

VILLE DE COUÉRON - 44220 - ARRONDISSEMENT DE NANTES
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 JUIN 2018

2018-35 Séance du conseil municipal du 25 juin 2018
Service : Aménagement-Environnement
Référence : L.G./M.L.

**Objet : ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN (PLUm) :
CONSULTATION DE LA COMMUNE**

Le lundi 25 juin 2018 à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de Couéron, légalement convoqué le 19 juin 2018, s'est assemblé, salle l'Estuaire, rue de la Frémondrière, à Couéron, sous la présidence de Madame Carole Grelaud, Maire. Le nombre de conseillers municipaux en exercice est de : 33 quorum : 17.

Etaient présents : Carole GRELAUD, Michel LUCAS, Marianne LABARUSSIAS, Dominique SANZ, Patrick NAIZAIN, Corinne GUMIERO, Lionel ORCIL, Jean-Michel EON, Laëticia BAR, Guy BERNARD, Patrick EVIN, Hervé LEBEAU, Emma LUSTEAU, Catherine RADIGOIS, Jacqueline MENARD, Ludovic JOYEUX, Charlotte BARDON, Clotilde ROUGEOT, Yves BUSSOLINO, Claudette AUFRAY, Jean-Paul RIVIERE, François FEDINI, Pascaline BRODU, Christian MASSON, Vanessa GALLERAND, Karine PROVOST, Jean-Claude RODRIGUEZ, Christine LEOST.

Absents excusés ayant donné procuration écrite :
Sylvie PELLOQUIN à Jean-Michel EON
Jacky DAUSSY à Ludovic JOYEUX

Cathy LARGOUET à Dominique SANZ
Emmanuel LEHEURTEUX à Patrick NAIZAIN

Absente excusée : Camille LEVEQUE

Nombre de pouvoirs : 4
Nombre de conseillers effectivement présents : 28

Secrétaires : Laëticia BAR et Hervé LEBEAU

Rapporteur : Madame le Maire

EXPOSÉ

Par délibération en date du 17 octobre 2014, le Conseil métropolitain a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) et définit les modalités de la concertation.

Consécutivement à cette délibération, 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) également 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), et conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, le 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 4 avril 2016. Le Conseil métropolitain a également tenu un débat sur ces orientations lors de sa séance du 28 juin 2016.

S'en est ensuite suivie la phase d'écriture de l'ensemble des pièces réglementaires. Cette phase d'écriture réglementaire a fait l'objet d'une concertation citoyenne dans le prolongement de celle menée au cours de la

phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

A Couëron, cette concertation s'est traduite par l'organisation de plusieurs ateliers sur les deux thématiques suivantes :

- le règlement :
 - entre juin et juillet 2016, organisation de balades urbaines à l'échelle de l'agglomération ;
 - le 15 décembre 2016, atelier citoyen sur le zonage et l'application communale de la règle ;
- les orientations d'aménagement et de programmation thématiques :
 - le 17 janvier 2017, atelier citoyen sur la trame verte et bleue comme projet de territoire ;
 - le 22 mars 2017, atelier citoyen sur la Loire comme élément fédérateur du projet de territoire ;

Une réunion publique a clôturé cette phase réglementaire à Couëron le 17 octobre 2017.

Cette phase a abouti à la constitution du dossier d'arrêt du projet du PLUm adopté par le Conseil métropolitain en 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 flots, 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 6 000 logements neufs en moyenne par an, et de **développer une offre de logements pour tous** soit environ 2 000 logements sociaux par an. 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.

L'ensemble de ces éléments trouvent leur traduction dans les pièces réglementaires et graphiques du PLUm.

Le cahier communal présente la synthèse des choix réglementaires traduits à l'échelle de la commune en poursuivant l'objectif de :

- rendre plus lisibles les dispositions du PLUm à l'échelle communale ;
- exposer pour chaque tissu, quartier ou secteur de la commune, les enjeux de développement ou de préservation ;
- participer à la justification des choix réglementaires qui découlent des orientations stratégiques de territoire arrêtées au PADD.

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.

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.

La présente délibération vise à formaliser les observations qu'émet la commune sur le projet de PLUm arrêté par le Conseil métropolitain.

En préalable aux demandes d'ajustements du dossier réglementaire regroupées dans un tableau joint en annexe de la délibération, il est important de rappeler les souhaits exprimés par la ville en matière de développement de son territoire. Lors du débat qui s'est tenu en séance du conseil municipal du 4 avril 2016 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, orientations définissant le projet politique du développement territorial couëronnais, il a été rappelé l'intérêt pour la ville de Couëron de conforter la dynamique métropolitaine tout en maîtrisant l'évolution du territoire communal afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants et usagers de la ville, à travers notamment l'engagement dans la ville nature, du bien vivre ensemble et de la solidarité et de la déclinaison de projets urbains développant des objectifs qualitatifs forts en termes d'intégration urbaine, paysagère et architecturale.

Ainsi, la ville souhaite mettre en avant quatre axes forts de son projet de territoire que sont l'environnement, l'habitat et l'économie et les mobilités, à traduire et à conforter dans ce document d'urbanisme.

Le PLUm reste un outil majeur permettant d'organiser l'évolution de la métropole et des communes en tenant compte **des enjeux environnementaux** à travers la protection du patrimoine naturel :

- le patrimoine naturel et agricole communal représente un socle exceptionnel et structurant de la trame verte et bleue métropolitaine. La préservation de l'ensemble de ces espaces est un enjeu majeur pour le projet de territoire de la ville ;
- plus des $\frac{3}{4}$ de la surface du territoire communal est situé, dans le projet de zonage du PLUm, en zone agricole et/ou naturelle, ce qui traduit une volonté forte de la commune de préserver les milieux naturels, agricoles et paysagers transcrite par les orientations suivantes :
 - garantir la pérennité de l'activité agricole tant d'un point de vue économique et humain, qu'en termes d'occupation du territoire, de préservation de l'environnement, du patrimoine naturel et des paysages en confortant durablement la zone agricole (zonage A – secteur Ad) ;
 - répondre à l'ambition de limiter l'étalement urbain pour préserver les espaces naturels et agricoles (reversement en zone A de certains secteurs identifiés comme pouvant permettre une urbanisation future – secteurs Sinière, Bois Laurent pour partie, Fraîche Pasquier) ;
 - préserver les espaces agricoles et naturels en évitant le mitage et en contenant les hameaux dans leur périmètre actuel ;
 - préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal et paysager en renforçant les protections environnementales par des Espaces Boisés Classés (EBC) et Espaces Paysagers à Protéger (EPP) sur les haies identifiées dans le secteur naturel et agricole en raison de leur valeur patrimoniale ainsi que les zones humides.

De même, le PLUm est un outil important à mobiliser pour répondre aux enjeux en termes de développement et d'accompagnement de l'**habitat** que la ville souhaite mettre en avant :

- l'accueil de nouveaux logements doit se faire dans les secteurs offrant une offre de services, de transport et commerciale suffisante. La ville a donc souhaité identifier des périmètres d'urbanisation à l'intérieur desquels le renouvellement urbain sera autorisé mais fortement encadré dans une recherche de qualité de cadre de vie et d'usage, tant pour les nouveaux habitants que pour les résidents déjà installés. A contrario, et compte tenu du fort potentiel de renouvellement urbain dans le tissu pavillonnaire, il a été exprimé la nécessité de réguler dans le temps les possibilités de construire en secteur diffus. En effet, la ville poursuit le souhait d'accueillir de nouveaux habitants en tenant compte des capacités d'accueil des équipements publics ;
- cette exigence s'applique aussi sur l'offre en termes de stationnement afin que les opérations s'insèrent au mieux dans leur environnement sans imposer des contraintes aux riverains. Sur ce point, la ville sera vigilante à la qualité de vie dans et à proximité du logement ;
- ainsi, les nouveaux outils réglementaires offrent la possibilité de travailler le développement territorial en variant les formes urbaines tant d'un point de vue de la programmation (habitat individuel/habitat intermédiaire/habitat collectif) que de l'insertion dans l'environnement. Par ailleurs, le projet de territoire réaffirme l'objectif de respecter la qualité architecturale et le patrimoine historique de la commune ;
- le projet de PLUm arrêté répond à ces attentes de la manière suivante:
 - en confortant et renforçant les deux centralités urbaines (le centre-ville et la Chabossière) pour favoriser le renouvellement urbain et la mixité fonctionnelle (zone UM - secteur UMa et UMc) ;
 - tout en réaffirmant et renforçant la protection du patrimoine architectural et les ambiances urbaines de rue d'intérêt particulier qui témoignent de l'histoire locale (élargissement du secteur « p » patrimonial de la centralité, identification graphique de séquences urbaines, affirmation d'une protection patrimoniale sur l'ensemble des cités ouvrières, témoins d'une architecture et d'un urbanisme particulier, en l'élargissant à la cité des Castors) ;
 - en priorisant le développement urbain et la production de logements dans les opérations d'aménagement publiques en cours (ZAC Ouest centre-ville et Métairie) par un règlement qui permette, en terme de temporalité, de les achever dans des délais raisonnables (zone UM – secteur UMb) ;
 - en réaffirmant la préservation et la maîtrise du tissu pavillonnaire existant en terme de formes urbaines bâties et de hauteurs pour réguler dans le temps le renouvellement urbain et les possibilités de construire en secteur diffus (zone UM - secteur UMd2) ;
 - en définissant des secteurs à orientation d'aménagement et de programmation (OAP), à l'exemple du secteur Langevin, pour permettre d'encadrer le développement urbain sur la durée ;
 - en expérimentant sur l'opération d'aménagement ZAC Rives de Loire une Orientation

d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite de secteur d'aménagement qui précise les grands principes d'organisation spatiale du secteur dans dispositions réglementaires précises pour favoriser un urbanisme de projet ;

- les outils du PLUm tels que le dispositif « Engagement National pour le Logement » (ENL), les emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) et la programmation sociale et abordable dans les opérations publiques doivent permettre de favoriser le parcours résidentiels des habitants et de poursuivre les objectifs de mixité sociale à l'échelle de la commune mais aussi au sein de chaque quartier et de chaque opération.

En matière d'économie, le PLUm constitue également un outil réglementaire novateur et essentiel en proposant des règles facilitant et pérennisant l'accueil des activités commerciales, artisanales et économiques :

- en ciblant la préservation des commerces existants et le développement de l'offre commerciale dans les périmètres de polarités commerciales de proximité sur le centre-ville et la Chabossière, l'enjeu est bien de consolider la vie quotidienne au cœur des quartiers, en lien avec les besoins générés par la croissance démographique et le vieillissement de la population. Cet enjeu est doublé du souhait de limiter la diffusion du commerce en délitement pour les implanter le long de certains axes par la matérialisation graphique de linéaires commerciaux dont le but est de préserver l'activité marchande. Ainsi, Couëron poursuit l'objectif de renforcer et de dynamiser les commerces de détail et les services de proximité pour participer à l'animation urbaine et au lien social ;
- en accueillant sur ces zones d'activités économiques, les PME et PMI, la ville participe au renforcement de l'attractivité de la métropole et accompagne la dynamique économique. Pour poursuivre dans cette dynamique, le PLUm prévoit l'accueil d'entreprises artisanales de proximité notamment avec le projet d'un pôle d'accueil artisanal rue de Bretagne (zone 2AU) à proximité immédiate du centre-ville ;
- en garantissant la pérennisation de l'activité agricole grâce à la préservation des espaces agricoles et naturels (zone A – secteur Ad), l'enjeu est de permettre le confortement des sièges d'exploitation existants et l'installation de nouveaux sièges d'exploitation.

Enfin, et en ce qui concerne **les mobilités**, les outils graphiques et réglementaires du projet du PLUm trouvent à concrétiser les enjeux de développement du territoire communal exprimés ci-après :

- développer et améliorer les liaisons douces en permettant la création de liaisons inter-quartiers entre le centre-ville et la Chabossière, entre le centre-ville et la gare ainsi que des connexions avec les communes limitrophes (liaison entre la Chabossière et les villages de Saint-Herblain, liaison entre Couëron et Saint-Herblain par la Gâtine) ;
- conforter l'accessibilité à la gare comme un enjeu fort par l'inscription d'un emplacement réservé (ER) permettant l'aménagement d'une aire de stationnement ;
- réaffirmer le projet de halte-gare sur la Chabossière par la mise en place d'un emplacement réservé à destination d'un projet de parking.

En outre, la ville demande que soient pris en considération les ajustements au projet arrêté du PLUm ci-annexés à la délibération. Ces ajustements concernent le règlement graphique, le règlement écrit, les emplacements réservés.

Elle réitère également son souhait d'un engagement et d'un accompagnement fort de la métropole auprès de la commune pour tout ce qui relève de la question hydraulique et du coefficient de biotope.

Les documents relatifs au Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) sont consultables :

- sur le site internet de Nantes Métropole :
 - ensemble des pièces constitutives : <https://plum.nantesmetropole.fr/home/le-plum/le-dossier-du-plum-arret-du-proj/les-pieces-constitutives-du-doss.html>
 - outil de cartographie interactive : <https://plum.nantesmetropole.fr/home/le-plum/le-dossier-du-plum-arret-du-proj/cartographie-interactive.html#>

- en mairie, à la Direction générale.

PROPOSITION

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 153-15 et R. 153-54 ;

Vu la délibération du 17 octobre 2014 par laquelle le conseil métropolitain a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme métropolitain et définit les modalités de la concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable constituant le projet politique de développement territorial de la commune de Couëron en conseil municipal du 4 avril 2016 ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable en conseil métropolitain du 28 juin 2016 ;

Vu la délibération du 13 avril 2018 par laquelle le conseil métropolitain a tiré le bilan de la concertation publique préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme métropolitain et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme métropolitain ;

Considérant que conformément à l'article R. 153-5 du Code de l'urbanisme, la commune de Couëron dispose d'un délai de trois mois à compter du 13 avril 2018 pour émettre les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme métropolitain arrêté ;

Vu les débats de la commission aménagement du territoire et travaux du 7 juin 2018 ;

Vu l'avis favorable du bureau municipal du 18 juin 2018 ;

Le rapporteur propose de voter sur le projet suivant :

- prendre acte de la consultation de la commune sur le projet du PLUm arrêté par le conseil métropolitain le 13 avril 2018 ;
- formuler les observations exposées précédemment ainsi que les demandes d'ajustements sur le projet de PLUm annexées à la présente délibération ;
- émettre un avis favorable sur ce dernier ;
- autoriser Madame le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Après avoir délibéré, le conseil municipal adopte, par 24 voix pour, 3 voix contre et 5 abstentions, la proposition du rapporteur.

A Couëron, le 25 juin 2018

Carole Grelaud
Maire
Conseillère départementale



Grelaud
29 JUIN 2018

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération affichée du 29 juin au 13 juillet 2018 et transmise en Préfecture le

ANNEXE A LA DÉLIBÉRATION « ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN CONSULTATION DE LA COMMUNE »		
THEME	TYPE DE DEMANDE	OBJET
REGLEMENT GRAPHIQUE	Modification de zonage	Sur le secteur compris entre la carrière des Daudières et les Moutons, transformer la zone Ao en zone Ad, plus adaptée au maintien d'une agriculture durable sur le secteur
	Plan hauteur	Procéder à une adaptation des plans des hauteurs et des dispositifs de mixité sociale (ENL) pour une mise en cohérence avec les plans de zonage.
	Zonage pluvial	S'assurer que la constructibilité du secteur du Drillet, et en particulier de la parcelle AW n°382, est compatible avec le zonage pluvial et l'aléa mis en place au regard du fort risque d'inondation présent sur ce secteur.
REGLEMENT ECRIT	Définitions à préciser	<p>Accès : définition à préciser dans le lexique. Pour une meilleure cohérence, préciser également les dispositions générales et les dispositions (4 m) spécifiques à chaque zone, notamment UMd et UMe (3 m).</p> <p>Préciser la définition d'une voie (renvoi du lexique à l'article C.1.1 page n°43 mais pas de définition)</p> <p>Limites séparative (dispositions générales) : notion de fond de parcelle à éclaircir</p> <p>Claire-voie (dispositions générales) : notion à éclaircir pour tenir compte de la jurisprudence</p> <p>Extension limitée (dispositions générales) : notion à éclaircir</p>
	Formulation à revoir	<p>Conditions d'accès aux voies (dispositions générales) : dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès ne peut desservir qu'un maximum de 2 lots et/ou de 4 logements supplémentaires « non compris le lot et les logements situés en façade sur rue » - demande de remplacer la partie « » par « non compris les logements d'origine ».</p> <p>Rampe d'accès au parking souterrain : imposer une largeur inférieure ou égale à 3 m. va favoriser le renoncement à se garer dans ces parkings.</p> <p>BCP/BCS : ajuster / améliorer la présentation des dispositions relatives à la BCP/BSC afin de simplifier la compréhension de la règle.</p> <p>BCS en UMd2 : si le linéaire existant adossé aux limites est supérieur à 10 m ou s'il reste par exemple 2 m, aucune extension limitée n'est possible même en appliquant l'alinéa 4 de l'article B.11.2 des règles générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> -contradiction avec le paragraphe renvoyant à l'article 3.11.2 (page n°69), pour les articles implantation par rapport aux voies et limites ; -applicable ou inapplicable par rapport au fond de parcelle pour les 10m, qui est non mentionné. <p>Au chapitre, dispositions applicables aux zones à risques naturels (page n° 47), il y a contradiction entre les articles A.1 et A.2. A l'article A.1, il est en effet précisé</p>

		que les constructions extensions et réhabilitations sont interdites en aléa très fort et fort alors qu'elles sont autorisées à l'article A.2 en aléa fort si elles font l'objet d'une étude hydraulique.
REGLEMENT ECRIT	Formulation à revoir	A la pièce de règlement du zonage pluvial (page n° 30), préciser que la compétence assainissement dévolue à Nantes Métropole englobant la gestion des eaux pluviales, le contrôle des dispositifs d'assainissement eaux pluviales relève de sa compétence et, à ce titre, elle doit en assurer la conformité.
	Oubli/précision à apporter	Stationnement pour le logement intermédiaire : quelle règle appliquée ? Stationnement deux roues non motorisées : la légalité de cette règle questionne au regard définis par la loi SRU sur le stationnement dans les programmes de logements locatifs sociaux UM : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle : incohérence entre l'illustration et le texte sur la notion de « hauteur de construction » pour les constructions sur jardin, il manque la définition de la notion de « profondeur » d'un terrain (8 m. de retrait par rapport au fond de terrain)
	Protection patrimoniale	Apporter des corrections de références cadastrales dans la liste des protections patrimoniales (annexe du règlement écrit) en cohérence avec le positionnement des éléments protégés dans le règlement graphique (document 4-2-2) - protection du château de Bougon et de ses dépendances sur la parcelle CW n° 145.
EMPLACEMENTS RESERVÉS	Demande nouvelle	Créer un ER, doublé d'un zonage adapté, sur les parcelles AT n° 38 et 56 (le Bois David) pour l'aménagement d'un terrain familial à destination des gens du voyage. Créer un ER sur une partie de la parcelle BX n°87 pour permettre l'aménagement de la rue du Docteur Janvier à remonter vers la rue de la Frémondrière.
	Ajustement	Ajuster le périmètre de l'ER n° 1/12 destiné à l'aménagement d'une aire de stationnement liée à la gare pour y intégrer les parcelles CK n° 44, 45 et 46 et permettre ainsi les aménagements futurs nécessaires à cet équipement. Cette servitude sera doublée d'un zonage ACI4.
	Rectification	Réajuster les ERMS définis dans le centre-ville (n° 10, 11 et 12) afin de réajuster les SP minimales pour tenir compte du contexte urbain et /ou des potentialités de logements au regard du règlement du PLUm.
POINTS-ANNEXES	Divers	Souhait de la ville d'un engagement et d'un accompagnement fort de la métropole auprès de la commune pour tout ce qui relève de la question hydraulique et du coefficient de biotope.
		Souhait d'un engagement et d'un accompagnement de la métropole pour mener un travail d'identification et d'inventaire du patrimoine végétal et arboré présent sur le territoire communal en vue d'une future protection paysagère au document d'urbanisme.

