

## **SERVICE AMENAGEMENT DE LA CITE**

Secteur d'activité : Direction Générale

Affaire suivie par : P.Duflos et G.Lion

02 40 32 29 30

Direction/4\_CFV\_réunion.../CFV/compte.../CR\_2019

PD\_GL/NG 2019.05

## **Objet : Commission Forme de la Ville du lundi 20 mai 2019**

### **Présents :**

**Elus de la Ville de Bouguenais** : C. Landreau, Adjointe déléguée à la Forme de la Ville – C. Malard, Conseillère municipale – D. Duclos, Conseiller métropolitain – B.Huguet, Adjointe déléguée aux Solidarités – G.Lorthiois, Premier Adjoint délégué aux Finances – J.Castex, Troisième Adjoint délégué à la Transition énergétiques, à la Logistique et à la Maintenance – Maria-Annick Olivier, Conseillère Municipale – Fabrice Bascoul.

**Elus de Nantes Métropole** : P.Pras, Vice-président délégué à l'urbanisme, à l'habitat et au foncier

**Personnel de la Ville** : P. Duflos – G.Lion – P.Legall - M.Lavois

**Personnel de Nantes Métropole** : C. Le Pehun, directrice du pôle Sud-Ouest – N.Mariot, chargé de planification, Direction Territoriale d'Aménagement Ouest Agglomération.

**Participants** : V.Benon – S.Bouilly – L.Deshayes – L.Hogdal – L.Hogdal – C.Kessler – H.Le Liboux – M.Bailly – Thomaso – Doceul – Fauberteau – Legot – C.Bricaud – J-R.Coridert – D.Dubuisson – M.Bigéard – G.Buisson – S.Castro – J.Cochin – J.Corbineau – J.Gasnier – S.Gervais – M.Girard – G.Guillet – M-J.Lebot – J-B.Morisseau – M-H.Peraudeau – M.Peroi – J-P.Perrin – J.Raballand – F.Rabbe – E.Saget – K.Sene.

**Associations et professionnels** : P.Piednoir, A.Caplet, groupe CIF – Presse Océan – Ouest France.

**Excusés** : Martine Le Jeune, maire de Bouguenais.

Mme Landreau, Adjointe au Maire déléguée à la Forme de la Ville, accueille les participants, présente les élus présents ainsi que le personnel de la ville de Bouguenais et de Nantes Métropole.

Mme Landreau introduit la présentation, elle décrit l'ordre du jour de la commission et justifie son organisation au regard du contexte actuel. La commission porte spécifiquement sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), outil juridique et de planification urbaine mis en œuvre dans le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm).

### **Présentation du diaporama**

Mr Pras présente le PLUm dans sa globalité, ses grands objectifs et orientations ainsi que la manière dont ceux-ci ont été traduits réglementairement dans le PLUm. Il présente de manière détaillée l'outil OAP : en quoi cet outil répond aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pièce centrale du PLUm. De plus, il est bien précisé que tout projet d'aménagement situé au de ces secteurs doivent comme tout projet, respecter le règlement du PLUm, mais doivent en complément être compatibles avec les principes décrits dans l'OAP. Il est également précisé que les OAP ne sont pas des outils d'expropriation, qu'elles n'impliquent pas de droit de préemption, et qu'elles ne sont pas une injonction à l'urbanisation.

Mme Landreau rappelle l'utilisation de l'outil OAP depuis 2007 sur le territoire de Bouguenais. Elle présente un exemple de mise en œuvre d'une OAP inscrite au PLU de 2013 à travers l'opération du Champ Toury, OAP ayant permis d'imposer certains principes d'aménagement au porteur de projet (traversée piétonne, bandes paysagères, accès, qualité architecturale, etc.).

Mme Landreau présente ensuite trois OAP inscrites au PLUm :

- L'OAP Jean Mermoz, encadrant une mutation déjà amorcée, sans OAP et donc de manière moins contrôlée, d'un secteur pavillonnaire au sein duquel des nouvelles éventuelles opérations devront être compatibles avec les principes qui y sont définis.
- L'OAP Jules Vallès, encadrant un secteur à vocation économique aux enjeux de qualité architecturale important du fait de sa situation en entrée de ville et de sa visibilité depuis le périphérique.
- L'OAP Commune de Paris, encadrant le renouvellement urbain des serres Robert et incluant quelques propriétés adjacentes dans un objectif de perméabilité piétonne de l'îlot.

### **Temps d'échanges (questions – réponses)**

La présentation est suivie d'un temps d'échange avec les participants abordant différents sujets résumés ci-dessous.

#### 1/ OAP Commune de Paris – Liaison douce

*La question de la réalisation effective de la liaison Est-Ouest inscrite au sein de l'OAP est posée.*

La future opération sur les terrains des serres Robert aménage bien un cheminement permettant, in fine, d'assurer la liaison Est-Ouest, même si actuellement la traversée n'est pas possible au regard des deux propriétés privées situées à l'Est et à l'Ouest des serres, sur lesquelles sont inscrits les principes de liaison piétonne. Le jour où un éventuel projet d'aménagement se réaliserait sur l'une de ces propriétés, celui-ci devra permettre la liaison piétonne et ainsi se connecter à celle aménagée sur le projet des serres Robert. Ce principe défini dans l'OAP permet donc d'assurer l'avenir en cas d'éventuel projet. En aucun cas, en l'état actuel des choses, il est possible d'imposer ce passage aux propriétaires.

#### 2/ Production de logements sociaux – Engagement des bailleurs sociaux

*Une demande de précision sur la production de logements et plus spécifiquement de logements sociaux est demandée. Plus particulièrement, quels sont les engagements des bailleurs sociaux pour assurer cette production au regard des difficultés financières rencontrées par ces derniers (notamment sur les difficultés à rénover certaines résidences) ? Est-il possible de conditionner la réalisation d'opérations nouvelles par les bailleurs à la rénovation des résidences existantes ?*

La production annuelle inscrite au Plan Local de l'Habitat (PLH) et rappelée dans les objectifs du PLUm est précisée : c'est bien l'objectif de 6000 logements neuf par an dont 2000 logements sociaux sur l'ensemble de la métropole qui y est défini.

Cet objectif de production annuel est décliné par commune au sein du PLH, au regard du contexte territorial et de la capacité à produire pour chaque commune.

Pour rappel, la loi SRU oblige chaque commune de plus de 4000 habitants à atteindre 25% de logements sociaux sur son territoire, d'où un objectif de production d'un tiers de la production neuve afin d'assurer le rattrapage des logements manquants. Pour information, l'ensemble des communes de la métropole ont pour obligation d'atteindre ce pourcentage, à l'exception de Brains, Saint-Léger les vignes et Mauves sur Loire du fait de leur nombre d'habitants inférieur à 4000 habitants, et du Pellerin (20%) du fait de sa situation en dehors de l'enveloppe urbaine de Nantes Métropole. En l'état actuel des choses, 11 000 logements sociaux manquent afin d'atteindre 25% sur la métropole. Deux communes remplissent déjà les objectifs : Nantes et Saint-Herblain. Pour rappel, lorsque cet objectif n'est pas atteint, les communes s'exposent aux amendes annuelles SRU (calcul basé sur le nb de logements manquant x un % du potentiel fiscal des habitants), ces amendes peuvent se révéler être très conséquentes pour des budgets de petites et moyennes communes.

Il est également précisé qu'un travail très important est mené depuis des années avec l'ensemble des bailleurs sociaux. Une convention a été signée entre Nantes métropole et l'Union Sociale de l'Habitat (regroupant les bailleurs sociaux). La métropole travaille avec une quinzaine de bailleurs sur son territoire. L'an dernier 1950 logements ont été produits sur le territoire métropolitain. Dans le cadre des orientations en faveur de la transition énergétique, la métropole participe au financement de la rénovation d'environ 1500 logements sociaux par an.

Mme Landreau précise également qu'un travail avec les bailleurs présents sur la commune est mené et que ces bailleurs se sont engagés à rénover certaines résidences. Il est rappelé que le choix des bailleurs sociaux sur les nouvelles opérations se fait par la commune. Une charte a par ailleurs été signée entre la commune et les bailleurs présents sur le territoire bouguenaisien, au sein de laquelle des engagements ont été pris par ces derniers sur la rénovation des résidences vieillissantes. Le fléchage de certains bailleurs sur de nouvelles opérations peut donc tout à fait être conditionné par l'assurance de la rénovation de l'existant.

### 3/ Répartition de la production de logements sur le pôle Sud-Ouest

*Quels sont les objectifs de production de logement pour le pôle Sud-Ouest ?*

Les objectifs de production de logement pour chaque commune du pôle Sud-Ouest sont explicités dans le Plan Local de l'Habitat disponible au lien suivant :

<https://www.nantesmetropole.fr/institution-metropolitaine/competences/programme-local-de-l-habitat-22923.kjsp>

Extrait :

*« Pour la commune de Bouguenais, les opérations envisagées pour la période 2019-2025 atteignent 1 040 à 1 140 logements soit 148 à 163/an en moyenne. La production s'appuie sur la capacité identifiée au PLUm (diffus, ZAC et OAP) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel (rythme de production en renouvellement urbain). En conséquence, l'objectif annuel de production de logements neufs de la commune de Bouguenais peut être confirmé à hauteur de 150 à 166 logements par an dont 35% de logements sociaux. »*

### 3/ Pression des promoteurs auprès des particuliers propriétaires et réalisation des OAP

*Une pression plus forte des promoteurs sur les propriétaires particuliers est constatée depuis quelques mois sur les secteurs couverts par des OAP.*

Les OAP sont des outils d'encadrement de potentiels secteurs de renouvellement urbain. Il ne fut nullement dit que les OAP ne produiraient pas de nouveaux logements à travers des opérations immobilières en renouvellement urbain. Cependant il est impossible de prévoir si telle ou telle OAP sera réalisée dans le temps du PLUm. Il est normal de se questionner lorsque son environnement peut potentiellement évoluer, cependant les OAP ne sont pas des injonctions à l'urbanisation. La décision de vente des propriétés à des promoteurs/particuliers revient bien aux propriétaires.

L'OAP, à travers ses principes à respecter, apporte une contrainte supplémentaire aux promoteurs et permet à la collectivité d'encadrer des potentielles opérations de renouvellement urbain, dans un objectif de qualité urbaine et architecturale.

En effet, la fabrique de la ville actuelle favorise le renouvellement urbain à défaut d'imperméabiliser des terres naturelles ou agricoles en extension des zones urbaines existantes. Les opérations de renouvellement urbain participent alors à l'atteinte des objectifs de production de logement établis dans le PLH.

### 4/ Bilan de la densification et stationnement

*Quel bilan des conséquences de la densification, notamment au regard des problématiques de stationnement (exemples : rue Jean Mermoz) ?*

Cette ville plus dense, plus rapprochée, qui favorise le renouvellement de la ville sur elle-même ne veut pas dire perte de la qualité de vie pour ses habitants. Les urbanistes d'aujourd'hui savent travailler la densité, l'objectif est bien de donner envie aux gens de l'habiter. Cette densification permet notamment la réduction des distances parcourues en voiture et l'augmentation de l'utilisation des transports en commun.

La question du stationnement des voitures reste un sujet sensible, car même si les gens prennent de plus en plus les transports en commun, des espaces de stockage des véhicules restent nécessaires. Le nombre de places de stationnement en fonction des types et nombres de logements a augmenté dans le cadre du PLUm, des places visiteurs peuvent dans certains cas être également demandées (habitat collectif). Concernant les

incivilités dont font preuve certains automobilistes, il est reconnu qu'il est parfois difficile de les gérer au quotidien.

#### *Quelle est la norme pour une maison individuelle ?*

La norme de stationnement pour une maison individuelle est de 2 places si la surface de plancher de la maison est supérieure à 70 m<sup>2</sup>. Pour les maisons dont la surface est inférieure à 70 m<sup>2</sup>, la norme est de 1 place.

#### *Quelle est la différence pour le logement social ?*

Il est rappelé que la réglementation impose une place de stationnement par logement dans le parc social. Il est également précisé que les bailleurs ont pour obligation de dissocier la location d'un logement et la location d'une place de stationnement. Il est constaté que les locataires du parc social ne louent pas systématiquement les places de stationnement associées à leur logement et que cela a pour conséquence du stationnement désorganisé en dehors des espaces prévus à cet effet. Nantes métropole et la ville de Bouguenais travaillent activement auprès des bailleurs pour faire baisser les tarifs de location de ses parkings afin que ceux-ci soient utilisées au maximum par les locataires. La collectivité demande également à ce que les parkings soient non boxés afin d'assurer leur utilisation en tant que parking et non en tant qu'espace de stockage.

### 5/ Hauteurs

*Un changement sur les hauteurs autorisées en centre bourg entre le PLU et le PLUm (de R+1 à R+3) est pointé, ce qui inciterait les promoteurs à plus construire.*

Au PLU, la zone UBa2 du centre bourg autorisait une hauteur de façade de 7m ainsi qu'une hauteur de couronnement à 4m soit une hauteur totale de 11m. Au PLUm, la règle autorise du R+2+couronnement soit une hauteur de 13m. Le nombre de niveaux reste donc inchangé entre le PLU et le PLUm (c'est la hauteur des rdv qui a augmenté) à l'exception du secteur de la rue Eugène Pottier où les hauteurs sont plus importantes au PLUm. Ce secteur est par ailleurs encadré par une OAP, dans un objectif d'accompagnement de la potentielle mutation de la rue et de haute qualité architecturale et urbaine.

Mme Landreau rappelle également le travail mené dans le cadre de l'étude du Centre Bourg (dite Forma 6) qui a défini les grandes orientations de ce secteur à travers des espaces de ressourcement ou de respiration mais aussi des espaces de densification s'articulant autour d'une « colonne vertébrale verte ». Pour rappel, cette étude est consultable par le public au service urbanisme de la commune.

### 6/ Information autour des OAP

*Certains participants expriment un manque d'information autour de l'élaboration des OAP.*

D.Duclos rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la définition des OAP au sein du PLUm et la manière dont les habitants y ont été associés.

- « Bouguenais 2030 » entre 2010 et 2011.
- Etude Centre Bourg (dite Forma 6) lancée en décembre 2012 et restituée en novembre 2015.
- 3 séances de concertation autour du PADD du PLUm de janvier à mars 2016.
- Des balades urbaines en juillet 2016 dans le cadre du PLUm.
- Des réunions publiques et atelier au cours de l'année 2016 portant sur le zonage, les OAP et les études urbaines PLUm.
- Des ateliers autour des OAP thématiques (commerce, trames verte et bleue, Loire) du PLUm en janvier 2017 avec une restitution en mars 2017.
- Une réunion sur le règlement du PLUm en septembre 2017.
- L'arrêt du PLUm en avril 2018.
- L'enquête publique du PLUm en septembre et octobre 2018.

### 7/ Constructions rue du 11 novembre

*Un participant interpelle sur le manque d'information autour de deux futures constructions prévue rue du 11 novembre.*

Mme Landreau rappelle qu'une délibération a été approuvée en Conseil municipal de février 2019 engageant un projet de logement social dit habitat adapté. Ces projets feront l'objet d'une enquête publique au moment de leur réalisation.

### **Propos conclusifs**

Mme Landreau conclut les échanges et remercie l'ensemble des participants.

Le diaporama diffusé lors de cette réunion est disponible sur le site de la ville de Bouguenais :  
[MA\\_VILLE/PARTICIPATION\\_CITOYENNE/Commissions\\_extra-municipales/](#)

Diffusion : Présents – Excusés -  
DGS – DGA – Responsables de service