

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix huit, le vingt huit juin, le Conseil Municipal de la Commune de BOUAYE dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jacques GARREAU, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 28

N° 5/2018

Date de convocation du Conseil Municipal : 21 juin 2018

**PRESENTS** : Jacques GARREAU, Maire, Nicole CHOTARD, Freddy HERVOCHON, Marie-Bernadette BOUREAU Jacques CHATEAU, Camille AUTRUSSEAU, Nicole LE BLEVENEC, Régis BERBETT, Audrey GUITTONNEAU, Adjoint, Bénédicte PICHENOT, Jacqueline GAUDIN, Yannic FLYNN, Béatrice KERBOUL, Gwénaëlle PENISSON, Philippe LEMAIRE, Chantal SUREAU, Marie-Claire GOBIN, Jacques EPERVRIER, Luc ELINEAU, Martine OIZILLON et Erwan GOUIFFES, Conseillers municipaux.

**EXCUSES** : Julien LE COUTURIER (pouvoir à Audrey GUITTONNEAU), Bernadette BERTET (pouvoir à Jacques GARREAU), Laurent LOUVET (pouvoir à Bénédicte PICHENOT), Yves SALLARD (pouvoir à Freddy HERVOCHON), Gwénaëlle THOMAS (pouvoir à Jacques EPERVRIER) et Roger BLANLOT (pouvoir à Erwan GOUIFFES).

**ABSENT** : Grégory SIRAUDEAU

### 10) ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN – CONSULTATION DE LA COMMUNE

Rapporteur : Monsieur Hervochon

Exposé :

La présente délibération qui vous est proposée intervient dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme métropolitain. Elle vise à formaliser les observations que peut émettre la commune sur le projet de PLUm arrêté par le Conseil métropolitain, lors de sa séance du 13 avril 2018.

L'élaboration du PLUm s'est déroulée en articulation avec les réflexions conduites dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Nantes-Saint-Nazaire approuvée le 19 décembre 2016, de la révision du Plan de Déplacements Urbains (PDU), et de l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) dont les projets ont été arrêtés au Conseil métropolitain du 16 février 2018, ainsi que du Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours de révision.

Elle a fait l'objet d'une co-construction avec les 24 communes, d'un partage avec les citoyens, et d'un partenariat avec l'État et les autres Personnes Publiques Associées (PPA, les chambres consulaires, les communes et établissements publics de coopération intercommunale voisins).

Cette concertation a permis une démarche itérative prenant en compte les trois échelles territoriales constituées par la métropole, les sept pôles de proximité et les communes, permettant d'aboutir à un projet de territoire et une traduction réglementaire partagés.

A l'issue de la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, notre conseil municipal, comme celui de l'ensemble des communes membres de la métropole, a tenu un débat sur les orientations générales de ce document, formalisé par délibération du 12 mai 2016.

Le Conseil métropolitain a également tenu un débat sur ces orientations lors de sa séance du 28 juin 2016.

La phase d'écriture de l'ensemble des pièces réglementaires a été ensuite engagée, phase au cours de laquelle la concertation s'est poursuivie. A Bouaye, cela s'est traduit par des balades urbaines, des ateliers sur l'application territoriale de la règle et sur les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. Une réunion publique a clôturé cette phase réglementaire à Bouaye le 16 octobre 2017.

Cette phase a abouti à la constitution du dossier d'arrêt du projet du PLUm adopté par le Conseil métropolitain en sa séance du 13 avril 2018.

En se nourrissant notamment du grand débat « Nantes, la Loire et nous » et du grand débat « La transition énergétique, c'est nous », le PLUm entend ainsi relever trois grands défis pour répondre aux enjeux des décennies à venir :

- développer une métropole du bien-vivre ensemble et de la solidarité,
- faire de la métropole un territoire de référence pour la transition écologique et énergétique,
- agir pour une métropole innovante, créative, attractive et rayonnante.

**1. En matière de qualité de vie, de paysage et de patrimoine**, le projet du PLUM porte l'ambition de permettre à tous ceux qui vivent sur le territoire ou à ceux qui souhaitent s'y installer de pouvoir bénéficier d'éléments essentiels à la construction d'une ville de qualité pour tous : accéder à un logement qui répond à leurs besoins, se déplacer aisément, dans des ambiances urbaines et paysagères de qualité, accéder à des services de proximité, à des espaces naturels, des espaces de loisirs, de détente et de ressourcement...

En complément du PADD qui exprime cette ambition, trois Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et transversales définissent les préconisations à prendre en compte dans les aménagements et les constructions qui se réaliseront à l'horizon 2030 :

- **l'OAP Loire** pour que la Loire soit mise en scène dans tout projet urbain et qu'elle redevienne un atout en matière de qualité de vie.
- **l'OAP Trame Verte et Bleue et Paysage** pour que la nature soit partie intégrante de tout projet urbain et qu'elle prenne la meilleure place en matière de qualité de vie.
- **l'OAP Climat Air Énergie** pour que le territoire devienne un modèle de transition énergétique grâce à une **approche intégrée du climat, de l'air et de l'énergie** mise en œuvre de l'échelle métropolitaine, à celle de la ville, du quartier et de chaque construction.

Plusieurs nouvelles règles prescriptives du PLUm visent aussi cet objectif de mettre la nature au cœur des projets urbains, dans la volonté de concilier une densité urbaine nécessaire à la préservation des espaces agricoles et naturels et la douceur et la qualité de vie qui font la réputation de la métropole nantaise.

Parmi ces nouveautés :

- **le coefficient de nature en ville** (ou en termes juridiques, coefficient de biotope par surface) impose le maintien ou la création de surfaces favorables à la nature, au cycle de l'eau et à la régulation du micro-climat pour toute construction nouvelle ;
- **les espaces paysagers à protéger (EPP)**, en plus des habituels espaces boisés classés (EBC), visent à protéger dans le règlement et les plans la place du patrimoine végétal (haies, boisements, cœurs d'îlots verts, zone humide...);
- **le patrimoine bâti** (constructions, séquences de rues, quartiers anciens ou vernaculaires, petit patrimoine local) est également mieux protégé ;
- une meilleure prise en compte du cycle de l'eau ;
- des règles de **haute qualité architecturale, urbaine et paysagère des constructions**, pour lutter contre la standardisation de la ville, pour favoriser la qualité des logements, et leur ensoleillement, favoriser la qualité urbaine des îlots, à travers la présence de la nature et la limitation de la place de la

voiture, participer à l'amélioration de la qualité de l'ambiance de la rue, grâce à des transparences visuelles vers les espaces de nature...

**2. En matière d'économie et de création d'emplois**, le projet du PLUm porte l'ambition de continuer à attirer investisseurs, entrepreneurs et talents, préserver la diversité et la richesse de son tissu économique, développer des alliances et coopérations avec les territoires, et s'inscrire dans les transitions énergétique et numérique.

En ce sens, le PLUm contribue à mettre en valeur et à soutenir les atouts et les compétences spécifiques (diversité des activités et des emplois, attractivité des filières d'excellence, qualité de la formation et de l'ingénierie, culture de l'entrepreneuriat, richesse et travail en réseau, compétitivité de l'offre de services) du territoire et à accroître son potentiel économique en misant sur de nouveaux leviers de croissance : innovation, créativité, numérique, économie circulaire, sociale et solidaire, pour favoriser son attractivité et le développement des entreprises créatrices d'emploi.

C'est aussi stimuler et accompagner le potentiel d'innovations croisées et de création de nouveaux projets porteurs de valeur ajoutée.

Cela se traduit notamment par la prise en compte des **grands projets structurants** (quartier de la santé, développement de l'économie numérique...), le développement de la dynamique universitaire, mais aussi la requalification et le renouvellement des **zones d'activités plus anciennes, pour conforter le socle industriel et logistique des activités**.

En matière d'offre commerciale, le PLUm met l'accent sur le développement et la polarisation des commerces de proximité dans les centralités urbaines et propose une **OAP Commerce** qui encadre l'évolution de cette fonction économique majeure de la métropole pour sa qualité de vie au quotidien et pour son attractivité.

Le PLUm agit aussi de manière très volontariste dans le domaine agricole en se fixant pour objectifs de réduire significativement (-50%) le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et en soutenant le développement de l'agriculture urbaine. Ainsi l'agriculture est désormais autorisée dans toute la zone urbaine.

**3. En matière d'habitat**, le projet du PLUm porte la volonté de **diversifier la production de logements pour répondre aux besoins et aux attentes de tous les habitants** ; il s'agit de produire au moins 6000 logements neufs en moyenne par an, et de **développer une offre de logements pour tous** d'environ 2 000 logements sociaux par an, soit 33% de la production neuve. La production de logements abordables, en accession comme en locatif, constitue un autre pilier de la politique métropolitaine.

Selon un principe de solidarité entre communes, le projet du PLUm vise à proposer des logements adaptés aux besoins et aux ressources de chacun dans des formes urbaines désirables qui favorisent notamment l'ensoleillement des constructions, la mutualisation des usages et des espaces pour limiter l'étalement urbain et créer du lien social. Il se base sur la participation de chaque commune à l'effort de production afin de garantir l'accueil d'une population diversifiée dans chaque territoire ou commune en tenant compte des caractéristiques du parc existant. Dans un objectif de cohésion sociale, l'effort de rééquilibrage territorial est poursuivi à travers différents outils réglementaires, comme les secteurs d'engagement national pour le logement, les servitudes de mixité sociale ou les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

**4. En matière de mobilités**, le projet du PLUm poursuit la politique volontariste de Nantes Métropole en matière d'offre de transports collectifs et de déploiement du réseau des continuités piétonnes et cyclables, et ce pour tous les motifs de déplacement, en particulier le domicile-travail.

L'équilibre entre habitat, emplois, services, commerces et équipements doit être conforté grâce à un système de mobilité efficace, afin de rapprocher les lieux d'habitat, des lieux de travail, d'études et de loisirs. Il s'appuie à la fois sur un réseau de voiries et de transports collectifs structurants à l'échelle métropolitaine et la volonté de mailler le territoire par un réseau complémentaire de liaisons douces.

Ces éléments sont traduits dans l'ensemble des pièces du PLUm et déclinés notamment à Bouaye dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles. Elles sont présentées en synthèse à l'échelle de la commune dans le cahier communal.

S'ouvre désormais la phase de consultation officielle de l'ensemble des personnes publiques associées et organismes concernés, appelés à faire connaître leurs observations éventuelles sur l'Arrêt du projet du PLUm dans le délai maximal de 3 mois.

Durant cette même période, les communes membres de Nantes Métropole sont également appelées à faire part de leurs observations éventuelles sur l'Arrêt du projet du PLUm, selon les termes des articles L153-15 et R153-5 du code de l'urbanisme.

La commune formule les demandes d'ajustement suivantes dont elle souhaite la prise en compte :

- L'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle de l'Epine Sud prévoit l'aménagement d'un parking relais sur sa partie est et d'un programme de construction mixte d'habitat et d'activités de services sur sa partie ouest. Il est demandé d'adapter ce schéma d'aménagement afin de prendre en compte les principes d'aménagement en front de rue du futur aménagement de la piste cyclable, rue de la gare, par la création d'un emplacement réservé.
- Un des principes d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle du Presbytère prévoit de « valoriser une façade urbaine de qualité à l'angle des avenues de la Pommeraie et du Moulin avec un recul permettant le redimensionnement de l'avenue de la Pommeraie ». Il est proposé de remplacer le terme « à l'angle » par « le long des » afin de permettre une plus grande liberté dans le traitement architectural de cet angle de rue.
- La création d'un emplacement réservé sur la parcelle ZD 85 située route de la Barre au bénéfice de la commune dans le but d'y créer une aire de stationnement pour le domaine de la Mévellière.

A la lecture des documents du PLUm plusieurs erreurs matérielles ont été relevées qu'il convient de rectifier :

- Mettre en cohérence la liste des emplacements réservés (annexe 4-1-2) avec la plan graphique, notamment pour l'ER n°5-106 (erreur de numérotation dans la liste).
- Compléter le plan des hauteurs n° 4-2-3 planche N13-n dans le secteur UMB des Ormeaux en indiquant une hauteur maximum à R+1+C sur la partie nord de cette zone.
- Le plan n° 4-2-4 relatif aux secteurs de renforcement de la mixité sociale du territoire sud-ouest fait état de plusieurs oublis de secteurs d'habitat concernés par cette réglementation (secteur des Ormeaux et petite zone d'habitat dans la zone d'activité de la forêt).
- La légende du plan des servitudes n°5-1-1-2 du territoire sud-ouest présente deux erreurs : les légendes des servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (PT1) et de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2) sont incomplètes.
- Supprimer le périmètre d'étude « centre-ville » présent sur le plan n°5-2-2 du territoire sud-ouest et créer un périmètre d'étude sur le secteur du Haut-bourg.
- Dans le règlement écrit (pièce n°4.1.1) : mettre en cohérence la règle écrite et le schéma explicatif relatif aux clôtures en limite d'emprise publique ou de voie (p. 77). Les hauteurs indiquées ne sont pas les mêmes.
- Dans les annexes du règlement (pièce 4.1.2) :
  - Pages 41 et 42 : les références aux planches graphiques sont erronées.
  - Modifier le bénéficiaire de l'emplacement réservé n° 5-144 dont l'objet est la création d'une placette de retournement impasse de la Désirée. Il s'agit de Nantes métropole et non de la Commune.
  - Page 80 : l'adresse du puits identifié comme petit patrimoine est erronée : il s'agit du 3 rue du Puits Michel.

Au terme de cette phase de consultation des Personnes Publiques Associées, des organismes concernés et des communes s'ouvrira en septembre prochain l'enquête publique pour une période de 30 jours consécutifs minimum.

L'Arrêt du projet du PLUm, qui pourra être modifié pour tenir compte des différents avis et observations qui auront été joints au dossier d'enquête publique, des remarques et des propositions formulées par la population pendant l'enquête publique et du rapport de la commission d'enquête, sera soumis pour approbation au Conseil métropolitain lors de sa séance prévue en février 2019, après présentation en Conférence des Maires, conformément aux dispositions de l'article L153-21 du code de l'urbanisme.

Il est proposé au Conseil Municipal,

Vu l'avis de la Commission Aménagement du territoire et Développement économique du 14 juin 2018,

- De prendre acte de la consultation de la commune sur le projet du PLUm arrêté par conseil métropolitain le 13 avril 2018,
- De formuler sur le projet de Plan Local d'Urbanisme métropolitain arrêté par le Conseil métropolitain le 13 avril 2018, les demandes d'ajustement précédemment exposées sur le projet du PLUm,
- D'émettre un avis favorable à ce dernier,
- D'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après délibération, par 20 voix pour et 7 contre (Marie-Claire GOBIN, Jacques EPERVRIER, Luc ELINEAU, Martine OIZILLON, Erwan GOUIFFES, Gwénaëlle THOMAS et Roger BLANLOT) :

- Prend acte de la consultation de la commune sur le projet du PLUm arrêté par conseil métropolitain le 13 avril 2018,
- Formule sur le projet de Plan Local d'Urbanisme métropolitain arrêté par le Conseil métropolitain le 13 avril 2018, les demandes d'ajustement précédemment exposées sur le projet du PLUm,
- Emet un avis favorable à ce dernier,
- Autorise Monsieur le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.



Pour copie conforme  
Bouaye, le  
Le Maire,  
Jacques GARREAU