

Nombre de conseillers en exercice : 33
Votants : 33
Abstentions : 1
Pour : 25
Contre : 7

Département de Loire-Atlantique

Ville de la CHAPELLE-SUR-ERDRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 25 JUIN 2018

L'an deux mille dix-huit, le 25 juin à 19h00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni salle Édith Piaf – Espace Culturel Capellia, sous la présidence de Monsieur Fabrice ROUSSEL, Maire.

Étaient présents :

MM. ROUSSEL, GARNIER, LE BERRE, LE GUEN, LEBLANC, LEFORT (à partir de 19h10), GUEVEL, GUYONNAUD, DINTHEER, LEBOSSE, NOZAY, GUILLET, TRELLU, TALBOT, LE DUAULT (à partir de 19h12), LAJEANNE, LE HEIN, MARIN, RANNOU, RENAUDIN, BRICHON, GAUTIER, BREZAC, BOUVAIS, LE GAL LA SALLE, LEVESQUE, LEPINAY, GUILLEMINEAU, CATHERINE, DE LANTIVY DE TREDION, CORNO,

formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absent(e)s excusé(e)s : MM. LEFORT, LE DUAULT, GODET, LE DALL,

Avaient donné procuration, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

M. LEFORT à M. ROUSSEL (jusqu'à 19h10), M. LE DUAULT à M. GARNIER (jusqu'à 19h12), M. GODET à Mme LEBLANC, Mme LE DALL à Mme LE BERRE

M. BREZAC a été élu Secrétaire de Séance.

**ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN –
AVIS DE LA COMMUNE**

DL_2018_06_02

M. LE GUEN expose

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.

Consécutivement à la délibération du conseil communautaire en date du 17 octobre 2014 qui a prescrit l'élaboration du PLUm et définit les modalités de la concertation, le projet de PLUm a été élaboré en co-construction avec les 24 communes, avec la participation des citoyens et des acteurs du territoire, et en étroite relation notamment avec l'État, le Département, le pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire et les chambres consulaires.

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 02/05/2016.

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

Le PADD est décliné selon des orientations thématiques en matière d'environnement, de développement économique, d'habitat et de mobilité et des orientations à l'échelle des territoires qui vous sont présentées ci-après :

1) Dessiner la métropole nature

Organisées comme deux composantes complémentaires, la ville et la nature impliquent des extensions urbaines limitées, exprimant la volonté d'une plus grande préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour qu'ils ne soient désormais plus « au service » des projets urbains mais constitutifs des projets d'aménagement. Au sein de Nantes Métropole, la Ville de La Chapelle-sur-Erdre est l'une des communes les moins consommatrices d'espaces naturels.

Il s'agit de renouveler notre approche de la construction de la Ville pour intégrer le climat, l'énergie, le cycle de l'eau et la gestion alternative des eaux pluviales, la biodiversité, le paysage au travers de la trame verte et bleue métropolitaine.

Le premier objectif consiste ainsi à réduire de 50 % le rythme moyen annuel de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment en se donnant pour priorité, le développement dans l'enveloppe urbaine. Il s'agit de mobiliser les possibilités constructibles au sein des espaces urbanisés, tout en tenant compte de la présence du végétal et de la qualité des paysages.

Le deuxième objectif est de faciliter l'accès à la nature et aux cours d'eau. En effet, l'un des atouts de la métropole nantaise repose dans la proximité de la nature située aux portes des centres-villes et des centres-bourgs. Pour valoriser cet atout, l'objectif est de tendre à améliorer les connexions entre espaces à caractère naturel et espaces habités. Il conduit à développer la qualité des accès aux grands espaces de nature et aux itinéraires majeurs de découverte du territoire depuis les espaces urbanisés (Loire à Vélo, continuités piétonnes au fil de l'eau, chemins de grande et de petite randonnée, etc.), à renforcer les liaisons douces entre la ville et la campagne, à favoriser la qualité et les continuités des sentiers, mais aussi à faire se correspondre les corridors écologiques avec les continuités piétonnes et cyclables lorsque c'est possible et pertinent.

2) Développer l'attractivité et le rayonnement de la métropole en élargissant la centralité métropolitaine

Sixième métropole de France, Nantes est un territoire qui concilie la dynamique démographique et le développement économique. Un développement à la fois maîtrisé et ambitieux qui traduit sa volonté de se démarquer à l'échelle européenne. Afin d'asseoir durablement sa place dans les dynamiques territoriales au sein desquelles elle s'inscrit, la métropole nantaise se doit de renforcer son attractivité économique et résidentielle, d'attirer aussi bien des entreprises que des femmes et des hommes.

Les objectifs consistent à renforcer le rayonnement et l'attractivité du territoire par le développement de fonctions stratégiques, en particulier dans le cœur d'agglomération.

3) Organiser la métropole rapprochée

Le projet spatial métropolitain repose sur le concept simple d'une métropole compacte, composée de plusieurs centralités urbaines, reliées entre elles par un réseau d'infrastructures de transports collectifs et routières performant. Intégrée dans ce réseau, chaque centralité doit être suffisamment peuplée pour jouer efficacement son rôle. Ainsi conçue, chaque centralité peut être source de vie sociale, de rencontres et d'échanges entre les habitants, où les déplacements de **courte distance** à pied ou à vélo deviennent naturels et agréables.

C'est l'idée d'une « métropole rapprochée » où l'on peut se déplacer facilement et confortablement d'un point à l'autre de la métropole, mais aussi où l'on dispose d'une offre de proximité suffisante pour y organiser sa vie de tous les jours à l'échelle de son quartier ou de sa ville.

Chaque commune doit pouvoir bénéficier d'un potentiel de développement urbain pour ne pas perdre de population et poursuivre son dynamisme. Dans le même temps, chaque commune doit participer à l'effort de construction nécessaire pour assurer le dynamisme démographique et économique de la métropole. Mais ce développement doit être maîtrisé et priorisé.

Le projet spatial favorise donc l'urbanisation :

- D'abord dans les villes situées à l'intérieur et le long de la ceinture du périphérique
- Puis dans les centralités urbaines déjà constituées ;
- Ensuite le long des axes structurants de transports collectifs (tramway, busway, chronobus, tram-train, etc.) performants, là où c'est pertinent, sans s'opposer aux autres politiques métropolitaines ;
- Enfin seulement, dans le reste du tissu urbain existant.

Cette orientation de métropole rapprochée repose également sur la volonté d'agir partout pour une haute qualité urbaine, architecturale et paysagère. Ceci implique de prévoir dans tous les projets urbains et dans toutes les communes de l'agglomération une densification progressive et raisonnée, ainsi qu'une priorité donnée au renouvellement de la ville sur la ville, qui s'accordent avec les tissus urbains déjà constitués prenant appui sur l'histoire des territoires et donnant sens aux aménagements. La densification ne peut pas être uniforme partout mais c'est partout la condition de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet effort pour une ville plus compacte s'inscrit dans la nécessité de proposer partout une « haute qualité urbaine, paysagère et architecturale ».

En complément du PADD, 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...

Suite au débat relatif aux orientations du PADD de la métropole et à la phase de concertation des habitants, s'en est suivie la phase d'écriture de l'ensemble des pièces réglementaires, aboutissant à la constitution du dossier d'arrêt du projet du PLUm. Celui-ci a été adopté par le Conseil métropolitain en séance du 13 avril 2018.

La concertation relative à la phase réglementaire du PLUm a été organisée autour de six réunions de juin 2016 à début juillet 2017, organisées à l'échelle de la métropole (balades urbaines, orientations d'aménagement thématiques Trame verte et bleue ou Loire) ou de la commune (ateliers d'application de la règle et orientation d'aménagement et de programmation France Boissons). Cent vingt chapelains, élus ou habitants y ont participé. Les habitants avaient également la possibilité de transmettre des courriers ou de faire des remarques via le cahier de suggestion à disposition à la Direction du Cadre de Vie ou sur le site internet de Nantes Métropole. Ainsi, 62 remarques de chapelains ont été transmises à la Ville et à Nantes Métropole et analysées en vue de leur intégration éventuelle au PLUm. Une réunion publique a clôturé cette phase réglementaire à La Chapelle-sur-Erdre le 18/10/2017.

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.

Après consultation du dossier d'Arrêt du projet du PLUm, la Ville émet les observations suivantes :

En raison du passage d'un document communal (PLU) à un document de planification urbaine à l'échelle de la métropole (PLUm), la Ville souhaite porter à l'attention de la métropole que les élus seront vigilants à ce que la mise application de nouveaux outils tels que le Coefficient de biotope surfacique ou le cumul des règles soient en cohérence avec les orientations et objectifs visés dans le PADD. Les différents outils sont ;

- le Coefficient de biotope surfacique CBS,
- les règles d'accès, notamment la création et les reculs imposés (sur les voiries communautaires et autoroute) en zone UMe puisqu'elles seront désormais à l'appréciation de l'autorité compétente. La Ville demande l'engagement d'une réflexion sur la possibilité d'envisager des reculs graphiques sur les anciennes routes départementales et l'autoroute, autrefois concernées par ce dispositif (ex RD 39A, 39, 49, 69 et 75 notamment, A11).
- les possibilités de constructibilité dans la bande constructible secondaire (BCS),
- les hauteurs des constructions en BCS
- la limitation des impasses, et le maillage obligatoire en zone UMd1, UMd2 et UMe

En particulier, dans les zones de villages (UMe) et dans les zones pavillonnaires de la ville apaisée (UMd1) et dans les sites protégés (UMd2) l'application cumulée de ces règles, notamment la suppression de la constructibilité des BCS pour les constructions à usage d'habitation en UMe, donnera lieu à des divisions en lanières (les terrains sont souvent profonds). Alors, les constructions formeront des fronts bâtis, et les cœurs d'îlots inconstructibles resteront vides, créant ainsi de nouvelles « dents creuses » et Ume.

La hauteur des constructions à usage d'habitation en UMd1 à 3,50 mètres en BCS limite quant à elle, la diversité des formes urbaines imposant des toitures terrasses systématiques en BCS créant une rupture architecturale avec l'existant puisqu'à ce jour la majorité des constructions en front de voie sont en toitures deux pentes d'une hauteur de 10 mètres max.

Et ce, d'autant plus que dans le même temps, le CBS de la zone UMe est fixé à 0,5, soit l'ouverture d'une capacité de constructibilité de 500m² sur un terrain de 1000m², alors qu'aujourd'hui le Coefficient d'emprise au sol (CES) autorisé dans les zones UC (ancienne appellation des UMe) est de 20%, soit une constructibilité de seulement 200 m² pour cet exemple. Il y a là une incohérence manifeste.

Il conviendra que ces règles permettent la sortie des opérations de logements, notamment sociaux conformément aux objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. Par ailleurs, les élus sont attachés à proposer aux habitants une diversité des formes urbaines, de type de logements et une densification de la Ville qui prenne en compte l'environnement existant et la création de logements de qualité pour tous.

En secteur Engagement National pour le Logement (ENL), il est demandé la création de logements abordables en zones UMd et UMe. Suite aux discussions dans le cadre de la révision du PLH avec les bailleurs sociaux, il conviendra de vérifier la mise en application réelle de ce dispositif dans le temps. En complément et après réflexion, les élus demandent la suppression de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) Elsa Triolet en raison de sa faible pertinence au regard de l'urbanisation existante et de sa réalité opérationnelle (planche F20 à mettre à jour et tableau des SMS). Le périmètre ENL s'appliquera si une opération venait à voir le jour.

En vue d'assurer la protection de la diversité commerciale dans le centre-ville, il est souhaité compléter le linéaire commercial strict le long de la rue Louise Michel sur sa partie Est.

En complément, la Ville a repéré un certain nombre d'erreurs matérielles et souhaite les modifications des pièces du PLUm suivantes avant enquête publique :

Orientations d'Aménagement et de programmation (pièce n°3)

- Chêne Vert: le périmètre est à ajuster au regard de la remarque ci-dessus,
- Bois Fleuri : le périmètre est à ajuster au regard de la remarque ci-dessus.
- Clouet Jaurès : le texte de l'OAP mentionne une production de 40% de logements sociaux et 10% d'abordables. Il convient d'indiquer une production de 50% de logements sociaux dont 10% peuvent être abordables.

Règlement (pièce n°4)

- **Règlement écrit**
 - Hauteur : le tableau et le texte du règlement ne sont pas identiques, il conviendra de remettre en cohérence les deux documents (p72 et 73).
- **Règlement graphiques (cf. annexe)**
 - **Plans de zonage :**
 - *Petit Patrimoine chapelain*: le four de l'Allée de l'Amiral Halgand a fait l'objet d'une identification au titre du patrimoine chapelain mais n'existe plus en réalité : étoile patrimoine à retirer
 - *Secteur de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL)* : une entreprise existante sise lieu-dit du Champ de l'Alouette est à ajouter pour lui permettre de poursuivre son développement éventuel.
 - *Délimitation des espaces paysagers à préserver :*
Planche C20 : une haie de lauriers palme a été identifiée. En l'absence de tout intérêt paysager, elle est à supprimer,
 - *Délimitation des zones*
 - Dans le cadre du projet innovant de la Ville sur le site de la Noue Verrière, afin de faciliter l'installation de nouveaux sièges d'exploitation, il avait été demandé d'inclure la parcelle ZT98 dans la zone Ad limitrophe, ce qui n'a pas été pris en compte (Nn sur le plan).
 - Une zone 2AU inscrite au PLU de 2007, située au Nord Ouest de Mouline, ne figure plus dans le zonage (transformation en zone UMe). Il convient de remettre le zonage initial 2AU, son ouverture à l'urbanisation n'étant pas prévu dans l'immédiat.
 - **Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**
 - *OAP Bois Fleuri* - Planche E20 : les parcelles AR 329 et AR330 ont été incluses dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Bois Fleuri par erreur, il s'agit de l'accès d'une propriété, elle-même située en dehors de l'OAP.
 - *OAP Chêne Vert* – Planche E20 : l'accès d'une propriété située en second rideau a été inclus dans l'OAP Chêne vert qui doit dans sa partie Nord sortir d'un seul tenant. Afin de permettre le renouvellement urbain de la Ville et ne pas bloquer une opération sur ce secteur, la Ville demande à sortir cet accès de l'OAP ainsi que la parcelle bâtie limitrophe.
 - **Emplacements réservés (ER)**
 - Planche E20 : l'emplacement réservé n°2-26 doit être inscrit depuis la rue Louis Maisonneuve jusqu'à la Chicaudière. Il manque le tronçon sur l'Est de la parcelle ZO66, en limite de la zone urbaine,
 - Planche F21 : le tracé de l'emplacement réservé 2-39 longe une maison protégée au titre du patrimoine chapelain. Ce tracé est à décaler au Nord, au Sud de la zone humide pour le franchissement de la Boire (parcelle AT223).
- **Plan des secteur de mixité sociale**
 - Une partie du zonage UMD2sc de la Poterie a été exclu par erreur du dispositif Engagement National pour le Logement, il convient de rectifier cette délimitation du périmètre.
- **Annexes au règlement :**
 - Sur la forme, afin de faciliter l'utilisation du document, il convient, dans le sommaire, d'indiquer les numéros de page des différents chapitres.

Sur le contenu des documents :

- Barème des arbres : la Ville ne figure pas, par erreur, au listing des villes où s'applique le barème des arbres.
Modification du tableau des emplacements réservés : l'ER 2-28 est localisé rue Julien Poydras de La Lande au lieu de la rue de l'Erdre et l'ER 2-99 est situé Avenue de la Babinière et non rue de la Babinière (délibération du Conseil municipal du 12 novembre 2012).
- Liste du patrimoine chapelain : il conviendra de mettre les références adéquates (adresse, parcelles) sur les éléments du patrimoine chapelain.

Annexe du PLUm (pièce n°5)

- Périmètre de réciprocité : il convient de supprimer les périmètres de la Ferme Fruitière et de la Ferme de Belle Ile et d'ajouter un périmètre sur le haras de la Noue Verrière (cf. annexe).

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 Commission Métropole, réunie le 13 juin 2018, ayant émis un avis favorable, je vous propose :

- **D'EMETTRE** un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme métropolitain arrêté par le Conseil métropolitain le 13 avril 2018, avec les observations exposées précédemment.
- **D'AUTORISER** M. le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil Municipal approuve ces propositions par 25 voix pour, 7 contre (MM. BOUVAIS, LE GAL LA SALLE, LEVESQUE, LEPINAY, GUILLEMINEAU, CATHERINE, DE LANTIVY DE TREDION) et 1 abstention (Mme CORNO).



Pour extrait certifié conforme,
Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,

Philippe GRANDJEAN

Le Maire certifie sous sa responsabilité,
le caractère exécutoire de la présente délibération,
compte tenu de sa publication le 27 JUIN 2018
et de sa réception en Préfecture de NANTES le 27 JUIN 2018



Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services

Philippe GRANDJEAN