

**DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE**  
**COMMUNE D'INDRE**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**Modification du Plan Local d'Urbanisme  
de Nantes Métropole  
Commune d'INDRE**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

### 1.1- CIRCONSTANCES ET CONDITIONS DE L'ENQUETE

**Vu** le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-13 et R.123-19 ;

**Vu** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000

**Vu** la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

**Vu** le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001

**Vu** le décret n° 2005-935 du 02 août 2005

**Vu** le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011

**Vu** la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

**Vu** l'arrêté préfectoral 28 juillet 2000 autorisant la transformation du district de l'agglomération nantaise en communauté urbaine de Nantes, modifié en dernier ressort par l'arrêté préfectoral du 21 juin 2010 ;

**Vu** l'article 7 des statuts de CAP Atlantique lui conférant la compétence en matière d'assainissement des eaux usés, collectif et non collectif ;

**Vu** l'arrêté n° 2012-474 du 05 octobre 2012 portant délégation du Président aux vice-présidents ;

**Vu** les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur établies au titre de l'année 2012 ;

Vu l'ordonnance N° E13000119/44 en date du 25 mars 2013 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant M. Jean-Claude ROUSSE, géomètre-expert à la retraite, demeurant 13 rue Maurice Sambron-Pontchâteau (44160) en qualité de commissaire-enquêteur et son suppléant M. Guy FERREIRA DA SILVA, ingénieur divisionnaire retraité de l'Industrie des Mines, demeurant 1 rue de la Douettée-Saint Sébastien sur Loire (44230)

**E13000119/44**

Vu les pièces du dossier, il sera procédé à une enquête publique relative à la modification du PLU de Nantes Métropole, Commune d'Indre.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête ont été déposés à la Mairie d'Indre, rue de la Loire ainsi qu'au pôle communautaire Loire-Chézine, 6 rue Virginia Woolf-Saint Herblain pendant 34 jours consécutifs, afin que chacun puisse en prendre connaissance du :

**Jeudi 06 juin 2013 au Mardi 09 juillet 2013 inclus**

Le registre d'enquête été ouvert et clos à cet effet, par le Commissaire Enquêteur. Ce dernier a siégé : à la Mairie d'Indre, Avenue de la Loire 44610 Indre.

|                     |    |              |
|---------------------|----|--------------|
| Lundi 17 juin 2013  | de | 9h00 à 12h00 |
| Samedi 29 juin 2013 | de | 9h00 à 12h00 |

au pôle communautaire Loire-Chézine, 6 rue Virginia Woolf 44000 Saint Herblain

|                       |    |               |
|-----------------------|----|---------------|
| Jeudi 06 juin 2013    | de | 9h00 à 12h00  |
| Mardi 09 juillet 2013 | de | 14h00 à 17h00 |

## **1.2-PUBLICITE**

- L'avis destiné à faire connaître l'ouverture de l'enquête a été affiché à la Mairie d'Indre (Avenue de la Loire à Indre), au pôle communautaire Loire-Chézine (6 rue Virginia Woolf, Saint Herblain) et au siège de Nantes-Métropole (2 cours du Champ de Mars, Nantes) dès réception jusqu'à sa clôture, sur les panneaux réservés à cet effet, ainsi que l'atteste le certificat d'affichage délivré par Monsieur le Président de Nantes-Métropole en date du 10 juillet 2013 et de Monsieur le Maire d'Indre en date du 17 juillet 2013.
- Il a également fait l'objet d'un avis dans la presse :

Ouest-France du Mercredi 22 mai 2013 (1<sup>ière</sup> parution)  
 Presse-Océan du Mercredi 22 mai 2013 (1<sup>ier</sup> parution)  
 Ouest-France du Mardi 11 juin 2013 (2<sup>ième</sup> parution)  
 Presse-Océan du Mardi 11 juin 2013 (2<sup>ième</sup> parution)

- l'avis est paru sur le site internet de Nantes Métropole pendant toute la durée de l'enquête.
-

### **1.3 ETUDE DU DOSSIER**

Le dossier soumis à l'enquête comprend :

*1- Pièces administratives*

*2-Notice explicative*

*4A-Orientations d'aménagement et plans masse (après modification)*

*4-1A-Orientations d'aménagement*

*4-2A-Plan de localisation des orientations d'aménagement*

*5-Pièces écrites (état actuel)*

*5-1-Règlement*

*5-2-Légende du Règlement*

*5-2-3-Liste du patrimoine et du petit patrimoine identifiée au plan*

*5A-Pièces écrites (après modification)*

*5-1A- Règlement*

*5-2A-Légende du Règlement*

*5-2-2-A-Mixité sociale*

*5-2-2-2-A-Délimitation des secteurs d'application de l'art.*

*L.123-1 du Code de l'Urbanisme*

*5-2-3-A- Liste du patrimoine et du petit patrimoine identifiée au plan*

*6-Pièces graphiques (état actuel)*

*6-1-Plans de zonage*

*6A-Pièces graphiques (après modification)*

*6-1A-Plans de zonage*

## **1.4 OBJECTIF DU DOSSIER**

### Introduction

Le PLU d'Indre a fait l'objet d'une révision générale en 2007, en application de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (loi SRU) complétée par la loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 juillet 2003.

Le PLU révisé, approuvé par le conseil communautaire du 17 décembre 2007, a fait l'objet depuis cette date d'une unique procédure de révision simplifiée, approuvée par délibération du conseil communautaire du 09 décembre 2011.

La modification soumise à enquête publique à vocation à répondre à trois enjeux :

Premier enjeu relatif à la préservation du patrimoine et à l'identité indraise.

Deuxième enjeu concerne la mise en œuvre de la politique « habitat et mixité sociale ».

Troisième enjeu est lié à l'introduction ponctuelle de nouvelles normes réglementaires issues des évolutions législatives, ou des nécessités d'améliorer la lisibilité et la cohérence des règles lors de l'instruction des autorisations d'occupation du sol.

### A-Contexte de la modification

Il est proposé un ensemble de dispositifs de repérages du patrimoine et d'évolution du règlement de la zone UAp d'Indre, couvrant les centres historiques de Basse et Haute Indre. La modification portera également sur le lotissement des Savonnières situé en secteur UBb.

Favoriser et encadrer le renouvellement urbain du secteur Est de Haute Indre par la mise en place d'une orientation d'aménagement. Par ailleurs mise en œuvre de la loi Engagement National pour le logement (ENL) avec la création de secteurs ENL.

### B-Cadre législatif de la modification

#### 1. Cadre réglementaire de la procédure

Application de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, dans le cas présent la procédure de modification est parfaitement adaptée. Les changements portent sur les documents ci-après :

- le règlement et la légende du règlement
- les documents graphiques
- les orientations d'aménagement

#### 2. Impact des évolutions du PLU sur l'environnement

Dans le cadre de la présente procédure, les modifications apportées au PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement et n'affectent pas de manière significative un site Natura 2000, la procédure d'évolution du PLU n'est donc pas soumise à évaluation environnementale.

### C-Concertation

Ce projet de modification a fait l'objet de plusieurs temps de travail avec un groupe d'élus issus de la commission d'urbanisme de la commune, de représentants du conseil consultatif d'Indre (3CI) et de l'association Indre Histoire d'Iles.

**E13000119/44**

Premier Enjeu : Améliorer les conditions de préservation et de mise en valeur du patrimoine

La démarche s'est réalisée en deux temps.

- a) repérage
- b) déterminer le type de protection adéquate

Mise en œuvre de la préservation du patrimoine :

Conserver dans les mêmes limites qu'en 2007 le secteur UAp, mais différencier les secteurs historiques de Basse et Haute Indre ; seront donc créés un sous-secteur UAp1 à Basse Indre et un sous-secteur UAp2 à Haute Indre ; de plus seront repérés dans le PLU les éléments de patrimoine suivants :

- le patrimoine bâti ;
- le petit patrimoine ;
- les séquences urbaines de type 1 ;
- les séquences urbaines de type 2 ;
- les espaces paysagers à protéger.

Un secteur UBp est créé afin de protéger le lotissement des Savonnières

Deuxième enjeu : mettre en œuvre la politique d'habitat et de mixité sociale

Deux outils sont proposés par la présente modification :

-La création d'un secteur E.N.L.

Proposition d'instituer à Indre un secteur de mixité sociale recouvrant les zones UA et UB à l'exception des secteurs couverts par une orientation d'aménagement. Dans ce secteur tout projet de construction de logements présentant une surface de plus de 600 m<sup>2</sup> de plancher se verra imposer une obligation de réserver 30% au logement locatif social.

-La mise en œuvre d'une orientation d'aménagement

Il est proposé de créer une orientation d'aménagement sur le secteur de Haute Indre Est, de part et d'autre des rues Emmanuel Mocquard, François Poisson et Rabillard sur une superficie de 6,75 hectares

Troisième enjeu : évolutions issues de la loi ou des politiques publiques de Nantes Métropole-Ajustements ponctuels de zonage et de règlement.

3.1-évolution des dispositifs législatifs

- 3.1.1-prise en compte de la notion de surface de plancher
- 3.1.2-nouvelle codification de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme
- 3.1.3-dispositif introduit par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans les zones UA, UB, UE et UG

3.2-la politique économique et commerciale

- 3.2.1- introduction des linéaires commerciaux, en zone UA
- 3.2.2-le caractère de la zone UE et la prise en compte des activités commerciales en zone UE
- 3.2.3-les structures d'hébergement collectif en zones d'activités économique UE et UG
- 3.2.4-autres évolutions du règlement de la zone UE

3.3-la politique d'environnement

- 3.3.1-projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque en zone NL-art.2.
- 3.3.2-la gestion des eaux pluviales-art. 4 des zones UA, UB, UE, UG, NN et NL

**E13000119/44**

- 3.3.3-l'isolation des constructions par l'extérieur-art. 6 et 7.
- 3.3.4-les espaces libres et le coefficient de pleine terre-art.13
- 3.4-les déplacements, la voirie et la collecte des ordures ménagères
  - 3.4.1-les reculs et saillies-art.6 des zones UA, UB, UE, UG.
  - 3.4.2-les caractéristiques des voies nouvelles-art.3 des zones UA, UB, UE, UG.
  - 3.4.3-la collecte des déchets-art.4
  - 3.4.4-l'application du plan de déplacements urbains et des nouvelles normes de Stationnement-art.12
- 3.5-ajustement des dispositifs réglementaires en faveur d'une meilleure lisibilité et cohérence
  - 3.5.1-la hauteur et le gabarit des constructions
  - 3.5.2-conditions de desserte viaire, et déclenchement de la bande de constructibilité Principale
  - 3.5.3-conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies-art.6 des zones UA et UB
  - 3.5.4-les conditions d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives-art.7 des zones UA et UB
  - 3.5.5-prise en compte des affouillements et exhaussements du sol (articles 1 et 2) des zones UA, UB, UE, UG, NN et NL
  - 3.5.6-distances entre constructions sur une même parcelle-art.8 des zones UA et UB
  - 3.5.7-aspect extérieur des zones UA, UB, UE, UG.
  - 3.5.8-corrrections d'erreurs matérielles

Annexes

- 1-Tableau de répartition des surfaces par zone et secteur de réglementation  
Bilan avant et après modification
- 2-Règlement avant et après modification
- 3-Zonage avant et après modification

E13000119/44

### **1.5 RESULTAT DE LA CONSULTATION**

L'enquête s'est ouverte dans les locaux de la Mairie de d'Indre et au pôle communautaire Loire-Chézine (6 rue Virginia Woolf à Saint Herblain), :

**du Jeudi 06 Juin 2013 au Mardi 09 Juillet 2013 inclus.**

Le registre d'enquête a été tenu à la disposition de toute personne désireuse de donner un avis. Les salles mises à disposition offraient l'espace nécessaire pour la réception et l'accueil du public.

Quatre permanences du Commissaire-Enquêteur :

1<sup>ère</sup> permanence (06/06/2013) au pôle Loire-Chézine , aucune personne n'est venue consulter le dossier, pas d'observation.

2<sup>ème</sup> permanence (17/06/2013) à la Mairie d'Indre, 4 personnes sont venues consulter le dossier, aucune observation sur le registre d'enquête.

Hors présence du Commissaire-Enquêteur (entre le 17/06 et le 29/06) 4 personnes ont formulé des observations sur le registre d'enquête d'Indre (observations 1, 2, 3, 4)

3<sup>ème</sup> permanence (29/06/2013) à la Mairie d'Indre ; vingt cinq personnes environ sont venues consulter le dossier ; 11 personnes ont fait une observation écrite (observations 5 à 15) dont courrier joint (obs. 8 et 10)

Hors présence du Commissaire Enquêteur (entre le 29/06 et le 9/07) 11 personnes ont formulé ou joint un courrier sur le registre d'enquête (observations 16, 16bis et 16ter (lettres jointes), 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 (lettre jointe).

4<sup>ème</sup> permanence (09/07/2013) au pôle Loire-Chézine, 4 personnes ont formulées des observations sur le registre d'enquête du pôle Loire-Chézine (observations 1p, 2p, 3p et 4p).

A l'issu de l'enquête le Commissaire-Enquêteur peut donc émettre un Avis sur la modification du PLU de Nantes Métropole, Commune d'Indre.

A PONCHATEAU le 05 août 2013  
Le Commissaire-Enquêteur  
ROUSSE Jean-Claude

