

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE D'INDRE

ENQUETE PUBLIQUE

**Modification du Plan Local d'Urbanisme
De Nantes Metropole
Commune d'INDRE**

CONCLUSIONS MOTIVEES

DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

E13000119/44

1*DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions légales réglementaires et toutes dispositions ont été prises pour que personne ne puisse en invoquer l'ignorance, que quiconque puisse s'informer pleinement du projet, de son objectif, de la teneur des textes et des décisions qui le motivent.

INITIATIVE du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

- Prise en compte du dossier au pôle Communautaire Loire-Chézine le jeudi 23 mai 2013
- Signature des documents au pôle Communautaire Loire-Chézine le jeudi 30 mai 2013.
- Visite sur le terrain le 30 mai 2013
- Permanence à la Mairie d'Indre les :
 - Lundi 17 juin 2013 de 9 h 00 à 12 h 00.
 - Samedi 29 juin 2013 de 9 h 00 à 12 h 00.
- Permanence au Pôle Loire-Chézine
 - Jeudi 06 juin 2013 de 9 h 00 à 12 h 00.
 - Mardi 09 juillet 2013 de 14 h 00 à 17 h 00.
- Remise le 17 juillet 2013 du Procès Verbal de Synthèse à Nantes-Métropole
- Réunion avec les représentants de Nantes-Métropole et Monsieur le Maire d'Indre le mercredi 17 juillet 2013 au Pôle Loire Chézine
- Mémoire en réponse de Nantes Métropole daté du 24 juillet 2013, reçu le 29 juillet 2013.

E13000119/44

2* OBSERVATIONS DU PUBLIC

Lors de la présence du Commissaire-Enquêteur trente personnes environ sont venues consulter le dossier, d'autres personnes sont venues en dehors de la présence du Commissaire-Enquêteur. Trente personnes ont transcrit des observations ou déposés des notes écrites sur les registres d'enquête et deux personnes ont déposés une note écrite.

Registre d'enquête d'Indre

Observation N°1 : Mme Seillet Véronique ; 30 rue F. Poisson

- trop de densité de logement d'où problème d'impayé (2)
- différence de zonage entre mon logement et mon garage.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponse thème 2

Pour ce qui est de la différence de zonage entre la maison et le garage, la limite de zone UAp2 étant rigide , on ne peut agrandir cette dernière zone sur la zone UBa

Observation N°2 : Mme Chaumézière Nelly ; 50 rue F. Poisson

- incompatibilité du PLU avec le droit de propriété
- critique de la politique municipale
- en complet désaccord avec le PLU

Avis du Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas d'avis à donner sur la politique municipale, mais prend acte de l'opposition de la pétitionnaire à la modification du PLU d'Indre

Observation N°3 : M et Mme Colléaux ; 2 bis rue du Moulin

.en accord avec la réclamation de Mme Chaumezière.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'orientation d'aménagement ne vous contraint pas à vendre votre propriété

Observation N°4 : Mme Tomietto-Girald Véronique ; 66 rue F. Poisson

- pourquoi le zonage UAp2 s'arrête-t-il au 64 rue F. Poisson !
- pourquoi une propriété privée est-elle à cheval sur 2 zones (64 et 66 rue F.Poisson)
- les jardins situés derrière les façades des maisons classées « tissu historique urbain » sont entretenus pour préserver un poumon aux portes de la Z.I.
- maintenir ces jardins familiaux et les chemins qui les traversent (4)
- ajouter un additif au PLU , le Maire s'engage à ne pas exproprier ses concitoyens (5)
- refus des 150 logements qui entraînent un potentiel de 300 véhicules, d'où des problèmes de circulation et de stationnement (2)
- manque un lexique en début de document ne pas être mis devant le fait accompli.

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponse thème 2,4 et 5.

Par ailleurs il faut bien une limite à une zone et la zone UAp sauf le fait d'être devenu UAp2 est identique dans son entité à celle du PLU de 2007,l'autre modification est le passage de la zone UA en UBa .Comme je l'indique ci-dessus (obs. n°1) un zonage UAp est rigide. Sur chaque plan existe une légende qui me semble fort explicite.

Observation N°5 : M. Giralde A. ; 66 rue F. Poisson

- village pas conçu pour être sur-développé ni sur-urbanisé (1)
- déploie le passage de la zone UA en UBa
- déploie l'absence d'évaluation environnementale
- tout nouvel habitat participe au quota de logements sociaux qui induisent une augmentation de taxes si le quota n'est pas respecté
- le PLU doit aller dans le sens du respect de la qualité de la vie

Observations personnelles :

- maison en photo page 15 dans l'étude Indre Histoires d'Iles
- ma propriété est coupée en deux parties (UBa et UAp2)
- principe d'accès dans mon terrain
- je tiens à garder l'ensemble de ma propriété en zone UAp2

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponse thème 1

En application des articles R121-14 à R 121-16 du code de l'urbanisme dans leur nouvelle rédaction issue du décret du 23 août 2011 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, la présente procédure de modification du PLU d'Indre n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Observations personnelles : même réponse qu'à l'observation n°4 quant au zonage

Observation N°6 : Indre Histoires d'îles. ; rue de la Gare

Copie de l'étude pour attirer l'attention sur l'importance de maintenir l'esprit « village » (1)

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponse thème 1

Observation N°7 : M. et Mme Berel-Stephan ; 28 rue Denis Rivière

- problème de stationnement (proposition 1st. pour 40m2) (2)
- problème de hauteur (proposition R+1+comble) (3)

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponse thème 2 et 3.

Observation N°8 : Melle Gilet Annaïg ; 62 rue F. Poisson

- Interrogation sur la politique en matière de création de logements
- les statistiques fournies ne sont pas à jour
- chemin piéton et amorce de liaison pourrait traverser mon jardin (4)
- façade côté rue exclue du linéaire « façade urbaine à valoriser »
- trop de logements prévus sont des collectifs (2)
- cartographier les espaces délaissés et enclavés
- aspect des filons rocheux a-t-il été pris en compte
- informer les habitants de la programmation des réalisations (6)
- la volonté de Nantes Métropole de réaliser rapidement des logements dans chaque commune impliquera des expropriations (5)

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponse thème 2,4, 5 et 6.

E13000119/44

Observation N°9 : Mm Gaubis Nelly ; 64 rue F. Poisson

- réduction des espaces naturels (1)
- réseau routier pas adapté (2)

Avis du Commissaire Enquêteur*Voir réponse thème 1 et 2.***Observation N°10 : ADRHI; 8 rue Emmanuel Mocquard**

- obstacle aux libertés individuelles
- densité du projet de constructions (150) (2)
- invasion par les voitures (300 minimum) (2)
- risque d'accident (2)
- problème de stationnement (2)
- hauteur des constructions R+1 maximum (3)

Avis du Commissaire Enquêteur*Voir réponse thème 2 et 3.***Observation N°11 :M. Couturier Loïc ; 10 rue Emmanuel Mocquard**

- avec ce nouveau PLU multiplication des problèmes de circulation et de stationnement (2)
- limitation des hauteurs à 7m (3)
- obligation de parkings correspondant au nombre réel de voitures dans le foyer (2)

Avis du Commissaire Enquêteur*Voir réponse thème 2 et 3.***Observation N°12 : Mme. Couturier Danielle ; 10 rue Emmanuel Mocquard**

- hauteur des immeubles et circulation (2 et 3)
- sauvegarder le caractère village de Haute Indre (1)

Avis du Commissaire Enquêteur*Voir réponse thème1, 2 et 3.***Observation N°13 : M. Parmentier Thierry ; 10 quai Brunais**

- modification de l'art.11-2-2 (voir exposé sur registre d'enquête)
- garder l'aspect village de Haute Indre (1)

Avis du Commissaire Enquêteur*Voir réponse thème 1.**Pour ce qui est de vos remarques sur une modification de l'article 11-2-2, je donne un avis favorable à une modification.***Observation N°14 : M. Jouault Pierre ; 56 rue F. Poisson**

- contre le projet d'aménagement de la rue Mocquard

Avis du Commissaire Enquêteur*Prends acte de son opposition au projet d'aménagement de la rue Mocquard***Observation N°15 : Mme Chéné Fanny ; 27 rue du Moulin**

- consciente de l'utilité de la révision du PLU et du manque de logements
- garder le côté « village » (1)
- risque de nuisance avec la circulation (2)

Avis du Commissaire Enquêteur*Voir réponse thème1 et 2.*

E13000119/44

Observation N°16 : M. et Mme Yigit Zeynal ; 4bis et 6 place Jean Saillant

-tient à conserver son terrain (parcelle 815) touché par un cheminement piéton

Avis du Commissaire Enquêteur*L'orientation d'aménagement ne vous contraint pas à vendre votre propriété***Observation N°16 bis : Mme Mocquart Renée ; 4 et 5 place Jean Saillant**

-tient à conserver son terrain (parcelle 804) touché par un cheminement piéton

Avis du Commissaire Enquêteur*L'orientation d'aménagement ne vous contraint pas à vendre votre propriété***Observation N°16 ter : M. et Mme Dupas Marc ; 10 rue Emmanuel 10 rue Emmanuel Mocquard**

-contre le projet

-limiter la hauteur des bâtiments (3)

-conserver l'aspect village de Haute Indre (1)

Avis du Commissaire Enquêteur*Voir réponse thème1 et 3.***Observation N°17 : Famille Faïs ; 12 rue Emmanuel Mocquard**

- opposé à la construction d'un collectif derrière leur maison

Avis du Commissaire Enquêteur*Vérifier si la construction prévue derrière votre habitation respecte les règles d'urbanisme***Observation N°18 : M. Le Dem Jean Marc ; 62 rue F. Poisson**

-ne comprend pas que sa maison (ancien atelier d'Emile Ravilly) ne figure pas dans la liste des constructions à préserver, ni dans « façade à urbaniser »

-construire en bordure de rue (Mocquard et Poisson) R+1 ou R+1+attique (3)

-ne pas construire en cœur d'îlot (2)

-remettre en service les anciennes venelles (4)

Avis du Commissaire Enquêteur*Voir réponse thème 2, 3 et 4**Votre maison n'est pas dans la zone UAp2, est ce une raison !.***Observation N°19 : M. Girald A. ; 66 rue F. Poisson**

-critique de l'article de presse de l'Echo des Iles n°40

Avis du Commissaire Enquêteur*Voir réponse thème 2.***Observation N°20 : M. Girald A. ; 66 rue F. Poisson**

-manque d'information, demande le report de la date de clôture de l'enquête (1)

Avis du Commissaire Enquêteur*Voir réponse thème 6.*

E13000119/44

Observation N°21 : M. et Mme Fraysse. ; 6 rue Joseph Tahet

- reconnait un travail sérieux pour la préservation du patrimoine mais a quelques doutes concernant l'orientation d'aménagement
- stationnement : 1 place par 40m² (2)
- hauteur : R+1+attique maximum (3)
- il est malvenu de faire apparaître des « principes de circulation » sur des parcelles privées (4)

Avis du Commissaire Enquêteur*Voir réponse thème 2,3 et 4.***Observation N°22 : M. Retailaud S. et Mme Lautrous C.; 21 rue Rabillard**

- les décisions prises pour l'aménagement sur Haute Indre ont pour conséquence la dégradation de la qualité de la vie des habitants.

propositions :

- hauteur R+1+attique (3)
- diviser par 3 le nombre de logements prévus (2)
- diviser par 3 les objectifs de surface de plancher (2)

Avis du Commissaire Enquêteur*Voir réponse thème 2 et 3.***Observation N°23 : Mme Leroy Céline ; 09 rue Emmanuel Mocquard**

propositions :

- limiter le stationnement des logements collectifs à 1 par tranche de 40m² (2)
- limiter la hauteur des logements collectifs à R+1+attique (3)
- limiter l'emplacement des habitats collectifs à la bordure de voirie (2)
- limiter la construction en bordure secondaire à des maisons individuelles (2)
- définir une surface d'espace vert minimum par type d'habitat collectif (2)
- préciser que 150 logements est le maximum (2)

Avis du Commissaire Enquêteur*Voir réponse thème 2 et 3.***Observation N°24 : M. et Mme Yagoub**

- opposés au PLU
- conserver l'aspect village (1)
- problèmes de stationnement et de circulation (2)
- ne veulent pas céder leur parcelle. (5)

Avis du Commissaire Enquêteur*Voir réponse thème 1,2 et 5.*

Registre d'enquête du Pôle Communautaire Loire-Chézine

Observation N°1p : M. et Mme Le Troidec Stephane ; 11 rue Emmanuel Mocquard

- réduction des hauteurs des constructions ne concerne que la zone UAp2 de Haute Indre
- 150 logements donc 300 véhicules (2)
- proportion entre stationnement et la surface de plancher est irréaliste (2)
- propositions :
 - hauteur R+1+ A en premier rideau (3)
 - hauteur R+1 en deuxième rideau (3)
 - 1 place de stationnement par logement (2)
 - descendre à 40m2 de surface plancher la tranche éligible au stationnement (2)
 - aucune dérogation (sous forme de taxe)
 - interdire toute expropriation (5)
 - création de 150 logements max et non « au moins 150 » (2)
 - mise en place d'une charte « éco-quartier » pour le projet d'orientation

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponse thème 2,3 et 5.

Observation N°2p : ADRHI; 8 rue Emmanuel Mocquard

- mise en cause de l'information des populations (6)
- notice trop technique
- le périmètre d'étude a changé
- refus des 150 logements prévus et les hauteurs (2)
- revoir à la baisse la tranche éligible à une place de stationnement (2)
- retirer le plan des chemins dans les jardins (4)
- inadmissible que Nantes Métropole construise sur des terrains appartenant à des gens qui sont là depuis des générations.
- +dossier joint

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponse thème 2, 4 et 6.

Observation N°3p : Marin Lyonnelle

- ne pas faire subir à Haute Indre le même massacre qu'au bourg de St Herblain

Avis du Commissaire Enquêteur

Voir réponse thème 1.

Observation N°4p : Retaillaud S. et Lautrous C.; 21 rue Rabillard

même observation que la n°22 sur le registre d'Indre, donc même réponse.

E13000119/44

Il est noté ci-dessus un résumé des observations des pétitionnaires, l'intégrité des observations se trouvant sur les deux registres d'enquêtes. Pour plus de compréhension nous avons groupés en six thèmes les principales remarques, ces thèmes sont les suivants :

- 1-garder l'aspect « village » de Haute Indre (obs. 5, 6, 9, 12, 13, 15,16 ter, 20, 24, 3p)
- 2- projet trop dense (150 logements) ce qui induit des problèmes de circulation et surtout de stationnement. (obs.1, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 1p, 2p)
- 3-critique des hauteurs de constructions (obs. 7, 10, 11, 12, 16, 18, 21, 22, 23, 1p)
- 4-problème du schéma prévisionnel des chemins et accès (obs. 4, 8, 18, 21, 2p)
- 5-peur de l'expropriation (obs. 4, 8, 24, 1p)
- 6-communication insuffisante (obs. 8, 20, 2p)

La réponse à ses observations sera développée dans la rubrique suivante : Observations Générales

3*OBSERVATIONS GENERALES

Le Commissaire-Enquêteur constate que le dossier déposé correspond bien au projet :**Modification du PLU de Nantes Métropole, Commune d'Indre.**

Comme le prévoit l'article 9 de l'arrêté n°2013-219 prescrivant l'enquête publique, le 17 juillet 2013 soit dans le délai de huit jours suivant la fin de l'enquête, j'ai communiqué à Monsieur le Président de Nantes Métropole le procès-verbal de synthèse, j'ai reçu le mémoire en réponse de Nantes Métropole le 29 juillet 2013.

Avis sur le dossier :

Le Commissaire Enquêteur a trouvé le dossier complet, bien construit, la notice explicative est claire, bien structurée, les pièces écrites (après modification) sont compréhensibles, les plans sont très lisibles avec une légende intelligible, par contre il manque la toponymie sur le plan général du zonage.

Personnes publiques associées :

Les Personnes publiques associées suivantes ont reçu un courrier en date du 13 mai 2013, les informant de l'enquête sur la modification du PLU de Nantes Métropole-Commune d'Indre :

- *Chambre des métiers et de l'artisanat
- *Chambre du commerce et de l'industrie de Nantes ST-Nazaire
- Chambre d'agriculture
- Préfecture
- Direction départementale de l'équipement des territoires et de la mer.
- *Conseil Général
- Conseil régional
- Commune d'Indre
- Pôle métropolitain (SCOT)

E13000119/44

Ce projet n'appelle pas de remarques particulières de la part du Conseil Général, et celui-ci émet un avis favorable sur ce dossier de même que la Chambre des métiers et de l'artisanat. La CCI de Nantes St Nazaire approuve le principe de la mise en place de linéaires commerciaux, mais propose les ajustements suivants :

- Oter du linéaire la boulangerie au 7 de la rue Charles Laisant
- Enlever le linéaire commercial sur Haute Indre
- Assouplir la règle du linéaire commercial

Je porte à la réflexion de la Commune les observations de la CCI de Nantes St Nazaire. Les autres PPA n'ont pas répondu au courrier qui leur a été adressé.

Avis sur les observations :

La modification du PLU d'Indre a vocation à répondre à trois enjeux

a-préservation du patrimoine

b-mise en oeuvre de la politique « habitat et mixité sociale »

c-nouvelles normes réglementaires

Le premier enjeu n'a fait l'objet d'aucune observation, le troisième enjeu a fait l'objet d'une observation (observation n°13), quant à une partie du deuxième enjeu « orientation d'aménagement Emmanuel Mocquard » il a fait l'objet de la majorité des observations.

Réponse sur les thèmes :

1-garder l'aspect village de Haute Indre :

La procédure de modification du PLU est de permettre le renouvellement urbain tout en conservant suite à l'inventaire réalisé par la commission patrimoine(élus municipaux, membres bénévoles du conseil consultatif d'Indre « 3CI » et association Indre Histoire d'Iles), les éléments patrimoniaux, cette préoccupation a été prise en compte à Haute Indre (zonage UAp2), pour l'orientation d'aménagement il est précisé « recherche d'une innovation architecturale, ainsi qu'une diversification de formes urbaines en vue de **l'intégration au tissu existant** »

2-projet trop dense (150 logements) ce qui induit des problèmes de circulation et surtout de stationnement :

Ce nombre de 150 logements précise un programme indicatif du nombre de logements potentiels dans la perspective d'une **mutation de l'ensemble** des terrains, bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de l'orientation d'aménagement.

Dans le dossier (document 4A) quatre sous secteurs sont déclinés avec des densités différentes, tenant compte des tissus urbains environnants afin de préserver les intimités.

3-critique des hauteurs de construction :

Les règles de hauteur en zone UBa en vigueur depuis la révision du PLU en 2007, ne sont pas modifiées par la présente procédure de modifications, mais il est précisé dans l'orientation d'aménagement, constructions de logements diversifiés (individuels groupés ou intermédiaires), soit du R+1+attique+comble ce qui est plus restrictif que le règlement du PLU actuel en UBa

L'évolution des hauteurs en zone UBa ne fait pas l'objet de la présente modification.

E13000119/44

4-problème du schéma prévisionnel des chemins et accès :

La réponse est dans le titre « schéma » ; l'orientation d'aménagement indique des principes d'accès et de dessertes par des liaisons douces, mais pas de localisation précise, les principes seront à affiner lors des études de faisabilité plus détaillées.

5-peur de l'expropriation :

Une orientation d'aménagement ne contraint pas un propriétaire à vendre, il est d'ailleurs noté dans la notice explicative (page 23 § 2.2.1.) « l'orientation d'aménagement n'est pas un outil de maîtrise foncière ; elle n'autorise pas l'expropriation ». Seul le Préfet peut sur la base d'une déclaration d'utilité publique (DUP) après enquête publique prononcer une expropriation.

6-communication insuffisante :

Comme je l'indique plus avant dans mon rapport (§1.2-Publicité), les dispositions réglementaires relatives à la Publicité ont été respectées.

Par ailleurs la Commune a organisé une réunion publique le 16 avril 2013, réunion à laquelle ont participé 150 à 200 personnes ; des invitations à cette réunion publique ont été distribuées dans toutes les boîtes aux lettres. Les représentants d'association de riverains (ADRHI) ont également été reçus par la Commune.

Si l'ensemble du dossier n'est pas sujet à contestation, le deuxième enjeu et spécifiquement le paragraphe 2.2-Orientation d'aménagement Emmanuel Mocquard concentre toutes les observations malgré le fait que cette orientation d'aménagement permet à la commune de maîtriser le foncier en question, ce qui est un gage de cohérence. Suite à ces observations le Commissaire Enquêteur peut émettre ses conclusions.

E13000119/44

CONCLUSIONS

Compte-tenu du bon déroulement de l'enquête.

Compte-tenu que les documents mis à la disposition du public au cours de l'enquête, permettait à celui-ci de se documenter sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de Nantes Métropole-Commune d'Indre.

Vu le dossier soumis à l'enquête publique

Vu le registre d'enquête mis à la disposition du public concerné

Vu le rapport d'enquête

J'émet un AVIS FAVORABLE assorti de deux recommandations :

1- dans l'orientation d'aménagement limiter le nombre de logements à 150 maximum.

2-informer les habitants concernés lors des études de faisabilité, de la programmation des réalisations.

A PONTCHATEAU le 05 août 2013

Le Commissaire-Enquêteur

ROUSSE Jean Claude

