

Commune de La Boissière du Doré

Révision du PLU – Réunion publique du 12 décembre 2019 – Compte-rendu

ORDRE DU JOUR

- Réunion publique présentant les enjeux identifiés lors du diagnostic territorial, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) le règlement écrit et graphique de La Boissière du Doré.

PERSONNES PRESENTES

Environ une cinquantaine de participants.

PRESENTATION

- Introduction de Mr le Maire de La Boissière du Doré,
- Présentation de la procédure de révision du PLU (étapes et contenu),
- Retour sur le calendrier, les prochains temps de concertation (enquête publique, cahiers des remarques...),
- Retour sur quelques éléments clés du diagnostic socio-économique et de l'état Initial de l'environnement de la commune et les grands enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial,
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Explication de la méthodologie mise en place pour traduire règlementairement le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le règlement graphique et écrit ainsi que dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Temps d'échanges avec les habitants.

ECHANGES AVEC LES HABITANTS

- **Pour quelles raisons le secteur de Bel Air deviendrait non constructible dans le PLU révisé alors qu'il a été indiqué dans le cadre de la première réunion publique que le secteur serait toujours constructible ?**

Une première réunion publique a eu lieu le 23 avril 2019 pour présenter aux habitants le diagnostic territorial ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour recueillir leurs remarques avant de débattre le PADD en conseil municipal. Au stade de cette première réunion publique, le PADD n'était pas encore finalisé. Le bureau d'études a expliqué que le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays du Vignoble Nantais (approuvé en 2015) fixait une consommation d'espace maximale de l'ordre de 6 hectares en extension de l'enveloppe urbaine pour la commune. En ce sens, le bureau d'études a présenté 5 secteurs sur lesquels le comité de pilotage était en réflexion pour accueillir le développement communal futur en expliquant bien que l'ensemble de ces secteurs représentait une surface supérieure à 6 hectares et qu'en ce sens, la commune devrait faire des choix à travers une analyse multicritère afin de déterminer parmi ces 5 secteurs, ceux à privilégier, notamment pour assurer la proximité avec les équipements, services et commerces communaux.

Le secteur de Bel Air, situé au nord du tissu urbanisé de la commune, est localisé à plus d'1 kilomètre de l'îlot commerces. Il représente un éloignement conséquent par rapport aux autres secteurs étudiés pour le développement urbain, notamment le secteur du Château ou celui du Pâtis Sec, situés à moins de 400 mètres de l'îlot commerces. Le choix de la commune s'est donc porté sur des secteurs plus proches du bourg historique afin de favoriser le maintien et le développement des commerces de proximité, des équipements et du dynamisme global du bourg, notamment de l'îlot commerce sur lequel un projet de réaménagement pourra être réalisé suite à l'approbation du PLU. De plus, la commune a souhaité privilégier le développement de l'habitat sur les secteurs du Pâtis Sec pour permettre d'améliorer la continuité du bourg avec les terrains de sport (L'OAP du Pâtis Sec prévoit la réalisation de cheminements piétons permettant de connecter de manière directe et sécurisée les terrains de sport avec le bourg historique et notamment les équipements scolaires).

Le bureau d'étude rappelle que l'enveloppe urbaine correspond au tissu urbanisé du bourg de la commune, qui a été précisément délimité par le SCOT du Pays du Vignoble Nantais. Cette enveloppe urbaine est définie en fonction de la morphologie urbaine du tissu bâti et ne correspond pas à la délimitation de l'agglomération au sens des panneaux d'agglomération en entrée de ville. Cette enveloppe urbaine est plus réduite que la limite définie autour des panneaux d'agglomération et elle correspond au centre bourg. Les nouveaux secteurs de construction doivent être localisés au sein de cette enveloppe urbaine, c'est-à-dire en centre bourg, ou jouxter cette enveloppe urbaine, conformément aux objectifs fixés par le SCOT. Le secteur de Bel Air, constructible depuis 13 ans, n'est pas situé dans l'enveloppe urbaine où en proximité immédiate.

La révision d'un PLU correspond à l'élaboration d'un projet d'intérêt général pour le futur développement communal. C'est dans ce sens que la commune a travaillé de manière objective sur les secteurs les plus appropriés pour accueillir de nouveaux habitants. Le PLU actuellement en vigueur, approuvé en 2006 et modifié à plusieurs reprises depuis, constitue une base de travail pour réfléchir au développement territorial sur les 10 prochaines années. Ce PLU en vigueur a créé du droit à construire depuis 2006. Le droit à construire ne constituant pas un droit immuable, la révision du PLU représente l'opportunité de revoir les choix de développement du territoire et de remettre en question l'ensemble des secteurs constructibles de la commune.

▪ **Pourquoi lancer une révision du PLU ? Pourquoi sur un calendrier si rapide ? pourquoi avant le lancement de la procédure du PLU intercommunal ?**

La révision du PLU a été lancée pour plusieurs raisons distinctes :

- *Le SCOT du Pays du Vignoble Nantais a été approuvé en 2015. **Règlementairement**, la commune dispose de 3 ans à partir de l'approbation du SCOT pour que le PLU soit rendu compatible avec le SCOT. La révision du PLU permet de le rendre compatible avec les exigences du SCOT ainsi qu'avec les nombreuses évolutions du code de l'urbanisme apparues depuis l'approbation du PLU en vigueur.*
- *Le PLU en vigueur a été modifié en 2016 pour intégrer des secteurs de gel de l'urbanisation sur une durée de 5 ans (îlot centre, secteur proche de l'école...), ce qui signifie que ce gel de l'urbanisation n'est plus effectif à partir de 2021. En ce sens, et pour éviter une urbanisation non maîtrisée de ces secteurs, la révision du PLU va permettre d'encadrer l'aménagement de ces secteurs.*
- *Le PLU en vigueur prévoyait plusieurs grands secteurs d'extension, notamment la ZAC de l'Aulnaie, pour recevoir de nouvelles opérations d'habitat et accueillir de nouveaux habitants sur le territoire. Aujourd'hui ce secteur est finalisé. Dans le PLU en vigueur, le foncier ouvert à l'urbanisation, c'est-à-dire les terrains constructibles et disponibles, sont très restreints sur le territoire à l'exception des possibilités de densification au sein du bourg (constituant des opportunités au coup par coup sur de petites parcelles*

mais pas de possibilités des projets conséquents tels qu'un lotissement) ainsi que le secteur de Bel Air, constructible et non urbanisé depuis 13 ans.

- *La révision du PLU est donc nécessaire pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et pouvoir réaliser des projets d'ensemble à vocation d'habitat et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur La Boissière du Doré.*

*La révision du PLU de La Boissière du Doré a été lancée à la fin de l'année 2018. Le PADD a été débattu en conseil municipal en juin 2019 et l'arrêt du PLU est prévu pour le début de l'année 2020 (janvier/février). Une phase administrative de 6 mois **minimum** sera suivi de l'arrêt pour permettre de soumettre le projet à l'avis des personnes publiques associées (3 mois) ainsi qu'aux habitants au travers de l'enquête publique (2 mois) et un temps de prise en compte des remarques et de modification/ajustement du document pour pouvoir approuver le PLU (1 mois). Soit un total d'environ 22 mois minimum qui constitue un délai habituel pour une procédure de révision de PLU.*

La procédure d'élaboration du PLUintercommunal est une procédure bien plus longue que celle d'un PLU puisqu'elle représente la définition d'une stratégie de développement sur un territoire beaucoup plus large et avec des enjeux d'échelles bien plus complexes. Le lancement de la procédure PLUi ne démarrera qu'à partir du début d'année 2020. Cette procédure prévoit une approbation du PLUi pour le début de l'année 2024. Ce calendrier est un calendrier prévisionnel qui pourra être amené à évoluer en fonction des souhaits de l'intercommunalité et qui n'est donc pas figé. La révision du PLU permettra à la commune de lancer des projets et ainsi apporter une nouvelle offre en logements tout en évitant une urbanisation anarchique bien avant l'approbation d'un PLUintercommunal qui n'a pas encore démarré.

- **La partie ouest du bourg (les Croix) semble pertinente et intéressante pour envisager le développement communal, pourquoi ce secteur n'a-t-il pas été retenu ?**

La totalité des parcelles localisées à l'ouest du bourg de la commune est classée en parcelles AOC (Appellation d'Origine Contrôlée). En ce sens, et suite aux échanges avec les représentants de l'INAO (Institut National des Appellations d'Origine), la commune n'a pas souhaité privilégier ce secteur puisque l'INAO a indiqué être défavorable à l'ouverture à l'urbanisation de secteurs classés.

- **Pourquoi avoir retenu le secteur de la Cour et de quelle manière l'accès au secteur est-il envisagé ?**

Le secteur de la Cour est inclus dans l'enveloppe urbaine de la commune. L'aménagement de ce secteur correspond donc à la densification du tissu urbain existant. La commune souhaite encourager et prioriser l'optimisation du foncier non bâti présent au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation d'espace en dehors du tissu aggloméré. Effectivement, le secteur est aujourd'hui relativement enclavé en termes d'accessibilité. En ce qui concerne les circulations piétonnes, une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera mise en place sur ce secteur et prévoira des dispositions d'aménagement permettant de créer plusieurs connexions douces entre le secteur et la place de l'église. En ce qui concerne les circulations routières, le secteur sera desservi par un accès au nord-ouest, à partir du lotissement des Tilleuls. Un emplacement réservé existe déjà pour permettre l'aménagement de cet accès, il sera maintenu.

- **Comment sécuriser / réguler le trafic routier le long de la voie départementale ?**

Une grande partie du bourg est déjà classée en zone limitée à 30km/h mais cette règle est difficile à faire respecter/appliquer. L'axe Clisson / Ancenis a été acté selon le tracé E1D avec l'ensemble des Maires des

communes concernées et le Département. Il n'est pas intégré dans le cadre du PLU en cours de révision puisque ce futur tracé ne concerne pas « physiquement » le territoire communal. Cependant ce projet sera à intégrer plus concrètement dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal.

▪ **Que prévoit le PLU pour le secteur « Château » ?**

Dans le cadre du **projet** de PLU, le secteur « château » représente un secteur de projet couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP prévoit des dispositions d'aménagement permettant d'assurer la cohérence d'aménagement dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat. Ce secteur d'OAP comprend à la fois des espaces à l'intérieur de l'enveloppe urbaine correspondant principalement à des fonds de jardin (classés en zone U), ainsi qu'un secteur d'extension de l'enveloppe urbaine. Ce secteur d'extension, pourrait être classé en zone 2AU, signifiant « à urbaniser ». Il sera dans un premier temps fermé à l'urbanisation. Lorsqu'un projet plus concret sera mis en place, une modification de PLU pourra être lancée afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur. Une procédure de modification pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à vocation habitat peut être réalisée sur une période de quelques mois incluant une enquête publique auprès de la population.

▪ **De quelle manière les études réalisées sur l'îlot commerces et l'îlot centre sont-elles prises en compte dans le projet de PLU ?**

Concernant l'îlot commerce, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été mise en place sur le secteur. Cette OAP a été élaborée précisément en fonction des résultats de l'étude ASP menée sur l'îlot commerces. En ce sens, les dispositions d'aménagement fixent simplement les accès et les vocations (stationnement, espace public, mixte...) des différentes zones de l'îlot à respecter afin de permettre la réalisation de l'aménagement sur le secteur. Ces dispositions sont aussi volontairement limitées afin de permettre des marges d'ajustement lors de la concrétisation du projet de maîtrise d'œuvre.

Concernant l'îlot centre, une OAP a été mise en place mais sur un périmètre plus large que celui étudié dans le cadre du travail mené par l'ASP. Cette OAP prévoit simplement le respect d'une densité minimum de logements à respecter et oblige à la réalisation d'une opération d'ensemble afin d'assurer une cohérence d'aménagement sur ce secteur.

▪ **Le PLU prend-il en compte les éléments patrimoniaux repérés lors de l'inventaire réalisé en 2016 ?**

Effectivement, le PLU intègre l'ensemble des édifices remarquables et notamment les éléments du petit patrimoine recensés sur le territoire. Ces entités sont identifiées précisément au sein du plan de zonage. Ce plan de zonage indique une protection de ces éléments patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Le règlement écrit précise les modalités de cette protection.

▪ **Quelle est la différence sur le plan de zonage entre la couche rouge et la couche orange et à quoi correspond le hachurage rouge ?**

L'ensemble des secteurs en orange et en rouge sur le plan de zonage correspond au tissu urbanisé de la commune. Le code couleur s'explique par une différenciation entre le tissu ancien du bourg (classement en Ua) et le tissu pavillonnaire plus récent (Ub). Cette différence se traduit ensuite dans le règlement écrit et permet de fixer des règles de constructibilité différentes en fonction des divers tissus urbains. Les espaces hachurés en rouge sur le plan de zonage correspondent aux emplacements réservés. Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi qu'aux installations d'intérêt général.