

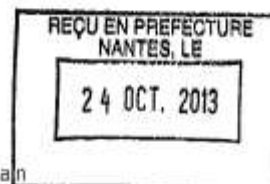
08 - INDRE - MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

Date de la convocation : le 7 octobre 2013

Nombre de Conseillers en exercice : 113

Président de séance : M. Gilles RETIERE, Président

Secrétaire de séance : M. Pierre TREGUIER, Conseiller Municipal de Saint-Herblain



Présents : 97

M. AFFILE Bertrand, M. AUMON Yves, M. BARAU Patrick, Mme BASSAL Aïcha, M. BLINEAU Benoît, Mme BOCHER Rachel, M. BODINIER Christian, M. BOLO Pascal, M. BONTEMPS Gilles, Mme BOUFFENIE Delphine, M. BRISSET Christian, M. CESTOR Octave, M. CHESNEAU Bernard, Mme CHIRON Pascale, Mme CHOQUET Catherine, Mme CLERGEAU Marie-Françoise, M. COTREL Patrick, M. COUTANT-NEVOUX Alain, M. COUTURIER Christian, Mme COYAC Gisèle, M. DANTEC Ronan, M. DE RUGY François, M. DEJOIE Laurent, Mme DEMANGEAU Valérie, Mme ESNEE Catherine, M. EVEN Pierre, Mme FEVRIER Florence, M. FOUGERAT Jean-Pierre, M. FRAPPIER Gérard, M. GACHET Emmanuel, M. GALLIOT Gilbert, M. GARCON Pierre, Mme GARNIER Laurence, M. GARREAU Jacques, Mme GEMIEUX Béatrice, Mme GESSANT Marie-Cécile, M. GILLAIZEAU Jacques, Mme GIRAUDET Véronique, M. GRELARD Hervé, Mme GRESSUS Michèle, M. GUERRIAU Joël, Mme GUIBERT Louissette, M. GUILLET Claude, M. GUIN Yannick, Mme GUIST'HAU Elisabeth, M. HAGIMONT Jean-Marc, Mme HAKEM Abbassia, Mme HEUZEY Catherine, M. HIERNARD Hugues, M. JOSSIC Jean-Louis, Mme JOZAN Sophie, M. LANNUZEL Raymond, M. LE BRUN Pierre-Yves, Mme LE POMELLE Marie-Laure, Mme LE STER Michèle, M. LEBRETON Hervé, Mme LEFRANC Elisabeth, M. LEGENDRE Jean-Pierre, M. LEMASLE Jean-Pierre, M. LEMASSON Jean-Claude, M. LUCAS Michel Joseph, M. MAGNEN Jean-Philippe, Mme MAISONNEUVE Monique, M. MARTINEAU David, M. MAZZORANA-KREMER Alexandre, Mme MERAND Isabelle, Mme MEYER Christine, M. MOREAU Jean-Jacques, M. MOROT Alain, Mme NAEL Myriam, Mme NEDELEC Marie Héléne, M. NICOLAS Gilles, Mme NICOLAS-GUILLET Annie, M. OLIVE Gérard, M. PARPAILLON Joseph, Mme PIAU Catherine, Mme PLANTIVE Lillane, M. PLAZE Michel, M. PRAS Pascal, Mme RABILLE-FRONTERO Marie-Christine, M. RAIMBOURG Dominique, M. RETIERE Gilles, M. RETIERE Jean-François, M. RICA Michel, M. RIMBERT Patrick, M. RIOUX Philippe, M. ROBERT Alain, M. ROHO Jean-Claude, Mme ROLLAND Johanna, M. ROUSSEL Fabrice, M. SEILLIER Philippe, M. SIMONET Loïc, Mme TOUCHEFEU Catherine, M. TREGUIER Pierre, Mme VIDARD Jocelyne, M. VINCE Yann, M. VRAIN Bertrand

Absents et représentés : 15

M. AUNETTE Bernard (pouvoir à M. CHESNEAU Bernard), M. AYRAULT Jean-Marc (pouvoir à M. RETIERE Gilles), M. BAINVEL Julien (pouvoir à Mme JOZAN Sophie), M. BOLZER Bernard (pouvoir à M. GUIN Yannick), M. BOUE Maurice (pouvoir à M. VINCE Yann), M. BUQUEN Eric (pouvoir à M. ROUSSEL Fabrice), Mme DANIEL Karine (pouvoir à Mme PIAU Catherine), M. GAUTIER Charles (pouvoir à M. AFFILE Bertrand), M. JUNIQUE Stéphane (pouvoir à Mme LEFRANC Elisabeth), M. LE DRENN Jean-Luc (pouvoir à M. LEMASSON Jean-Claude), Mme PADOVANI Fabienne (pouvoir à Mme TOUCHEFEU Catherine), M. REBOUH Ali (pouvoir à Mme HAKEM Abbassia), Mme VAN GOETHEM Sophie (pouvoir à M. GRELARD Hervé), M. VEY Alain (pouvoir à Mme GIRAUDET Véronique), M. VOUZELLAUD François (pouvoir à Mme GARNIER Laurence)

Absent : 1

M. CLERGEAU Christophe

08 - INDRE - MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

EXPOSE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Indre a été approuvé le 17 décembre 2007.

La présente modification vise à faire évoluer le PLU en fonction des deux objectifs suivants : mieux prendre en compte la préservation du patrimoine et l'identité indraise, et mettre en œuvre la politique d'habitat et de mixité sociale portée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole.

Pour répondre à l'objectif de préservation et de mise en valeur du patrimoine, la procédure de modification vient compléter, au titre de l'article L123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme, la liste des éléments de patrimoine à préserver (petit patrimoine, patrimoine bâti, patrimoine paysager et séquences urbaines).

Par ailleurs, le secteur historique UAp évolue en deux sous-secteurs UAp1 et UAp2, pour distinguer le tissu urbain différencié de « Basse-Indre » et de « Haute-Indre ».

Enfin, le caractère historique et patrimonial du lotissement des « Savonnières », représentatif du modèle de « cités-jardins » du début du 20^{ème} siècle, est caractérisé par un classement spécifique en secteur « UBp ».

La politique d'habitat et de mixité sociale est prise en compte, dans cette modification, avec :

- l'introduction d'un secteur « Engagement National pour le Logement (E.N.L) » issu de la Loi du 13 juillet 2006 qui impose, dans toutes les opérations dépassant un certain seuil, la création d'un pourcentage de surface de plancher dédié au logement locatif social ;
- la création d'une orientation d'aménagement (OA) à « Haute-Indre ».

En matière environnementale, il est introduit la possibilité, en zone NL, d'installer une centrale de production d'électricité photovoltaïque (projet Tougas), ainsi que l'application d'un coefficient de pleine terre en zone UB.

En matière économique, la modification propose, notamment, la création de linéaires commerciaux en zone UA.

Enfin, diverses adaptations réglementaires sont introduites pour prendre en compte les évolutions législatives et, permettre une harmonisation avec les PLU à l'échelle communautaire.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, sollicitées par courrier du 13 mai 2013, le Conseil Général de Loire-Atlantique ainsi que le Conseil Régional des Pays de Loire n'ont émis aucune observation. La Chambre de Métiers et de l'Artisanat a exprimé un avis favorable. La Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes Saint-Nazaire propose des ajustements sur le périmètre et le contenu réglementaire des linéaires commerciaux.

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 6 juin au mardi 9 juillet 2013 inclus, avec 4 permanences ayant donné lieu à une trentaine de remarques inscrites ou annexées au registre d'enquête.

La majorité des remarques (25 sur 30) concerne l'OA de Haute-Indre et ont été formulées par les riverains de ce secteur, soutenus par l'Association des Riverains de Haute-Indre (ADRIH). Elles portent principalement sur le nombre de logements à créer, les effets sur les conditions de circulation et le stationnement, l'emplacement des accès ou cheminements, la hauteur des constructions projetées, le respect du caractère villageois du quartier, la peur d'être exproprié et le manque d'information des habitants sur ce projet.

Dans son rapport remis le 5 août 2013, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de deux recommandations relatives à l'OA de Haute-Indre : inscrire un nombre maximum de cent cinquante logements à créer et informer les habitants lors des études et de la programmation des projets.

S'agissant de la première recommandation, l'objectif de l'OA est de permettre le renouvellement urbain dans un contexte de rareté foncière. Elle ne traduit pas un projet opérationnel, ni un programme précis, mais elle détermine les conditions d'urbanisation du secteur de « Haute-Indre » pour les décennies à venir. Il est impossible de fixer un nombre maximum de logements alors que le règlement donne de la constructibilité, qu'il est difficile de quantifier précisément, d'autant qu'elle peut varier en fonction de l'évolution de la configuration des parcelles au sein d'un même périmètre.

Cependant, quelques adaptations sont proposées à savoir : retirer de cette OA l'indication relative au nombre potentiel de logements et faire évoluer le texte relatif aux formes urbaines et aux hauteurs.

S'agissant de la seconde recommandation, qui ne concerne pas directement la présente modification du Plan Local d'Urbanisme, la Commune et Nantes Métropole prennent note de cette suggestion. Dans le cas de la mise en œuvre d'une étude sur le secteur de Haute-Indre, une démarche participative pourra être engagée.

Dans le cadre de l'enquête publique, il a été demandé un renforcement de l'article 11-2-2 du règlement de la zone UA à savoir : poser des profils les plus fins possibles dans le cas de rénovation de portes et fenêtres ; pour les volets et stores, autoriser l'aluminium. Il n'est pas donné de suite favorable, cet article a fait l'objet d'une rédaction cohérente avec le travail sur le repérage des éléments d'intérêt patrimoniaux à préserver.

Enfin, concernant l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie relatif aux règles applicables aux linéaires commerciaux, Nantes Métropole souhaite maintenir les dispositions prévues dans la modification du PLU, afin de préserver le commerce de proximité.

Après examen de l'ensemble des remarques et avis, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver le dossier de modification du PLU d'Indre. Celui-ci reprend le dossier d'enquête publique auquel il apporte les modifications relatives à l'orientation d'aménagement de Haute-Indre.

La notice explicative est modifiée en conséquence.

Par ailleurs, un périmètre de constructibilité limitée créé lors de la révision générale est arrivé à échéance (durée d'opposabilité de 5 ans). Il est donc retiré des plans de zonage et de la légende du règlement.

La présente modification est aussi mise à profit pour mettre à jour la pièce annexe n°7-7, par l'ajout du périmètre d'étude de Haute-Indre / Soferti, institué par la délibération du 14 décembre 2012.

Ce dossier de modification du PLU est consultable à la Direction Territoriale Ouest Agglomération ainsi qu'au pôle communautaire Loire Chézine.

LE CONSEIL DELIBERE ET, A L'UNANIMITE

1. Approuve le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Indre, sur la base du dossier présenté à l'enquête publique, assorti des modifications énoncées ci-dessus,
2. Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-Président délégué à prendre toutes dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Nantes, le 14 Octobre 2013

Le Président de Nantes Métropole,



Gilles RETIERE

Le Président de Nantes Métropole certifie le caractère exécutoire de la présente délibération affichée le 21 octobre 2013 et reçue en préfecture le



Gilles RETIERE



