

CONSEIL MUNICIPAL
Lundi 25 juin 2018
à 19h, salle l'Estuaire

PROCES-VERBAL

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

Etaient présents : Carole GRELAUD (sauf pour les points n° 9 et 10), 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 AUFFRAY, Jean-Paul RIVIERE, François FEDINI, Pascaline BRODU, Christian MASSON, Vanessa GALLERAND, Karine PROVOST (jusqu'au point n° 8), Jean-Claude RODRIGUEZ, Christine LEOST (à partir du point n° 5).

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

Karine PROVOST à Jean-Claude RODRIGUEZ

(à partir du point n° 9)

Christine LEOST à Hervé LEBEAU

(jusqu'au point n° 4)

Absente excusée : Camille LEVEQUE

Nombre de pouvoirs :

- 5 jusqu'au point n° 4
- 4 à partir du point n°
- 5 à partir du point n° 9

Nombre de conseillers effectivement présents :

- 27 jusqu'au point n° 4
- 28 à partir du point n° 5
- 26 à partir du point n° 9
- 27 à partir du point n° 11

Secrétaires : Laëticia BAR et Hervé LEBEAU

ORDRE DU JOUR :

		Objet
1	2018-31	Election d'un adjoint
2	2018-32	Agence d'Etudes Urbaines de la Région Nantaise (AURAN) – Délégation d'un représentant du conseil municipal
3	2018-33	Nantes Métropole Aménagement – Désignation d'un représentant de la commune
4	2018-34	Indemnités de fonction des élus – Modification
5	2018-35	Arrêt du projet du Plan Local Métropolitain (PLUm) : consultation de la commune
6	2018-36	Programme local de l'habitat : avis sur le projet arrêté
7	2018-37	Approbation du compte de gestion 2017 – Budget principal
8	2018-38	Approbation du compte de gestion 2017 – Budget annexe pompes funèbres

9	2018-39	Approbation du compte administratif 2017 – Budget principal
10	2018-40	Approbation du compte administratif 2017 – Budget pompes funèbres
11	2018-41	Affectation du résultat 2017 – Budget principal
12	2018-42	Affectation du résultat 2017 – Budget annexe pompes funèbres
13	2018-43	Approbation du budget supplémentaire 2018 – Budget principal
14	2018-44	Approbation du budget supplémentaire 2018 – Budget annexe pompes funèbres
15	2018-45	Taxe sur la publicité extérieure – Actualisation des tarifs maximaux applicables en 2019
16	2018-46	Subventions aux association 2018 – Femmes solidaires de Couëron
17	2018-47	Subventions aux associations 2018 – Résidences théâtre Boris Vian
18	2018-48	Association Républicaine des Anciens Combattants (ARAC) – Subvention exceptionnelle 2018
19	2018-49	Amicale laïque Couëron centre – Régularisation comptable
20	2018-50	Transfert compétence petite enfance – Modalités
21	2018-51	Règlement intérieur des activités péri-éducatives organisées par la ville – Modification
22	2018-52	Médiation préalable obligatoire – Expérimentation
23	2018-53	Avancement de grade – Détermination des ratios
24	2018-54	Régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'expérience professionnelle (RIFSEEP) – Mise en œuvre
25	2018-55	Tableau des effectifs – Modification
26	2018-56	Accueil d'apprentis dans la collectivité
27	2018-57	Itinéraire cyclable Nord Loire entre Couëron et Saint-Nazaire
28	2018-58	Le Bois David : acquisition des parcelles AT n° 38 et n° 56
29	2018-59	ZAC des Hauts de Couëron : cession d'une partie de chemin communal – Ouverture d'une enquête publique
30	2018-60	ZAC Ouest centre-ville phase 3 – Transfert au profit de la ville
31	2018-61	Dénomination des voies de la zone rurale : lieudit « Les Haies »
32	2018-62	ZAC Ouest centre-ville phase 4 – Dénomination des voies
33	2018-63	Demandes d'autorisation d'urbanisme pour les projets 2017 et 2018
34	2018-64	Décisions municipales et contrats – Information

Carole Grelaud : Bonsoir à toutes et à tous. Bonsoir chers collègues. Bonsoir aux personnes qui sont dans le public. Nous allons commencer ce conseil municipal.

Madame le Maire procède à l'appel.

Approbation des procès-verbaux des conseils municipaux des 29 janvier 2018, 16 avril 2018 et 26 avril 2018

Carole Grelaud : Y a-t-il des questions sur ces procès-verbaux des 29 janvier, 16 avril et 26 avril 2018 ?
Madame Auffray.

Claudette Auffray : Bonsoir, lors du dernier conseil municipal, je vous avais fait remarquer que nous avons toujours les procès-verbaux en retard, ce à quoi vous aviez répondu que le procès-verbal du 29 janvier allait nous parvenir après la signature des deux secrétaires et bien avant le prochain conseil municipal. Or, nous sommes le 25 juin et nous approuvons le procès-verbal du mois de janvier, comme d'habitude avec six mois de retard.

Carole Grelaud : Le procès-verbal vous a été transmis le 17 mai 2018 par mail dans un premier temps, pour que vous puissiez le consulter. D'autre part, nous vous avons donné les explications quant à la difficulté d'être réactif entre le temps de prise de parole, le temps de réécriture et le temps de vérification. J'en suis désolée et croyez bien que j'aimerais, moi aussi, les avoir plus rapidement. Toutefois, les deux autres procès-verbaux vous ont été envoyés le 11 juin pour le conseil municipal du 25 juin 2018.

Claudette Auffray : Vous nous les adressez par mail, mais j'habite en campagne et je reçois très mal internet. Je suis désolée, mais je n'ai eu que la version papier.

Carole Grelaud : Si vous avez des difficultés, n'hésitez pas à venir vers nous et nous vous ferons un tirage papier. Mais peut-être que d'autres membres de votre groupe les reçoivent sans difficulté. Non ? Monsieur Rivière non plus.

Y a-t-il d'autres remarques ? Monsieur Rodriguez.

Jean-Claude Rodriguez : Vous nous dites que vous êtes désolée, mais cela ne suffit pas. Prenez des dispositions. S'il manque du personnel, recrutez. En effet, ce n'est pas normal dans une institution municipale que l'on puisse avoir les comptes rendus six mois après. Nous avons déjà eu l'occasion de vous faire part de cet élément. Nous le réitérons, même si un progrès a été fait puisque nous avons eu les deux derniers très rapidement.

Carole Grelaud : Je vais vous demander d'être positifs, s'il vous plaît, puisque vous avez reçu les deux derniers largement à moins de six mois, le 11 juin, et que vous avez pu les consulter en temps et en heure.

Y a-t-il des remarques quant au contenu de ces procès-verbaux ? Non.

Les procès-verbaux des conseils municipaux des 29 janvier 2018, 16 avril 2018 et 26 avril 2018 sont adoptés à l'unanimité.

Carole Grelaud : Je vous remercie. Nous allons maintenant aborder l'ordre du jour du conseil municipal.

1	2018-31	ELECTION D'UN ADJOINT
---	---------	-----------------------

Rapporteur : Madame le Maire

n° 2018-31

- 1 -

COMMUNE DE COUERON

DÉPARTEMENT
LOIRE-ATLANTIQUE

Toutes communes

ARRONDISSEMENT

Élection d'un adjoint
au scrutin uninominal

.....NANTES.....

Effectif légal du conseil
municipal

PROCÈS-VERBAL

.....33.....

Nombre de conseillers en
exercice

**DE L'ÉLECTION
D'UN ADJOINT**

.....33.....

L'an deux mille dix-huit, le vingt-cinq du mois de juin, à dix-neuf heures, en application des articles L. 2121-7 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales (CGCT), s'est réuni le conseil municipal de la commune de COUERON.

Étaient présents les conseillers municipaux suivants :

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

Absent excusé ¹ : PELLOQUIN Sylvie, DAUSSY Jacky, LARGOUET Cathy, LEHEURTEUX Emmanuel, LEOST Christine

¹ Préciser s'ils sont excusés.

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

- 2 -

1.1. Règles applicables

Madame Carole GRELAUD, maire (ou son remplaçant en application de l'article L. 2122-17 du CGCT), a ouvert la séance. Elle a procédé à l'appel nominal des membres du conseil, a dénombré 27 conseillers présents et constaté que la condition de quorum posée à l'article L. 2121-17 du CGCT était remplie².

Hervé LEBEAU a été désigné en qualité de secrétaire par le conseil municipal (art. L. 2121-15 du CGCT).

1.2. Désignation d'un adjoint

Le maire a indiqué qu'en application des articles L. 2122-1 et L. 2122-2 du CGCT, la commune doit disposer au minimum d'un adjoint et au maximum d'un nombre d'adjoints correspondant à 30% de l'effectif légal du conseil municipal, soit 9 (neuf) adjoints au maire au maximum.

Par procès-verbal n°2015-20 du 31 mars 2015, le conseil municipal a fixé à 9 (neuf) le nombre d'adjoints.

Par délibération n°2018-30 du 26 avril 2018, le conseil municipal a retiré ses fonctions au 4^{ème} adjoint.

Le maire a en conséquence invité le conseil municipal à procéder à l'élection d'un adjoint. Elle a rappelé que, lorsque l'élection d'un adjoint se déroule au scrutin uninominal, celui-ci est élu au scrutin secret et à la majorité absolue parmi les membres du conseil municipal. Si, après deux tours de scrutin, aucun candidat n'a obtenu la majorité absolue, il est procédé à un troisième tour de scrutin et l'élection a lieu à la majorité relative. En cas d'égalité de suffrages, le plus âgé est déclaré élu (L. 2122-4, L. 2122-7, L. 2122-7-1 et L. 2122-7-2 du CGCT).

1.3. Constitution du bureau

Le conseil municipal a désigné deux assesseurs au moins : Charlotte BARDON et Lionel ORCIL.

1.4. Déroulement de chaque tour de scrutin

Chaque conseiller municipal, à l'appel de son nom, s'est approché de la table de vote. Il a fait constater au président qu'il n'était porteur que d'une seule enveloppe du modèle uniforme fourni par la mairie. Le président l'a constaté, sans toucher l'enveloppe que le conseiller municipal a déposée lui-même dans l'urne ou le réceptacle prévu à cet effet. Le nombre des conseillers qui n'ont pas souhaité prendre part au vote, à l'appel de leur nom, a été enregistré.

Après le vote du dernier conseiller, il a été immédiatement procédé au dépouillement des bulletins de vote. Les bulletins et enveloppes déclarés nuls par le bureau en application de l'article L. 66 du code électoral ont été sans exception signés par les membres du bureau et annexés au procès-verbal avec mention de la cause de leur annexion. Ces bulletins et enveloppes ont été annexés les premiers avec leurs enveloppes, les

² Majorité des membres en exercice du conseil municipal ou nouvelle convocation sans condition de quorum.

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

- 3 -

secondes avec leurs bulletins, le tout placé dans une enveloppe close jointe au procès-verbal portant l'indication du scrutin concerné.

Lorsque l'élection n'a pas été acquise lors d'un des deux premiers tours de scrutin, il a été procédé à un nouveau tour de scrutin.

1.5. Résultats du premier tour de scrutin

- a. Nombre de conseillers présents à l'appel n'ayant pas pris part au vote 8
- b. Nombre de votants (enveloppes déposées) 24
- c. Nombre de suffrages déclarés nuls par le bureau (art. L. 66 du code électoral) 2
- d. Nombre de suffrages exprimés [b - c] 22
- e. Majorité absolue ³ 12

INDIQUER LES NOM ET PRÉNOM DES CANDIDATS (dans l'ordre alphabétique)	NOMBRE DE SUFFRAGES OBTENUS	
	En chiffres	En toutes lettres
JOYEUX Ludovic	22	Vingt deux
.....		
.....		
.....		

1.6. Résultats du deuxième tour de scrutin ⁴

- a. Nombre de conseillers présents à l'appel n'ayant pas pris part au vote
- b. Nombre de votants (enveloppes déposées)
- c. Nombre de suffrages déclarés nuls par le bureau (art. L. 66 du code électoral)
- d. Nombre de suffrages exprimés [b - c]
- e. Majorité absolue ³

INDIQUER LES NOM ET PRÉNOM DES CANDIDATS (dans l'ordre alphabétique)	NOMBRE DE SUFFRAGES OBTENUS	
	En chiffres	En toutes lettres
.....		
.....		
.....		
.....		

1.7. Résultats du troisième tour de scrutin ⁵

- a. Nombre de conseillers présents à l'appel n'ayant pas pris part au vote
- b. Nombre de votants (enveloppes déposées)
- c. Nombre de suffrages déclarés nuls par le bureau (art. L. 66 du code électoral)

³ La majorité absolue est égale, si le nombre de suffrages exprimés est pair, à la moitié plus un des suffrages exprimés ou, si le nombre des suffrages exprimés est impair, à la moitié du nombre pair immédiatement supérieur.

⁴ Ne pas remplir les 1.5 et 1.6 si l'élection a été acquise au premier tour.

⁵ Ne pas remplir le 1.6 si l'élection a été acquise au deuxième tour.

d. Nombre de suffrages exprimés [b - c]

INDIQUER LES NOM ET PRÉNOM DES CANDIDATS (dans l'ordre alphabétique)	NOMBRE DE SUFFRAGES OBTENUS	
	En chiffres	En toutes lettres
.....
.....
.....
.....
.....

1.7. Proclamation de l'élection de l'adjoint

Ludovic JOYEUX a été proclamé adjoint et a été immédiatement installé(e).

2. Observations et réclamations ⁶

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. Clôture du procès-verbal

Le présent procès-verbal, dressé et clos, le lundi 25 juin 2018, à 19 heures et 29 minutes, en double exemplaire ⁷ a été, après lecture, signé par le maire (ou son remplaçant), les assesseurs et le secrétaire.

*Le maire
(ou son remplaçant),*

Les assesseurs,

Le secrétaire,

Carole GRELAUD

Charlotte BARDON

Lionel ORCIL

Hervé LEBEAU

⁶ Si les observations et réclamations sont trop longues pour être consignées dans cet espace, elles sont rédigées sur une feuille annexe, signée et paraphée par les membres du bureau, qui est jointe au procès-verbal. Mention de cette annexion est faite au bas du paragraphe « Observations et réclamations ».

⁷ Le premier exemplaire du procès-verbal est conservé au secrétariat de la mairie avec un exemplaire de la feuille de proclamation. Le second exemplaire doit être aussitôt transmis, avec toutes les autres pièces annexées, au représentant de l'État.

DÉPARTEMENT
LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE : COUERON

Toutes communes

ÉLECTION DU MAIRE ET DES ADJOINTS

FEUILLE DE PROCLAMATION annexée au procès-verbal de l'élection

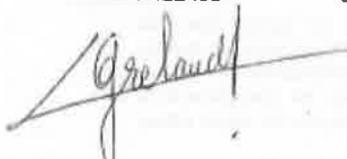
NOM ET PRÉNOM DES ÉLUS (dans l'ordre du tableau)

Qualité (M. ou Mme)	NOM ET PRÉNOM	Date de naissance	Fonction ¹	Suffrages obtenus par le candidat ou la liste (en chiffres)
Madame	GRELAUD Carole	13/11/56	Maire	27
Monsieur	LUCAS Michel	19/11/63	Premier adjoint	27
Madame	LABARUSSIAS Marianne	11/04/60	Deuxième adjointe	27
Monsieur	SANZ Dominique	23/05/44	Troisième adjoint	27
Madame	GUMIERO Corinne	01/08/64	Quatrième adjointe	27
Monsieur	ORCIL Lionel	08/05/58	Cinquième adjoint	27
Monsieur	EON Jean-Michel	27/12/55	Sixième adjoint	27
Madame	PELLOQUIN Sylvie	26/11/60	Septième adjointe	27
Madame	BAR Laëticia	07/09/77	Huitième adjointe	25
Monsieur	JOYEUX Ludovic	08/02/75	Neuvième adjoint	22

Fait à Couëron, le 25 juin 2018

Le maire
(ou son remplaçant),

Carole GRELAUD



Le conseiller municipal
le plus âgé,

Dominique SANZ



Les assesseurs,

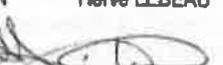
Charlotte BARDON



Lionel ORCIL

Le secrétaire,

Hervé LEBEAU



¹ Préciser : maire ou adjoint (indiquer le numéro d'ordre de l'adjoint).

Carole Grelaud : Conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales, l'élection d'un adjoint se déroule au scrutin uninominal à bulletin secret et à la majorité absolue parmi les membres du conseil municipal.

Qui souhaite se présenter sur ce poste d'adjoint ? Ludovic Joyeux.

Je vous propose Lionel Orcil et Charlotte Bardon en tant que scrutateurs.

Y a-t-il des remarques ? Pascaline Brodu.

Pascaline Brodu : Madame le Maire, chers collègues, Mesdames et Messieurs,

Comme nous l'avons déjà évoqué lors de l'épisode précédent, autrement dit par rapport à la mise à l'écart de Patrick Naizain, pour nous il s'agit d'un problème de gestion interne à la majorité municipale.

La petite cuisine entre amis pour la désignation d'un nouvel adjoint ainsi que ses délégations ne nous regardent pas. C'est pourquoi nous ne prendrons pas part aux votes des points 1 à 4 de l'ordre du jour. Je vous remercie.

Carole Grelaud : Madame Auffray.

Claude Auffray : Madame le Maire, chers collègues, Mesdames et Messieurs,

A l'heure où il est demandé à tous de faire des efforts et que vous ne cessez de répéter que l'Etat réduit les subventions versées aux collectivités, ne serait-il pas judicieux de réduire les dépenses de la commune ?

Nous proposons de faire l'économie de l'indemnité de 11 296 euros annuels en ne remplaçant pas l'adjoint limogé. Neuf adjoints étant le seuil maximum pour notre ville, il serait bon de montrer l'exemple en réduisant les dépenses, et les délégations ôtées au quatrième adjoint peuvent être réparties entre les huit adjoints restants.

C'est pourquoi nous ne participerons pas à l'élection d'un nouveau membre. Je vous remercie.

Carole Grelaud : Ce n'est pas notre position et ce n'est pas ma position. A mon sens, une délégation telle que celle de l'urbanisme, de surcroît sur une commune de 21 000 habitants, nécessite largement un poste d'adjoint. D'ailleurs, si je me souviens bien, on m'a reprochée en commission de cumuler les compétences. Je vous avoue que j'ai un peu de mal à comprendre cette position. Au contraire, nous réaffirmons le fait qu'il va bien y avoir l'élection d'un neuvième adjoint.

Y a-t-il d'autres demandes d'intervention ? Monsieur Rodriguez.

Jean-Claude Rodriguez : Vous venez de faire état de notre intervention en commission. C'est vrai, nous trouvons qu'il n'est pas normal que vous cumulez les fonctions. Vous êtes maire, vous êtes au département et vous êtes adjointe à la culture, car il faut savoir que Madame le Maire est également adjointe à la culture. De plus, vous êtes à la communauté urbaine. Qu'en est-il de vos indemnités ? Mais je pense que vous ne percevez qu'une indemnité.

Nous ne contestons pas qu'il y ait un adjoint à l'urbanisme, c'est nécessaire, mais il est de votre camp. Cela étant, force est de constater que la majorité n'existe plus telle qu'elle a été conçue et telle qu'elle a été portée aux votes des électeurs couëronnais, et que c'est le parti socialiste qui prend la délégation qui était dévolue par ailleurs aux Verts. Donc, pour nous, votre majorité a éclaté.

Pour ce qui nous concerne, nous ne participerons pas au vote. Je vous remercie.

Carole Grelaud : Vous interprétez totalement. Je rappelle mon intervention qui était très claire. Lorsque nous nous sommes retrouvés le 26 avril, nous n'étions pas sur un problème politique, mais sur un problème personnel. Cela n'a rien à voir et j'en veux pour preuve que des démarches ont été faites envers ce groupe politique. Je n'irai pas plus loin. Vous interprétez et cela restera au niveau de votre interprétation.

Revenons sur l'élection d'un adjoint, je propose Lionel Orcil et Charlotte Bardon en tant qu'assesseurs et Hervé Lebeau en tant que secrétaire.

Il est procédé à l'élection d'un adjoint. Les membres des groupes politiques « Un renouveau pour Couëron, « Divers Droite » et « Couëron à Gauche autrement » ne participent pas au vote.

Ludovic JOYEUX a été proclamé adjoint, avec 22 votes pour et 2 votes blancs, et a été immédiatement installé.

Carole Grelaud : Je vous remercie. Je vais maintenant redonner les délégations.

Suite à cette élection, Ludovic Joyeux devient adjoint à l'urbanisme et à l'agenda 21. Etant déjà subdélégué sur l'agenda 21, il reste avec l'agenda 21.

- Monsieur Guy Bernard conserve la subdélégation logement social,
- Michel Lucas prend en charge l'agriculture,
- Hervé Lebeau devient conseiller subdélégué à l'environnement,
- Clotilde Rougeot devient conseillère subdéléguée à la jeunesse,
- Marianne Labarussias devient adjointe à l'enseignement et l'éducation populaire.

Par ailleurs, le secteur coopération décentralisée ne fait plus l'objet d'une délégation. Il est pris en charge directement par Madame le Maire.

2	2018-32	AGENCE D'ETUDES URBAINES DE L'AGGLOMERATION NANTAISE (AURAN) – DESIGNATION D'UN REPRESENTANT DU CONSEIL MUNICIPAL
---	---------	--

Rapporteur : Madame le Maire

EXPOSE

L'Agence d'Etudes Urbaines de la Région Nantaise (AURAN) est une association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901. Elle répond aux caractéristiques des agences d'urbanisme redéfinies par la loi d'orientation sur l'aménagement et le développement durable du territoire de juin 1999 et par la loi solidarité et renouvellement urbains de décembre 2000.

Cette association a pour but de réaliser des études et des missions de conseil, d'organiser et de mettre en œuvre des actions dans divers domaines dont :

- l'urbanisme,
- l'aménagement,
- le développement économique,
- le social,
- la démographie,
- l'habitat,
- l'équipement,
- les transports,
- la circulation,
- les services,
- la communication,
- la fiscalité,
- la gestion ;
- l'information,
- la documentation,
- et, d'une manière générale, dans tout domaine en interférence avec les compétences attribuées aux collectivités territoriales, notamment à travers les problématiques de cohérence territoriale et de prospective touchant aux équilibres des territoires.

Par délibération n° 2014-31 du 17 avril 2014, le conseil municipal a désigné Monsieur Patrick Naizain, 4^{ème} adjoint, pour le représenter auprès de l'AURAN, eu égard à la nature de la délégation confiée.

Par arrêté n° 221-2018 du 18 avril 2018, Madame le Maire a supprimé la délégation de fonctions et de signature de Monsieur Patrick NAIZAIN, dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de l'environnement.

Par délibération n° 2018-30 du 26 avril 2018, le conseil municipal a retiré ses fonctions au 4^{ème} adjoint.

Il est en conséquence nécessaire de procéder à la désignation d'un nouveau représentant de la commune auprès de l'AURAN.

PROPOSITION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L. 2121-21 ;

Vu les statuts de l'association dénommée « Agence d'Etudes Urbaines de la Région Nantaise » déclarés en préfecture le 22 février 2005 et notamment son article 7 ;

Vu la délibération n° 2014-31 du 17 avril 2014, l'arrêté du maire n° 221-2018 du 18 avril 2018 et la délibération n° 2018-30 du 26 avril 2018 ;

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

Le rapporteur propose de voter sur le projet suivant :

- au vu des candidatures présentées en séance ;
- désigner Monsieur Ludovic JOYEUX comme représentant de la commune de Couëron auprès de l'Agence d'Etudes Urbaines de l'Agglomération Nantaise.

Les membres des groupes politiques « Un Renouveau pour Couëron », « Divers Droite » et « Couëron à Gauche autrement » ne participent pas au vote

Carole Grelaud : Au regard de la nature de ces délégations et de la délégation qui est donnée à Monsieur Ludovic Joyeux, je vous propose de le désigner comme représentant de la collectivité dans ces deux institutions : l'Agence d'études urbaines de l'agglomération nantaise (AURAN), dont les missions sont déclinées dans la délibération n°2 et Nantes Métropole Aménagement, au niveau de la Société publique locale d'aménagement (SPLA), pour être en accord entre la délégation et la représentation de la ville.

Avez-vous des remarques ? Madame Auffray.

Claudette Auffray : Nous ne participerons pas au vote des points 2, 3 et 4.

Carole Grelaud : Très bien. Si j'ai bien compris, Monsieur Fedini et Madame Brodu ainsi que Monsieur Rodriguez ne participeront pas non plus au vote.

Avez-vous des remarques sur la désignation de Monsieur Ludovic Joyeux à cette institution ? Je n'en vois pas.

Après avoir délibéré, le conseil municipal adopte, à l'unanimité, la proposition du rapporteur.

3	2018-33	NANTES METROPOLE AMENAGEMENT : DESIGNATION DU REPRESENTANT DE LA COMMUNE
---	---------	---

Rapporteur : Madame le Maire

EXPOSE

La Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) Nantes Métropole Aménagement a pour objet principal la réalisation d'actions et d'opérations d'aménagement.

Elle intervient principalement :

- dans l'urbanisation des quartiers neufs ou en renouvellement,
- dans la mise à disposition de fonciers ou la réalisation en direct d'immobilier économique,
- dans la mise à disposition de foncier pour l'habitat,
- dans la mise à disposition de foncier pour équipements publics,
- dans la réalisation d'équipements publics,
- dans la gestion, la commercialisation, l'animation d'immobilier économique,
- dans le soutien et l'accompagnement aux collectivités, notamment en terme de conseils, de services...

L'actionariat de la SPLA est constitué d'actionnaires publics (collectivités locales et établissements publics de coopération intercommunale) et d'actionnaires privés (établissements bancaires, bailleurs sociaux, fonciers).

Son conseil d'administration est composé de 20 membres. Les sièges sont répartis entre Nantes Métropole et l'assemblée spéciale des autres collectivités prévue à l'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales. L'assemblée spéciale se réunit pour désigner parmi ses membres ses représentants communs au conseil d'administration de la SPLA.

Par ailleurs, chaque actionnaire est représenté aux assemblées générales par un représentant désigné à cet effet.

Il convient alors de désigner les représentants dans les différentes instances collégiales de Nantes Métropole Aménagement, soit un représentant au sein de l'assemblée générale des actionnaires et au conseil d'administration en qualité de représentant de l'assemblée spéciale des collectivités actionnaires ou de censeur.

A ce titre, le représentant ainsi désigné a toute latitude pour exercer toute fonction qui pourrait lui être confiée au sein de la société (représentant à l'assemblée générale ainsi qu'administrateur ou censeur au conseil d'administration).

Enfin, en application des dispositions de l'article L. 1524-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, le représentant de la commune siégeant au sein des instances de décision de la société peut être autorisé à percevoir, à titre personnel, des indemnités résultant de l'exercice de la fonction de représentant de l'assemblée spéciale au conseil d'administration, dans la limite maximale de 230 € par réunion du conseil d'administration.

Par délibération n° 2014-46 du 30 juin 2014, le conseil municipal a désigné Monsieur Patrick Naizain, 4^{ème} adjoint, pour le représenter au sein de l'assemblée générale des actionnaires et du conseil d'administration de Nantes Métropole Aménagement, eu égard à la nature de la délégation confiée.

Par arrêté n° 221-2018 du 18 avril 2018, Madame le Maire a supprimé la délégation de fonctions et de signature de Monsieur Patrick NAIZAIN, dans les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et de l'environnement.

Par délibération n° 2018-30 du 26 avril 2018, le conseil municipal a retiré ses fonctions au 4^{ème} adjoint.

Il est en conséquence nécessaire de procéder à la désignation d'un nouveau représentant de la commune au sein de l'assemblée générale des actionnaires et du conseil d'administration de Nantes Métropole Aménagement.

PROPOSITION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L. 1524-5 ;

Vu la délibération n° 2014-46 du 30 juin 2014, vu l'arrêté du maire n° 221-2018 du 18 avril 2018 et la délibération n° 2018-30 du 26 avril 2018 ;

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

Le rapporteur propose de voter sur le projet suivant :

au vu des candidatures présentées en séance ;

- désigner Monsieur Ludovic Joyeux comme représentant de la commune de Couëron pour siéger au sein de l'assemblée générale des actionnaires et au sein du conseil d'administration en qualité du représentant de l'assemblée spéciale des collectivités actionnaires ou de censeur ;
- autoriser son représentant au conseil d'administration ainsi désigné à accepter toutes fonctions dans le cadre de l'exercice de la représentation qui pourrait lui être confiée au sein de Nantes Métropole Aménagement ainsi qu'à percevoir, à titre personnel, des indemnités résultant de l'exercice de la fonction de représentant de l'assemblée spéciale au conseil d'administration, dans la limite maximale de 230 € par réunion du conseil d'administration.

Les membres des groupes politiques « Un Renouveau pour Couëron », « Divers Droite » et « Couëron à Gauche autrement » ne participent pas au vote

Après avoir délibéré, le conseil municipal adopte, à l'unanimité, la proposition du rapporteur.

Carole Grelaud : Avez-vous des remarques sur la désignation de Monsieur Ludovic Joyeux à cette institution ?
Je n'en vois pas.

4	2018-34	INDEMNITES DE FONCTION DES ELUS – MODIFICATION
---	---------	---

Rapporteur : Madame le Maire

EXPOSE

Bien que les fonctions électives soient par principe gratuites, le Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.) prévoit dans ses articles L. 2123-20 à 24 que les élus municipaux peuvent bénéficier d'indemnités de fonction qui viennent compenser les dépenses et les sujétions qui résultent de l'exercice de leur charge publique.

Par délibération n° 2017-109 du 18 décembre 2017, le conseil municipal a fixé les modalités d'attribution des indemnités dans la limite des taux maximum fixés par la loi et déterminés par référence au montant du traitement correspondant à l'indice brut maximal de l'échelle indiciaire de la fonction publique, soit l'indice brut 1022 à compter du 1^{er} janvier 2017.

Par délibération n° 2018-30 du 26 avril 2018, le conseil municipal a retiré ses fonctions au 4^{ème} adjoint.

Lors de la séance du 25 juin 2018, par procès-verbal n° 2018-31, le conseil municipal a désigné un nouvel adjoint.

Il convient en conséquence de procéder à l'actualisation du tableau de répartition des indemnités de fonction des élus.

PROPOSITION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L. 2123-20 et suivants ;

Vu le procès-verbal n° 2015-18 du conseil municipal en date du 7 mars 2015 constatant l'élection du maire et de 8 adjoints ;

Vu le procès-verbal du conseil municipal en date du 31 mars 2015 constatant l'élection d'un adjoint supplémentaire ;

Vu les délibérations n° 2015-21 du 31 mars 2015, n° 2016-99 du 17 octobre 2016 et n° 2017-109 ;

Vu la délibération n° 2018-30 du 26 avril 2018 ;

Vu le procès-verbal d'élection d'un adjoint n° 2018-31 du 25 juin 2018 ;

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

Le rapporteur propose de voter sur le projet suivant :

- fixer le montant des indemnités de fonction au maire, aux adjoints, aux conseillers subdélégués et aux conseillers municipaux au regard des délégations accordées par le maire, selon la répartition suivante :

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

Nom - prénom	Taux de l'indemnité (en% de l'IB1022)	Taux bonifié D.S.U. (en% de l'IB1022)	Montant brut mensuel au 01/06/2018 ⁽¹⁾
Maire			
GRELAUD Carole	65,09%	79,55%	2 970,35 €
Adjoint			
LUCAS Michel	24,63%	32,84%	1 271,12 €
LABARUSSIAS Marianne	18,24%	24,32%	941,34 €
SANZ Dominique	18,24%	24,32%	941,34 €
GUMIERO Corinne	18,24%	24,32%	941,34 €
ORCIL Lionel	18,24%	24,32%	941,34 €
EON Jean-Michel	18,24%	24,32%	941,34 €
PELLOQUIN Sylvie	18,24%	24,32%	941,34 €
BAR Laëticia	18,24%	24,32%	941,34 €
JOYEUX Ludovic	18,24%	24,32%	941,34 €
Conseillers subdélégués			
BERNARD Guy	5,17 %	-	200,11 €
EVIN Patrick	5,17 %	-	200,11 €
LEBEAU Hervé	5,17 %	-	200,11 €
MENARD Jacqueline	5,17 %	-	200,11 €
ROUGEOT Clotilde	5,17 %	-	200,11 €
Conseillers municipaux			
NAIZAIN Patrick	2,36%	-	91,35 € ⁽²⁾
LUSTEAU Emma	2,36%	-	91,35 €
RADIGOIS Catherine	2,36%	-	91,35 €
DAUSSY Jacky	2,36%	-	91,35 €
LARGOUET Cathy	2,36%	-	91,35 €
LEHEURTEUX Emmanuel	2,36%	-	91,35 €
BARDON Charlotte	2,36%	-	91,35 €
LEVEQUE Camille	2,36%	-	91,35 €
BUSSOLINO Yves	2,36%	-	91,35 €
AUFFRAY Claudette	2,36%	-	91,35 €
RIVIERE Jean-Paul	2,36%	-	91,35 €
FEDINI François	2,36%	-	91,35 €
BRODU Pascaline	2,36%	-	91,35 €
MASSON Christian	2,36%	-	91,35 €
GALLERAND Vanessa	2,36%	-	91,35 €
PROVOST Karine	2,36%	-	91,35 €
RODRIGUEZ Jean-Claude	2,36%	-	91,35 €
LEOST Christine	2,36%	-	91,35 €
Total	301,16%		14 417,04 €

⁽¹⁾ valeur mensuelle du point d'indice majoré : 4,686025 € (dernière valorisation au 01/02/2017);

⁽²⁾ verser ces indemnités à compter du 19 avril 2018

- inscrire les crédits nécessaires au budget communal – chapitre 65 ;
- abroger la délibération n° 2017-109 du 18 décembre 2017 fixant les indemnités de fonction des élus.

Carole Grelaud : Nous mettons sur table la nouvelle délibération qui annule et remplace celle que vous avez reçue, car elle ne comportait pas les noms des élus, puisqu'il fallait que l'élection ait lieu.

L'enveloppe reste la même. Elle est répartie exactement de la même façon pour les adjoints, les subdélégués et les conseillers municipaux. Les indemnités ne changent pas.

Y a-t-il des remarques particulières ? Je n'en vois pas. Je vous propose de passer au vote.

Les membres des groupes politiques « Un renouveau pour Couëron » et « Divers Droite » ne participent pas au vote.

Après avoir délibéré, le conseil municipal adopte, par 24 voix pour et 2 abstentions, la proposition du rapporteur.

Carole Grelaud : Je vous remercie. Les deux délibérations suivantes concernent des sujets très fédérateurs et surtout très constructifs pour l'avenir de nos communes.

5	2018-35	ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN (PLUm) : CONSULTATION DE LA COMMUNE
---	---------	--

Rapporteur : Madame le Maire

EXPOSE

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 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...

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 L 153-15 et R 153-5 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 L 153-21 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 ¾ 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.

5-1	2018-35	ARRET DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME METROPOLITAIN (PLUm) : CONSULTATION DE LA COMMUNE
-----	---------	--

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	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). Préciser la définition d'une voie (renvoi du lexique à l'article C.1.1 page n°43 mais pas de définition) Limites séparative (dispositions générales) : notion de fond de parcelle à éclaircir Claire-voie (dispositions générales) : notion à éclaircir pour tenir compte de la jurisprudence Extension limitée (dispositions générales) : notion à éclaircir
	Formulation à revoir	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 ». 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. BCP/BCS : ajuster / améliorer la présentation des dispositions relatives à la BCP/BSC afin de simplifier la compréhension de la règle. 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 : -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. 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 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.

Carole Grelaud : Avant de vous laisser la parole, je tiens à remercier les agents de la ville qui ont travaillé sur ce dossier car les réunions ont été très importantes, avec des lectures qui étaient loin d'être simples. Cela a été un exercice assez extraordinaire et je tiens à les remercier pour leur remarquable et constant investissement. Lorsque nous en parlons, nous avons l'impression que les écritures ont été rapides, mais je peux vous confirmer que cela n'a pas été le cas. Chaque fois, il a fallu essayer de se projeter pour estimer l'impact de certaines décisions. C'est pourquoi je vous disais tout à l'heure qu'il était probable que nous aurons quelques modifications à apporter. Il est parfois très compliqué de savoir comment la déclinaison s'opérera réellement et des points de blocage apparaîtront sans doute qui nous obligeront à apporter des modifications.

Je tiens à remercier également tous les agents de Nantes Métropole qui ont été associés à ce dossier, parce qu'ils ont dû travailler dans des temps relativement courts, et bien évidemment mes collègues élus. Un groupe de travail a été mis en place pour suivre l'écriture de ce plan d'urbanisme et il nous a fallu aussi nous réunir très souvent.

Je vous remercie toutes et tous, car nous sommes sur un moment très fort qui va nous engager au moins jusqu'en 2030 et qui va forcément organiser notre vie. Nous sommes toujours dans cette volonté d'être sur des espaces où il fait bon vivre ensemble, tout en étant dans la projection et donc en préservant nos territoires. A mon sens, nous avons une bonne traduction de ce qui peut être fait et de ce qui doit être fait.

Je suppose que vous souhaitez intervenir à présent pour apporter, vous aussi, votre vision sur ce document. C'est un sujet qui mérite que chacun puisse s'exprimer. Je vais donner la parole à Patrick Naizain pour commencer, puis à Jean-Claude Rodriguez, Pascaline Brodu, Jean-Paul Rivière, Guy Bernard et Ludovic Joyeux.

Patrick Naizain : Bonsoir à toutes et à tous. Pour l'essentiel, je partage la délibération sur le PLUm écrite sur une trame métropolitaine, telle qu'elle nous est présentée : sa compatibilité avec le SCOT Nantes Saint-Nazaire, révisé quasi en parallèle ou, puisqu'il s'impose au PLUm, légèrement en amont, ainsi que sa complémentarité avec les deux outils que sont le plan de déplacement urbain (PDU) et le plan local de l'habitat (PLH).

Ce projet d'arrêt de PLUm appelle toutefois quelques remarques sur ce qui est dit, mais aussi, ou plutôt, quelquefois, sur ce qui n'est pas dit.

Concernant la phase amont : les diagnostics, les séminaires et les bases de connaissance sur la concertation, sur la temporalité du PLUm et la maîtrise d'urbanisation, sur la densification des centralités et mobilités, sur le tableau des remarques et demandes de la ville de Couéron (en annexe), sur l'agriculture et sur les gens du voyage.

Sur la phase amont jusqu'au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Cette démarche a généré des diagnostics auxquels il faudra encore se référer et des études préalables sur l'environnement : l'inventaire des mares et zones humides ou encore l'inventaire des haies sur la zone rurale de la commune ; outils nécessaires et précieux mais pas suffisants.

Il reste ainsi à initier un inventaire des haies, des arbres et plus largement de la trame verte sur la zone urbaine de la commune. Un inventaire participatif, comme SEPNE Bretagne Vivante en a déjà rédigé sur d'autres sujets, serait non seulement une bonne idée, mais une nécessité.

Les séminaires pour élus et techniciens sur la densification, sur les mobilités, sur l'environnement et notamment sur le cycle de l'eau constituent des bases de connaissance qui méritent mieux qu'un archivage. Il faut, au contraire, avoir la volonté de les faire connaître et, mieux, de les faire vivre.

Concernant la démarche de concertation mise en place, il faut certes s'en féliciter, mais une fois de plus, si elle était nécessaire elle n'est pas suffisante, il faut aller au-delà d'une autosatisfaction dangereuse et savoir relativiser.

Quand nous mobilisons dans des ateliers 20 ou 21 citoyens, cela ne représente qu'un millième de la population couëronnaise. Si nous mobilisons 80 ou 85 personnes, cela ne représente que 4 millièmes de la population, ou 200 personnes dans une réunion publique, que 1 % de la population. La marge de progression est considérable. La question de l'appropriation et de la compréhension des enjeux, des objectifs poursuivis, des arbitrages et des choix réalisés reste largement devant nous et à mener. Les centaines de rendez-vous que j'ai eus avec les habitants depuis 2014 sur les dossiers d'urbanisme me l'ont rappelé à chaque fois.

S'agissant de la temporalité du PLUm et la maîtrise de l'urbanisation, ce PLUm est une programmation pour les dix à quinze ans à venir. Elle nous permet de savoir, par le zonage et les règlements, où et comment la ville pourra produire par un urbanisme maîtrisé les 200 logements par an que nous demande la feuille communale du PLH qui sera abordée dans la délibération suivante. Mais la question qui prime est moins de savoir comment la ville de Couëron pourra produire ces 200 logements par an, que de savoir comment elle arrivera à contenir cette production dans cet étiage sur cette séquence du PLUm, avec déjà les trois ZAC et les orientations d'aménagement, sans compter le diffus moins maîtrisé.

D'autre part, comment la ville arrivera-t-elle à geler et à freiner les zones dont nous n'avons pas besoin sur cette séquence du PLUm, mais dont nous aurons besoin pour le prochain PLUm 2030-2045 ? Comment éviter de gâcher ces zones dont nous aurons besoin ? L'honnêteté nous oblige à reconnaître que nous n'avons pas eu toutes les réponses à notre demande d'avoir les outils, notamment juridiques, pour geler et maîtriser ces zones à mutation ultérieure.

Quand j'ai pris ma délégation en 2014, j'ai fortement insisté et mis en garde sur le fait que notre PLU de 2007, avec toutes les possibilités de constructibilité qu'il contenait, était une grenade dégoupillée.

Des progrès ont été fait à l'occasion de ce PLUm, notamment dans la traduction ferme du principe prioritaire d'une reconstruction de la ville sur elle-même et non par étalement urbain, c'est-à-dire extension de l'urbanisation par consommation des terres agricoles et naturelles périphériques à la zone urbanisée. Ceci vaut pour les deux centralités mais aussi pour les villages.

Certes, des progrès ont été réalisés mais, je le disais justement, les moyens juridiques et réglementaires restent donc largement insuffisants pour une maîtrise de l'urbanisation à venir à la hauteur qu'il faudrait.

C'est pourquoi il faut avoir le courage d'assumer une densification, y compris verticale en centralité, là où sont les services, les commerces et les loisirs, c'est-à-dire une intensification des fonctions dans une ville de courte distance, là où il est, par exemple, plus facile de diminuer l'usage de la voiture au bénéfice des circulations douces, lorsque l'on trouve tout au pied de chez soi. Sinon, ne nous voilons pas la face, l'alternative revient à reporter ce logement à un, deux ou trois kilomètres de ces centralités. Il y a menace d'une asphyxie des centralités, notamment du bourg. Ce sera un réel enjeu des années à venir et notamment des prochaines échéances électorales.

Concernant le tableau des remarques et demandes de la ville de Couëron, ce tableau sur le savoir-faire opérationnel reconnu, très au-dessus de la moyenne, de notre service instruction des règles d'urbanisme ou autorisation des droits des sols, démontre une des faiblesses du projet de PLUm à ce stade de l'arrêt : l'insuffisance d'une réelle phase de crash-test, de vérifications sur des cas réels de l'applicabilité ou pas des nouvelles règles établies. Il y a là une potentielle fragilité juridique, source de contentieux futurs.

Autant, si les fragilités relèvent du champ de la modification, pas d'inquiétude, cela pourra être régulièrement et facilement corrigé, autant si cela relève des révisions, la procédure, nous la vivons, est nettement plus lourde et plus longue. Elle s'étend sur plusieurs années. Il faudrait alors attendre le prochain arrêt en gare du train de la révision, c'est-à-dire dans une séquence supérieure à dix ans.

Pour ce qui est de l'agriculture, il faut se réjouir du frein mis à l'étalement urbain et des terres agricoles ou zones naturelles, plus généralement sur la métropole et tout particulièrement sur Couëron. Les surfaces en zones agricoles et naturelles sur ce PLUm seront supérieures à Couëron à celles incluses dans le PLU 2017, c'est-à-dire nettement mieux que ce que demandait la simple application des lois du Grenelle de l'environnement.

Tout d'abord, je tiens à manifester très fortement le regret de la non-mise en place à mon corps défendant du comité consultatif aménagement rural et agriculture ; comité dont j'avais demandé l'inscription dans le programme municipal de 2014.

Si, à Couëron, la valorisation de l'agriculture passe, certes, par des choix forts au PLUm, autrement dit par la consolidation des zones agricoles et des zones A et N, cela ne suffit pas. A l'occasion de ce PLUm, il faut marteler pour Couëron l'urgence d'une relance de l'étude d'aménagement foncier (dans le passé on appelait cela les remembrements) ; étude qui a été initiée sous pilotage de Jean-Pierre Clouet au début des années 2000, mais qui a été suspendue lors du transfert de compétence sur ce sujet de l'Etat au département au 1^{er} janvier 2006 et non reprise ensuite en raison de la priorité des moyens mis par le département sur les restructurations liées au projet de Notre Dame-des-Landes.

J'en ai fait la demande en bureau municipal après l'arrêt de Notre Dame-des-Landes, je ne sais si cela suit, mais ce serait incompris notamment des agriculteurs de rater à nouveau ce créneau de la relance de l'opération d'aménagement foncier.

Plus largement, et cela est de nouveau d'actualité dans le cadre des réflexions sur le Projet alimentaire territorial métropolitain (PAT). Affirmer la place de l'agriculture métropolitaine et couëronnaise, c'est justement faire des choix qui dépassent la temporalité du PLUm. L'outil existe, c'est la demande d'un Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels (PEAN) dans le prolongement du PEAN Nord Loire intégrant déjà Sautron, Orvault et la Chapelle-sur-Erdre et des demandes et réflexions en cours sur un PEAN Sud Loire.

Les volontés précaires se traduisent souvent par des discours, les volontés fortes par des actes. En matière de préservation de l'agriculture, aménagement foncier et PEAN font partie de ces actes.

Enfin et pour terminer, la question du PLUm et des gens du voyage. Pour rappel, quand la possibilité de mettre en œuvre des expulsions sur des implantations illicites nouvelles de gens du voyage s'est révélée dans les années 2008-2009, notre groupe d'élus écologistes avait conditionné son accord à la mise en œuvre d'une démarche sincère à l'occasion de la révision du PLU de remise dans un cadre légal fait de droits et de devoirs des installations existantes, dont certaines datant de plusieurs dizaines d'années.

Sous l'égide alors de la communauté urbaine devenue depuis Nantes Métropole, a été réalisé un diagnostic afin de préparer cette révision. Ce diagnostic réalisé par le bureau d'études Tsigane Habitat et validé par la majorité, a été présenté à l'ensemble des familles de voyageurs, lors d'une réunion en mairie en avril 2013 ; engagement de la ville que j'ai réitéré lors des dizaines de rendez-vous avec ces familles. De même, sur cette séquence, nous avons négocié avec Enedis pour maintenir les branchements électriques provisoires dans la perspective de la régularisation du PLUm, là où Enedis, ERDF à l'époque, voulait les couper.

Où en sommes-nous de la traduction de cet engagement de la ville, tel que c'était promis, soit de régulariser sur site, soit de propositions d'échange de terrain ? Je suis à ce jour très inquiet. Nous en serons très loin et nous ne parlons pas que des installations, objet du diagnostic. Quid de toutes les installations illicites constatées depuis et sur lesquelles, faute d'avoir tenu notre engagement, nous ne serons pas suivis quand nous voudrions nous y opposer ? Quid des risques de coupure des branchements provisoires par Enedis qui va résilier notre engagement pris ?

En conclusion, après le passage en conseil municipal ce jour, pour tous ces points, la prochaine étape sera l'enquête publique au retour des vacances d'été, il appartiendra alors à chacun de s'en saisir.

Je vous remercie.

Carole Grelaud : Merci, je donne la parole à Monsieur Rodriguez.

Jean-Claude Rodriguez : Chers collègues de la majorité, ce qui nous sépare ce soir dans ce débat sur le PLUm et ses corollaires, l'habitat et le plan de déplacement, ou le compte administratif 2017 de la commune, ne sont

pas les aspects techniques, toujours discutables, mais bien la visée politique et nous venons d'entendre ce soir des propos assez cruels à l'égard de la majorité qui, sans doute, notera que certains ne sont pas encore dans l'opposition, mais pas loin.

La présidente de la communauté urbaine qui, comme chacun peut le voir dans la presse, passe beaucoup de temps en avion avec le président de la République ou en discussion avec son ami Castaner, déjà, pour les municipales, est sans doute dans son rôle de nous vendre la marchandisation d'espaces publics de la métropole et nous vanter ses atouts comme une brillante vitrine de la mondialisation heureuse.

C'est cette face que vous nous donnez à voir, vision que le parti socialiste a préféré déclinier durant cette mandature, préférant la technocratie à la démocratie. Mais il existe une autre facette de la mondialisation de l'espace destinée à rendre invisible les classes populaires rejetées dans les périphéries comme à Couëron, dont ne nous parlent plus ceux qui étaient censés les représenter, préférant aujourd'hui sans doute comme régulateur le marché et son ruissellement ou encore les premiers de cordée.

La ville est elle-même un objet de spéculation et le logement est sans doute un des aspects les plus troublants.

Permettez-moi un petit rappel historique. En quoi consiste la métropolisation et quels en sont les objectifs ? Pour nous, c'est l'accumulation du capital, c'est la concentration de populations, d'emplois et de main d'œuvre à forte valeur intellectuelle, c'est favoriser la capacité de la recherche publique d'innovation, mais aussi le développement de la précarité et de la pauvreté, et de l'insécurité.

La maire de Nantes, par exemple, est incapable de venir à bout de l'insécurité, qu'elle soit physique ou sociale, d'ailleurs, à Couëron nous attendons toujours les chiffres concernant cette insécurité, ses liens avec les territoires environnants plus ou moins proches, s'appréhendant par sa capacité d'attraction, de diffusion envers d'autres territoires, de concentration du pouvoir de décision, de domination et de concurrence.

Ainsi, se situer dans le périmètre d'une métropole est naïvement apprécié comme une garantie, une protection et des moyens supplémentaires ; notion d'économie d'échelle bien souvent discutable. C'est aussi l'image toute aussi éphémère que fausse selon laquelle se situer à l'abri des remparts serait une garantie de survie sociale.

La métropolisation conduit donc à une concentration des activités à forte valeur ajoutée et du chômage structurel. La métropolisation est synonyme d'un élargissement du bassin de l'habitat et donc d'un éloignement pour les actifs travaillant dans l'agglomération (étalement urbain), et pour les jeunes, les précaires et les plus démunis, le risque d'exclusion sociale.

C'est ce que nous avons tenté de dire en commission, soulevant une fois de plus l'ire des élus de la majorité municipale toujours dans le déni.

La métropolisation est à l'œuvre dans le concept de mixité sociale, qui est utilisé afin d'écarter les plus démunis pour récupérer le foncier, donc des ressources fiscales, et de changer la population, et dénommé gentrification. C'est le cas de Couëron qui en est en quelque sorte victime.

L'existence d'une trame verte pour accompagner la gentrification à la place des activités en bord de Loire n'était pas, paradoxalement, une réponse, fausse bonne solution hors d'une démarche de planification écologique, hors du droit à la ville pour tous, et dont l'utilité est ségrégative, la restructuration de quartiers périphériques comme Bellevue, ou des lieux d'habitat comme le Pitre Chevalier en centre ville afin d'accueillir les classes moyennes et ainsi générer de nouvelles ressources fiscales.

Alors que s'achèvera dans à peine deux ans maintenant cette mandature, l'aménagement du territoire se caractérise surtout par une politique de grands travaux et votre obsession grandiloquente à vouloir être dans une compétition des plus sauvages, grandement inutile, socialement destructive et qui coûte cher financièrement et humainement.

La gare de Nantes n'est-elle pas une opération financière juteuse pour les investisseurs privés alors que vous avez laissé faire la disparition de celle de Couëron, définitivement fermée ? On ne parle pas du Yellopark, également opération immobilière juteuse, le nouveau CHU, un fantasme d'Ayrault et de ses bailleurs de fonds qui coûte plus d'un milliard d'euros, 300 suppressions de lits et de 800 emplois. Ne parlons pas du MIN présidé par l'inénarrable fléché Bolo, la transition écologique sert souvent de cache-sexe.

Vous êtes à nous construire une ville assiégée dont les remparts invisibles en excluront définitivement la très grande majorité des classes populaires et qui conduit souvent à la construction d'enclaves territoriales esthétisées.

C'est le bilan politique catastrophique pour les classes populaires que cette mandature. On voit ici comment fonctionne le mécanisme spéculatif. Evidemment, il expulse et démoyennise les grandes villes, si bien que plus on lâche la bride à ce mécanisme, plus on le laisse agir aveuglément et plus on voit s'installer au centre ceux qui ont tout et à la périphérie, ceux qui n'ont rien. On s'habitue ainsi au mot banlieue, oubliant qu'il signifie le *ban*, le lieu du bannissement.

C'est exactement ce qui se passe, le mécanisme de métropolisation est un mécanisme d'absorption de la population et de sa segmentation par niveau de revenu. On trouve certes ici ou là quelques exceptions, mais qui ne dureront pas.

Quelle était notre ambition, lorsque nous nous sommes présentés il y a quatre ans ?

Faisons un rappel succinct. Nous disions dans notre programme que nous voulions terminer rapidement les ZAC en y intégrant des services publics indispensables à la vie des quartiers, dont un équipement pluridisciplinaire à activités délocalisées sur la ZAC Ouest centre-ville, sur la seconde ZAC de la Chabossière, des salles de réunion en remplacement du Mille-Club, une bibliothèque de quartier, comme un relais jeunesse. Votre priorité, chers collègues, n'était-elle pas celle-ci ? Mais vous n'avez rien prévu sur ces sites. L'école Jean Zay est un projet de plus de 10 ans, dont tout le monde se réjouit qu'il arrive enfin, or à peine terminé ce groupe scolaire s'avèrerait déjà trop petit.

Nous disions également aller vers les 30 % de logements sociaux chaque année durant la mandature. Vous en êtes, selon vos propres chiffres, à 18,18 %, et un retard, selon encore vos propres chiffres, de 593 logements pour en arriver seulement à 25 %.

Maîtriser le foncier pour éviter les surcoûts, ce que vous n'avez pas su faire depuis des décennies.

Les parkings de la gare sont un exemple de votre incurie, si ce n'est de votre amateurisme.

Etablir une charte promoteurs afin que ceux-ci proposent des logements à des prix abordables en lien avec la demande.

Interdire toute expulsion locative non précédée de la saisine de la commission des expulsions locatives.

Dynamiser les deux centres bourg de la Chabossière et Couëron en promouvant un habitat accessible à tous et en favorisant le maintien et l'installation de commerces de proximité. Les commerces ferment sur Couëron, c'est la réalité, ou alors ne trouvent pas, comme dans mon quartier, de locaux.

Ce n'est pas en votant pour l'ouverture des magasins le dimanche, comme vous l'avez fait, que l'on règlera cette équation.

Vos propositions en matière de logements tant en nombre, nature, engagement ou financement, laissent place à de larges hypothèses aléatoires. Sans doute votre engagement est-il pavé de bonnes intentions, mais il est inatteignable en l'état, car il n'est pas accompagné d'engagements politiques forts pour y arriver. Il repose

seulement sur la loi du marché, dont la loi Elan en discussion au Parlement détricotera le peu de régulation qui avait été mis en place.

Vos engagements pour le futur ne sont que de pures spéculations à visée électorale. Votre politique de l'habitat sur ce mandat est déjà grandement un échec. Nous payons les frasques métropolitaines de sa présidente et du parti socialiste mi-PS/mi-macroniste, dont vous semblez vous satisfaire avec vos amis.

Nous vous aimons bien, cher collègue, Michel Lucas, mais épargnez-vous le coup de la dernière fois, d'un énervement sur commande de la vierge effarouchée. C'est la fin de l'année ou presque, alors économisez donc votre énergie pour les vacances.

Merci chers collègues.

Carole Grelaud : Je donne la parole à Madame Brodu.

Pascaline Brodu : Madame le Maire, chers collègues, Mesdames et Messieurs,

Nous tenons tout d'abord à remercier toutes les équipes de la ville de Couëron et de Nantes Métropole qui ont participé à l'élaboration de ce Plan local d'urbanisme métropolitain.

L'intérêt du PLUm ne se discute pas et il paraît même nécessaire pour une bonne cohérence de notre territoire.

Nous ne pouvons que souscrire aux grands objectifs du PLUm, c'est-à-dire maintenir la qualité de vie, maîtriser l'urbanisation, développer la nature en ville et répondre aux besoins en logements sociaux. Nous souscrivons également à la volonté de faire de notre territoire un modèle de transition énergétique et de respecter les terres agricoles et les espaces naturels.

Mais il est aussi important de préserver l'identité et les particularités de chacune de nos villes et notamment celles de notre ville de Couëron. Couëron n'est pas Nantes, Saint-Herblain ou Saint-Sébastien-sur-Loire. La nature en ville est un problème beaucoup moins prégnant à Couëron qu'à Nantes et il y a beaucoup de choses à dire concernant l'habitat et la mobilité en matière d'économie et d'emploi.

Nous prenons acte aujourd'hui de la consultation de la commune et nous nous exprimerons à ce sujet plus tard, lors de son adoption.

Quoi que l'on dise ou que l'on propose, cela ne change rien, d'autant plus que vous avez par ailleurs négocié vous avec la métropole. Nous n'avons toujours pas été impliqués ni informés au préalable, ni associés en tant qu'élus.

Pour toutes ces raisons nous nous abstenons sur cette délibération. Je vous remercie.

Carole Grelaud : Merci, je donne la parole à Monsieur Rivière.

Jean-Paul Rivière : Chers collègues, Mesdames et Messieurs,

Notre commune est atypique de par sa configuration, avec une grande zone humide bordant la Loire, une zone agricole de coteaux et une zone urbaine issue de deux gros bourgs.

Concernant la zone agricole, la dynamique est restée forte, malgré une certaine déprise souvent liée à des propriétaires qui ne veulent pas louer leurs terres ou à une agriculture de loisirs qui n'entretient pas ou peu l'espace.

La zone de marais a plus de difficulté à tirer son épingle du jeu. L'hydraulique est au cœur des préoccupations, d'une part, avec un bassin versant souvent urbanisé qui déverse des quantités importantes d'eau souvent

polluée par la circulation des véhicules et la pollution urbaine dans son ensemble et, d'autre part, par la problématique du bouchon vaseux déversant à chaque gros coefficient de marée des boues mises en suspension par le port autonome qui recouvrent la végétation (l'herbe) d'alluvions et qui obstruent aussi les canaux des marais, d'où la nécessité de prévoir un programme de restructuration hydraulique et de creusement de tout le système hydraulique des marais.

Nous regrettons aussi à ce titre le manque de dialogue avec les agriculteurs.

Cette commission, comme l'a rappelé l'ancien adjoint à l'urbanisme, n'a pas eu lieu. Qui a tort sur le sujet ? Je ne sais pas si c'est l'adjoint ou le PS. Vous saurez certainement nous le dire ou vous renvoyer la balle. En tout cas, pas de projet abouti pour l'agriculture, parce qu'il n'y a pas eu ce dialogue nécessaire et pourtant il y avait tellement de choses à faire. Dommage !

Je noterai le projet de parking gare nord, même s'il se fait, il restera un mauvais projet, car en incohérence avec le PADD. Là où vous refusez à l'ensemble des acteurs, vous-mêmes vous permettez, hier de construire un cimetière paysagé, des terrains d'accueil des gens du voyage et maintenant, le nec plus ultra, un parking pour stationner des véhicules en pleine campagne. Quelle contradiction avec les bonnes intentions de préserver les espaces naturels et agricoles !

Non, je ne conteste pas la nécessité d'un parking, mais revendique encore la possibilité de faire mieux sur moins d'espace, côté sud. Il semble malgré tout que vous ferez une verrue sur cet espace naturel de qualité pour y garer des voitures.

La zone urbaine, depuis dix ans, a beaucoup changé. Ce qui était une zone pavillonnaire est aujourd'hui parsemée d'immeubles qui dominent et déprécient gravement les maisons riveraines.

Ce n'est pas de cette façon que nous projetons la reconstruction de la ville sur la ville. Notre choix serait plutôt porté sur le bourg historique qui reste très enclavé et perd peu à peu ses commerces faute de stationnements et avec les difficultés de circulation qu'on lui connaît.

Souvent, ce sont des logements anciens et mal isolés, et nous pensons qu'il aurait fallu prévoir un plan ambitieux de rénovation de ce quartier pour améliorer la qualité de vie de ses résidents.

La ZAC Ouest centre-ville située à l'opposé des centres d'activités oblige ses habitants à traverser le centre-bourg et les routes de campagne. Leurs trajets, pour la plupart, ressemblent à un périple sur des chaussées inadaptées au trafic qu'elles supportent et le pire reste à venir, puisqu'il reste plus de 500 logements à réaliser.

Les Rendez-vous Couëronnais resteront pour longtemps basés sur les difficultés de circulation, la vitesse excessive et le stationnement inadapté.

C'est ce que j'appellerais une erreur grave en termes d'aménagement de notre territoire communal.

Non, nous ne remettons pas en cause la ZAC qui est à ce jour avancée dans sa réalisation, mais nous souhaitons pour autant une moindre densification, peut-être de réduire de moitié le nombre de logements qui restent à réaliser. C'est une idée.

La ZAC des Rives de Loire est un lieu privilégié face à la Loire qui méritait selon nous des logements d'un plus grand standing. Vous souhaitez la mixité sociale, reste encore à réussir ce qui aurait pu être un beau projet.

Notons tout de même sur le développement urbain, à moyen terme, qu'il ne prend pas d'extension sur la superficie du bourg et se projette plutôt côté Bois Laurent et la Sinière, hormis le secteur d'artisanat rue de Bretagne. Cela donne raison aux propositions que nous avons suggérées juste avant.

La ZAC du Haut de Couëron profite du dynamisme métropolitain, de la proximité de la RN 444 et se développe à un rythme soutenu. Cela reste une bonne chose pour notre commune.

Ce qui manquera à votre projet, c'est l'absence de grands projets routiers pour accéder à la ville centre. Vous faites le pari des transports collectifs, des déplacements doux, mais l'attitude de nos concitoyens n'est peut-être pas prête à changer aussi facilement que vous le pensez. Notre crainte est de voir cette asphyxie totale de notre réseau routier dans un cadre de croissance démographique prévue. Le fait d'être une commune périphérique oblige bon nombre de nos concitoyens à utiliser une voiture pour se rendre au travail. Nous en avons discuté en commission et je pense que vous en êtes d'accord.

Ne rien prévoir, c'est s'exposer au pire. Je vous remercie.

Carole Grelaud : Merci. Je donne la parole à Monsieur Bernard.

Guy Bernard : Madame le Maire, Mesdames et Messieurs,

Je n'avais pas l'intention d'intervenir, mais j'ai entendu un certain nombre de contre-vérités ce soir. On ne peut pas se plaindre et dire que nous manquons de logements sociaux et dire en commission que l'on fait trop de densification.

Il est vrai qu'il y a un souci de logements sur les communes, mais il n'est pas que sur la commune, il est aussi sur la métropole. J'en veux pour preuve qu'en 1998, il y a vingt ans, la demande était de 20 000 logements. Aujourd'hui, elle avoisine les 30 000, malgré toutes les constructions qui se réalisent. A ce sujet, je crois que nous pouvons être fiers du travail de la métropole sur les questions du logement, parce que c'est une politique ambitieuse qui a été menée dès le départ et qui sert d'exemple dans pas mal de communes et de métropoles.

Cependant, sur un aspect politique, je serai beaucoup plus nuancé. Je me souviens, en son temps, à un président de la métropole qui a terminé sa carrière comme premier ministre, c'était en 2005 dans son bureau, j'avais fait le reproche d'avoir accepté, au titre de l'intercommunalité, le financement du logement social au détriment de l'Etat. Aujourd'hui, nous sommes placés devant une réalité : l'Etat ne finance plus rien. Non seulement il ne finance plus le logement social, mais il va le restreindre. Il va le restreindre avec sa loi Elan qui est en discussion, qui a été votée en première lecture au Parlement et qui va passer au Sénat. C'est une loi qui a pour objectif de vendre un maximum de logements sociaux et interdit aux municipalités de s'opposer à la vente de ces logements sociaux.

Il faut tout de même rappeler que sur la commune de Couëron, la grande cité de la Chabossière est en vente depuis un certain nombre d'années et les propriétaires aujourd'hui font de la spéculation, alors qu'un certain nombre de demandeurs de logement sur la commune sont toujours en attente.

Ensuite, sur les points forts de la métropole, un problème de mixité a été soulevé qui me semble intéressant, c'est la mixité spatiale, c'est-à-dire que la métropole a imposé dans toutes les opérations immobilières qu'il y ait obligatoirement des logements sociaux.

C'est un bien, mais un bien qui a son revers de médaille dans la mesure où, très souvent, les charges locatives sont plus élevées avec des logements de moindre confort que ceux réalisés par les bailleurs sociaux eux-mêmes et bien que le loyer soit sensiblement le même. Il me semble que c'est un des points à revoir au niveau de la métropole.

Ensuite, je suis relativement inquiet par rapport à la venue de la population sur la commune, parce que nous ne sommes pas, aujourd'hui, en capacité de loger les personnes, avec un grand nombre de ménages qui font le choix de l'accession à la propriété. Chaque semaine sur la commune de Couëron, au service logement, nous avons une demande d'urgence de couples qui se séparent et il faut loger soit le mari, soit la femme avec les enfants, ou quelquefois les deux, parce qu'ils n'ont pas la capacité de racheter. Ce sont de vrais problèmes qu'il

faut absolument aborder, d'ailleurs, un article sur le logement paru dans le journal le plus répandu a fait l'objet d'une page entière.

J'ai dit que j'ai entendu des choses ce soir qui m'ont contrarié. Je suis désolé, mais une vice-présidente de la métropole qui dit qu'elle s'oppose à la vente du logement social, c'est bien, mais elle comme d'autres représentants des collectivités territoriales chez les bailleurs sociaux ne se manifestent pas contre la vente de logements sociaux. Seuls certains représentants des locataires le font et je le fais depuis plus de 20 ans. Je vous remercie.

Carole Grelaud : Merci. Monsieur Joyeux.

Ludovic Joyeux : Madame le Maire, chers collègues, Mesdames et Messieurs,

Je voudrais m'associer aux remerciements et remercier les équipes de la ville et celles de Nantes Métropole, les collègues qui se sont impliqués et nos concitoyens qui ont participé nombreux à nos différents groupes de concertation. Ce travail est le fruit de nos réflexions croisées et le fruit de nos usages différenciés. On ne pense pas forcément la ville de la même manière selon le poste ou le rôle que l'on occupe et le sens que l'on attribue à ce PLUm procède notamment de l'investissement de nos concitoyens.

Ensuite, je voudrais rappeler très succinctement, puisque l'exposé initial l'a déjà évoqué, les quelques grands principes qui nous ont collectivement amenés à travailler ce PLUm à l'échelle de Couéron.

Nous avons une ambition qui était structurée autour de quelques éléments que je vais me permettre de rappeler.

Tout d'abord, nous avons pour ambition que la diversité de nos espaces, qu'ils soient naturels, protégés, ruraux, forestiers ou urbanisés, soit considérée. Nous souhaitons également que la singularité de notre patrimoine urbain soit valorisée et que les perspectives de développement urbain sur notre territoire s'inscrivent dans une logique de soutenabilité et soient respectueuses des principes de développement durable que nous portons collégialement.

Il s'agissait également pour nous de créer les conditions pour que l'urbanisation, telle qu'elle va désormais se déployer, s'inscrive dans un cadre beaucoup plus maîtrisé que celui auquel nous avons été confronté et que, de fait, la qualité de notre cadre de vie soit préservée, puisque c'est une attention et une vigilance de tous les instants pour nous, et nous la partageons avec nos concitoyens.

Nous avons essayé d'inscrire dans nos principes des éléments de réflexion sur ce qu'est la mixité, sur ce qu'est l'intensité des fonctions dans une ville et ce que cela signifie dans une ville qui dépasse les 20 000 habitants, certainement les 22 000 aujourd'hui si l'on en croit les derniers chiffres de l'Insee, en fait, un territoire qui est devenu une ville, qui n'est plus un village et qui n'est plus même la réunion de deux villages. Nous sommes une ville et cela signifie que nous devons prendre en considération les problématiques telles qu'elles se formulent, telles qu'elles s'énoncent aujourd'hui, à l'aune de cette réalité.

Penser Couéron jusqu'en 2030, aujourd'hui, ce n'est pas penser Couéron de la manière dont on aurait pu le faire il y a 20 ou 25 ans. Nous faisons partie d'une agglomération. Nous sommes cette agglomération et nous devons penser Couéron dans son interconnexion avec le territoire dans lequel notre ville évolue.

Nous avons voulu prendre en considération le positionnement singulier de notre commune. Nous sommes une commune de deuxième couronne de l'agglomération et en même temps tellement mieux connectée aujourd'hui qu'elle ne le fut par le passé, avec cette ambition de considérer toute la complexité du phénomène urbain.

On pourrait multiplier les mots en *tion*, les mots en *isme* ou les mots en *it*, toutefois, il est un fait avéré, la vie est quelque chose de complexe, ce n'est pas juste une juxtaposition de compétences ou de fonctions urbaines.

Penser la ville de Couëron aujourd'hui, c'est prendre en considération cette singularité particulière à notre territoire, cette complexité qui fait la ville et, de ce fait, imaginer inscrire ce développement dans des séquences de transitions qui sont aujourd'hui nombreuses. On parle souvent de la transition écologique, mais la transition démographique à laquelle nous allons être confrontés, pas uniquement par l'arrivée de nouveaux habitants sur notre territoire, nous y invite.

En fait, nous avons souhaité, nous élus de gauche, penser que le PLUm pouvait être à un moment donné un outil qui permet de lutter contre les inégalités. Penser le parcours résidentiel, penser la manière dont nous devons à un moment donné sanctuariser quelques fonctions dans notre territoire, c'est penser la place de tout un chacun dans une ville, c'est garantir le droit à la ville.

Pour terminer, permettez-moi de faire une parenthèse, parce que je vous avoue que j'en ai assez que, systématiquement, on prenne comme représentation infamante les quartiers prioritaires de notre agglomération.

J'invite tous ceux qui parlent de Bellevue, des Dervallières, de la Bottière Pin Sec, de Malakoff ou des autres quartiers prioritaires de l'agglomération à se rapprocher de moi. Cela fait vingt ans que je travaille dans ces quartiers et s'ils ont besoin d'un guide je les emmènerai voir la réalité du quartier, mais arrêtons d'être infamant lorsque l'on évoque ces quartiers, parce qu'il y a des gens qui habitent dans ces quartiers et que la puissance publique fait tout ce qu'elle peut pour garantir le droit à la ville et ne résume pas ces habitants à cette seule catégorie identificatoire. Nous ne sommes pas que des habitants d'un quartier. Pourquoi ces personnes ne seraient-elles que des habitants de ces seuls quartiers ? C'est une vraie question.

Nous avons essayé modestement, humblement, de construire un outil qui permette de penser la ville et une ville qui inclut, une ville qui ne laisse personne sur le bord de la route, mais cela ne signifie pas que nous allons être parfaits. Nous en avons bien conscience, j'ai bien dit le mot *humilité*, par contre il faut avoir conscience que les efforts qui ont été consentis vont dans ce sens.

A partir de la rentrée, viendra le temps de l'enquête publique, où chacun pourra se positionner, pourra s'exprimer et dans le cadre de la vie du PLUm, nous le savons, des ajustements s'opéreront. Nous n'avons pas la prétention de penser que notre copie sera parfaite du premier coup. Nous avons tout simplement fait les efforts qu'il fallait pour qu'elle soit, pour le moins, assez bonne.

Toutefois, le travail ne sera pas terminé. Penser la ville de demain, penser la manière dont elle va se redessiner, ce n'est pas uniquement aujourd'hui prendre acte de la fin du PLUm. D'autres chantiers de réflexion s'ouvriront sur notre territoire de la même manière que nous l'avons fait il n'y a encore pas si longtemps. Avec la réunion publique sur les Rives de Loire, nous viendrons devant les Couëronnais pour exposer le projet en l'état. Il en sera de même pour les autres projets. Nous viendrons avec le début d'une idée, le début d'une ambition et nous nous prêterons à la critique de manière à ce que collectivement nous produisions une ville qui nous ressemble.

Penser la ville, c'est penser l'espace, c'est aussi penser le temps, et le temps de l'appropriation des projets urbains, tels qu'ils viendront à se décliner dans le futur. Ce ne sera qu'à la condition de bien articuler ces deux catégories fondamentales de penser, comme disait Kant, excusez cette petite incartade philosophique, que l'on sera capable de penser la ville de demain et une ville qui inclut. Merci de votre attention.

Carole Grelaud : Je vous remercie. Je souhaiterais rebondir sur certains propos. C'est vrai et je l'ai entendu au début des interventions, nous arrivons au temps de l'appropriation, car même si nous ne sommes encore que sur un projet, certains ici se sont accordés du temps sur ce document. Ils ont participé à l'écriture et se sont appropriés ce document. En revanche, il est important que l'ensemble de nos concitoyens puisse aussi avoir cette possibilité. Donc, j'entends le fait qu'un tel document puisse être aussi partagé et qu'il y ait des temps de rencontre et de restitution.

Aujourd'hui, c'est un peu compliqué, parce qu'il est questionné par les conseils municipaux et par les citoyens, mais une fois ce document arrêté, nous pourrons continuer à faire ce travail de dialogue entre le citoyen, l'habitant et ce document.

Les propos que j'ai entendus concernent plus particulièrement le logement, mais des réponses seront apportées avec le PLH.

Quand j'entends dire qu'il n'y a pas cette volonté de mixité et qu'il n'y a pas eu d'engagement politique, je suis désolée, mais il s'agit bien d'un engagement politique, lorsqu'il y a négociation avec l'Etat pour aller vers 35 % de logements sociaux dans les nouveaux programmes, sachant pertinemment que nous aurons des difficultés pour atteindre nos 25 % obligatoires dans le cadre de la loi SRU mais que nous avons cette volonté d'y arriver.

J'ai entendu également que nous étions très loin du résultat. Excusez-moi, mais avec 18,18 %, nous sommes la quatrième ville sur les 24, et vous voyez que nous construisons toujours avec un regard très particulier par rapport aux logements sociaux. Comme le disait justement Ludovic Joyeux, notre commune cherche l'inclusion et ne cherche pas, au contraire, à repousser certaines populations à venir sur notre territoire.

Quand on me parle de lieux dans lesquels il n'y a pas cette mixité, je vous invite, comme pour l'invitation qui vous a été faite d'aller dans certains secteurs de Nantes, de Saint-Herblain ou d'ailleurs, à aller vous promener dans les quartiers de Couëron et vous verrez que cette mixité est bel et bien présente. C'est une volonté qu'elle le soit et nous le défendons toujours.

Sur les terres humides et les marais, de très nombreuses actions ont déjà été menées sur les étiers, mais je rappelle aussi que nous travaillons avec les syndicats, le syndicat des marais et le syndicat de Saint-Etienne-de-Montluc, ainsi que la CTMA. Nous sommes bien dans cette mobilisation pour faire que ce marais existe, et nous l'avons toujours défendu, parce qu'il y a une intervention humaine et que cette intervention humaine est là aussi pour entretenir ces marais. La volonté est bien là, je tiens à vous rassurer.

Quant à la réhabilitation de certains lieux comme le bourg, vous n'êtes pas sans savoir que des programmes de réhabilitation sont prévus dans le PLH. Il y a cette volonté politique d'apporter une aide aux propriétaires par des dispositifs pour que leur logement soit à nouveau réhabilité au niveau énergétique et du cadre de vie.

S'agissant des routes, nous en avons parlé dans le cadre du Plan de déplacement urbain (PDU). Construire d'autres routes ? Non. Refaire des pénétrantes et des quatre voies pour arriver dans le centre de Nantes, nous ne nous retrouverons pas sur ce projet. En revanche, si nous voulons faire évoluer les comportements, nous avons un certain travail à faire.

Je suis d'accord avec vous, nous avons d'ailleurs eu l'occasion d'en parler ensemble, tout ce qui est intrapériphérique est fortement développé, en revanche, nous avons encore du travail à faire au niveau des transports en commun sur la deuxième couronne. Nous avons des moyens de déplacement qui ont franchi, enfin, le périphérique, je pense au C3, nous en avons qui sont passés de l'autre côté du périphérique et c'est tant mieux, mais je sais qu'il va falloir encore développer et faire encore mieux. Vous avez raison, il faut que les habitants puissent rejoindre leur lieu de travail ou de loisirs sans avoir à prendre leur véhicule.

Avant de parler du PLH, le deuxième document qui est aussi très important dans cette projection dans l'avenir pour nos communes, je vous rappelle que le PLH, comme le PLUm, se décline dans chaque commune.

S'il n'y a plus de demandes d'intervention, je vous propose de passer au vote.

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

6	2018-36	PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT : AVIS SUR LE PROJET ARRETE
---	---------	---

Rapporteur : Madame le Maire

EXPOSE

Initiée le 16 décembre 2016, la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole pour la période 2019-2025 s'inscrit dans la poursuite d'une politique publique de l'habitat construite depuis la création de la métropole avec un premier document adopté pour la période 2004-2009 et un second pour la période 2010-2016, prorogé jusqu'en 2018.

L'élaboration conjointe de ce document avec le Plan Local d'Urbanisme métropolitain et le Plan de Déplacement Urbain (délibération du conseil métropolitain du 17 octobre 2014) vise à assurer le renforcement de la stratégie commune urbanisme - habitat - déplacements, en veillant à articuler les orientations stratégiques de la Métropole dans ces différents champs d'actions, et à décliner concrètement leur mise en œuvre opérationnelle. Par ailleurs, ce programme prend en compte les ambitions du Plan Climat Air Énergie Territorial, également en cours d'élaboration, et de la feuille de route Transition Énergétique adoptée lors du conseil métropolitain du 16 février 2018.

Par délibération du 22 juin 2018, le conseil métropolitain a arrêté le projet du Programme Local de l'Habitat (PLH) qui doit fixer, pour la période 2019-2025, les objectifs permettant de répondre aux besoins en matière de logements des ménages de l'agglomération nantaise. Il définit les objectifs et les principes d'une politique locale visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Conformément à l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, le PLH de Nantes Métropole sera ensuite notifié à chacune des communes membres lesquelles disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Le PLH est composé des deux documents suivants :

- le diagnostic, les orientations stratégiques et le programme d'actions ;
- le programme d'actions territorialisées : les fiches communales.

La méthode d'élaboration du PLH

Le Programme Local de l'Habitat 2019 2025 : des objectifs et des ambitions partagés dans le cadre d'une gouvernance renforcée avec les 24 communes

Afin d'aboutir à une vision partagée des enjeux en matière d'habitat et dans un souci de complémentarité et de solidarité entre les communes, une démarche de co-élaboration a prévalu tout au long de la procédure d'élaboration du PLH et s'est organisée autour de plusieurs temps d'échanges et de validation :

- le comité de pilotage PLH réunissant les 24 Maires s'est réuni à cinq reprises ;
- un groupe politique resserré émanant du comité de pilotage PLH et regroupant 12 Maires ou leurs représentants a travaillé lors de neuf séances sur la définition des enjeux et orientations de la politique métropolitaine et des propositions d'actions pour alimenter le comité de pilotage du PLH ;
- des conférences territoriales à l'échelle des 5 pôles de proximité et de la Ville de Nantes se sont tenues à l'automne 2017 ;
- des rencontres individuelles entre le vice-président à l'habitat et les Maires des 24 communes ont permis un échange fin sur les projets et les priorités de développement pour chaque territoire et l'élaboration conjointe des fiches communales ; ces fiches communales constituent la feuille de route commune et une véritable programmation partagée des opérations d'habitat établi en cohérence avec la programmation des autres politiques publiques concourant au développement urbain du territoire.

Une démarche participative et partenariale

Le cadre institutionnel et législatif dans lequel s'inscrit l'élaboration du PLH, mais aussi les enjeux spécifiques locaux, impliquent une large mobilisation des partenaires : services de l'État, professionnels de l'aménagement et de l'immobilier, bailleurs sociaux, associations... Cette association s'est traduite par une série de rencontres individuelles, de tables rondes et d'ateliers avec les différents partenaires et acteurs locaux de l'habitat. La large mobilisation de l'ensemble des acteurs dans un calendrier de travail resserré témoigne de la qualité du partenariat local. La richesse des échanges et le partage des points de vue constituent le gage d'une politique de l'habitat partagée au service de la qualité de vie des habitants.

Le contenu du projet de PLH

Conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, le projet de PLH comprend trois parties, à savoir :

- **un diagnostic** sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire ;
- **un document d'orientations** qui définit au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat ;
- **un programme d'actions** qui fixe les actions opérationnelles à mettre en place en déclinaison des orientations et les modalités de contractualisation avec les autres partenaires indiquant :
 - les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque secteur géographique du territoire,
 - les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation,
 - le suivi et l'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation.

1- Le diagnostic

La première phase de la démarche a été consacrée à l'établissement d'un diagnostic dont les principaux enseignements sont les suivants :

- un contexte marqué par une croissance démographique, soutenue à la fois par le solde naturel et le solde migratoire, qui impacte les politiques urbaines et sociales de la Métropole et des 24 communes (habitat, déplacement, solidarité, équipements...) ;
- un rééquilibrage en cours concernant la croissance respective de la métropole et de la couronne périurbaine : la politique de l'habitat conduite dans la Métropole a permis de ralentir le départ des familles avec jeunes enfants, en début de parcours résidentiel ; néanmoins, le départ des familles plus avancées dans leur parcours résidentiel (2-3 enfants) reste une réalité du territoire ;
- une poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages avec une progression importante des personnes isolées ; la métropole se distingue de sa couronne périurbaine par une plus grande diversité de profils de ménages qui génère une diversité de besoins à laquelle il faut pouvoir répondre ;
- un vieillissement de la population qui se poursuit et constitue un enjeu majeur pour la métropole ; néanmoins, la structure de la population progresse sur presque toutes les tranches d'âge, plus spécifiquement les 20-24 ans avec une attractivité des étudiants et des jeunes actifs qui se renforce ;
- des populations modestes qui restent très présentes dans la métropole et un nombre de personnes sous le seuil de pauvreté qui augmente et qui se traduit par une hausse de la demande locative sociale (30 426 demandeurs au 1^{er} janvier 2018) et ce, malgré une forte progression de la production de logements locatifs sociaux ; cette précarisation d'une partie de la population impacte également le secteur de l'hébergement (urgence et insertion) marqué par une pression importante de la demande et un manque de fluidité vers le logement autonome ;

- un parc de logements en forte croissance, soutenue par une dynamique de construction de logements dans l'ensemble de la métropole ; la mobilisation des communes et de Nantes Métropole, des bailleurs sociaux comme de l'ensemble des acteurs de la construction et de l'immobilier a permis d'atteindre les objectifs quantitatifs fixés par le PLH ; la production neuve a été particulièrement marquée par l'investissement locatif, ce qui a permis des livraisons importantes de logements locatifs privés ; le taux de vacance du parc reste néanmoins extrêmement bas et le taux de rotation des logements diminue, générant une tension sur ce segment ; la production de logements sociaux et en accession abordable a également fortement progressé, mais dans un rythme moins fort que la production neuve ce qui n'a pas permis l'atteinte des objectifs qualitatifs du PLH en part relative ; le taux de logements sociaux sur le territoire progresse néanmoins fortement passant de 20,3 % en 2010 à 22,11 % en 2017 dans les 21 communes concernées par l'application de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) ;
- un développement du parc de logements qui impacte l'attractivité du parc existant bien en deçà des standards du parc neuf en terme de performance énergétique, d'enjeux d'adaptation au vieillissement et au handicap, mais aussi de réponse aux besoins et attentes d'habitabilité ; ainsi, le parc privé existant caractérisé par la présence d'une multitude de copropriétés complexifie les interventions en matière de travaux d'amélioration.

Ces principaux enseignements ont permis de questionner les enjeux auxquels sera confrontée la métropole durant la période du PLH 2019-2025 :

- garantir la cohérence des politiques publiques métropolitaines (habitat, emploi, transports) ;
- élaborer une stratégie d'intervention foncière au service de la politique publique de l'habitat ;
- maintenir le cap de la production de logements à 6 000 logements pour répondre aux besoins de tous ;
- poursuivre la diversification de l'offre de logements (produits, typologie, forme...) ;
- renforcer la réponse en matière d'accession abordable pour favoriser la fluidité des parcours résidentiels des habitants et ralentir la fuite des familles hors de la Métropole (gamme & quantité) ;
- assurer l'égalité d'accès au parc de logements sociaux métropolitain et renforcer la fluidité des parcours dans la métropole ;
- poursuivre les efforts de production de logements sociaux en terme de quantité et de qualité (très sociaux & typologies adaptées aux besoins) ;
- améliorer la connaissance de l'état des copropriétés et des lotissements vieillissants de la Métropole & poursuivre les dispositifs concourant à l'amélioration énergétique des logements et à l'adaptation aux besoins ;
- accompagner les évolutions démographiques (vieillesse de la population, augmentation des étudiants) et développer des réponses aux besoins spécifiques non couverts ;
- poursuivre les expérimentations accompagnant les évolutions techniques et sociétales pour satisfaire davantage les besoins (prix et conception...).

2- Les orientations stratégiques et programme d'actions

Au vu des enjeux dégagés par le diagnostic, ce nouveau PLH fixe les ambitions à insuffler à la politique publique de l'habitat pour la période 2019-2025 et les priorités stratégiques qui doivent guider l'action conjointe de la Métropole et des 24 communes pour apporter des solutions concrètes aux besoins en logement de l'ensemble des habitants tout en assurant un développement équilibré du territoire.

Cinq grandes orientations stratégiques traduisent l'ambition renouvelée de cette politique de l'habitat partagée

Orientation stratégique n°1 - Accompagner le développement de la métropole nantaise à l'horizon 2030 en s'inscrivant dans la transition énergétique

Dans un contexte de forte croissance démographique, le maintien d'un effort de production est essentiel pour accompagner la dynamique du territoire et préserver l'accès au logement et la mobilité résidentielle de tous les

ménages. En outre, dans un marché caractérisé par une très faible part de logements vacants, elle contribue à préserver l'équilibre entre l'offre et la demande et à faciliter la fluidité des parcours résidentiels pour tous les ménages.

Le développement d'une nouvelle offre de logements ne saurait être le seul moteur de l'attractivité du territoire, puisque 92 % des nouveaux habitants de la métropole se logent dans un parc construit avant 2012. Une forte ambition en termes de réhabilitations des logements existants, publics et privés, est donc primordiale et la Métropole souhaite conforter son intervention pour maintenir l'attractivité du parc existant et répondre aux enjeux de la transition énergétique tels qu'exprimés dans la feuille de route transition énergétique partagée. Aussi, la Métropole renforce ses objectifs en matière d'amélioration du parc existant tant privé que social. La feuille de route « Nantes, Métropole en transition » fixe le cap et les moyens dédiés nécessaires à une massification des chantiers d'amélioration énergétique des logements du parc privé et à la lutte contre la précarité énergétique : une marque unique « MON PROJET RENOV » pour une plus grande lisibilité, une cible Norme Bâtiment Basse Consommation (BBC) pour les chantiers individuels ou en copropriété, un renforcement des aides de la Métropole pour rendre plus solvables les ménages les plus modestes et de nouveaux dispositifs opérationnels notamment le futur Programme d'Intérêt Général « MON PROJET RENOV ». Dans le parc social, l'engagement de projets de renouvellement urbain dans 6 quartiers d'habitat sociaux (dont 4 bénéficient d'une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine) va permettre la réalisation de programmes de réhabilitations conséquents. Par ailleurs, pour accélérer la réhabilitation du parc social en terme de volume et de niveau de performance atteinte (BBC Énergie ou niveau RT2012 neuf) une aide directe de la Métropole éco-conditionnée sera mise en place.

Le développement de l'offre neuve vient s'inscrire dans la complémentarité de l'offre proposée par le parc existant. Pour répondre aux besoins non couverts par le parc de logement de la métropole, le cap fixé est celui d'une production annuelle d'au moins 6000 logements neufs. Ce niveau de production est ambitieux, mais équilibré au regard de la capacité de territoire à répondre à ces besoins, en terme d'équipements, de foncier, de préservations des espaces naturels et agricoles. Les capacités constructives identifiées dans les fiches communales confirment la faisabilité de cet objectif. Les outils de mise en œuvre du PLH doivent contribuer à mobiliser les acteurs et partenaires dans ce sens : stratégie d'intervention foncière, opérations publiques d'aménagement, outils du Plan Local d'Urbanisme métropolitain en sont les principaux leviers.

A travers cette recherche de complémentarité entre l'offre neuve et le parc existant, il s'agit de mieux répondre aux besoins en logements des habitants présents dans le territoire et de répondre aux besoins liés à la croissance démographique (solde naturel et solde migratoire) dans un cadre de qualité. Pour répondre à cet enjeu majeur pour l'avenir de l'agglomération, la métropole doit contribuer à la nécessaire convergence des politiques publiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique et des déplacements à différentes échelles territoriales : la métropole dans son aire urbaine, mais aussi la métropole dans ses différentes composantes territoriales. L'articulation des documents de planification urbaine (Schéma de Cohérence Territoriale de la région Nantes-Saint Nazaire, Plan Climat Air Énergie Territorial, Plan de Déplacements Urbains et Plan Local d'Urbanisme métropolitain) doit permettre de répondre à différents enjeux pour le territoire : limitation de la périurbanisation, préservation des ressources foncières, des espaces naturels et agricoles, facilitation des déplacements doux et sobriété énergétique.

Les choix établis en matière d'habitat doivent, enfin, répondre aux besoins multiples et aux attentes diversifiées des habitants. Aussi, le développement de l'expertise d'usage des habitants dans les projets structurants ainsi que le développement d'innovations dans les formes d'habitat et d'habiter, dans les modes de conceptions et de construction de l'habitat doivent permettre une meilleure prise en compte des besoins et usages des habitants.

Orientation stratégique n° 2 - Conforter la diversification de l'offre de logements pour mieux répondre aux besoins, faciliter les parcours résidentiels et l'équilibre territorial

Aujourd'hui, les communes doivent faire face à de nouveaux défis : les évolutions socio-démographiques (vieillesse, éclatement des ménages et augmentation des personnes seules), les évolutions économiques (accroissement de la mobilité, fragmentation des parcours professionnels, augmentation du chômage), les

fractures induites dans les parcours résidentiels par l'augmentation des coûts immobiliers, rendent plus complexes les réponses à apporter à la demande sociale et aux besoins des habitants.

Une charte de bonnes pratiques et de préconisations qualitatives pour l'offre de logements neufs doit permettre de partager entre acteurs de la construction des repères pour mieux répondre aux besoins en termes de formes d'habitat, typologies, objectifs d'habitabilité et de confort, d'accessibilité, de durabilité des matériaux et de performance énergétique.

Proposer des logements adaptés aux besoins et aux ressources de chacun, et permettre des parcours résidentiels dans l'ensemble du territoire métropolitain constituent une priorité pour la métropole. Quels que soient ses revenus, chaque citoyen de l'agglomération doit pouvoir accéder à un logement répondant à son attente et à ses besoins. La politique menée par la métropole sur la période couvrant les deux PLH à travers le renforcement de la production de logements locatifs sociaux et de logements locatifs ou en accession abordable a permis d'améliorer l'offre de logements dans la métropole, mais il est cependant nécessaire de poursuivre cet effort.

La priorité de la métropole reste la production de logements locatifs sociaux : face à l'augmentation des demandeurs, ce parc constitue une réponse essentielle pour un grand nombre d'habitants à différentes étapes de leur vie. L'augmentation parmi les demandeurs des ménages de 65 ans et plus en est une illustration parfaite. L'objectif d'une production de 2000 logements sociaux (PLUS - PLAI) soit 33 % de la production neuve est donc réaffirmé dans ce PLH. La métropole et les 24 communes pourront s'appuyer sur différents leviers pour atteindre ce niveau de production : Zones d'Aménagement Concerté et autres opérations publiques, outils réglementaires du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (secteurs de renforcement de la mixité sociale dits « secteurs ENL », orientations d'aménagement et de programmation (OAP), Emplacements Réservés ou Servitudes pour Mixité Sociale (SMS), et outils d'intervention foncière. Ce niveau de production doit permettre à la métropole d'atteindre globalement 25 % de logements sociaux en 2025. La territorialisation des objectifs du PLH au sein de chaque commune vise à assurer une dynamique de production de logements sociaux dans tout le territoire en cohérence avec les besoins et la capacité à faire des territoires. La réponse aux besoins passe par une orientation plus qualitative de l'offre notamment en termes de surfaces et de typologies pour mieux répondre à la diversité des besoins.

Face à la précarisation des demandeurs de logements sociaux (75 % des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond du logement très social (financé par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLAI), le parc social neuf reste trop cher. Aussi, la métropole souhaite créer au sein de son parc locatif social un parc de logements sociaux accessibles aux plus modestes, en particulier aux ménages prioritaires définis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. Le niveau de loyer de ce parc accessible (loyers annexes compris) est fixé au niveau de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) +10 %. Le parc métropolitain comprend d'ores et déjà une part de logements sociaux accessibles en dehors des quartiers historiques de logements sociaux et il convient d'en proposer principalement l'attribution aux ménages prioritaires. Néanmoins, au sein de l'offre neuve, il s'agira de tendre vers une production de 25 % de logements sociaux à loyers accessibles, tout en renforçant la production de petits logements (T1bis à T2 bis) et de grands logements (T5 et +).

Si l'offre de logements en accession abordable a été un réel levier pour faciliter l'installation dans le territoire de jeunes ménages (y compris avec enfants) en début de parcours résidentiels, et pour faciliter le parcours résidentiel des locataires du parc social, cette offre doit être confortée en terme quantitatif (700 à 800 logements/an) et qualitatif. Aussi, à l'image du logement social, les outils réglementaires du PLUm ont été optimisés afin de permettre la diffusion de l'accession abordable au-delà des opérations publiques d'aménagement. Par ailleurs, l'accession abordable a été recentrée sur les ménages aux ressources moyennes (inférieur au plafond Prêt Social Locatif Accession - PSLA) et sera produite par des opérateurs sociaux et des coopératives qui assurent la sécurisation de l'acquisition. Les prix de vente ont été maintenus à hauteur de 2400 à 2500€/m² de surface habitable parking inclus pour correspondre au budget mobilisable par les ménages ciblés. Le logement libre a dans la même période enregistré une nette progression, et présente dans les secteurs de marchés les plus tendus un écart avec l'accession abordable qui rend ce marché libre inaccessible pour un nombre important de ménages. Aussi, à travers ce nouveau PLH, un nouveau produit d'accession intermédiaire

est introduit à hauteur de 250 logements/an pour les ménages à ressources intermédiaires (inférieures au plafond Prêt locatif Social - PLS) avec des prix de vente compris entre 2600 et 2900€/m² de surface habitable, parking inclus. Pour favoriser la production de logements à coûts maîtrisés, la métropole souhaite expérimenter de nouveaux outils ou montages innovants d'opérations et en particulier engager sur des fonciers tests une expérimentation d'Office Foncier Solidaire, dispositif dissociant foncier et bâti.

La vente HLM s'inscrit dans cette politique d'accession abordable et vient compléter dans la métropole les parcours résidentiels des habitants souhaitant accéder à la propriété.

La place du logement locatif abordable (PLS), intermédiaire entre le logement locatif social (financé par le Prêt Locatif à Usage Social - PLUS et le PLAI) et le logement locatif libre, se justifie dans les secteurs les plus tendus (centralités et abords des transports en commun). La métropole poursuit son encadrement quantitatif (250 logements locatifs familiaux PLS /an) et qualitatif (en terme de localisation et de niveau de loyers plafonné à 9€/m² en moyenne par programme). Les PLS dédiés à des besoins spécifiques (logements étudiants, personnes âgées, handicapés), à hauteur de 250 par an, sont quant à eux possibles, dans tout le territoire, sous réserve de leur opportunité.

Le renforcement de la mixité sociale et l'accompagnement des parcours résidentiels dans tout le territoire métropolitain passent également par une diversification de l'offre de logement dans les secteurs d'habitat social et dans les quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville avec un accent sur la production d'une offre en accession abordable. Cette offre nouvelle doit permettre le parcours résidentiel des habitants de ces quartiers, mais également d'y attirer de nouveaux habitants.

La diversification de l'offre de logement s'accompagne d'une mise en cohérence des politiques d'attribution des logements sociaux des différents partenaires à travers les différents documents d'orientations stratégiques et d'objectifs définis dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. Y a été affirmée la volonté partagée de mieux satisfaire la demande en logements sociaux et les mutations, d'accompagner les parcours résidentiels et de renforcer l'équilibre territorial à l'échelle de la métropole.

Orientation stratégique n° 3 - Prendre en compte les besoins liés à la transition démographique (vieillesse de la population, handicap et accueil des jeunes)

La métropole doit répondre aux enjeux de la transition démographique en particulier du vieillissement de la population. Les personnes âgées de 65 ans et plus représenteront 19 % de la population métropolitaine en 2030 (contre 15 % en 2013). Il nous faut accompagner cette évolution par des réponses en logements adaptées à ces besoins. La réponse aux besoins des personnes en situation de handicap s'y ajoute puisque sa part augmente avec l'âge.

Le vieillissement de la population comme les handicaps posent la question de l'accessibilité. La métropole entend promouvoir l'accessibilité universelle ; à savoir, l'accès à une ville pensée pour toutes et tous. Ce qui s'avère nécessaire pour 10% de la population est utile pour 40%, et confortable pour 100% des usagers. Les aménagements à priori conçus pour un public en situation de handicap renforcent le bien-être de tous (personnes âgées, accidentés de la vie, enfants en bas âge, familles avec poussettes, livreurs, touristes avec valises, étrangers...).

L'ensemble de l'offre de logements neufs doit répondre à cette exigence d'accessibilité universelle et proposer une part de logements adaptés au vieillissement et/ou au handicap. Cette part est fixée à 10 % du parc neuf. Pour s'assurer de la bonne adéquation de l'offre produite aux besoins, en particulier pour le handicap qui revêt des réalités diverses et donc nécessite des réponses spécifiques, des adaptations au cas par cas seront recherchées dans le cadre d'un dialogue avec les associations représentatives des personnes en situation de handicap ou des bénéficiaires.

En matière de logement, l'accessibilité universelle doit s'entendre à différentes échelles : l'échelle du logement, de l'immeuble, mais aussi du quartier. L'expertise d'usage des habitants ou des associations constitue le gage

d'aménagements et adaptations adaptés aux besoins et aux usages des personnes concernées et sera mobilisée dans la conception des projets urbains majeurs.

Une majorité des personnes âgées ou en situation de handicap est logée dans le parc existant. L'accompagnement de l'adaptation du parc de logements, privés et publics, constitue une priorité d'intervention, car la majorité des personnes âgées, mais aussi handicapées souhaite rester vivre à son domicile. Le Programme d'Intérêt Général « MON PROJET RENOV » permettra d'accompagner l'adaptation du parc privé au vieillissement ou au handicap pour les propriétaires modestes et les propriétaires bailleurs (200 logements/an). Dans le parc social, les bailleurs sociaux réalisent des adaptations à la demande pour les personnes âgées et pour les personnes handicapées (80 à 100 logements/an). Le dispositif « logements bleus » aujourd'hui développé dans la ville de Nantes, ajoute à l'adaptation du cadre bâti, une veille sociale assurée par le CCAS qui permet de repérer des situations vulnérables, d'informer les personnes âgées sur les services d'aides disponibles et d'interpeller le cas échéant les services compétents (médecin, assistante sociale...). Ce dispositif pourra être étendu dans les communes volontaires.

Le maintien à domicile ne peut être la seule réponse apportée. Certains logements ne sont pas adaptables ou accessibles et certains ménages préfèrent une offre alternative en logement. C'est à ces besoins que répond le logement inclusif, aussi appelé logement intermédiaire pour les personnes âgées. A mi-chemin entre hébergement collectif et maintien à domicile totalement autonome, il s'agit d'unités de 10 à 20 logements regroupés dans un environnement adapté et sécurisé qui garantissent conjointement inclusion sociale et vie autonome en milieu « ordinaire ». Cette offre bénéficie de financements locatifs sociaux et abordables permettant une accessibilité de cette offre au plus grand nombre, dans la limite d'une offre de services, le cas échéant, qui reste contenue en prix. En effet, les projections démographiques font état d'un vieillissement de la population, mais également d'une augmentation de la précarité des personnes âgées. Il conviendra de s'attacher à développer une offre accessible aux plus modestes. L'objectif retenu est le développement de 100 à 200 places en résidence autonomie, 120 à 130 places en logements intermédiaires seniors et 70 à 140 places en habitat inclusif, pour personnes en situation de handicap.

Si l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap (dans les parcs neuf et existant) ainsi que le développement de logements inclusifs doivent permettre de mieux répondre aux besoins et réduire la tension qui s'exerce sur-le-champ de l'hébergement, certains besoins vont toutefois nécessiter la poursuite du développement des structures d'hébergement, qu'il convient d'accompagner. Concernant les personnes âgées, compte tenu des perspectives d'augmentation de la population et malgré un allongement de l'espérance de vie en bonne santé retardant ainsi les besoins d'accueil en structure spécifique médicalisée, les besoins en structures médicalisées sont estimés à 1150 places à horizon 2025. Un déploiement de nouvelles places dans des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes - EHPAD ou d'une offre adaptée à la prise en charge de la grande dépendance est nécessaire pour faire face à ce besoin.

Si le vieillissement de la population constitue un enjeu majeur pour le territoire à horizon 2030, les projections démographiques sont également marquées par une progression forte des 15-29 ans (+13 % entre 2013 et 2025), du fait de l'attractivité de la métropole pour les étudiants et jeunes actifs. A l'image des personnes âgées, les jeunes sont confrontés de par leur âge à des besoins spécifiques en matière de logements compte tenu de leurs plus faibles ressources, de leur plus grande mobilité et de l'immédiateté de leurs besoins. La majorité des jeunes sont logés dans le parc locatif privé. Il conviendra de veiller au maintien du développement d'une offre de logements locatifs de petites typologies en centralités, à des niveaux de loyers contenus pour permettre de limiter la tension qui s'exerce sur ces logements. Concernant l'offre d'hébergement dédiée (résidences sociales étudiantes et résidences sociales jeunes actifs), le développement d'une offre importante sur la période couvrant les deux PLH a permis de recréer une certaine fluidité de cette offre. Il faut désormais poursuivre leur développement en accompagnement des évolutions démographiques, mais surtout renforcer la couverture territoriale des secteurs les moins équipés. En matière de logements étudiants, l'objectif de création de 500 à 700 places vise à améliorer le taux d'équipement des secteurs de la centralité métropolitaine, où les effectifs étudiants vont le plus se renforcer (Ile de Nantes et sud Loire) et où les jeunes choisissent de préférence de résider. Pour les jeunes actifs, l'objectif de création de 400 places vise à développer l'offre de la ville de Nantes et du secteur Nord-Ouest plus déficitaires.

Orientation stratégique n°4 : Développer une métropole solidaire avec les plus précaires et répondre aux besoins spécifiques en logements et en hébergement

Dans la métropole nantaise, le vivre ensemble est une réalité et un objectif constant : chaque habitant doit pouvoir accéder à un logement adapté à ses besoins, et prétendre à un véritable parcours résidentiel, sans qu'il soit exclu des centres-villes et de l'accès aux services.

Toutefois, certains ménages voient leur accès au logement ou leur mobilité contraints ou bloqués. Accompagner ces ménages dans leur parcours d'accès et de maintien dans le logement est une priorité. La métropole souhaite réaffirmer un principe d'inclusion de tous de la ville : la mixité des populations, des ménages, des générations, la diversité des constructions et de leurs fonctions (habitat, activités, équipements) sont des piliers de la cohésion sociale.

La priorité est donnée au « logement d'abord ». Il s'agit par-là d'améliorer les conditions d'accès et de maintien dans le parc de logements ordinaires pour les ménages les plus fragiles ou aux besoins spécifiques et de fluidifier les parcours des ménages vers le parc autonome (sorties d'hébergement). La politique du « logement d'abord » doit s'appuyer sur plusieurs leviers. Le premier est l'affirmation par tous les partenaires d'un objectif renforcé d'attribution de logements sociaux en direction des ménages les plus fragiles (ménages prioritaires au titre du code de la construction et de l'habitation et ménages les plus modestes). Cet objectif est partagé dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement de Nantes Métropole à travers une définition partagée des ménages prioritaires qui doit pouvoir évoluer en fonction de l'évolution des besoins (les réfugiés selon leur situation peuvent y être intégrés).

Cela passe ensuite par l'identification et la mobilisation du parc de logements à loyer accessible pour ces ménages (niveau de loyer principal et annexe inférieur à l'APL+10%), dans le parc existant, mais aussi dans la production neuve pour laquelle il s'agira de tendre vers une production de 25 % des logements sociaux familiaux à loyer accessible.

Pour assurer un accès et un maintien dans le logement dans des conditions adaptées, certains ménages ont besoin d'un accompagnement et/ou d'une gestion locative adaptée. Aussi, il est nécessaire d'accentuer le lien entre la politique d'attributions des logements sociaux définie dans le Conférence Intercommunale du Logement et les mesures d'accompagnement et de gestion locative adaptée, en particulier le Fonds de Solidarité Logement Métropolitain.

Certains ménages, au-delà de l'accessibilité financière du logement, nécessitent des réponses adaptées en logement : gens du voyage, ménages vulnérables, situations complexes... La métropole accompagnera ainsi des solutions adaptées ou innovantes : dispositif un chez soi d'abord, habitat des gens du voyage, intergénérationnel, ou démarches innovantes types IGLOO...

Le parc ordinaire doit pouvoir répondre à une majorité de situations et fluidifier les parcours de sortie d'hébergement. Néanmoins certains besoins ne peuvent être couverts par le logement autonome. Le logement accompagné est un segment sur lequel la Métropole entend renforcer ses efforts à horizon 2025 : pensions de famille (maisons relais et résidences accueil), résidences sociales, aires d'accueil et terrains familiaux pour les gens du voyage en sont des illustrations. Le champ de l'hébergement devra également être développé pour suivre les besoins non couverts (sortants de détentions, couples sans enfants, réfugiés notamment). Certains besoins ne sont pas satisfaits par l'offre conventionnelle, des solutions innovantes seront donc nécessaires pour y répondre : vieillissement des ménages très précaires et des personnes en situation de handicap, habitat transitoire pour des situations d'urgence, sorties d'hôpital (handicap, personnes âgées dépendantes) et autres besoins temporaires (sorties de détention, femmes victimes de violence) par exemple.

Orientation stratégique n°5 : Faire vivre le PLH - animation, observation, évaluation

Le PLH comprend également la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire portant sur l'analyse de la conjoncture du marché immobilier et foncier, le suivi de la demande de logement locatif social,

le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés. Cet observatoire est piloté par la direction de l'habitat de Nantes Métropole en lien avec l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération nantaise (AURAN). Il permet de dresser le bilan de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique au moins une fois par an et son évaluation à mi-parcours.

Le PLH nécessite aussi des instances de pilotage et d'animation qui seront assurées par :

- le comité de pilotage du PLH est chargé de suivre la réalisation des objectifs du PLH et si nécessaire de les réévaluer ;
- les groupes de pilotage bilatéraux des fiches communales assurent annuellement le suivi des objectifs territorialisés ;
- la Conférence Intercommunale du Logement se réunit annuellement pour faire un bilan de l'atteinte des objectifs en matière d'attributions et de mutations dans le patrimoine locatif social ;
- des comités techniques avec les partenaires de l'habitat permettront de partager la mise en œuvre du PLH et d'alimenter les réflexions de ces différentes instances.

3- Le programme d'actions territorialisé

En application de l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation, le projet de PLH comprend un programme d'actions territorialisé, dont l'objet est la déclinaison des orientations et actions au sein de chaque commune. Ce document est constitué des fiches communales, élaborées entre la métropole et chaque commune.

Établie en cohérence avec les autres politiques publiques (planification urbaine, programmation des déplacements et celle de la voirie, environnement...), cette fiche communale est reprise dans le contrat de co-développement liant Nantes Métropole et chaque commune.

Le programme d'actions territorialisé permet également de prendre en compte le récent décret n°2018-142 du 27 février 2018, portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement, qui consolide le volet foncier des PLH.

Les fiches communales constituent la feuille de route commune à Nantes Métropole et des communes membres, et sont actualisées chaque année dans le cadre d'un mode de gouvernance défini dans le cadre de groupes de pilotage bilatéraux. Établie à l'issue d'un travail partenarial, chaque fiche communale précise notamment les objectifs partagés de production de logements neufs globaux et sociaux au titre du PLH 2019-2025 et la liste des opérations programmées publiques et privées, susceptibles d'alimenter la production en logement, avec leur répartition selon le type destination des logements (social, abordable, logement dédié à un besoin spécifique) pour cette période.

Pour satisfaire aux objectifs de ce nouveau PLH, la ville de Couëron s'est engagée à réaliser une production de logements équivalentes à un :

- objectif annuel de logements neufs : 190 à 210 logements / an ;
- objectif annuel de logement social : 67 à 74 logements sociaux / an (soit 35% de la construction neuve) permettant le rattrapage des logements manquants SRU.

Les opérations immobilières identifiées comme pouvant être envisagées pour la période 2019-2025 permettent la réalisation de 1423 logements, soit 203 logements /an en moyenne. Les opérations publiques assurent 63% de cette production prévisionnelle. Pour le reste, la production s'appuie sur la capacité identifiée au futur PLUm (diffus et opérations privées encadrées) pour laquelle le calendrier de sortie n'est que prévisionnel :

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

Type urbanisation	Opérations	Logements autorisés	dont logements sociaux	dont PLS	dont logements abordables	2019-2025	2026-2030	Commentaires
<i>Diffus collectif</i>	prévisions 2019-2025	480 logements soit 40/an	168	0	24	280	200	Moyenne collectif diffus 2010-2017 : 70 lgts
<i>Petit Diffus</i>		300 soit 25/an	38	0	0	175	125	Moyenne petit diffus 2010-2017 : 28 lgts
<i>Opérations publiques</i>	ZAC de la Métairie	63	63	0	0	63	0	Résidence sociale seniors
	ZAC Ouest centre-ville	513	175	0	109	513	0	Ilots 4,7 à 4,17 et reconstitution de Bel Air
	ZAC Rives de Loire	314	95	0	0	314	0	
<i>Opérations privées encadrées</i>	Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et Servitude de Mixité Sociale (SMS)	277	140	0	34	64	213	
TOTAL IDENTIFIES		1956 logements	689 (35%)	0	167 (8%)	1423 logements soit 203/an	538 logements	

En conséquence, l'objectif annuel de production de logements neufs de la commune fixé, au précédent PLH, à hauteur de 190 à 210 logements par an en moyenne a été confirmé.

La commune de Couëron est soumise au dispositif de l'article 55 de la loi SRU et compte, au 1^{er} janvier 2017, 1 581 logements sociaux soit 18,18% des résidences principales. Il lui manque 593 logements pour atteindre le seuil légal des 25%.

Dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la commune souhaite s'engager dans une production de logements locatifs sociaux suffisante pour répondre à la demande. Au PLH actuel, cet objectif a été fixé à 30% de la construction neuve soit 63 logements/an en moyenne permettant ainsi de répondre aux objectifs de rattrapage SRU.

Pour le PLH 2019-2025, le rythme de rattrapage SRU sur la période triennale s'accélère. Des échanges ont été engagés entre la métropole et les services de l'Etat pour définir dans le PLH un objectif volontariste en matière de logement social à hauteur de 35% de la construction neuve, ce qui pourrait être l'indicateur de l'engagement communal à rattraper les logements manquants lors des bilans triennaux.

Les opérations et outils du PLUm (renforcement des périmètres ENL sur certains secteurs, orientations d'aménagement, mise en place de Servitudes de Mixité Sociale) permettent d'envisager une production de logements sociaux permettant d'y répondre : 505 logements sociaux, dont une grande partie sur les opérations publiques, sont ainsi programmés dans la période 2019-2025 soit 35% de la construction neuve.

L'objectif logement social au titre du prochain PLH est donc fixé pour la commune à hauteur de 67 à 74 logements sociaux pour une production totale de 190 à 210 logements soit 35% de la construction neuve.

A travers les objectifs fixés dans ce PLH, les principaux enjeux sur la commune demeurent :

- l'accueil des ménages familiaux et le maintien des jeunes sur le territoire communal en proposant des logements adaptés aux besoins et aux ressources de chacun et en permettant des parcours résidentiels pour tous ;
- la prise en compte et l'accompagnement du vieillissement de la population par la création d'une offre de logements adaptés à travers le projet de résidence sociale sur le quartier de la Métairie ;
- l'adaptabilité et l'accessibilité de certains logements du parc existant pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées à travers le Programme d'Intérêt Général (PIG) Habiter Mieux et l'OPAH sur le territoire communal.

Le projet de PLH soumis à votre approbation est consultable par les membres du conseil municipal, avant la présente séance, en mairie, à la Direction générale.

PROPOSITION

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment l'article L. 302 ;

Vu le projet du Programme Local de l'Habitat arrêté par délibération du conseil métropolitain du 22 juin 2018 ;

Vu l'avis favorable 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 :

- émettre un avis favorable sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2019-2025 ;
- autoriser Madame le Maire à prendre toutes dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Carole Grelaud : Chers collègues, telle est la traduction sur notre territoire et la volonté que nous souhaitons mettre en avant par rapport à ce programme local de l'habitat, qui est lui aussi une déclinaison. Nous sommes partis d'orientations globales sur un PADD et nous déclinons maintenant sur des feuilles de route au travers du PLH, du PLUm et du plan de déplacement urbain.

Je vais vous demander à présent si vous souhaitez prendre la parole. Madame Auffray, Monsieur Lucas et Monsieur Fedini.

Claudette Auffray : Nous ne comprenons toujours pas votre intérêt de programmer toujours plus de logements sur notre commune. C'est sans doute pour faire plaisir à Nantes Métropole, mais pas forcément aux Couéronnais. Nous en avons déjà parlé en commission, mais de toute façon nous sommes mis devant le fait accompli.

Vous êtes en complète contradiction avec vos prévisions. En effet, dans le PLUm, vous notez que la ville a la volonté d'accueillir de nouveaux habitants en tenant compte de la capacité d'accueil et de ses équipements, alors expliquez-nous comment vous envisagez la construction de 1 423 logements pour la période 2019-2025 dans une commune où tout est déjà saturé.

Nous manquons d'équipements, de stationnements et d'accès. Les routes et les rues sont saturées et certainement pas prévues pour une forte densification comme l'a justement rappelé Jean-Paul Rivière dans le point précédent.

En contradiction encore, lorsque vous voulez soi-disant préserver le tissu pavillonnaire et l'identité du bourg autour de la centralité historique, témoin d'une architecture et d'un urbanisme particulier, alors que de nombreux pavillons sont d'ores et déjà détruits au profit d'immeubles et que c'est également l'objectif prévu dans ce nouveau PLH.

Nous ne comprenons vraiment pas votre position. Nous voterons contre cette délibération.

Carole Grelaud : Merci, je donne la parole à Michel Lucas.

Michel Lucas : On ne peut pas dissocier le PLH de ce que nous venons de voter auparavant, c'est la liaison avec le PLUm, puisqu'il faut de la cohérence avec ce que l'on dit. C'est aussi toute cette recomposition de la ville sur elle-même, il faut le rappeler, et la vierge effarouchée que je suis n'a pas de problème sur la nudité avec l'habitat. C'est quelque chose qu'il faut que vous sachiez, Monsieur Rodriguez.

Le logement compte parmi les priorités de notre mandat. Il nous faut répondre à la fois à la croissance démographique du territoire, mais aussi apporter des réponses concrètes au défi de la mixité sociale et de la transition énergétique.

Dans notre commune, le logement fait partie intégrante de nos politiques de solidarité, en encourageant la mixité dans les nouvelles constructions et en garantissant l'accessibilité universelle aux personnes en situation de handicap ou de dépendance.

Nous répondons également à un droit fondamental, celui de se loger selon ses besoins et selon ses moyens à chaque période de sa vie.

Lorsque nous prenons la décision de construire entre 190 et 210 nouveaux logements par an, nous nous donnons les moyens d'adapter l'habitat à une pluralité de situations.

Nous connaissons l'importance d'offrir tous les types de logement possible afin de satisfaire la diversité des manières d'habiter.

Notre équipe municipale articule finement la création de logements sociaux, de logements locatifs abordables et de logements en accession abordable, pour faire un parcours de logements par rapport aux demandes des habitants.

Je ne tairai pas quelque chose ce soir, parce que le sujet est toujours mis en cause. Je vais donc faire la vierge effarouchée et rappeler qu'au dernier conseil métropolitain, il a été voté la réhabilitation thermique et énergétique de 5 000 logements par an.

Le défi est audacieux, car il nous faut souligner notre lutte contre l'ensemble des risques liés à l'insalubrité des logements dégradés, via des opérations programmées d'aménagement de l'habitat ou grâce à de nouvelles aides sous conditions de revenus, notamment.

Si vous examinez bien toutes les fiches, vous verrez que la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale est importante.

Rappelons quelques uns des objectifs de notre commune :

- l'accueil des ménages familiaux et le maintien des jeunes sur le territoire communal,
- la prise en compte et l'accompagnement du vieillissement, je rappelle à ce propos le projet de résidence sociale sur le quartier de la Métairie,

- l'adaptabilité et l'accessibilité de certains logements du parc existant pour permettre le maintien à domicile des personnes.

Madame Auffray, lorsque vous dites que la population n'adhère pas à notre projet, je suis un peu surpris. Je vois dans le diffus des divisions de parcelles qui sont réalisées par des gens pour loger leurs enfants, parce que les terrains sont trop grands. Il faut s'adapter aux nouvelles situations qui se présentent tout autour de nous. C'est un choix personnel qui est fait. Ne leur en voulez pas s'ils le font de façon mercantile ou s'ils le font selon d'autres choix. Il faut garder cela à l'esprit et ne pas avoir de propos aussi obtus.

Claudette Auffray : S'ils le font, ce n'est pas pour construire des immeubles.

Carole Grelaud : Merci. Je donne la parole à Monsieur Fedini.

François Fedini : Madame le Maire, chers collègues, Mesdames et Messieurs,

Avant de commencer, nous souhaitons remercier toutes les équipes de la mairie de Couéron ainsi que celles de Nantes Métropole pour l'excellent travail effectué.

Oui, il faut un plan local de l'habitat, oui, il y a un besoin de logement social et, oui, il faut y répondre, mais pas à n'importe quel prix et surtout pas à marche forcée.

Couéron croît à vitesse grand V. Il suffit de se promener dans la commune pour s'apercevoir de tous les immeubles et maisons qui sont en chantier et les emplacements réservés pour en accueillir d'autres.

Les chiffres fournis le démontrent. Entre 2015 et 2018, c'est 1 248 logements supplémentaires, soit plus de 300 par an, soit environ 700 habitants supplémentaires par an.

Vous en prévoyez environ 2 000 supplémentaires entre 2019 et 2025. Si nous résumons, entre 2015 et 2025, cela fera 3 200 logements de plus sur notre commune, soit près de 8 000 habitants de plus ; chiffre qu'il faudra sans doute majorer au regard de la composition des nouveaux foyers : beaucoup de familles et beaucoup moins de personnes seules.

Pour conclure ce sujet, nous sommes sur une moyenne de 300 logements de plus par an et non 200, comme vous l'affirmez. En termes de population, nous sommes sur une moyenne de + 3,5 % par an, loin des + 2 % que vous annonciez entre 2015 et 2018. Votre lecture des chiffres est pour le moins surprenante.

En ce qui concerne la sur densification et la concentration, il faut arrêter la concentration du type ZAC Ouest et ZAC de la Métairie. Vous reproduisez les erreurs du passé en concentrant la population sur de petits espaces. Nous pensons, puisqu'il faut monter la ville en hauteur, qu'il faut le faire sur de petites hauteurs, R+2 maximum, et réparties sur tout le territoire constructible avec le nouveau PLUm, tout en préservant les espaces agricoles et naturels.

Abordons maintenant le volet des logements sociaux. Vous faites une priorité d'atteindre au plus vite les critères de la loi de solidarité et de renouvellement urbain, ce qui impose à chaque commune de plus de 3 500 habitants de disposer au minimum de 25 % de logements sociaux d'ici 2025.

Même si nous partageons l'idée qu'il faut recréer un équilibre social et répondre à la pénurie de logements sociaux, ce rattrapage, même à un rythme effréné comme vous le prévoyez, est illusoire d'ici 2025. Il faudra des décennies avant d'atteindre cet objectif de 25 %. C'est purement mathématique.

Pour mémoire le taux est passé de 16,40 % en 2002 à 18,18 % en 2017 sur notre commune, soit moins de 2 % rattrapés en quinze ans.

Vous vous focalisez sur les chiffres, mais n'évoquez que peu ou pas l'accession à la propriété sociale. Vous ne donnez aucun objectif sur les communes à ce sujet. Il n'y a pas que les locations dans la vie. Comme vous le savez très bien, l'accession sociale à la propriété entre aussi dans les critères du taux SRU.

Il est aussi très important de favoriser l'accession à la propriété pour tous. L'atteinte du taux SRU est à nos yeux beaucoup moins importante que la qualité des hébergements, du cadre de vie et des possibilités d'accession à la propriété proposées. Très surprenant, alors que vous vous targuez de faire une politique sociale.

Nous nous posons aussi des questions sur l'hébergement des personnes âgées, dont le nombre, comme nous le savons tous, va exploser dans nos villes dans les années qui vont arriver. Vous effleurez seulement le sujet. Vous allez me rétorquer que les Ehpad sont du ressort de l'Etat. Oui, nous le savons, mais il faudra que les communes prennent leur responsabilité et fassent quelque chose. Les 63 logements prévus non médicalisés seront très rapidement insuffisants et vous le savez.

Nous nous étonnons que vous ne fixiez aucun objectif à ce sujet, alors que le problème va devenir crucial. L'avenir de nos séniors ne vous intéresse-t-il pas ?

Nous sommes également surpris que vous n'évoquiez à aucun moment la problématique des logements étudiants qui, vu la vitesse à laquelle nous grossissons, se posera très vite, même sur la commune de Couëron.

Comme le disait Léonard de Vinci, « *Ne pas prévoir, c'est déjà gémir.* ». C'est pour cela qu'il faut raison garder, se calmer et ne pas urbaniser à tout va, car un afflux massif de nouveaux habitants, de nouveaux Couëronnais, n'implique pas seulement de construire de nouveaux logements, il faut aussi penser aux services associés, aux commerces, aux équipements et infrastructures scolaires et sportives, à l'accueil de la petite enfance et des séniors, au transport public, aux places de parking et aussi assurer la sécurité de tous ; beaucoup de points sur lesquels nous ne sommes pas dans le peloton de tête et, malheureusement, loin s'en faut.

Il faut arrêter de densifier et de concentrer aussi rapidement. Il faut prendre le temps de préserver le cadre de vie de nos concitoyens et penser au bien vivre ensemble.

A ce sujet, nous faisons un aparté sur votre projet de la ZAC des Rives de Loire que nous trouvons démesuré et beaucoup trop haut pour ce magnifique site des bords de Loire.

Grossir à tout prix, est-ce une aspiration des habitants ? En ce qui nous concerne et en tant qu'habitants de Couëron, non, certainement pas.

Nous vous remercions également de ne pas nous avoir informés au préalable ni associés en tant qu'élus à ce sujet crucial pour notre commune, qui aurait au moins mérité de faire l'objet d'un débat interne. Encore un loupé pour la démocratie municipale.

Vous l'avez bien compris, même si nous partageons l'objectif qu'il faille une politique du logement et du logement social, nous ne partageons pas la manière dont vous le faites sur Couëron. Trop vite. Trop densifié. Trop concentré. Trop peu de services et équipements mis en parallèle et anticipés. Trop peu de prise en compte du cadre de vie et du bien vivre ensemble.

Pour toutes ces raisons, nous voterons contre cette délibération. Je vous remercie.

Carole Grelaud : Je donne la parole à Ludovic Joyeux.

Ludovic Joyeux : Je vous remercie de me donner la parole. Je n'interviens pas pour apporter un commentaire particulier sur le PLH, mais pour rebondir sur quelques uns des arguments qui ont été convoqués à l'instant et pour tordre le cou à certaines représentations et à une sorte de capacité systématique à revenir sur des chiffres et à les faire parler d'une façon irraisonnable.

3 200 logements, c'est en effet la perspective, telle qu'elle est imaginée jusqu'en 2025. Cependant, Monsieur Fedini, j'attire votre attention sur le fait qu'un nouveau logement ne génère pas trois personnes à chaque fois en termes de nouveaux habitants. Il faudrait avoir une lecture un peu plus complexe et un peu plus fine de la situation. Puisque la composition d'un logement procède de la typologie dudit logement, vous n'allez pas mettre cinq personnes dans un T2 et, paradoxalement, d'autres processus interviennent, comme la réduction du nombre de personnes par ménage, celle-ci étant la conséquence directe du vieillissement de la population et de l'évolution de la structuration desdits ménages.

Si vous voulez aller sur des chiffres très clairs et savoir combien cela pourrait générer d'habitants, ce ne serait pas 8 000 habitants, puisque le coefficient par lequel il faut multiplier ce nombre de logements pour avoir *a priori* une population estimée nouvelle est d'environ 2,25 % sur notre territoire. Je vous laisse faire le calcul.

Quant à l'explosion du vieillissement sur notre territoire, pas plus à Couëron que dans d'autres villes de l'agglomération, sachez que là aussi le processus de vieillissement obéit à des règles démographiques précises, et ce n'est pas uniquement Ludovic Joyeux qui vous le dit, je vous invite à regarder la littérature consacrée au sujet. Aujourd'hui la population âgée sur notre territoire est estimée à 25 % et elle restera à 25 % pendant près de quinze ans encore.

Si vous voulez convoquer des problématiques sociologiques ou sociodémographiques, prenez au moins le soin de bien manipuler les chiffres et les problématiques qui y sont corrélées.

Carole Grelaud : Monsieur Fedini.

François Fedini : Permettez-moi de répondre à Monsieur Joyeux. En ce qui concerne le fait de faire parler les chiffres, vous êtes bien placé pour cela, puisque vous passez votre temps à le faire. Avant de critiquer les autres, balayez un peu devant votre porte. Sur le document, je vous rappelle que vous avez indiqué qu'en 2014 le nombre d'habitants était de « 2,4 ». D'autre part, en quinze ans, je vous signale que la population de Couëron et nous-mêmes qui sommes ici avons eu le temps de vieillir. Je vous remercie.

Carole Grelaud : J'ai bien entendu que vous voterez contre. Vous présentez le fait de ne pas avoir été associés au travail, mais c'est assez incompréhensible et il faudra que l'on m'explique dans ce cas les votes au niveau du conseil métropolitain, puisque l'on ne peut pas dire qu'il n'y a pas association. En tant qu'élu à la métropole vous avez voté à la métropole et l'association a provoqué, il me semble, le fait qu'il y ait des abstentions. Alors que le travail a été mené ensemble et que les maires ont été concernés et concertés de manière bilatérale, je suis donc un peu surprise de votre remarque.

Vous dites que nous n'atteindrons pas les 25 %. Peut-être, mais vous dites aussi que nous n'avons pas besoin de les atteindre. En disant cela, vous vous mettez en défaut, parce que c'est une loi et si nous ne sommes pas à 25 % en 2025, nous serons mis en carence. Cela a bien été expliqué. La mise en carence, c'est la reprise en main par l'Etat pour arriver au nombre de logements, tel qu'il devrait être. Or il ne faut pas oublier ce qui s'est passé. Il y a eu négociation entre la métropole et la préfète qui représente l'Etat, pour que les communes montrent leur bonne volonté et leur envie d'atteindre ce taux de 25 %, mais peut-être pas. Quoi qu'il en soit, la bonne volonté aura été démontrée au travers du fait que, dorénavant, il y aura une demande de 35 % de logements sociaux pour tous les logements neufs.

Quand vous dites, par exemple, que nous ne pensons pas aux personnes vieillissantes, j'ai un peu de mal à comprendre. Tout d'abord, parce que tout est bien indiqué dans le document qui vous a été remis. D'autre part, si vous vous rendez aux conférences qui sont menées actuellement par le département qui a en charge cette politique et cet accompagnement, entre autre, en dehors de l'Etat et de l'ARS, vous verrez qu'il y a cette volonté et que cette volonté est aussi demandée par les personnes concernées. Il n'est pas forcément question de créer des établissements, ce qui est attendu, c'est la possibilité de bien vivre et de mieux vivre dans son logement. C'est ce qui explique pourquoi cette politique est mise en place, pour faire que les logements soient respectueux et puissent s'adapter au vieillissement des personnes.

Sur la ville, nous sommes en train de travailler autour d'une résidence sénior qui va permettre d'héberger des personnes qui vivent peut-être dans des logements dans lesquels l'adaptation est compliquée ou qui, au contraire, préfèrent avoir, tout en gardant leur autonomie, la possibilité d'être dans un lieu collectif avec un accompagnement au travers de services dédiés, mais pas dans un Ehpad, pas encore du moins et peut-être jamais. On a des a priori et l'on parle à la place des personnes concernées, mais pour avoir suivi et assisté à certaines conférences, je peux vous affirmer que l'attente porte bel et bien sur les logements et sur les logements occupés par les personnes.

Quand vous dites que l'on ne s'occupe pas des étudiants, je ne comprends pas non plus. Bien au contraire, toutefois on ne raisonne pas au niveau de Couëron et des Couëronnais, on raisonne au niveau de la métropole. Quand vous êtes sur la métropole et que vous êtes étudiant, vous ne cherchez pas à vous loger loin des lieux où vous vous formez. Je pense que ce n'est pas la bonne analyse, puisqu'il ne s'agit pas de complexifier les déplacements des étudiants. Je sais qu'il y a des personnes, ici, qui se sont heurtées à ce problème. C'est bien difficile de revenir dans nos communes quand les cours de la faculté se terminent tard. Ce n'est peut-être pas là qu'il faut placer le logement étudiant.

Essayer de décliner localement l'intégralité des orientations qui sont prises dans ce document n'est peut-être pas l'angle sous lequel il faut le faire. Il faut adapter et s'imprégner de ce qui peut se faire sur notre commune et de ce qui va être très difficile à faire, et peut-être ne pas répondre aux attentes.

François Fedini : Quoi que vous disiez de notre implication, nous, élus de Couëron, dans le dispositif, nous n'avons été impliqué en rien. Il faut arrêter de raconter n'importe quoi. Nous sommes au même niveau d'information que les citoyens. Nous ne savons rien. Nous apprenons les choses au conseil municipal ou dans la presse, comme d'habitude.

Carole Grelaud : Pas dans les commissions métropolitaines ?

François Fedini : Je ne veux pas négocier avec Johanna Rolland, je ne suis pas maire, je suis dans l'opposition aussi à Nantes Métropole, je n'en sais pas plus.

Je ne veux pas critiquer le fait qu'il faille 25 %, c'est très bien. Nous disons depuis le départ que nous sommes pour le logement social. Il fallait en faire, il fallait l'accepter, mais il fallait l'encadrer. J'ai seulement dit que c'était inatteignable en 2025. Si on peut les avoir mais bien intégrés, bien au contraire. Ne modifiez pas mon propos.

Sur les établissements pour les personnes âgées, nous ne critiquons pas le fait qu'il y en ait un, ce n'est pas du tout ce que j'ai dit. Nous avons souligné que c'était un établissement pour personnes autonomes et pas pour personnes médicalisées. Pour preuve, cela fait des années que vous réclamez un second Ehpad sur Couëron. Ne dites pas qu'il n'y en a pas besoin, il y en a besoin. J'ai dit, si vous avez bien écouté, mais j'en doute, que cette structure serait bientôt saturée, c'est tout.

Pour terminer sur la question des étudiants, j'avais cru comprendre d'après tous vos propos que nous disposions de transport en commun efficaces, donc je ne vois pas ce qui les empêcherait de venir à Couëron.

Carole Grelaud : Guy Bernard.

Guy Bernard : Il y a des tendances politiques dans ce conseil municipal qui ont des représentants au Parlement. Ces mêmes personnes aujourd'hui sont en train de détricoter la loi SRU. Depuis la loi Molle votée sous Madame Boutin, on ne fait que détruire le logement social.

D'autre part, il y a un aspect politique qui a été évoqué au début du débat. L'aspect politique, c'est le manque de ressources des populations. J'entends tous les discours sur les personnes âgées, sur les jeunes, etc. Il y a sur la commune, comme dans la métropole et partout dans le pays, de plus en plus de retraités qui ne peuvent plus subvenir à leurs besoins et qui n'ont pas les moyens non plus d'aller dans des centres d'hébergement.

Quand on sait qu'il y a de moins en moins de dotations de l'Etat, comment allons-nous faire ? Là sont les vraies questions. Je pense qu'il faut arrêter là le débat ce soir et voter sur la consultation.

Carole Grelaud : Si vous en êtes d'accord, je vais mettre aux voix ce programme local de l'habitat, sachant que nous sommes sur l'arrêt qui a été rendu le 22 juin 2018. L'arrêt définitif se fera plus tard, après le retour des 24 communes.

Après avoir délibéré, le conseil municipal adopte, par 24 voix pour, 6 voix contre et 2 abstentions, la proposition du rapporteur.