nord vers le val de Chézine, au sud vers le boulevard Allende et à l'est vers le rond-point Abel Durand (cote de 38,00 mètres), via une grande perspective.

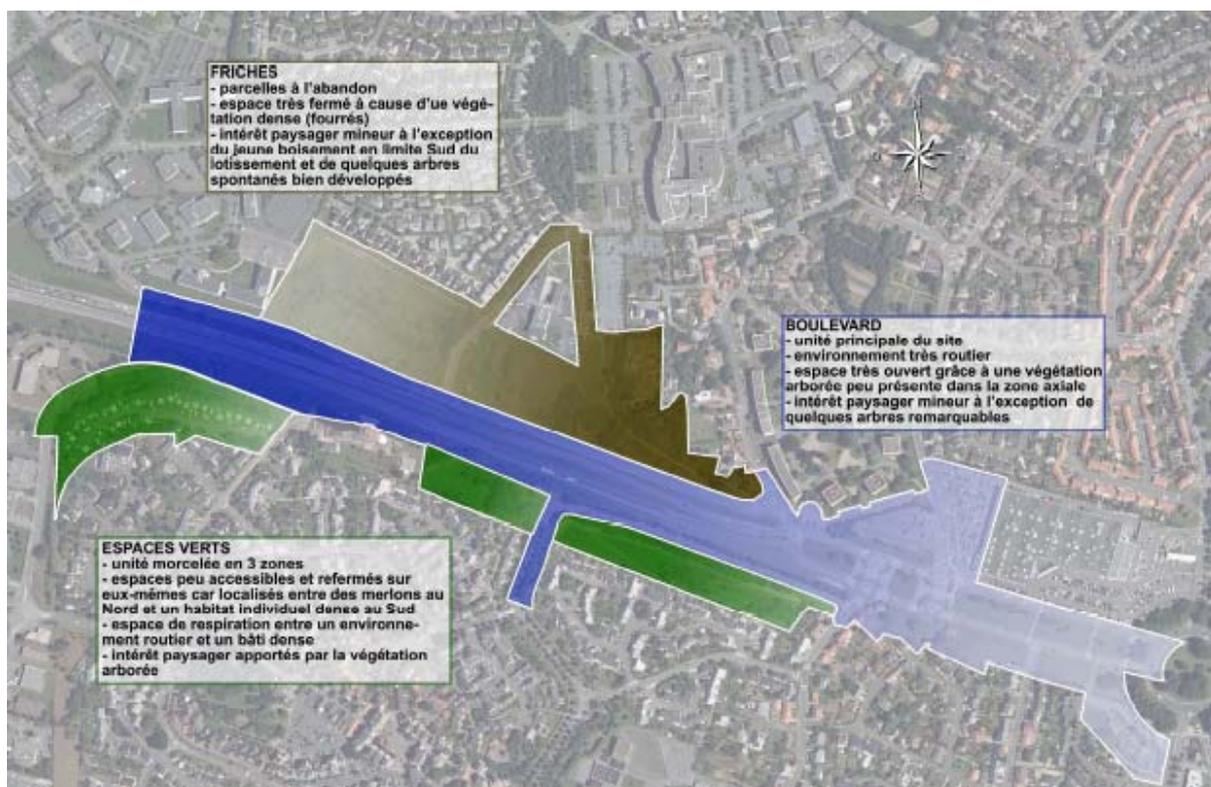
Pour la réalisation du périphérique et de cette pénétrante, le terrain a été creusé pour, entre autres, « encasturer » le périphérique et permettre des franchissements entre quartiers par des ouvrages dont le tablier « prolongeait » le terrain naturel de part et d'autre.



## Unités paysagères et végétation

Le site d'étude présente plusieurs occupations du sol :

- des zones bâties : centre commercial et parcs de stationnement liés, un cabinet médical situé rond point Abel Durand.
- des espaces verts liés à la voirie, sur la rive sud, le plus souvent engazonnés et plantés d'arbres disposés de façon aléatoire. A l'ouest, ces zones se transforment en merlons engazonnés et plantés au sommet.
- Des espaces verts liés aux parcelles d'habitation : ils se localisent essentiellement au sud du site et forment un espace tampon entre la voie et les parcelles privées. Ils sont engazonnés et plantés d'arbres disposés de façon aléatoire. Un merlon planté d'arbres les protège visuellement.



*Unités paysagères – source Etude d'impact – avril 2012*

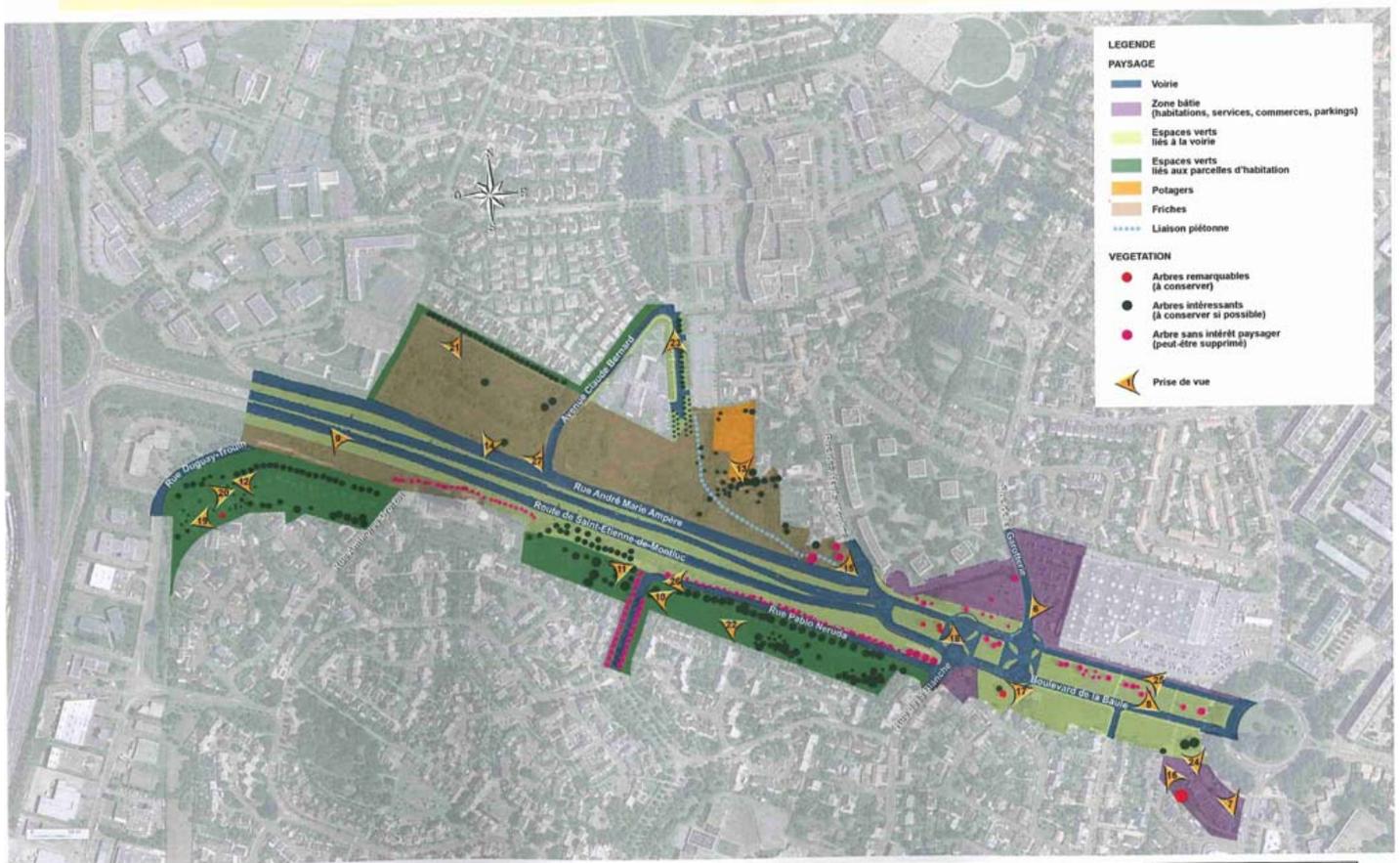
La végétation du site est marquée par son caractère arboré : 480 arbres ont été dénombrés.

Un diagnostic a été réalisé et a permis de classer ces arbres selon leur intérêt :

- cinq sujets sont qualifiés de remarquables : un chêne, un eucalyptus et 3 pins,
- une zone arborée d'intérêt a été repérée entre la rue Pablo Néruda et la Tour hertzienne. Elle devra être prise en compte dans le projet.
- quelques masses boisées sont considérées comme intéressantes, non pas pour les essences dont elles sont constituées mais plutôt pour la masse végétale qu'elles représentent ;
- les arbres sans intérêt désignent les arbres d'alignement plantés en accompagnement de la voirie. Parmi eux, 70 peupliers en fin de vie seront à supprimer.

Par ailleurs, la rive nord du boulevard est constituée de friches qui offrent une végétation spontanée composée d'arbres (chênes, peupliers, pommiers), d'arbrisseaux (saules, sureaux, aubépines...) et d'arbustes (genêts, ...).

Aucune espèce végétale présente sur le site ne fait l'objet d'une protection réglementaire.



*Paysage et végétation (source étude d'impact avril 2012)*

## 1.2- Diagnostic hydrographique

L'emprise du projet est localisée sur le bassin versant de la Chézine. D'une longueur de 16,7 km, la Chézine est l'une des rivières affluentes de la Loire.

Le projet est situé en bordure du bassin versant de la Chézine, et longe ainsi la « crête » qui représente le point haut du secteur de projet.

Aucun cours d'eau ne traverse l'emprise du projet. Néanmoins, la zone est parcourue par quelques fossés qui drainent les eaux pluviales vers les réseaux.

## 1.3- Etat des lieux biologique

L'ensemble de la zone a fait l'objet d'investigations en avril et juin 2011. Un inventaire faunistique et floristique a été réalisé par secteur homogène. Seuls sont repris ici les secteurs d'espaces verts, de friches d'épineux et de zones boisées.

### • Les espaces verts

Les espaces verts sont de différents types :

- des plantations de ligneux exogènes en alignements et en bosquets ;
- des zones enherbées tondues très régulièrement situées dans la zone centrale du boulevard à l'Est : une flore spontanée peu diversifiée s'y développe ;
- des zones enherbées tondues moins souvent et situées dans les zones ouvertes du sud : la végétation y est plus diversifiée ;
- des zones enherbées broyées quelques fois par an dans les secteurs enclavés : dense et richement fleurie, cette végétation accueille une microfaune assez abondante (libellules, mélitées des centaurées, piérides).

- **Des friches d'épineux**

Les friches d'épineux sont situées au nord-ouest de la zone. Elles sont constituées de ronces, d'ajoncs, d'aubépines, de prunelliers. Elles accueillent des Fauvettes à tête noire, des Merles noirs, Pigeons ramiers, Pies bavardes, Pouillots véloces.

Un petit secteur humide artificialisé en voie d'enfrichement est présent au bord de la route menant à la polyclinique. Il est colonisé par le Saule roux, l'Oenanthe safranée, la Renoncule rampante...

- **Des zones boisées**

Un secteur boisé se trouve au milieu de la zone : il est constitué d'Ormes champêtre, de Chênes pédonculés, de Ronces communes, de Fusains d'Europe... Parmi la faune observée on retrouve : la Pie bavarde, la Tourterelle turque, le Pinson des arbres, le Pouillot véloce, le Merle noir, le Rougegorge familier, des trous d'émergence du Grand Capricorne dans un des vieux chênes et l'Ecaille chinée (papillon de nuit).

Quelques espèces animales patrimoniales ont été observées sur la zone :

- l'Ecaille chinée (papillon nocturne) est d'intérêt communautaire mais commune dans la région.
- La Mélitée des scabieuses (papillon de jour) : elle est inscrite sur la liste des espèces déterminantes en ZNIEFF de la région des Pays de la Loire. Elle est cependant commune en Loire-Atlantique.
- Un coléoptère xylophage : des trous d'émergence témoignent de la présence du Grand Capricorne. Cette espèce est protégée en France mais d'intérêt communautaire. Elle est commune en Loire-Atlantique et Pays de la Loire.
- Un reptile : le lézard des murailles protégé en France est commun dans la région.

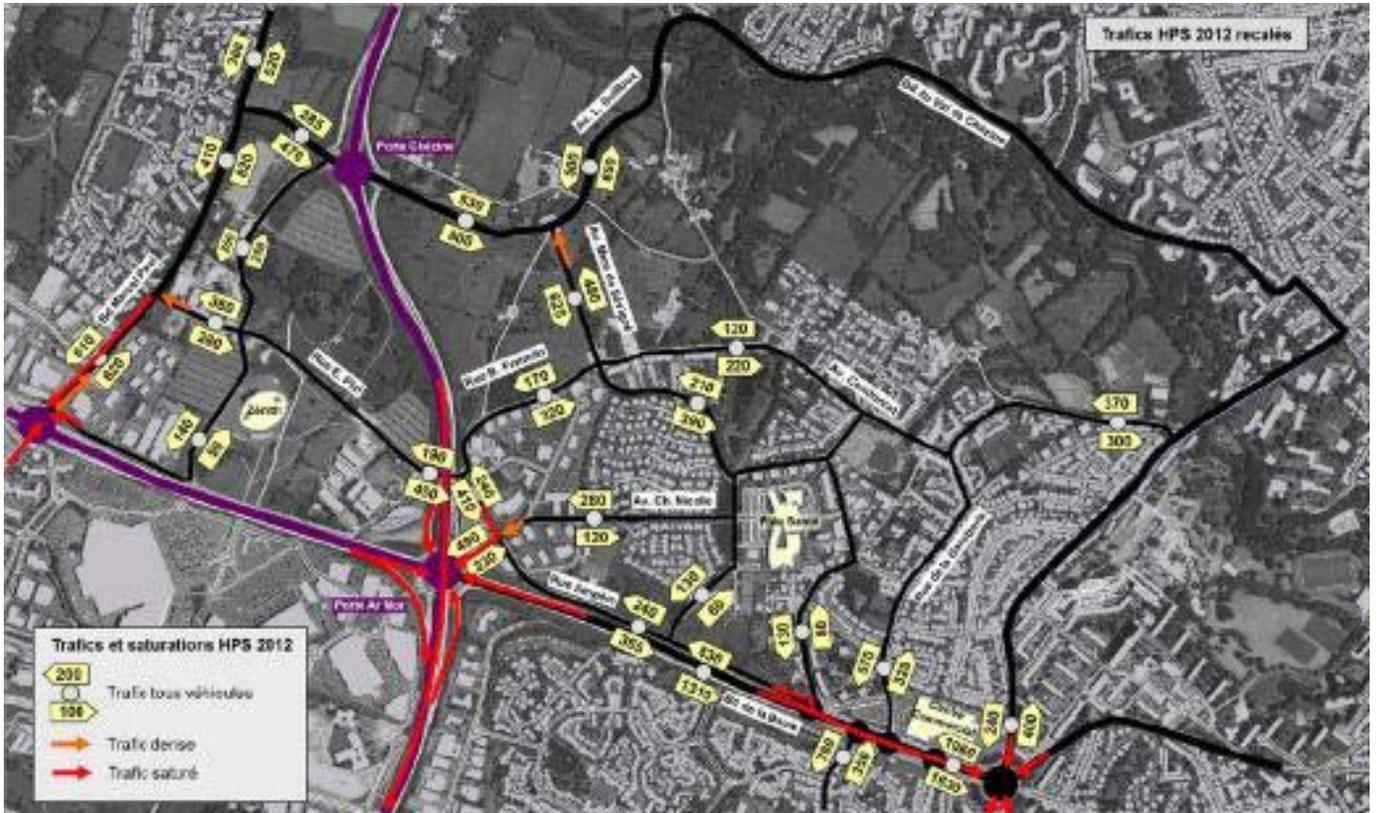
## **Conclusion**

Le projet du boulevard de La Baule s'inscrit dans un site urbain dense, dont les espaces végétalisés ont largement été remaniés par l'homme : les surfaces enherbées situées au sud s'étendent sur un talus artificialisé, le terre-plein herbeux central recouvre la conduite d'eau potable permettant l'alimentation de Saint-Nazaire (depuis le réservoir de La Contrie). La faune et la flore du site sont communes en Loire-Atlantique et présentent un intérêt limité.

## 1.4- Etat des lieux des déplacements et de l'environnement sonore

### • Les déplacements

Une étude de circulation a été réalisée sur le boulevard de la Baule sur la base de comptages automatiques en 2008, décembre 2010 et janvier 2012 et de la matrice « Origines / Destinations » de janvier 2012.



*Trafs en heures de pointe du soir (source – étude d'impact – avril 2012)*

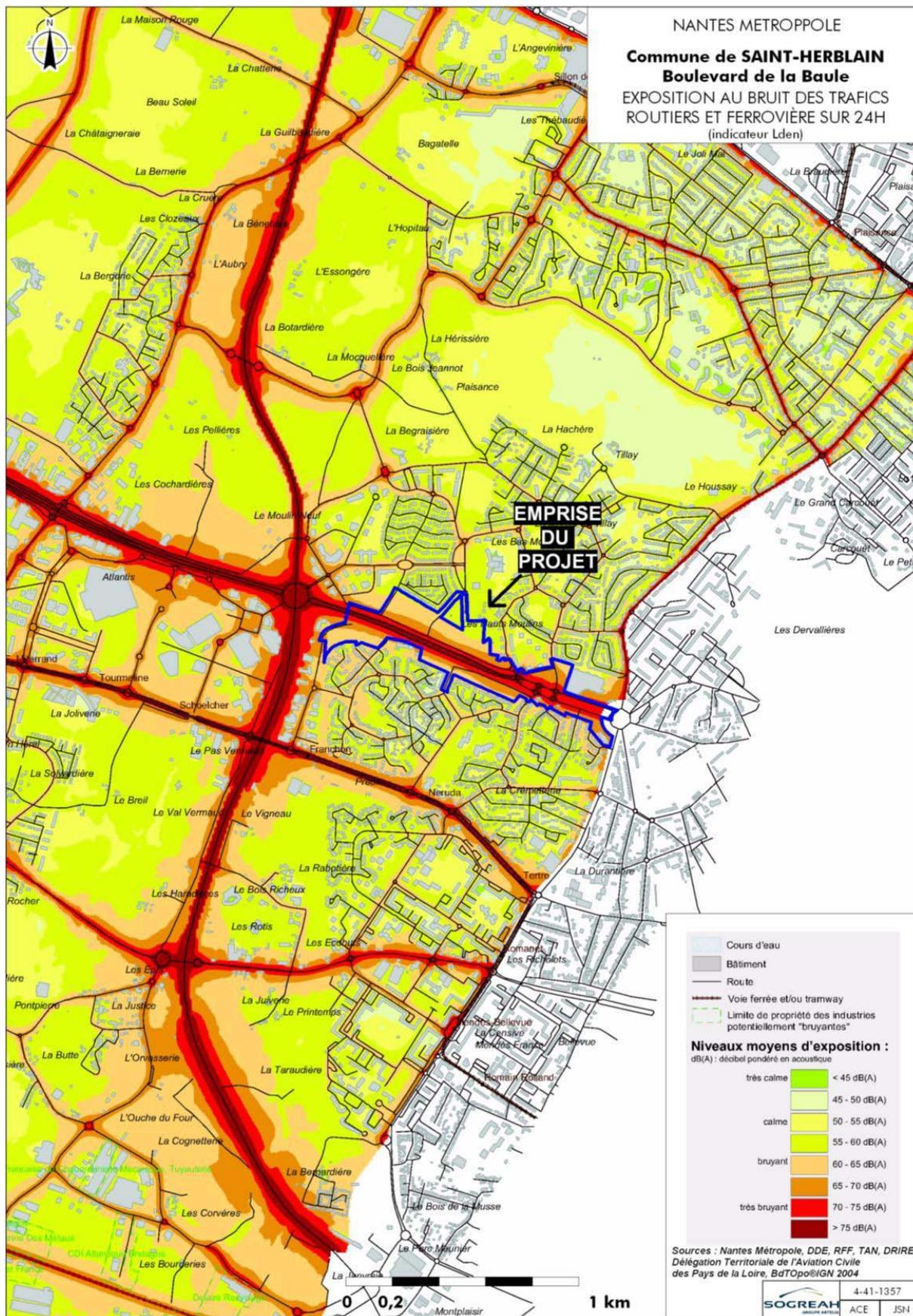
Les saturations relevées en heures de pointe du matin et du soir sont relativement similaires voire légèrement inférieures à celles observées le soir. Sur le boulevard de la Baule en heure de pointe du soir, le trafic est compris :

- entre 800 et 1000 véhicules / heure dans le sens sortant vers le giratoire d'Ar Mor ;
- entre 1300 et 1700 véhicules / heure dans le sens entrant.

### • L'environnement sonore

L'emprise du projet est affectée par des niveaux sonores élevés entre 60 et 75 dB le long du boulevard.

Les habitations existantes de part et d'autre du boulevard sont en retrait et profitent pour certaines d'entre elles de la protection acoustique des merlons paysagers aménagés en bordure de voirie ce qui les préserve d'un niveau d'exposition trop élevé.



*Carte des niveaux d'exposition au bruit (source – étude d'impact avril 2012)*

## 2- Les impacts prévisibles du projet et les mesures d'accompagnement

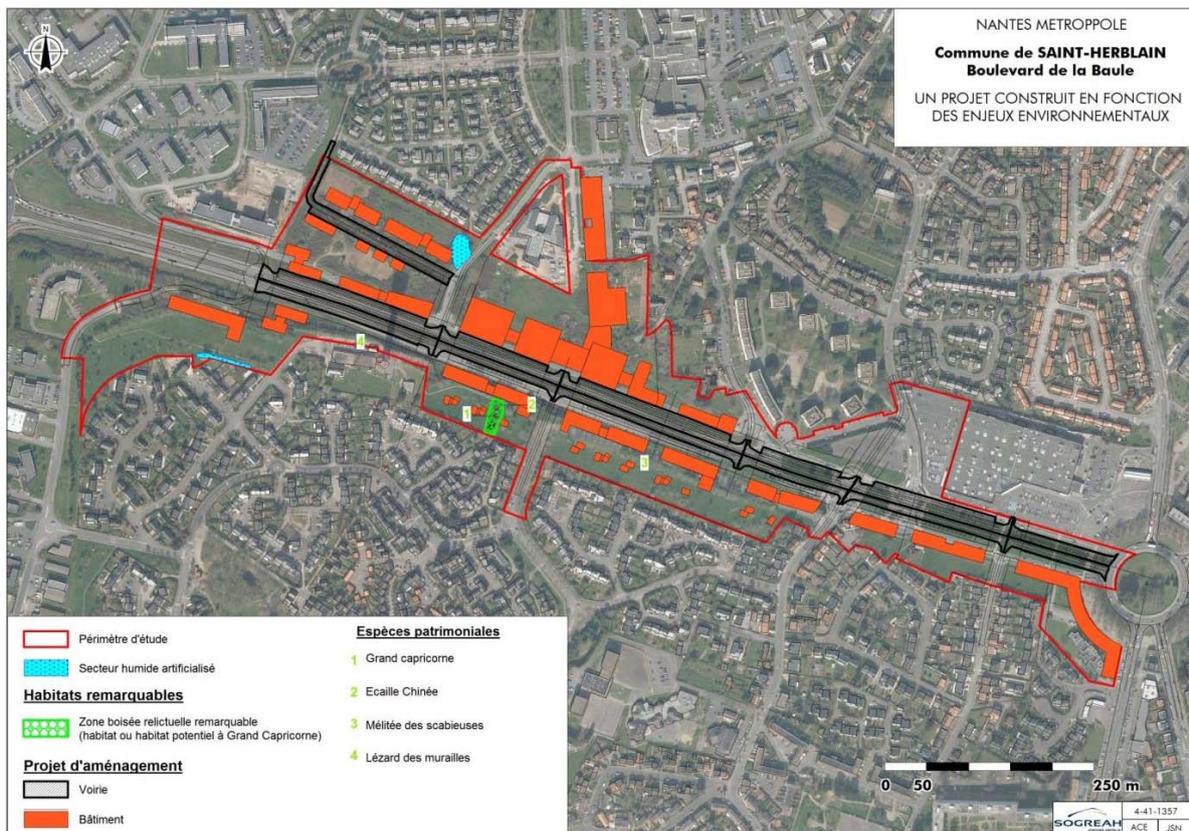
Le parti pris d'aménagement prend en compte la problématique environnementale et intègre des mesures permettant de modérer les impacts du projet sur l'environnement.

### 2.1- Un boulevard arboré et un traitement paysager de l'ensemble de l'opération

Le projet s'insère dans un milieu urbain dense dans lequel les milieux naturels intéressants sont peu présents. Les espèces sont peu diversifiées et caractéristiques des friches urbaines ou de milieux remaniés par l'homme.

Les milieux les plus intéressants sont ceux où l'on retrouve des indices de présence du Grand Capricorne et l'Ecaïlle chinée, des espèces patrimoniales à préserver.

Ces milieux ne seront pas impactés par le projet ; le plan d'aménagement ayant été conçu pour préserver cette zone boisée. L'orientation d'aménagement imposera de conserver ces arbres.



Par ailleurs, l'élément végétal fait partie intégrante du parti d'aménagement : en effet, il participe à la constitution d'un boulevard urbain reconfiguré et permet de garantir des espaces « tampons » verts entre l'opération et le tissu urbain existant aux franges de l'opération.

L'orientation d'aménagement impose la création d'espaces verts paysagers.



D'un point de vue quantitatif, le projet tel que figuré actuellement, prévoit :

- la suppression de 300 arbres dont 70 peupliers en fin de vie,
- la conservation de 180 arbres,
- la plantation de 510 arbres de haute tige de 10 à 20 m, à l'échelle du futur bâti bordant l'axe du boulevard.

Par ailleurs, les arbres les plus intéressants seront intégrés à des espaces verts publics dont la gestion sera assurée par le service des espaces verts de la ville de Saint-Herblain. Dans les îlots privés, en cas de présence d'arbres remarquables, une marge de recul sera imposée aux futurs bâtiments. Enfin, pendant le chantier, il sera prévu une clôture à l'aplomb des houppiers des arbres pour éviter toute dégradation du tronc et des branches et pour éviter tout dépôt de matériaux au pied des arbres.

L'orientation d'aménagement identifie les arbres remarquables, notamment le petit bosquet où l'on a trouvé des traces de Grand Capricorne, et impose de les conserver.

## 2.2- Une gestion des eaux maîtrisée

Les impacts prévisibles sont inclus dès la conception du projet de ZAC : les eaux usées transitent vers une station d'épuration et la future ZAC sera équipée d'un système de traitement et de rétention des eaux pluviales avant rejet dans la Chézine.

### Gestion des eaux usées

L'effluent collecté sur la future ZAC correspond à 0,5% de la capacité nominale de la station de Tougas. Ces flux de pollution sont donc extrêmement minimes au vu des capacités de traitement de la station d'épuration. La charge de pollution issue de l'opération, collectée par les réseaux, pourra donc être traitée par la station d'épuration de Tougas.

Cette mesure de suppression intégrée à la conception du projet permet d'annihiler toute pollution sur les cours d'eau en provenance du projet. Ainsi, les eaux usées issues du projet n'entraînent aucun effet résiduel sur les eaux superficielles.

### Gestion des eaux pluviales

Actuellement, les eaux de ruissellement sur les surfaces imperméabilisées sont collectées par le réseau d'eaux pluviales de Nantes Métropole et rejetées directement dans la Chézine.

Ces eaux ne font donc l'objet ni d'un traitement quantitatif via un bassin de rétention, ni d'un traitement qualitatif.

Le système de gestion des eaux pluviales prévu dans le cadre du projet de la ZAC du boulevard de la Baule est dimensionné conformément au SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015 pour un débit de fuite à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

La ZAC étant située en bordure de la ligne de crête du bassin versant de la Chézine et les zones alentours étant d'ores et déjà urbanisées et équipées de réseaux d'eaux pluviales, le projet n'intercepte aucune surface supplémentaire. Ainsi, dans le cadre du projet, les eaux de ruissellement seront collectées sur le périmètre de la ZAC.

Au vu des aménagements prévus sur cette ZAC, la gestion des eaux pluviales sera effectuée à la parcelle. Chaque aménageur prévoira, en fonction de la surface qu'il aura imperméabilisée, un volume de stockage qui assurera un débit de fuite en sortie de parcelle égal à 3l/s/ha.

Ainsi, le présent projet intègre la gestion des eaux de ruissellement uniquement sur les voiries, c'est-à-dire le boulevard de la Baule en lui-même.

Etant donné la faible emprise disponible le long du boulevard, les eaux seront tamponnées dans plusieurs bassins de rétention en cascade.

### **2.3- Les effets sur les déplacements et les mesures d'accompagnement prévues**

Une étude de circulation a été menée sur le secteur élargi du boulevard de la Baule.

Les simulations effectuées à l'horizon 2020 montrent une forte saturation du boulevard dans le sens entrant (ouest-est) due au pincement de deux à une voie sur le boulevard de la Baule.

Afin de diminuer la pression sur le boulevard de la Baule, il est nécessaire d'avoir recours à des reports de trafics sur des voies parallèles et notamment sur le secteur Nord actuellement relativement fluide, notamment l'axe L Guilloux-Val de Chézine.

Par ailleurs, Nantes Métropole compte sur l'atteinte des objectifs du PDU en réduisant de 16 % la part de l'automobile dans les déplacements et en reportant une partie du nouveau trafic engendré par l'opération sur les modes alternatifs : transports en commun, vélo, marche à pied.

Toutes les conditions sont réunies pour ce secteur qui sera le support de la ligne chronobus C3.

Des mesures d'accompagnement complémentaires sont identifiées pour accompagner ce projet et ces changements d'usage associés :

- mettre en place un plan de circulation et de jalonnement pour inciter au report du trafic automobile vers la porte de Chézine et le boulevard du Val de Chézine afin de participer à la minoration du trafic sur le boulevard de la Baule ;
- programmer le prolongement du chronobus C3 sur le boulevard de la Baule jusqu'au cœur du parc d'activités d'Ar Mor, avec une perspective de maillage avec la ligne 73 sur le boulevard Marcel Paul, selon les besoins liés à l'avancement de l'opération de ZAC. Cela permettra notamment de desservir les salariés du parc d'activité d'Ar Mor, Moulins Neuf, les habitants du quartier de la Bergerie et les futurs usagers du boulevard de la Baule et ainsi contribuer à la réduction de la part modale de la voiture dans les déplacements de ces usagers ;
- analyser la pertinence et la programmation des parcs de stationnement P+R associés au prolongement du TC structurant. La création d'un P+R sur la zone d'activité Ar Mor peut être obtenue par mutualisation des stationnements déjà existants sur le site ;

- inciter au développement des plans de mobilités d'entreprises en travaillant notamment sur l'offre et les conditions de stationnement pour les salariés du site d'Ar Mor et du boulevard de la Baule.

L'ensemble de ces mesures compensatoires s'inscrit dans le Plan de Déplacements Urbains de la communauté urbaine. Par ailleurs l'Etat sera sollicité pour la restructuration de la porte d'Ar Mor.



*Les principes d'un plan de circulation*

## 2.4- L'impact sur l'environnement sonore et les mesures prévues

L'aménagement du boulevard de la Baule aura un impact sonore positif pour la grande majorité des habitations situées de part et d'autre qui profiteront d'une baisse significative du niveau de bruit ambiant grâce à :

- la réduction de la vitesse sur le boulevard : on passera d'une vitesse autorisée à 90 km/heure sur toute la partie ouest à 50 km /heure ;
- l'effet d'écran acoustique joué par les nouvelles constructions le long de l'axe routier.

L'amélioration de la desserte de quelques rues attenantes se traduira par une élévation modérée du niveau sonore liée à l'augmentation de trafic correspondante, sans aucun dépassement des seuils réglementaires.

Aucune protection acoustique paysagère n'est à prévoir sur l'existant dans le cadre du projet.

Compte tenu des forts trafics sur le boulevard, les nouveaux bâtiments implantés à proximité bénéficieront d'un isolement de façade renforcé adapté à leur destination et au niveau de performance recherché.

## IV - LES IMPACTS DU PROJET SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

### Rappel sur le PLU actuel

Le PLU de Saint-Herblain, approuvé en juin 2007, a classé la quasi totalité du site du projet en zone 2AU fermée à l'urbanisation, à l'exception des extrémités Sud-Ouest et Sud-Est, qui sont respectivement en zone NL, UE et UBa. Par ailleurs, le site actuel de la polyclinique se situe en zone UBb, zone qui correspond majoritairement à un tissu pavillonnaire.

La zone 2AU correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini. La zone est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

La zone NL caractérise des espaces naturels destinés à être aménagés pour des activités de loisirs de plein air et des activités sportives.

La zone UE est une zone à vocation d'activités économiques et s'étend sur des tissus urbains existants. Elle comprend un secteur UEc qui correspond à l'emprise de la grande surface commerciale.

La zone UBa recouvre un terrain qui accueille actuellement un cabinet médical, implanté à l'extrémité Est de la future ZAC, le long du rond point Abel Durand. Cette zone caractérise les espaces de densification le long des axes structurants de voirie.

Ainsi, la révision simplifiée a pour objet :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et la création d'une zone UP, divisée en secteurs liés aux vocations des constructions accueillies ;
- La création d'un règlement spécifique permettant la constructibilité propre à ce nouveau quartier d'entrée de ville et permettant l'extension du pôle santé ;
- La création d'une orientation d'aménagement permettant d'encadrer l'urbanisation dans et au-delà du strict périmètre de la future ZAC.

### **1 - L'ouverture à l'urbanisation du site et la création d'un règlement spécifique**

Afin de rendre possible la construction le long de l'axe et de permettre le renouvellement urbain et l'extension du pôle santé, il est proposé la création d'un zonage et d'un règlement spécifique, intitulé zone UPb (« P » comme « projet » et « b » comme « Baule »).

#### **1.1 - La création d'une zone UPb**

La zone UPb correspond à une zone de « projet ». Elle permet le développement et le renouvellement urbains afin de constituer, à terme, un tissu urbain diversifié dans le respect des objectifs de mixité urbaine et du caractère d'entrée d'agglomération du site.

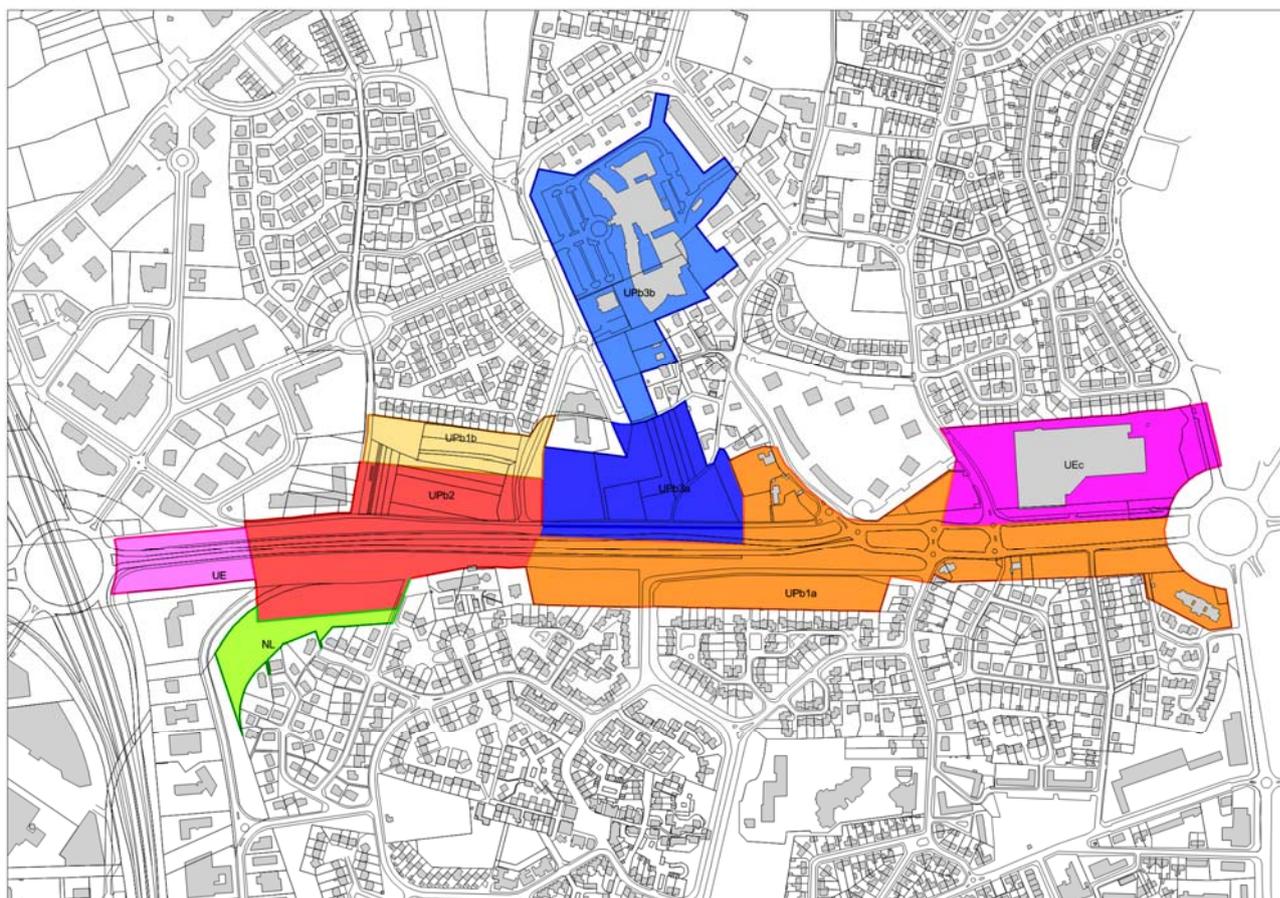
La zone UPb comprendra plusieurs secteurs aux règles spécifiques, délimités essentiellement en fonction de leur vocation future :

- **Un secteur UPb 1a** caractérisant des espaces de densification le long du boulevard de La Baule. Les constructions, principalement constituées d'habitat collectif, seront essentiellement implantées en continuité. L'extrémité Est de la zone est reclassée de UBa en UPb 1a afin d'assurer une cohérence globale du projet de ZAC.

- **Un secteur UPb 1b** dédié aux habitations futures situées au Nord-Ouest de la ZAC, en contact avec le quartier du Tillay : les hauteurs y seront plus modérées.
- **Un secteur UPb 2** en entrée de ville depuis la porte d'Ar Mor permettra l'accueil d'activités tertiaires de type bureaux.
- **Un secteur UPb 3** comprenant l'emprise actuelle de la Polyclinique de l'Atlantique (en UPb 3b) et son extension future le long du boulevard de La Baule (UPb 3a): les hauteurs visent à favoriser la constitution d'un front urbain, tout en garantissant, pour la partie existante, une hauteur plus faible, à proximité des quartiers d'habitat.

Par ailleurs, la zone NL située à l'ouest est réduite de 0,7 ha. Elle est maintenue dans la partie sud de la zone UPb 2, afin de garantir un espace vert « tampon » avec les zones d'habitat existantes plus au sud.

Enfin, la zone UEc, correspondant à l'emprise de la surface commerciale, est légèrement étendue afin d'y intégrer l'aire de stationnement existante.



*Plan du zonage proposé*

Les changements de zonage s'appliquent au-delà du périmètre de la future ZAC sur les secteurs suivants :

- UPb 3b, correspondant au site actuel de la polyclinique : le changement de zonage et de règlement est indispensable afin de rendre plus cohérents les développements de cette activité entre son assiette actuelle et la future extension.

- Une partie de UPb 1a comprise entre la rue des Hauts Moulins et le boulevard de la Baule, actuellement classée en zone 2AU et située en dehors de la future ZAC. Son insertion au nouveau zonage permettra, là encore, un aménagement cohérent garanti par des règles de PLU communes.

En complément du zonage, les planches graphiques comportent deux outils :

- une ligne d'implantation obligatoire le long du boulevard de la Baule, en UPb 3a, afin de garantir la constitution d'un front bâti pour 60% du linéaire de façade des terrains concernés.
- Une marge de recul graphique en zone UPb 1a, située rond point Abel Durand : actuellement prévue à 15m, cette marge est revue à 5 mètres afin de privilégier une implantation du futur bâtiment vers l'avant de la parcelle et de protéger ainsi les arrières du terrain qui jouxtent un quartier pavillonnaire existant.

## 1.2 - La rédaction d'un règlement adapté

La création d'une zone UPb s'accompagne d'un nouveau règlement.

### □ Des règles communes à tous les secteurs UPb

#### **Article 3 – conditions de desserte des terrains :**

La largeur des voies nouvelles et des accès n'est pas précisée et devra être adaptée à l'importance et à la destination des constructions qu'ils doivent desservir. Cela permettra de répondre à l'objectif de développer des voies à circulation apaisée, et limitera également l'imperméabilisation des sols.

#### **Article 4 – conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Afin de permettre le regroupement des points de collecte des déchets ou la création d'aires collectives (type colonnes enterrées), il est proposé de déroger au principe d'un local par construction nouvelle, tout en soumettant cette dérogation à l'avis des services compétents.

#### **Article 13 – obligations imposées en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation :**

Une précision est apportée à l'article 13 concernant les espaces de stationnement en hauteur de type parking silos. Il est précisé que l'obligation de plantation s'applique à l'échelle du terrain d'assiette du projet et non sur les aires de stationnement elles-mêmes.

### □ Les règles d'implantation et de hauteur des secteurs UPb 1a et 1b, à vocation d'habitat

**Les deux secteurs UPb 1a et 1b** sont régis par des règles qui reprennent les principes des zones urbaines existantes (UBa et UBb) dans le PLU de Saint-Herblain. Ainsi, l'accroche avec les tissus urbains environnants sera facilitée.

Par ailleurs, une attention particulière a été apportée afin de ménager des transitions entre le front bâti voué à une certaine densité et les habitations existantes aux pourtours.

Le principe d'une zone comportant deux bandes constructibles est affirmé :

- une bande constructible principale de 17 mètres se déclenche à partir de l'emprise publique ou voie : y sont favorisées des formes d'habitat collectif, à l'alignement ;

- au-delà, une bande constructible secondaire encadre plus strictement la constructibilité (hauteur plafond des constructions plus basse).

**Article 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies :** les possibilités d’implantation sont doubles :

- une implantation à l’alignement de l’emprise publique ou voie ou à 3 mètres minimum pour le secteur UPb 1b
- une implantation à l’alignement pour 50 % du linéaire de façades pour le secteur UPb 1a.

L’alignement sera privilégié le long du boulevard, en secteur UPb 1a en cohérence avec le parti pris d’aménagement visant à constituer un nouveau front urbain. Toutefois la possibilité du recul (pour 50 %) permettra d’éviter un effet trop rigoureux dans le futur front bâti.

**Article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

La règle proposée permet de ménager une véritable transition en fond de parcelle notamment. Le retrait minimum de  $R = H1$  (hauteur à l’égout) / 2 assure une distance certaine entre les futures constructions et les habitations existantes.

**Article 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres :**

La règle est la même : la distance entre deux bâtiments doit être au minimum égale à la moitié de la hauteur H1 de la construction.

**L’article 10 – concernant la règle de hauteur** – est différent selon les secteurs et selon la localisation en BCP (bande de constructibilité principale) et BCS (bande de constructibilité secondaire) afin de prendre en compte l’environnement des futures constructions.

La hauteur H1 est mesurée à l’égout de toit et la hauteur H2 au faitage (ou « hors tout »).

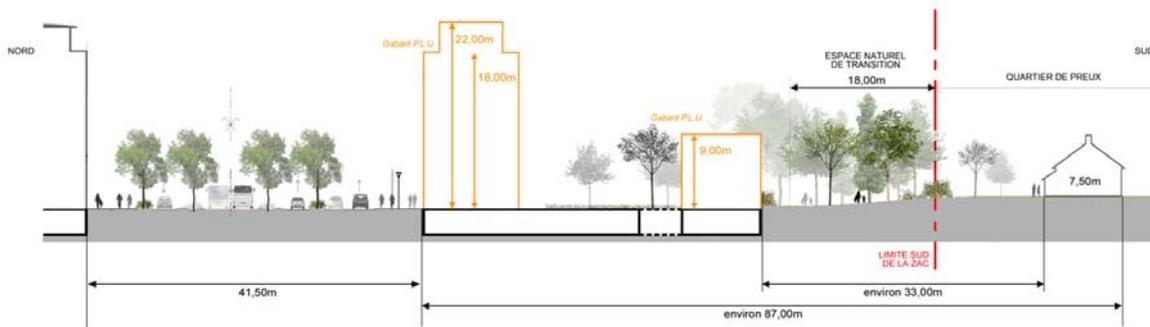
Le couronnement est ramené de 5 mètres (dans la règle actuelle en UBa et UBb) à 4 mètres et il est précisé qu’un seul niveau habitable y est autorisé.

En bande constructible secondaire, la hauteur H2 est plus basse afin d’assurer une transition en douceur vers l’habitat existant dont la hauteur à l’égout est, le plus souvent de 6 mètres.

**En cumulant les différentes règles, notamment les articles 7, 8 et 10, les constructions en bande constructible secondaire, quand elles sont possibles, seront adaptées à la largeur de cette bande secondaire, sans dépasser 9 m (R+2) en UPb 1a ni 6 m (R+1) en UPb 1b.**

Les règles sont récapitulées ci-dessous :

	<b>Bande constructible principale</b>	<b>Bande constructible secondaire</b>
UPb1a	H1 – 18 m H2 – 22 m  Retraits / limites séparatives : H1/2	H2 – 9 m  Retraits / limites séparatives : H2/2
UPb1b	H1 – 9 m H2 – 13 m  Retraits / limites séparatives : H1/2	H2 – 6 m  Retraits / limites séparatives : H2/2



*Coupe de principe illustrant les transitions vers l'habitat existant – secteur Pablo Neruda*

#### ❑ Les règles prévues en secteur UPb 2

Le secteur UPb2 a vocation à accueillir des activités tertiaires, de type bureaux. Ce secteur étant situé en front de voie, à l'ouest du périmètre de la future ZAC, il n'est pas au contact direct des habitations du quartier.

Aussi, les règles qui y sont prévues reprennent des principes présents dans les zones UE – à vocation économique – en les adaptant au contexte particulier d'un site urbain à constituer autour du boulevard reconfiguré.

**Article 6 – implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies :** les possibilités d'implantation sont doubles : une implantation à l'alignement de l'emprise publique ou voie ou à 3 mètres minimum. Cette disposition doit concourir à créer un front urbain le long du boulevard.

**Article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :** De la même manière, afin de favoriser la création d'un « morceau » de ville, l'implantation en limite séparative est rendue possible.

**Article 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres :** En cas de distance séparant deux constructions, celle-ci doit être au minimum de la moitié de la hauteur hors tout, avec un minimum de 4 mètres.

**Article 10 – hauteur des constructions :** La hauteur proposée est de 25 mètres hors tout (elle n'est pas réglementé en zone UE). Elle doit permettre de créer, en entrée de zones, des bâtiments plus hauts qui serviront de « signal » d'entrée dans la zone, conformément au parti pris d'aménagement.

#### ❑ Les règles prévues en secteur UPb 3a et 3b

Le secteur UPb 3 correspond à la polyclinique et à son extension. Les règles proposées visent deux objectifs :

- pour le secteur UPb 3a : permettre l'extension de la polyclinique avec les contraintes inhérentes à ce type d'équipement et constituer un front bâti de qualité le long du boulevard urbain ;
- pour le secteur UPb 3b (emprise de la polyclinique existante) : permettre les évolutions du bâti tout en garantissant la bonne insertion de cet équipement dans son environnement pavillonnaire.

Ainsi, les règles proposées reprennent les principes exposés ci-dessus en zone UPb2, à l'exception des règles suivantes :

#### - Article 1 – occupations et utilisations du sol interdites

En secteur UPb 3a, les aires de stationnement en surface sont interdites dans une bande de 20 mètres à partir de l'emprise du boulevard de la Baule.

### **- Article 6 - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**

La planche graphique 56-34 comporte une ligne d'implantation obligatoire le long du boulevard en secteur UPb 3a afin d'imposer un alignement des constructions pour 60 % des façades concernées.

### **- Article 10 – hauteur des constructions**

La hauteur est différente pour les deux secteurs : en UPb 3b (existant), la hauteur H2 (au faitage) est de 18 mètres. Actuellement, la zone UBb dans laquelle se situe la polyclinique propose une hauteur de 12 m à l'égout et de 17 m au faitage. Le passage à 18m permettra de donner un mètre de plus pour gérer, notamment, tous les réseaux, antennes, et autres éléments techniques propres à un équipement de santé.

La hauteur H2 en UPb 3a est de 25 mètres : elle permettra de constituer un bâtiment à l'échelle du boulevard dont la largeur, après reconfiguration, atteindra 41,50 mètres.

## **2 - La création d'une orientation d'aménagement**

Afin de s'assurer du respect des principes d'aménagement retenus et exposés ci-dessus, une orientation d'aménagement est créée : elle couvre le périmètre de la future ZAC et s'étend sur les terrains situés à l'angle de la rue des Hauts Moulins et du boulevard de la Baule.

Toute opération, publique ou privée, devra être conforme au règlement et compatible avec cette orientation d'aménagement composée d'une carte et d'un texte.

L'orientation permet d'afficher les principes d'organisation urbaine, de formes urbaines, d'accès, de desserte, d'espaces verts à créer ou conserver... ainsi que la programmation à respecter.

Dans le cas présent, l'orientation d'aménagement affiche le programme prévisionnel suivant :

- Surface de plancher à vocation d'habitat : 40 000 m<sup>2</sup> dont 25 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements abordables
- Surface de plancher à vocation d'activités tertiaires : 30 000 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher à vocation du pôle santé : 16 000 m<sup>2</sup> pour le secteur 1 et 9 000 m<sup>2</sup> pour le secteur 2 afin de garantir le front urbain bâti dans le temps.

Il est rappelé, en préambule des orientations d'aménagement (pièce 4 du PLU), que les objectifs de surface de plancher sont un minimum à respecter et que le nombre de logements est indicatif. Les logements locatifs sociaux comptabilisés répondent aux objectifs du PLH de 2007, à savoir ils comportent les logements financés au titre des dispositifs PLUS et PLA-I.

Les logements abordables recouvrent, selon le PLH arrêté en juin 2010, les logements locatifs financés au titre du PLS (ou les financements qui lui seront substitués) et les logements en accession abordable (PSLA ou les financements qui lui seront substitués).

L'orientation d'aménagement reprend les termes du parti d'aménagement exposé précédemment. Elle permet en outre d'imposer plusieurs principes relatifs au schéma d'aménagement :

- constituer un front urbain de qualité permettant de structurer le boulevard ;
- imposer un front bâti constitué pour le pôle santé et interdire le stationnement le long du boulevard ;
- conserver des espaces verts en frange de l'habitat et conserver les arbres les plus intéressants (indiqués sur la cartographie).

### **Bilan : pièces du PLU impactées :**

Les pièces du PLU concernées par la révision simplifiée sont les suivantes :

- Pièce 4 – Orientation d'aménagement – création d'une nouvelle OA Boulevard de La Baule ;
- Pièce 5.1 - Règlement : création d'une zone UPb et compléments apportés aux définitions communes (hauteur) ;
- Pièce 6 – Zonage : les planches 56-34, 56-35 et 57-34 sont corrigées.

## **BILAN**

Il résulte de l'exposé ci-avant que la présente révision s'inscrit dans le cadre de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme car elle : « *a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité elle peut, à l'initiative du maire* (ou du président de l'EPCI compétent).

Le tableau de bilan des surfaces est mis à jour :

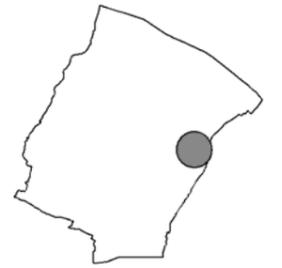
<b>Zone du PLU</b>	<b>Modification 2011 (en ha)</b>	<b>Révision simplifiée 2012 (en ha)</b>
<b>Urbanisée habitat</b>		
UA	25,5	25,5
<b>UB</b>	<b>688,5</b>	<b>682,4</b>
UC	33,2	33,2
UH	63,7	63,7
UPbag	16,7	16,7
<b>UPb</b>	<b>0</b>	<b>23,7</b>
UP	39,1	39,1
<b>Urbanisée activités</b>		
<b>UE</b>	<b>437,4</b>	<b>436,2</b>
<b>UEc</b>	<b>99,2</b>	<b>99,6</b>
UEt	73,3	73,3
UG	97,2	97,2
UM	67,7	67,7
<b>Urbanisation future</b>		
1AU	13,7	13,7
<b>2AU</b>	<b>180,4</b>	<b>164,2</b>
<b>Agricole</b>		
A	175,6	175,6
<b>Naturelle</b>		
NH	22,9	22,9
<b>NL</b>	<b>595,3</b>	<b>594,6</b>
NN	345,5	345,5
NE	23,5	23,5
<b>Total</b>		
	<b>2998,4</b>	<b>2998,4</b>

Le détail des modifications apportées est présenté ci-après. Les pièces sont également présentées dans leur intégralité avant et après modification.

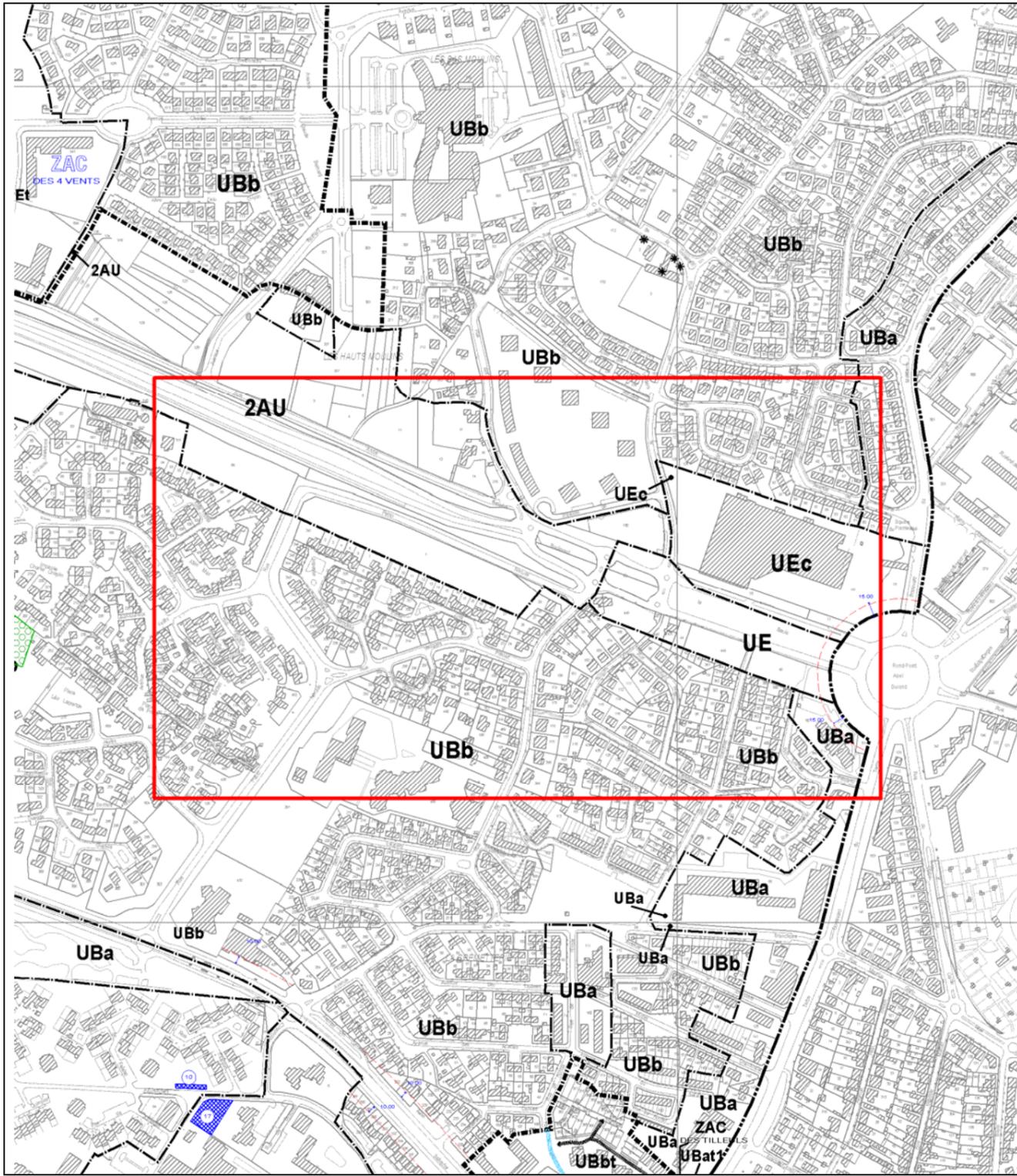


# ANNEXES

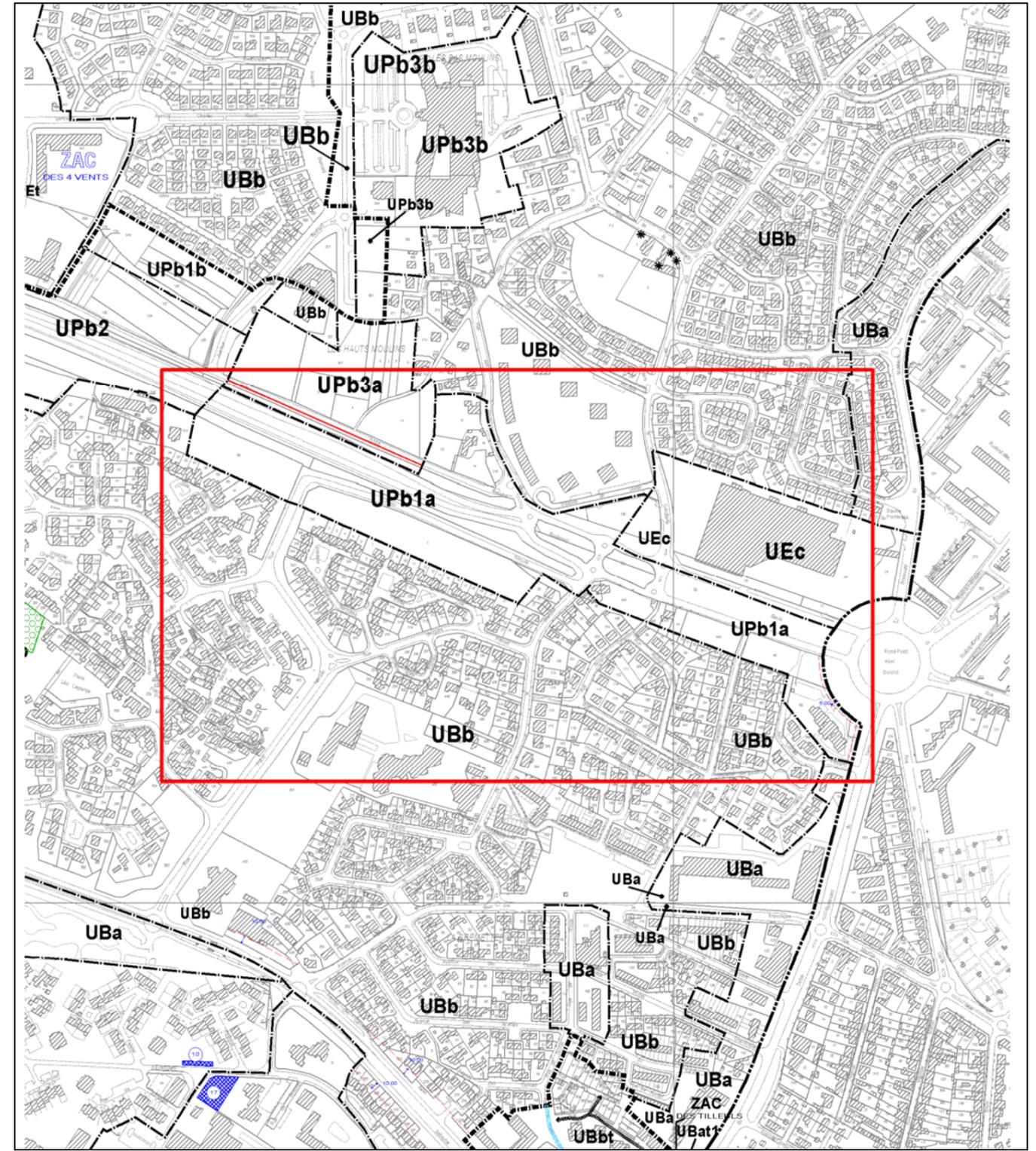
Planche Avant-après



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Fond de plan : Référentiel cadastral composite actualisé. Planches 56-34,57-34

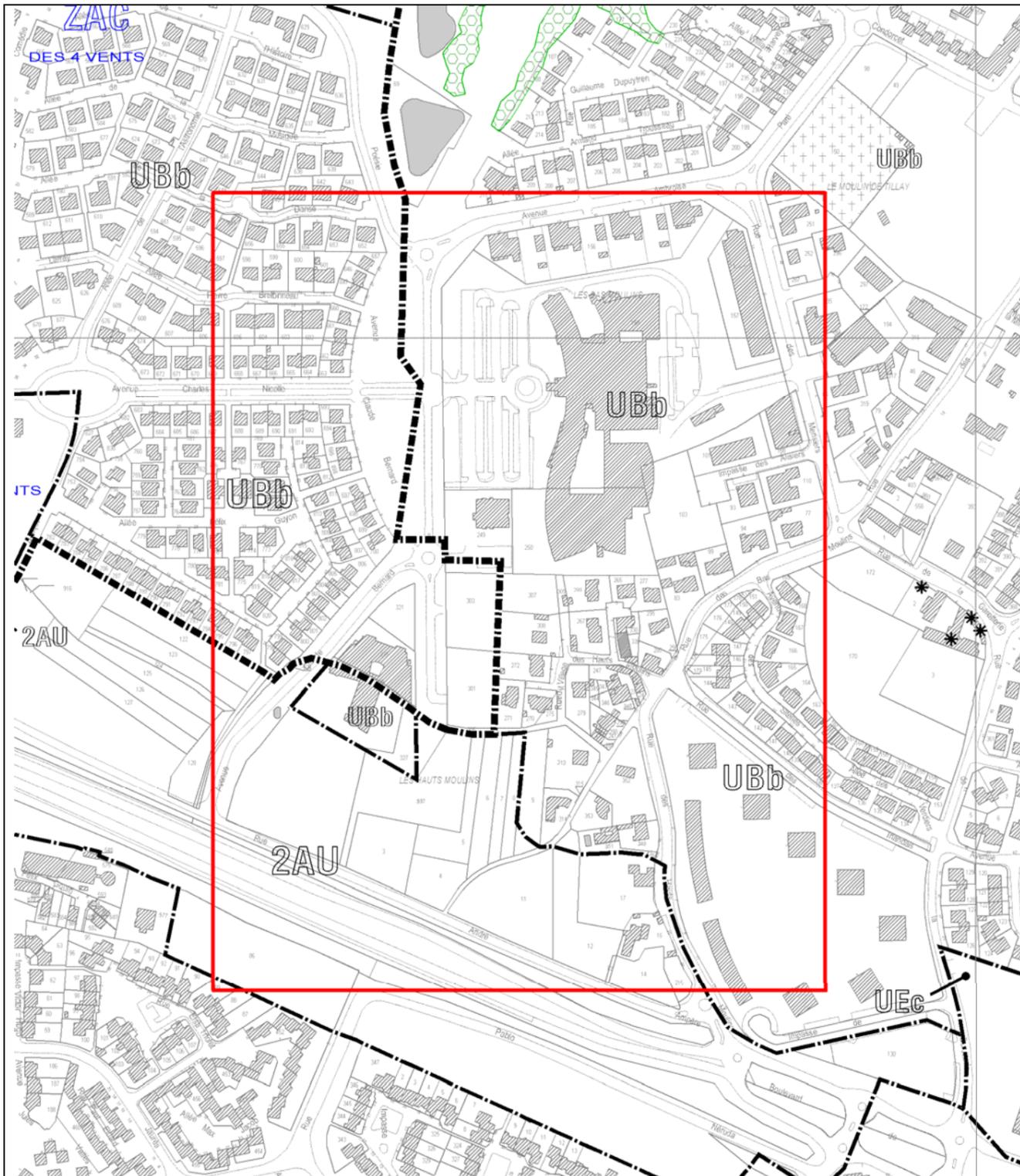
Edition du 12 Juillet 2012

Evolution du zonage UBb vers un secteur UPb3 (a et b)  
 Institution d'une ligne d'implantation graphique obligatoire

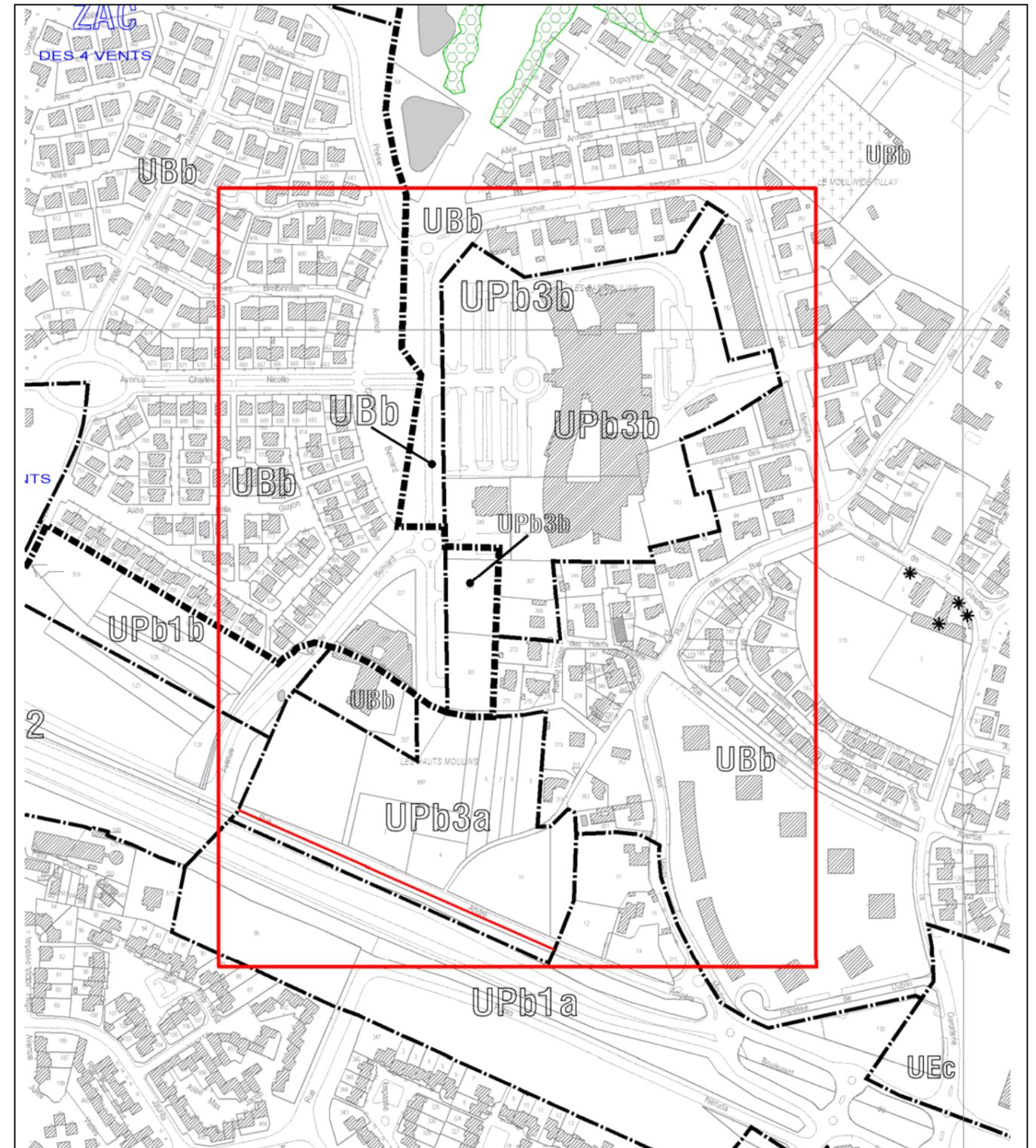
Boulevard de la Baule



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

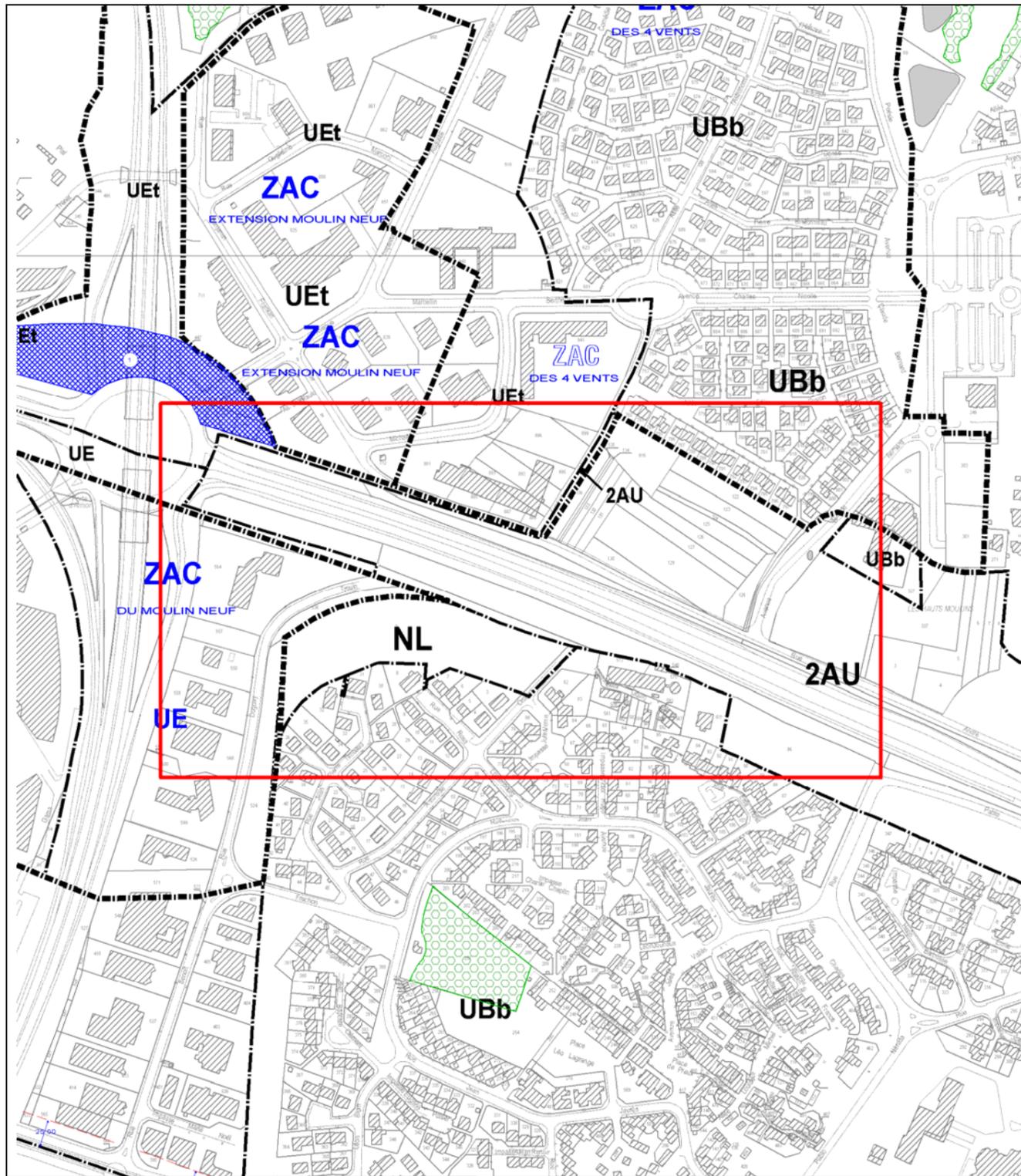


Fond de plan : Référentiel cadastral composite actualisé. Planches 56-34,56-35

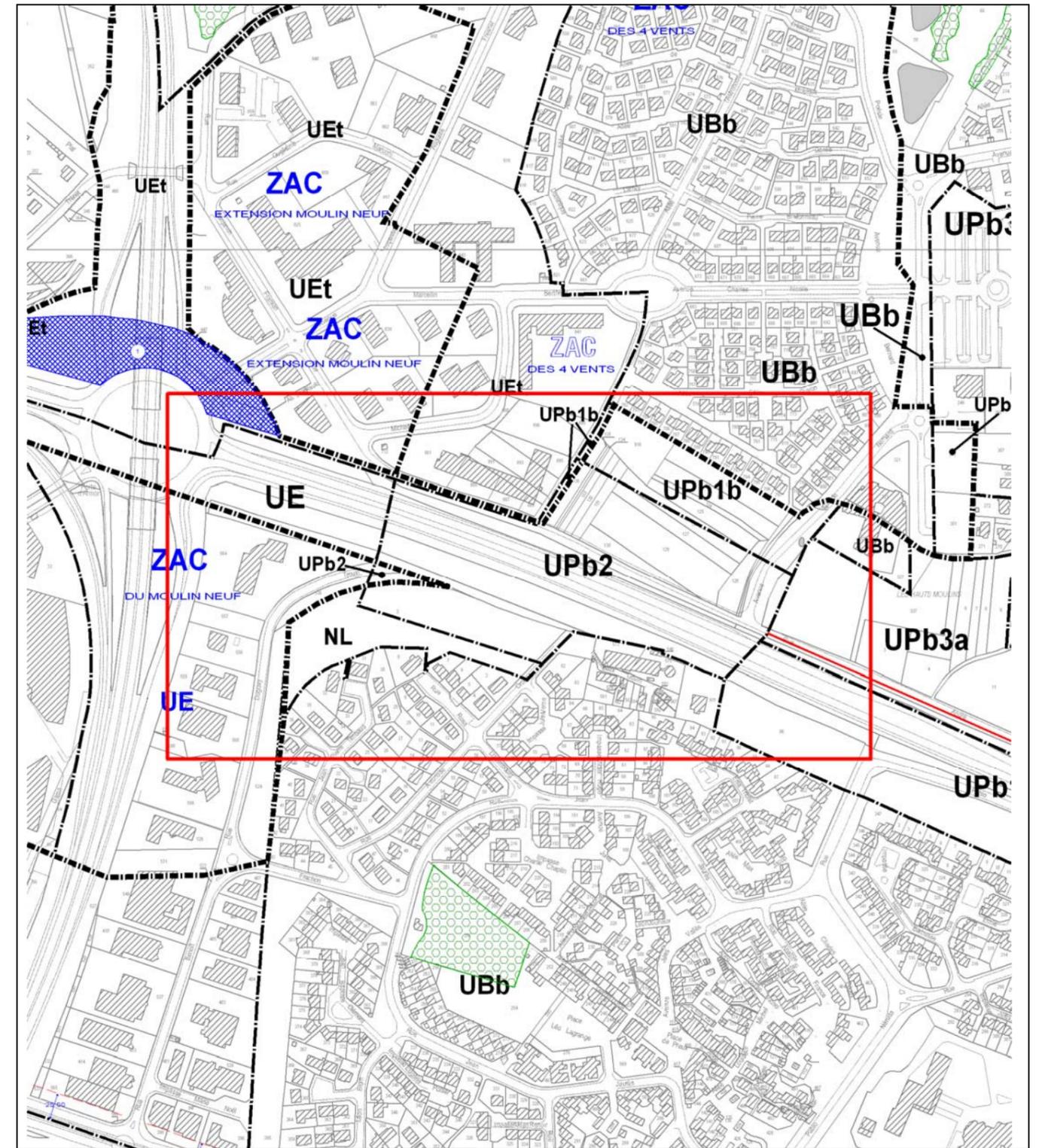
Edition du 11 Juillet 2012



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Fond de plan : Référentiel cadastral composite actualisé. .Planche 56-34

Edition du 11 Juillet 2012