

SERVICE AMENAGEMENT DE LA CITE

Secteur d'activité : Direction Générale

Affaire suivie par : P. Duflos

02 40 32 29 30

Direction/4_CFV_réunion.../CFV/compte.../CR_2018

PD/NG 2018.12

Objet : Commission Forme de la Ville du lundi 19 novembre 2018

Présents : Elus : C. Landreau, Adjointe déléguée à la Forme de la Ville – C. Malard, Conseillère municipale – F. Bascoul, Conseiller municipal – M. Girard, Conseiller municipal – M.C Lambert, Conseillère municipale, D. Duclos, Conseiller métropolitain

Personnel de la Ville : P. Duflos – J. Brégeat – M. Keppy-Ménage

Représentants de Nantes métropole : C. Le Pehun, Service Développement Urbain PO Nantes Métropole

Habitants : J. Raballand – JB Morisseau – J-L Perrichon – M.P Perrichon - J. Cuvelier – L. Pointard – D. Abrgrall – J.M Lebot, – S. Gervais – F. de Gallon – J. André (cfv) – G. Buisson- J. Rouillard – Y. Rouillard – M. Falcher – M. Bailly R. Delfour – B. Mahé – J.L André – C. André - J.P Perrin – J. Gasnier (cvf) – C. Kessler – S. Castro – J. Lebot (cfv) –M.L Audouit – M. Peroi (cfv)

Associations : J.P Hervé, Aires – D. Barret, Aires et Roseaux de Port Lavigne – J. Corbineau, Confédération paysanne D. Hervouet, Association du Prieuré – C. Tessier-Abdelkader, Association du Prieuré – V. Buron, Association du Prieuré

Intervenants : N. Le Tertre, Tact architectes – M. Tessier, Tact architectes – A. Vigouroux, Atlantique Habitations

Excusés : M. Bigeard – P. Truffert – I. Piveteau –D. Truffert – D. Virassamy

Mme Landreau, Adjointe au Maire en charge de la Forme de la Ville, accueille les participants, et notamment les nouveaux Membres de la CFV ainsi que Madame Aurélie Vigouroux représentant le bailleur social Atlantique Habitations et la Coopérative GHT, ainsi que Mesdames Maëlle Tessier et Nolwenn Le Tertre, Architectes de l'agence d'architecture TACT, qui présenteront, en fin de séance, le projet de 23 logements et d'un commerce sur le site de l'ancienne école privée Notre Dame, acquise par Nantes métropole, au titre du plan d'action foncière, pour le compte de la Ville.

Mme Landreau tient à disposition de la Commission, et en particulier les nouveaux Membres, des exemplaires du guide de fonctionnement de la CFV, document qui permet de resituer le cadre de travail et les règles de fonctionnement des débats.

Mme Landreau et J. Brégeat, Responsable de l'activité Urbanisme au sein du service Aménagement de la cité, présentent conjointement d'une part le cadre stratégique et la procédure de construction de logements et d'autre part les projets en cours. (cf. power point site de la Ville).

A l'issue de la première partie (la stratégie des projets d'habitat), un échange a lieu avec la salle.

La présentation reprend avec l'illustration des projets immobiliers en cours, qui suscite également des réactions, questions, observations.

Le débat se concentre essentiellement sur les thèmes suivants :

La question des déplacements, de la voiture, des embouteillages et des problèmes de stationnements.

Plusieurs intervenants font état des difficultés de plus en plus grandes au vu des bouchons entre 7h et 9h du matin à l'entrée de l'agglomération nantaise (porte de la Bouvre), de la densité de la circulation dans les petites voies (shuntes) et des voitures garées sur les trottoirs. Personne ne nie ces difficultés mais leur origine et les solutions pour y remédier doivent être regardées avec précision.

En premier lieu, et contrairement aux apparences, la création de nouveaux logements, et en particulier les immeubles qui se voient bien dans le paysage, ne contribuent que pour une partie mineure dans l'augmentation de la population et donc des déplacements.

Les études de l'INSEE et de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Nantaise (AURAN), à qui la Ville a confié le soin de suivre ces évolutions démographiques communales depuis trois ans, montrent très clairement que l'apport de population nouvelle à Bouguenais provient à 87 % des mutations dans l'existant et à 13 % des constructions nouvelles. Cela s'explique par le fait que les grandes maisons, occupées par des personnes âgées, sont souvent rachetées par des jeunes couples avec enfants, alors que la majorité des logements en collectifs sont constitués majoritairement de petites unités (T2 en particulier), qui répondent à la demande locale (décohabitation des jeunes quittant le foyer familial, personnes séparées et divorcées...).

En effet, la plupart des demandes, notamment dans le logement social, est constituée majoritairement de personnes habitant déjà à Bouguenais ou à proximité. Il ne s'agit donc pas d'un apport massif de population extérieure mais davantage d'un « transfert » de personnes résidant à Bouguenais.

En second lieu, il est fait observer par M. D. Duclos, Conseiller métropolitain, que le phénomène de bouchons à l'entrée de l'agglomération (connu dans toutes les grandes agglomérations de France et d'Europe), est essentiellement dû aux déplacements des habitants du pays de Retz qui est le secteur qui a connu, au cours des dix dernières années, l'accroissement de population la plus importante de l'aire métropolitaine. L'attrait d'une vie à la campagne, où les prix du foncier sont moins chers, s'accompagne inéluctablement par un temps de déplacement domicile/ travail beaucoup plus long. Les emplois étant majoritairement concentrés sur la métropole nantaise.

En outre, lorsque des travaux d'infrastructure sont réalisés (nouvelles voies, doublement de voies...), améliorant la rapidité et la sécurité de la circulation routière, on constate en quelques années, un attrait supplémentaire pour les secteurs concernés, d'où un apport de population, d'où une augmentation de la circulation, d'où un nouveau problème de bouchons. Les travaux d'infrastructures routières ne sont donc pas la solution, (ou la seule solution) pour résoudre la question des bouchons pendant deux heures le matin et le soir.

Il est nécessaire d'agir sur un ensemble de leviers (transports en commun, vélo, marche à pied, co voiturage...) dont la planification urbaine, c'est-à-dire le fait de favoriser la construction de logements dans les secteurs déjà équipés à la fois en transports en commun (tramway, bus ...) en équipements publics (scolaires, universitaires, administratifs, socio médicaux ...) et privés (entreprises et emplois) et de rapprocher l'emploi et le logement. C'est l'option retenue par la municipalité à travers l'accompagnement des projets d'habitat tels qu'ils sont présentés ce jour.

Concernant le stationnement, une explication est donnée par Mme Vigouroux de Atlantique Habitations à la question relative aux logements sociaux. Il existe en effet un problème de sous-utilisation des places de stationnements dans les opérations de logements sociaux, dans la mesure où les locataires ne sont pas obligés de louer les places (Article L442-6-4 du code de la construction et de l'habitation) que les bailleurs construisent et sont obligés de créer ces places.

Même si, à la demande de la Métropole, et à leur propre initiative, les bailleurs sociaux tentent de minorer le coût des places de stationnement, les locataires préfèrent souvent faire l'économie de cette dépense et se stationner sur l'espace public, de manière réglementaire ou non (stationnement sur les trottoirs). Les Elus métropolitains ont engagé, semble-t-il une démarche au niveau national auprès des Députés afin de faire modifier la législation en vigueur. Dans certains cas, il a été proposé et acté le fait de louer des places de stationnements non occupées à des personnes (privées ou morales) ne faisant pas partie des immeubles concernés.

Mme Landreau précise que, dans les négociations avec les promoteurs et les bailleurs, la Ville insiste pour que les parkings ne soient pas boxés afin d'éviter qu'ils ne soient utilisés en débarras et non pour stationner des véhicules. En outre, les immeubles sont dotés dorénavant d'espaces collectifs permettant le rangement des vélos et, de plus en plus souvent, d'espaces individuels permettant le stockage de matériels difficiles à ranger en appartement.

La mise en place de zones bleues, dont la demande a été faite en particulier pour le Cabinet paramédical Boulevard Mandela, permettra de résoudre les conflits potentiels de stationnement entre la demande des résidents et celles des patients.

Il est aussi suggéré d'étudier la mutualisation de stationnements. Certains stationnements privés, appartenant à des entreprises ou des services publics, pourraient être utilisés par tout le monde, car les usages ne sont pas les mêmes pour tous au même moment (salariés en journée, résidents en soirée).

On constate en effet, lors d'étude de stationnement, que l'offre de places existe globalement (si on cumule toutes les places existantes dans un secteur) mais qu'elles ne sont pas utilisées à 100%. Des solutions pratiques doivent être proposées pour augmenter l'utilisation des places existantes avant d'en créer de nouvelles.

La question des malfaçons dans les logements. Les capacités de la Ville pour écarter les mauvais professionnels. Le suivi des chantiers.

M. A. Gasnier, de la CSF, soulève la question des malfaçons dont son association a régulièrement connaissance et demande quelles actions sont envisageables pour régler ce problème.

Par ailleurs, d'une façon plus générale, des participants s'interrogent sur les capacités de la Ville à écarter les professionnels incompetents. Sur ce dernier point, il n'est pas juridiquement possible d'écarter sans motif juste et prouvé des entreprises ou des promoteurs, au risque de se faire attaquer au tribunal.

Par contre, les relations entre les collectivités (au niveau de la Métropole) et le monde de la promotion immobilière permettent assez rapidement de déterminer les acteurs avec lesquels le travail se fait de manière satisfaisante ou non.

La Commune de Bouguenais, à travers sa pratique de l'urbanisme négocié, a acquis un savoir-faire et une réputation auprès des promoteurs qui savent dorénavant où ils mettent les pieds lorsqu'ils veulent travailler sur le territoire. Un article sur ce sujet est récemment paru dans un magazine national (la Gazette des communes).

Pour ce qui est des malfaçons, Mme Vigouroux (Atlantique Habitations) expose aux participants les différentes phases et la complexité de l'acte de construire. Dans les constructions nouvelles, il existe un ensemble de système de garanties qui permettent, dans l'essentiel des cas, de trouver des solutions aux problèmes rencontrés. On assiste aussi aujourd'hui à une augmentation sensible du nombre de chantiers sur l'agglomération, ce qui entraîne des difficultés pour les entreprises, notamment dans le recrutement de main d'œuvre qualifiée. Un aparté est fait en ce qui concerne l'isolation phonique. On constate que le renforcement des isolations dans les logements a permis de réduire les bruits extérieurs et, de ce fait, les habitants sont beaucoup plus sensibles, dans les nouveaux bâtiments au bruit interne des immeubles.

M. J. Brégeat explique le rôle de la Commune et des Services municipaux en matière de contrôle des malfaçons. La Ville n'a aucune compétence juridique pour contrôler la qualité intérieure des logements. Les constructeurs n'ont dorénavant pas l'obligation de montrer les plans intérieurs des constructions. Les infractions que constatent les agents de la Mairie sont strictement limitées et, agir au-delà de ce que permet la loi constitue un excès de pouvoir sanctionnable par le juge. Cela n'empêche pas, quand les agents en ont connaissance, de discuter avec les intervenants et de proposer le cas échéant des solutions.

La phase de chantier pose parfois des difficultés et crée des nuisances aux riverains et aux utilisateurs des espaces publics. Des problèmes sont apparus en ce qui concerne la construction du programme neuf rue de la commune de Paris. Il s'agit d'un problème qui a été identifié sur d'autres constructions auparavant. Les services de la Métropole et de la Ville ont jeté les bases d'une action sur le sujet qui, apparemment, ne donne pas entière satisfaction. Un point sera fait sur le sujet, dans une perspective d'amélioration.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Au détour de la présentation d'un projet, est posé la question des OAP et du fait que la population, (en tout cas une partie d'entre elle), estime ne pas avoir été associée à la définition des OAP dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm).

Mme Landreau ET M. Brégeat apportent les précisions suivantes :

En premier lieu, ils rappellent que les OAP ne sont pas une création du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm). Sans remonter aux anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) qui contenait des plans masse, J. Brégeat rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2007 contenait déjà des OAP qui ont été reprises dans le PLU de 2013.

L'élaboration du PLUm s'est fait en concertation avec la population (10 réunions publiques et ateliers depuis 2015). Premièrement concernant les OAP proposées dans le quartier Bourg, elles sont issues de la longue réflexion de l'étude urbaine Centre-Ouest conduite par Nantes Métropole et la Ville et le cabinet FORMA 6. Ces orientations présentées à la population en 2014 et 2015 (7 réunions publiques et ateliers ont été organisées pour le quartier Bourg).

Concernant les OAP sur le quartier des Couëts, un groupe de travail composée d'habitants ont contribué à ces orientations avec l'aide du cabinet DULIEU qui est intervenu dans le cadre d'une étude commandée par Nantes Métropole. D'ailleurs, 2 ateliers et 1 visite sur site ont eu lieu fin 2016 sur ce sujet.

Certaines autres OAP sont issues de ces réflexions communes notamment en secteur pavillonnaire afin d'encadrer les divisions parcellaires anarchiques.

En outre, il faut bien comprendre que l'OAP ne signifie pas qu'un opérateur, public ou privé, a un projet et qu'une opération va être engagée aussitôt que le PLUm sera voté. La lenteur d'élaboration des projets, telle est démontrée à travers les exemples exposés ce soir, montre toute la complexité du processus dans lequel la population est toujours concertée, contrairement à ce qui peut affirmer ici ou là. Les exemples montrent également que des projets sont abandonnés avant la construction pour des motifs divers.

Enfin, l'OAP ne modifie pas le caractère constructible des terrains. C'est avant tout le zonage qui détermine la constructibilité (ou l'inconstructibilité des terrains). L'OAP est simplement là pour dire : le terrain est, et demeure, constructible mais la constructibilité doit se faire selon quelques principes simples (un nombre de logements ou de surface de plancher, un accès plutôt à tel endroit et pas ailleurs, un positionnement des bâtiments qui se fera de telle manière et non d'une autre, le maintien d'un arbre remarquable, d'un espace boisé, d'une trame verte, la création d'un cheminement...). Ce n'est que si les propriétaires concernés se mettent d'accord pour construire sur leur terrain, qu'ils devront respecter les OAP.

Au vu des soucis de compréhension du sujet des OAP, il semble nécessaire de travailler sur une meilleure communication, ce sujet sera revu entre la Métropole et la Ville.

Ancienne école privée Notre-Dame

A l'issue de la présentation des projets, un zoom est fait par Madame Tessier, Architecte de l'Agence TACT, en charge du projet concernant l'ancienne école privée Notre Dame.

Le parti pris de l'Architecte a été premièrement de faire un projet avec l'existant. Les deux bâtiments principaux de l'ancienne école seront préservés et réhabilités.

Deuxièmement, il est impératif d'utiliser les contraintes du site en atouts : c'est pourquoi, le projet, malgré la forte topographie du site, sera ouvert à la fois sur le centre-bourg tout en offrant une perspective paysagère sur la vallée de la Loire. Un commerce s'installera rue Aristide Briand et une venelle piétonne sera aménagée et reliera la rue Aristide Briand, la rue Edmond Bertreux et le quai de la Vallée.

Le programme comportera 23 logements, dont 6 logements adaptés aux personnes âgées. Bien entendu, le programme sera mixte, avec des logements sociaux, des logements abordables et des logements libres.

Enfin, tous les logements bénéficieront d'un espace extérieur de type terrasse ou jardinet végétalisé, ainsi qu'un esthétisme à la fois contemporain tout en reprenant des matériaux traditionnels (parement briques, ardoises, toitures à pentes, etc).

Le bilan de concertation avec les riverains et les membres de la CFV est positif, la prise en compte de la topographie du site et des vis-à-vis entre constructions et bâtiments existants a été étudié minutieusement.

Mme LANDREAU, les représentantes d'Atlantique Habitations et de l'Agence TACT invitent désormais les participants à un verre de l'amitié autour des panneaux du projet, qui synthétisent l'évolution du projet du stade du concours au stade permis de construire. Les deux projets non-retenus sont aussi présentés.

Le diaporama diffusé lors de cette réunion est disponible sur le site de la ville de Bouguenais :
Citoyenneté/Brochures-Citoyenneté/Démocratie locale/Commissions extra-municipales/Commissions
Forme de la Ville/2018

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