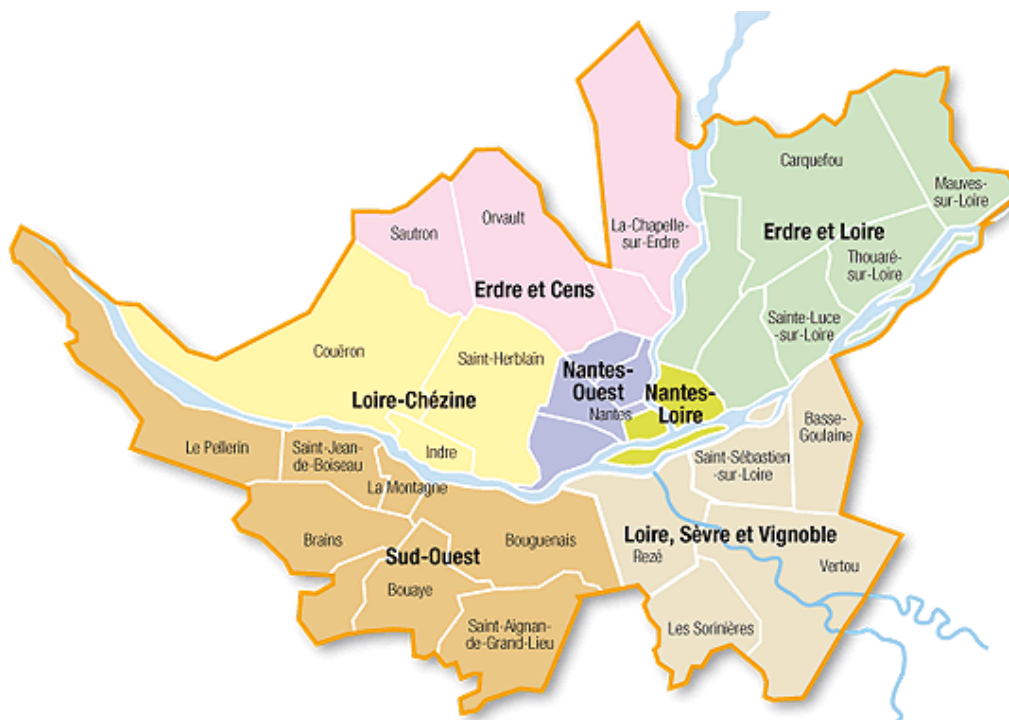


**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE**  
**NANTES METROPOLE**



**ENQUETE PUBLIQUE**

**Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête relatifs au projet de :**  
**Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain,**  
**Réalisée du 20 mai au 20 juin 2022**

**Commission d'enquête composée de :**

Jean-Yves ALBERT (Président), Anne-Claire MAUGRION, Michel MONIER, Pascal DREAN et Didier VILAIN

**Destinataires :**

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes
- Madame la Présidente de Nantes Métropole.



## Sommaire

1	Généralités .....	5
1.1	Périmètre et contexte de l'enquête.....	5
1.2	Contexte réglementaire .....	5
2	Le projet soumis à l'enquête.....	5
2.1	Objet de l'enquête et mission de la commission d'enquête.....	5
2.2	Déroulement .....	6
3	L'évaluation environnementale du projet.....	6
3.1	Avis de l'Autorité Environnementale .....	6
4	Les avis des Personnes Publiques Associées ou Consultées .....	6
4.1	La chambre d'Agriculture de la Loire Atlantique.....	6
4.2	La commune de Basse Goulaine.....	6
4.3	La commune de Rezé.....	6
4.4	Les autres Personnes Publiques Associées ou Consultées.....	6
5	Observations du public .....	7
5.1	Synthèse des observations du public .....	7
6	Les réponses de Nantes Métropole au Procès-Verbal de Synthèse.....	7
7	Les conclusions motivées de la commission d'enquête .....	7
7.1	Sur l'information du public .....	7
7.2	Sur l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale .....	8
7.3	Sur les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées .....	8
7.4	Sur les observations du public .....	8
7.5	Sur les réponses du Maître d'Ouvrage au PV de synthèse .....	8
7.6	Les inconvénients identifiés du projet de modification n°1 du PLUm.....	8
7.7	Les avantages identifiés du projet de modification n°1 du PLUm .....	9
7.8	Les recommandations de la commission d'enquête .....	10
7.9	En conclusion,.....	11
8	Formalisation de l'avis de la commission d'enquête .....	11



# 1 Généralités

Il s'agit d'une enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain de Nantes Métropole ; le présent document concerne les conclusions motivées et avis de la commission d'enquête.

## 1.1 Périmètre et contexte de l'enquête

Le territoire de « Nantes Métropole » est constitué des communes suivantes : Nantes, Basse Goulaine, Bouaye, Bouguenais, Brains, Carquefou, La Chapelle sur Erdre, Couëron, Indre, Mauves sur Loire, La Montagne, Orvault, Le Pellerin, Rezé, Saint Aignan Grandlieu, Saint Herblain, Saint Jean de Boisseau, Saint Léger des Vignes, Saint Sébastien sur Loire, Sainte Luce sur Loire, Sautron, Les Sorinières, Thouaré sur Loire, et Vertou.

Le projet de modification n°1 du PLU métropolitain a fait l'objet d'une concertation préalable auprès du public du 10 mai au 3 septembre 2021, le conseil métropolitain en a dressé le bilan dans une délibération le 8 octobre 2021, les acteurs institutionnels et techniques ont également été sollicités dans le cadre de la notification aux personnes publiques associées (PPA) et aux personnes publiques consultées (PPC).

## 1.2 Contexte réglementaire

L'enquête est prescrite au titre :

- des codes de l'environnement, de l'urbanisme et du code général des collectivités territoriales ;
- de la délibération du conseil métropolitain en date du 9 avril 2021 relative à l'approbation des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable ;
- de la délibération du conseil métropolitain en date du 8 octobre 2021 approuvant le bilan de la concertation préalable de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain de Nantes Métropole ;
- de la décision n°E22000041/44 du 29 mars 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, constituant la commission d'enquête publique chargée de conduire l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain ;
- de l'arrêté n° 2022-329 du 26 avril 2022 de Madame la Présidente de Nantes Métropole prescrivant les modalités de l'enquête publique.

# 2 Le projet soumis à l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) a été adopté par délibération du conseil métropolitain du 5 avril 2019. Nantes Métropole a pris la décision de lancer la modification n°1 du PLUm pour les raisons suivantes :

- l'ouverture à l'urbanisation de deux zones à urbaniser 2AU, la première est située sur la commune de Bouaye, la seconde est située sur la commune de Nantes dans le secteur du bois des Anses, celles-ci justifiant juridiquement la concertation préalable mentionnée ;
- la nécessité de mettre à jour le règlement écrit et graphique en s'interrogeant sur les qualités d'écriture, de précision, d'application simple ;
- la nécessité de corriger quelques erreurs matérielles ;
- les attentes des communes d'adaptation du PLUm pour permettre la mise en œuvre de projets d'aménagement, notamment dans le cadre d'Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## 2.1 Objet de l'enquête et mission de la commission d'enquête

L'objet de cette enquête consiste à informer et à recueillir les observations du public, des associations, des collectivités, et autres organisations, puis à formuler des conclusions motivées et un avis à Madame la Présidente de Nantes Métropole.

Même si des sujets sans relation directe avec le dossier ont pu être évoqués par le public durant l'enquête, puis analysés et synthétisés par la commission d'enquête pour être ensuite soumis à Nantes Métropole, les présentes conclusions et l'avis sont strictement limités au projet de modification n°1 du PLUm.

## **2.2 Déroulement**

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 20 mai 2022 à 9 heures, au lundi 20 juin 2022 jusqu'à 17h00 inclus, soit durant 32 jours consécutifs. Les permanences ont été tenues aux dates et aux heures précisées dans l'arrêté suscité. Elles se sont déroulées à la Direction Stratégie, Territoire, Études et Planification et dans les 24 locaux de chacune des mairies de Nantes Métropole. La commission d'enquête a reçu toutes les personnes qui se sont présentées à ces permanences.

Concernant la fréquentation, les permanences ont permis de recevoir physiquement un total de 185 personnes et les registres ont accueilli 1133 contributions (y compris les courriers annexés).

Dans le même temps, le site internet mis à disposition du public a enregistré plus de 25000 visites et 5650 documents ont été consultés.

La complétude des différentes pièces du dossier et des registres d'enquête publique, ont été régulièrement vérifiés par la commission d'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein et sans incident notable.

## **3 L'évaluation environnementale du projet**

### **3.1 Avis de l'Autorité Environnementale**

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie pour avis par Nantes Métropole, cet avis été adopté le 20 avril 2022, la synthèse de cet avis est résumé ci-après :

La MRAe souligne la faible consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que l'utilisation du barème de valeur des arbres sur toutes les communes.

La MRAe se félicite des évolutions du projet qui confortera les modes de déplacements actifs et contribueront donc à la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.

Elle souhaite que les justifications de l'évolution des surfaces de zones humides soient annexées au dossier. Toujours sur ce sujet, elle recommande de compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Pommereau et forêt ouest à Saint-Aignan de Grandlieu pour intégrer les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des nouvelles zones humides identifiées.

## **4 Les avis des Personnes Publiques Associées ou Consultées**

### **4.1 La chambre d'Agriculture de la Loire Atlantique**

La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable au projet sous réserve du retrait de la référence à l'intérêt paysager des affouillements et exhaussements du sol, concernant la création de bassins d'irrigation.

### **4.2 La commune de Basse Goulaine**

Le conseil municipal a émis un avis favorable à la proposition de modification n°1 du PLUM et formalise un certain nombre d'observations qui ne concernent pas le projet de modification n°1 du PLUM

### **4.3 La commune de Rezé**

Le maire de la commune de Rezé souhaite que soient pris en compte dans le projet de modification n°1 du PLUM, la protection de l'ensemble des cœurs verts d'îlot et la protection de l'ensemble des éléments patrimoniaux et paysagers.

### **4.4 Les autres Personnes Publiques Associées ou Consultées**

Le Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire et le Grand Port Maritime de Nantes Saint-Nazaire ont rappelé les préconisations propres à la gestion de leur domaine d'activité.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière (CNPFF), l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ont émis des avis favorables sans réserve.

## **5 Observations du public**

### **5.1 Synthèse des observations du public**

La commission d'enquête dénombre 1848 observations dans le cadre de cette enquête publique, après retrait des doublons. 656 de ces observations ne rentrent pas dans le champ du projet de modification n°1 du PLUm. Les 557 observations formulées sur le projet soumis à l'enquête, concernent majoritairement le cadre de vie (hauteur des constructions, densité de l'habitat).

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été également un sujet de préoccupation important. Dans une moindre mesure les modalités de déplacement, le stationnement, les équipements scolaires et de loisirs, la préservation de la biodiversité et de l'environnement, les activités économiques ont été évoqués.

La transition écologique et énergétique a fait l'objet de très peu d'observations.

Concernant les modifications réglementaires, les principales interrogations ont porté sur la méthode de valorisation des arbres.

Il faut souligner que certaines observations ont considéré l'affichage sur site insuffisant et mentionné l'information tardive dans certains journaux municipaux ou intercommunaux. Des difficultés d'appréhension et de compréhension du dossier ont également été évoquées, de même que quelques locaux ont été jugés inadaptés pour les permanences d'enquête.

## **6 Les réponses de Nantes Métropole au Procès-Verbal de Synthèse**

Le 11 juillet 2022 Nantes Métropole a produit un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse dans lequel la commission d'enquête avait regroupé l'ensemble de ses questions issues de ses propres analyses et des contributions individuelles enregistrées pendant l'enquête.

Dans ce mémoire, la collectivité a répondu exhaustivement aux questions de la commission d'enquête dans un document bien argumenté.

## **7 Les conclusions motivées de la commission d'enquête**

Après avoir étudié le dossier d'enquête, visité le territoire pour une bonne compréhension du projet, pris en compte les compléments d'informations mis à la disposition de la commission d'enquête par les services de Nantes Métropole, la commission d'enquête s'est fait un avis :

### **7.1 Sur l'information du public**

Les mesures de publicité mises en œuvre à travers les annonces légales (Ouest France et Presse Océan), en application des articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement et de l'Arrêté de Madame la Présidente de Nantes Métropole, sont conformes à la réglementation en vigueur. La collectivité maître d'ouvrage du projet et les 24 maires ont certifié la bonne tenue de cet affichage.

L'avis et le dossier d'enquête publique ont été consultables sur le site internet de Nantes Métropole et sur le site du registre dématérialisé mis en place pour cette enquête.

Le public pouvait également consulter le dossier sur support papier, et sur un poste informatique dédié :

- dans chacune des 24 mairies du territoire concerné par ces projets ;
- au siège de l'enquête.

Les dates et la répartition des permanences, ont été satisfaisantes. Le dossier de présentation et ses documents graphiques en version papier et dématérialisée étaient accessibles pour le public.

Cependant, la commission d'enquête a regretté que des affichages complémentaires ne soient pas mis en œuvre aux abords des sites concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles comme elle l'avait souhaité lors de la préparation des modalités de cette enquête. Certaines contributions ont également regretté cette information « restreinte » de l'enquête publique.

## **7.2 Sur l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale**

La MRAe exprime un satisfecit sur l'essentiel du dossier. Ses recommandations portent sur la connaissance de l'évolution des surfaces de zones humides et l'intégration des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des nouvelles zones humides identifiées.

## **7.3 Sur les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées**

Les PPA et PPC se sont majoritairement déclarées favorables au projet. Elles ont rappelé les préconisations propres à la gestion de leur domaine d'activité. D'ordre technique, elles ne sont pas de nature à remettre en cause le projet.

## **7.4 Sur les observations du public**

Le public s'est manifesté majoritairement dans le cadre des modifications de l'urbanisme et a exprimé des inquiétudes sur la concentration de l'habitat qui à ses yeux dévalorisera la qualité de son cadre de vie.

Il souhaite cerner plus précisément les OAP, pouvoir visualiser les formes urbaines prévues ainsi que l'intégration au tissu existant notamment avec le milieu pavillonnaire. Les futurs projets inquiètent les habitants avec la crainte des vues plongeantes, de perte de luminosité, de perte d'espaces verts, d'insuffisance d'équipements publics...

Les participants à l'enquête, ont exprimé leur souhait d'être informés et associés sur les projets d'aménagement.

## **7.5 Sur les réponses du Maître d'Ouvrage au PV de synthèse**

Dans le mémoire en réponse, Nantes Métropole a répondu à toutes les questions de la commission d'enquête. Cette dernière a obtenu des réponses concrètes aux demandes formulées par le public, par certaines collectivités et par elle-même, sur les points suivants :

- les orientations d'aménagements et de programmation ;
- la partie réglementaire notamment la mise en œuvre de la valorisation des arbres ;
- la programmation du nombre de logements à l'échelle de la métropole et ses ajustements territoriaux ;
- les ajustements des hauteurs ;
- la contribution des acteurs urbains ;

Des demandes individuelles reprises par la commission dans le PV de synthèse ont reçu des réponses précises.

Cependant, la commission a également obtenu des réponses imprécises ne correspondant pas à ses propres attentes ou à celles du public, sur les points suivants :

- Si les modalités d'information réglementaires ont bien été respectées, les mesures complémentaires plus ciblées et souhaitées par la commission d'enquête n'ont pas été précisées ;
- Les contributions des acteurs institutionnels, notamment les communes, qui sont par ailleurs associés à la préparation du dossier soumis à l'enquête ;
- L'opportunité d'étayer les projets urbains par des simulations graphiques.

## **7.6 Les inconvénients identifiés du projet de modification n°1 du PLUm**

### **➤ Les effets « mal vécus » du renouvellement urbain**

Le public a fait part de ses réticences voire de son opposition aux évolutions de hauteur dans les « centres-bourgs » et anciens quartiers. Il évoque également l'aggravation des difficultés de stationnement et de circulation.

Le renouvellement urbain dans un territoire hyper attractif est forcément coûteux en raison notamment des charges foncières.

Le modèle économique est donc complexe et nécessite souvent la reconstruction d'immeubles de hauteurs vécues par les habitants comme trop importantes et non compatibles avec l'environnement.

Ce phénomène est encore plus important pour les nouveaux projets de taille modeste s'insérant dans un environnement pavillonnaire.



- **La difficulté pour le public à mesurer les impacts des nouveaux projets, voire leurs modifications**  
Le public rencontre des difficultés à mesurer, visualiser les modifications et nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).  
En effet, celles-ci ne sont accompagnées ni de simulations visuelles ni d'éléments généraux de programmation permettant d'apprécier l'intégration éventuellement progressive des nouveaux projets dans l'environnement existant.
- **Une participation des acteurs publics à l'enquête publique en plusieurs temps**  
Les Personnes Publiques Consultées et Associées, bien que consultées en amont du lancement de l'enquête publique, ont émis pour certaines des contributions complémentaires à celles formulées lors de la phase amont.  
Ce processus est étonnant : il ne permet pas au public de prendre connaissance de ces nouvelles demandes dans le cadre du dossier d'enquête publique.
- **Des réductions de hauteurs dans des secteurs de centre-ville**  
Étonnamment sur 3 secteurs des centralités de Bouguenais et de Saint Sébastien sur Loire, les hauteurs ont été ramenées de R+2+C à R+1+C. Ces secteurs sont à proximité immédiate des commodités, services, commerces et transports collectifs et constituent des territoires de renouvellement urbain pouvant accepter des hauteurs supérieures.
- **Une information réglementairement suffisante mais qui aurait pu être améliorée**  
Elle aurait cependant pu être optimisée en particulier aux abords des secteurs d'OAP modifiés et harmonisée sur les territoires communaux par un usage plus systématique des bulletins municipaux.

## 7.7 Les avantages identifiés du projet de modification n°1 du PLUm

- **Une très faible consommation d'espaces agricoles et naturels**  
Nantes Métropole fait de la reconstruction de la ville sur la ville sa stratégie prioritaire.  
La première modification du PLUm génère une très faible consommation de foncier naturel et agricole.  
En effet, seules deux ouvertures à l'urbanisation sont actées et ne consomment que 0,27% des zones 2AU soit 1,47 hectare. Cette modification permettra d'atteindre sur le territoire de Nantes Métropole l'objectif de réduction de la consommation inscrit au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (-50% à l'horizon 2030).
- **Une protection renforcée des paysages et du patrimoine bâti**  
La généralisation du barème de valeur des arbres sur l'ensemble des communes de la métropole va renforcer la qualité paysagère du territoire.  
De plus, la modification n° 1 du PLUm ajoute 34 protections patrimoniales et un renforcement non négligeable de la place de la nature dans la ville avec la création d'Espaces Boisés Classés (EBC) et d'Espaces Paysagers Protégés (EPP).  
La biodiversité est préservée, les évolutions proposées n'affectent pas de manière significative les sites Natura 2000, de par la faible ampleur et/ou la localisation des modifications.
- **Une contribution au changement climatique, énergie et mobilité**  
La présente modification contribue à la réduction de l'empreinte carbone sur l'ensemble de la Métropole avec notamment : la densification des centres urbains, l'incitation aux déplacements actifs / doux avec l'inscription de leurs principes dans les différentes OAP, et leur intention signalée par la création d'emplacements réservés à cet effet.  
Elle favorise également l'utilisation des transports collectifs en réduisant sur de nombreux secteurs le nombre de stationnement (0,6 place par logement dans les zones proches des transports collectifs).
- **Un dossier d'enquête publique clair et complet**  
Si, par l'étendue de la métropole et le volume des modifications, l'ensemble représente un volume important de documents à manipuler, et où le grand public peut se sentir un peu « perdu », sa consultation

s'avère découler d'une logique qui, une fois intégrée, se révèle performante. De qualité certaine, il traduit les intentions de Nantes Métropole.

➤ **Un document d'urbanisme opposable actualisé permettant :**

- la rectification d'erreurs matérielles réglementaires ou graphiques facilitant l'interprétation des services instructeurs et du public ;
- l'adaptation pratique des règles dans le respect de l'économie générale du PLUm (ex : densité et proximité des services, zones humides ...) ;
- la prise en compte de la loi Climat et résilience du 23 août 2021 et du SRADDET de la région des Pays de la Loire.

➤ **Une participation élevée à l'enquête publique**

Que ce soit de la part du public, des associations et collectifs, des acteurs locaux de l'aménagement et des collectivités territoriales, la participation a été particulièrement élevée et de qualité.

## 7.8 Les recommandations de la commission d'enquête

Au regard des observations du public et des réponses apportées par Nantes Métropole, la commission formule les recommandations suivantes :

➤ **Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP)**

Ce sont des outils essentiels des Plans locaux d'urbanisme permettant de formaliser les grands enjeux d'aménagement d'un secteur.

Le public est évidemment particulièrement attentif au devenir de leurs quartiers et notamment des hauteurs des nouveaux bâtiments.

La commission recommande d'inclure dans la définition des OAP des simulations visuelles, au besoin alternatives, pour éviter de fixer sur un projet unique qui ne serait pas définitif, ainsi que des éléments généraux de programmation tels que la temporalité à court, moyen et long terme.

➤ **Concernant Pirmil les Isles**

Bien que le programme à construire soit maintenu et compte tenu de l'extension de la polarité commerciale et des hauteurs autorisées plus importantes et sur des sites plus nombreux, la commission recommande d'enrichir l'évaluation des impacts fournie à l'appui de la présentation du projet et de préciser le moment venu d'éventuelles incidences (ou leur absence) :

- sur les approches aériennes aux abords de l'aéroport ;
- sur les flux d'air susceptibles d'être générés par une multiplication d'immeubles de grande hauteur (tourbillons ...) et de réduire le confort d'usage des espaces publics ou collectifs ;
- de la voie primaire déviée (rue du Dos d'Ane).

➤ **Concernant l'association des aménageurs, des constructeurs et des communes**

Le nombre d'observations formulées lors de l'enquête publique par près de la moitié des communes membres de la métropole ou des aménageurs publics voire des promoteurs interrogés d'autant que leur réserver une suite immédiate pourrait contribuer à dénaturer l'intérêt d'une enquête publique ou à en réduire la portée faute d'avoir présenté ces demandes ou propositions au dossier d'enquête.

Pour ces raisons la commission recommande de mieux formaliser à la fois la procédure associant ces acteurs incontournables et les propositions émanant de ceux-ci.

Au cas particulier concernant les propositions faites par ces acteurs à l'occasion du présent projet de modification, la commission considère opportun de les analyser et au besoin de les intégrer, à l'occasion d'une prochaine procédure de modification ou de révision.

➤ **Concernant les quartiers ou secteur de mixité fonctionnelle**

Les difficultés de cohabitation sur des parties du territoire accueillant une mixité de fonctions urbaines (résidentielles, activités économiques, animations ...) sont souvent source de conflits, faute d'échanges ou de médiations.

Pour limiter ce risque la commission recommande d'organiser un échange constant entre les acteurs concernés (habitants, entreprises, services publics ...) ou leur représentants et, dans cette perspective de créer sur chaque territoire concerné des comités de suivi et d'évaluation.

Ceux-ci, copiés sur les comités de zones d'activités ou constituant un « démembrement de comités de quartier » pourraient constater les évolutions programmatiques, en mesurer les impacts, proposer les conditions de cohabitation, assurer les médiations utiles ...

➤ Concernant la préservation de "l'intimité urbaine"

Au cours de cette enquête, le public s'est souvent opposé, concernant les nouveaux projets, aux augmentations de hauteurs autorisées par de nouvelles dispositions. C'est le cas, notamment, des habitants du Grand Clos, de l'avenue de Tolède, du Pré Gauchet... arguant du fait qu'ils n'acceptaient pas les vues plongeantes sur leurs jardins et propriétés jusqu'alors préservés.

La commission d'enquête, devant une telle insistance, recommande à Nantes Métropole de prendre à chaque fois les mesures adéquates afin que l'intimité des personnes et des biens existants soit respectée au maximum par toutes mesures utiles à mettre en œuvre.

## 7.9 En conclusion,

Finalement, la balance entre les éléments positifs et négatifs du projet établie sur la base des conclusions ci-dessus montre que les avantages l'emportent majoritairement sur les inconvénients, de par :

- la préservation de l'environnement notamment par une réduction de l'empreinte carbone, l'incitation avérée à des déplacements actifs et collectifs, le renforcement des EBC et des EPP ...
- la densification et la très faible consommation des espaces agricoles et naturels qui permettront d'atteindre les objectifs fixés par la réglementation (ZAN, Climat et Résilience) ;
- le document d'urbanisme opposable qui permettra aux services instructeurs de disposer d'une version actualisée et adaptée au territoire de la Métropole ;
- la mise en œuvre d'un document d'urbanisme actualisé intégrant les projets à l'étude
- la forte mobilisation du public et des associations qui constitue une force de proposition.

## 8 Formalisation de l'avis de la commission d'enquête

En conséquence, la commission d'enquête émet un « **AVIS FAVORABLE** » au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain de Nantes Métropole.

Cet avis est assorti de trois réserves :

### Sur la commune de Saint Sébastien sur Loire

1. Compte tenu de la centralité du site et de l'environnement urbain existant, la commission d'enquête demande de maintenir les hauteurs initiales du PLUm soit R+2+C sur les parcelles cadastrées section CB n° 75, 76, 196, 197, 216, 123, 124, 125 de R+2+C à R+1+C.
2. Concernant le bassin de rétention des eaux pluviales, dont l'emplacement réservé 4/54 suffit à préserver sa mise en œuvre, maintenir le zonage actuel en UMd1 des parcelles sises dans le secteur Loriot Fauvettes cadastrées AC 233 et 241. Le changement de zonage en NI ne se justifie donc pas.

### 3. Sur la commune de Bouguenais

Compte tenu de la proximité immédiate des services, des commerces et des transports collectifs, la commission demande de maintenir les hauteurs initiales du PLUm soit R+2+C sur les secteurs suivants du « bourg » qui offrent un potentiel de renouvellement urbain :

- Secteur des lotissements Bellevue 1 et 2 ;
- Secteur Ouest rue de Bellevue ;
- Secteur Est allée des Rouillères ;
- Secteur Nord de la rue du Cimetière

Fait à Nantes le 22 juillet 2022

Le Président de la Commission d'Enquête



Jean-Yves ALBERT

Les Commissaires Enquêteurs :



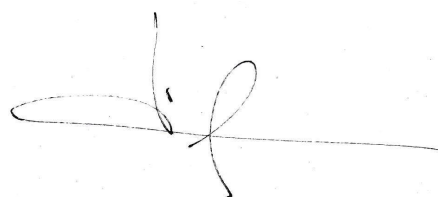
Anne-Claire MAUGRION



Pascal DREAN



Michel MONIER



Didier VILAIN