

Orvault

Plan Local d'Urbanisme

Modification

1. Pièces Administratives

Pôle Erdre et Cens

Approbation le 26 octobre 2007
Modification le 9 avril 2010
Modification le 11 avril 2011

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

21/09/2010

N° E10000327 /44

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire enquêteur

VU enregistrée le 13/09/10, la lettre par laquelle le Président de Nantes Métropole demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orvault* ;

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

VU le code de l'urbanisme ;

VU le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

VU le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

VU les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2010 ;

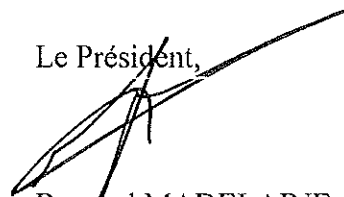
DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Roger Julien KEROMÈS, directeur de la Société de Transports Fluvio-maritimes de l'Ouest en retraite, demeurant 5 rue d'Alger - NANTES (44100), est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 :La présente décision sera notifiée au Président de Nantes Métropole et à Monsieur Roger Julien KEROMÈS.

Le Président,



Bernard MADELAINE

Direction du Développement et du
Renouvellement Urbain

Arrêté n°2010-1302

Arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la modification du PLU de Nantes
Métropole, commune d'Orvault

Arrêté

Le Président,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 123-13 et R.123-19,

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

Vu les articles L. 123-1 à L. 123-16 et R. 123-1 à R. 123-23 du Code de l'environnement régissant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu l'arrêté préfectoral du 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'arrêté N°2010-790 du 21 juin 2010 portant délégation du Président aux Vice-présidents,

Vu la décision du 21 septembre 2010 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, désignant le commissaire-enquêteur en charge de l'enquête publique relative à la modification du PLU de Nantes Métropole, commune d'Orvault,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

Considérant qu'il y a lieu d'ouvrir une enquête publique relative à la modification du PLU de Nantes Métropole, commune d'Orvault,

Arrête

Article 1. Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU de Nantes Métropole, commune d'Orvault, pendant une durée de 31 jours consécutifs, du 15 novembre 2010 au 15 décembre 2010 inclus.

Ce projet de modification a principalement pour objet l'application du dispositif issu des lois ENL/MOLLE visant à renforcer la production de logement locatif social, une série d'évolutions réglementaires et graphiques sur les quartiers sud-est de la commune, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU.

Article 2 Monsieur Roger Julien KEROMES, directeur de la Société de Transports Fluvio-maritimes de l'Ouest en retraite, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

.../...

Article 3. Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché :

- au siège de Nantes Métropole, 2 cours du Champ de Mars à Nantes,
- au pôle communautaire Erdre & Cens, 37 boulevard Albert Einstein 44300 Nantes,
- à la mairie d'Orvault, 9 rue Marcel Deniau 44700 Orvault.

Il sera en outre publié par tout autre procédé en usage dans la commune d'Orvault. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 4. Le dossier d'enquête relatif au projet de modification du PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés :

- au pôle communautaire Erdre & Cens, 37 boulevard Einstein à Nantes, pendant la durée de l'enquête, du 15 novembre 2010 au 15 décembre 2010 inclus, du lundi au vendredi inclus, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30,
- au centre technique municipal de la Mairie d'Orvault, Le Croisy à Orvault, pendant la durée de l'enquête, du 15 novembre 2010 au 15 décembre 2010 inclus, du lundi au vendredi inclus, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête, ou les adresser par écrit à Monsieur le commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête : Pôle communautaire Erdre & Cens, 37 boulevard Einstein 44300 Nantes.

Article 5. Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public :

- au Pôle communautaire Erdre et Cens de Nantes Métropole, 37 boulevard Einstein à Nantes :
 - le lundi 15 novembre 2010 de 09h00 à 12h00.
- au Centre Technique Municipal d'Orvault, Le Croisy à Orvault :
 - le mercredi 24 novembre 2010 de 09h00 à 12h00,
 - le jeudi 02 décembre 2010 de 14h00 à 17h00,
 - le mardi 07 décembre 2010 de 09h00 à 12h00,
 - le mercredi 15 décembre 2010 de 14h00 à 17h00.

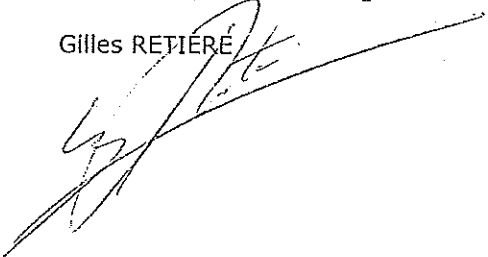
Article 6. A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, les registres seront clos et signés par le Président de Nantes Métropole qui les transmettra au commissaire-enquêteur. Ces registres seront assortis, le cas échéant, des documents annexés par le public. Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour établir son rapport et ses conclusions motivées, et les transmettre avec le dossier au Président de Nantes Métropole.

Article 7. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera adressée au Préfet du Département de Loire-Atlantique et au Président du Tribunal Administratif. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à Nantes Métropole - Direction du Développement et du Renouvellement Urbain, 11 avenue Carnot à Nantes, au pôle communautaire Erdre & Cens, ainsi qu'à la Mairie d'Orvault, et ce pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1^{er} de la loi du 17 juillet 1978.

Fait à Nantes, le 13 OCT. 2010

Pour le président
Le 1^{er} vice-président délégué

Gilles RETIERE



**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU 11 AVRIL 2011**

Délibération n°2011 - 28

01 – ORVAULT - MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

Date de la convocation : 04 avril 2011
Nombre de Conseillers en exercice : 113

Président de séance : M. Jean-Marc AYRAULT, Député-Maire de Nantes

Secrétaire de séance : M. Jean-Louis JOSSIC, Adjoint au Maire de Nantes

Présents : 93

M. AFFILE Bertrand, M. AUGIER André, M. AUMON Yves, M. AUNETTE Bernard, M. AYRAULT Jean-Marc, M. BAINVEL Julien, M. BARAU Patrick, Mme BASSAL Aïcha, M. BLINEAU Benoît, Mme BOCHER Rachel, M. BODINIER Christian, M. BOLO Pascal, M. BOLZER Bernard, M. BONNET Joseph, M. BONTEMPS Gilles, Mme BOUFFENIE Delphine, M. BRISSET Christian, M. CESTOR Octave, M. CHESNEAU Bernard, Mme CHOQUET Catherine, Mme CLERGEAU Marie-Françoise, M. COTREL Patrick, M. COUTURIER Christian, Mme COYAC Gisèle, Mme DANIEL Karine, M. DANTEC Ronan, M. DE RUGY François, M. DEJOIE Laurent, Mme ESNEE Catherine, M. FOUGERAT Jean-Pierre, M. GALLIOT Gilbert, Mme GARNIER Laurence, M. GARREAU Jacques, Mme GEMIEUX Béatrice, Mme GERARD Véronique, Mme GESSANT Marie-Cécile, M. GILLAIZEAU Jacques, M. GRELARD Hervé, Mme GRESSUS Michèle, M. GUERRIAU Joël, M. GUILLET Claude, M. GUIN Yannick, Mme GUIST'HAU Elisabeth, M. HAGIMONT Jean-Marc, Mme HAKEM Abbassia, M. HIERNARD Hugues, M. JOSSIC Jean-Louis, Mme JOZAN Sophie, M. JUNIQUE Stéphane, M. LANNUZEL Raymond, M. LE BRUN Pierre-Yves, M. LE DRENN Jean-Luc, 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, Mme MAISONNEUVE Monique, M. MARTINEAU David, M. MAZZORANA-KREMER Alexandre, Mme MERAND Isabelle, Mme MEUNIER Michelle, M. MOREAU Jean-Jacques, Mme NAEL Myriam, M. NICOLAS Gilles, Mme NICOLAS-GUILLET Annie, M. OLIVE Gérard, Mme PADOVANI Fabienne, M. PARPAILLON Joseph, Mme PIAU Catherine, Mme PLANTIVE Liliane, M. PLAZE Michel, M. PRAS Pascal, Mme RABILLE-FRONTERO Marie-Christine, M. RETIERE Gilles, M. RETIERE Jean-François, Mme RICHEUX-DONOT Mireille, M. RIMBERT Patrick, M. RIOUX Philippe, M. ROBERT Alain, Mme ROLLAND Johanna, M. ROUSSEL Fabrice, M. SEILLIER Philippe, M. SIMONET Loïc, Mme TOUCHEFEU Catherine, Mme VAN GOETHEM Sophie, M. VEY Alain, M. VINCE Yann, M. VOUZELLAUD François, M. VRAIN Bertrand

Absents et représentés : 19

M. BOUE Maurice (pouvoir à M. VINCE Yann), M. BUQUEN Eric (pouvoir à Mme LEFRANC Elisabeth), Mme CHIRON Pascale (pouvoir à Mme CHOQUET Catherine), M. CLERGEAU Christophe (pouvoir à M. CHESNEAU Bernard), Mme DEMANGEAU Valérie (pouvoir à M. LEGENDRE Jean-Pierre), M. EVEN Pierre (pouvoir à M. VRAIN Bertrand), Mme FEVRIER Florence (pouvoir à M. DANTEC Ronan), M. GACHET Emmanuel (pouvoir à Mme BASSAL Aïcha), M. GARCON Pierre (pouvoir à Mme PLANTIVE Liliane), M. GARNIER Nicolas (pouvoir à Mme MAISONNEUVE Monique), M. GAUTIER Charles (pouvoir à M. AFFILE Bertrand), Mme HEBRARD Claire (pouvoir à Mme GEMIEUX Béatrice), M. MAGNEN Jean-Philippe (pouvoir à M. LE BRUN Pierre-Yves), Mme MEYER Christine (pouvoir à M. NICOLAS Gilles), Mme NEDELEC Marie Hélène (pouvoir à Mme GUIST'HAU Elisabeth), M. RAIMBOURG Dominique (pouvoir à Mme GRESSUS Michèle), M. REBOUH Ali (pouvoir à Mme HAKEM Abbassia), M. RICA Michel (pouvoir à M. MOREAU Jean-Jacques), M. TREGUIER Pierre (pouvoir à M. SIMONET Loïc)

Absent : 1

M. BOCHER Jean-Yves

Direction Territoriale D'Aménagement Ouest agglomération

01 – ORVAULT - MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - APPROBATION

EXPOSE

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orvault a pour objet d'adapter ce document, approuvé en décembre 2007, afin de mieux encadrer la constructibilité dans le tissu urbain constitué et de permettre l'urbanisation de deux sites prévus lors de la révision générale du PLU.

Il s'agit plus particulièrement de traduire la volonté partagée de Nantes Métropole et de la Ville d'Orvault de favoriser la production de logement social par l'intégration des dispositions de la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL), modifiée par la loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE).

L'objectif principal de cette modification est d'utiliser la faculté offerte par la loi ENL, puis reprise par la loi MOLLE, donnant au PLU la possibilité de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Cette démarche partagée par Nantes Métropole et la Ville d'Orvault et inscrite dans le Programme Local de l'Habitat approuvé en décembre 2010, confortera l'une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU d'Orvault, à savoir « promouvoir une urbanisation diversifiée du territoire », incitant à la construction de logements pour tous.

Le diagnostic communal a révélé des secteurs déficitaires en logements sociaux, alors même qu'ils offrent des potentiels intéressants. En effet, les zones UA, UBa et une partie des zones UBb, bien desservies en transports collectifs, se situent à proximité des équipements publics et/ou des commerces et services. Ils présentent par ailleurs une forte capacité de renouvellement urbain. Dans ces zones, il est proposé que toute opération comportant une SHON affectée au logement comprise entre 800 et 2 500 m² comprenne 25% de logements locatifs sociaux et que toute opération de plus de 2 500m² de SHON comprenne 35% de logements locatifs sociaux, ainsi que 15% de logements locatifs abordables.

Le second enjeu de cette modification est le renforcement du pôle du Petit Chantilly, quartier situé au sud-est de la commune. De nouvelles règles y sont proposées (élargissement des zones UA et UBa, plan d'épannelage) afin de le rendre plus attractif et plus en adéquation avec l'offre d'équipements et de services présente sur le site (tramway, bus, mairie annexe, commerces, services, écoles, etc.) tout en préservant son identité, liée en partie à la proximité de la vallée du Cens.

Ainsi les zones UA et UBa y sont étendues et un plan d'épannelage est créé sur le quartier sud-est de la commune (entre la route de Vannes et la route de Rennes) afin d'augmenter les hauteurs le long des axes majeurs et à proximité des transports collectifs (passage de 10 à 12m) et de les diminuer pour des raisons paysagères, dans les rues descendant vers le Cens (passage de 9 à 7 m). L'épannelage de 12 m est également proposé pour la route de Rennes.

Par ailleurs, cette modification permet d'ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AU prévues pour des programmes d'habitat dans le PLU révisé : la Garenne et la Forêt. Les zonages évoluent et l'urbanisation y sera encadrée par la création de deux orientations d'aménagement. Enfin, un emplacement réservé est créé afin de réaliser un carrefour permettant de mieux desservir la zone de La Garenne.

Enfin, l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols a révélé la nécessité de préciser certains points du règlement et du zonage qui évoluent à la marge afin d'assurer une meilleure implantation des nouvelles constructions et une forme urbaine plus respectueuse de

l'environnement. Une protection patrimoniale est également ajoutée sur une maison du Pont du Cens.

L'ensemble de ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, elles ne réduisent pas la protection des espaces naturels et des paysages et ne génèrent pas de risques de nuisances.

La procédure de modification entre donc dans le cadre de l'application de l'article L.123.13 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 novembre au 15 décembre 2010. Elle a donné lieu à cinq permanences du commissaire enquêteur qui ont permis de recueillir 133 remarques et courriers ainsi que 42 observations orales. Parmi les très nombreuses remarques, trois associations se sont manifestées (association Le Bon Cens dans la Vallée, association Les Amis de Maisons Laffitte, association du Bois Jouan) et une pétition de plus de 150 signatures de riverains du Petit Chantilly a été remise au commissaire enquêteur.

Les remarques portaient essentiellement sur les nouvelles règles proposées dans le quartier du petit Chantilly :

- demande d'extension de l'épannelage à 7m afin de préserver l'aspect pavillonnaire du quartier ;
- demande de suppression de l'épannelage de 12m, notamment rue des Pins et avenue de la Morlière ;
- nombreuses demandes souhaitant la suppression des nouvelles zones UA et UBa et plus spécifiquement rue des Pins (retour en UBb et hauteur à 9 mètres) ;
- inquiétudes quant à la densification potentielle du secteur et à ses conséquences sur l'environnement (devenir des espaces naturels, capacité des réseaux d'eaux usées et pluviales, effets sur la circulation et le stationnement dans des rues étroites...);
- logements sociaux : crainte de voir se développer des opérations sous le seuil proposé ;
- demande d'accompagner le développement de l'urbanisation à La Garenne par des aménagements de voirie adaptés.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de modification, dans les conclusions de son rapport en date du 14 janvier 2011. Il a assorti cet avis de plusieurs recommandations :

- maintenir la rue des Pins en zone UBb,
- supprimer l'épannelage de 12m rue des Pins, avenue de La Morlière et avenue de La Paquelais,
- limiter à 7m la hauteur des constructions dans les voies non structurantes situées en UBa.

Par ailleurs, il recommande également de développer l'information des habitants concernant le développement du logement social et engage la collectivité à effectuer une étude complémentaire d'épannelage sur le secteur du Petit Chantilly.

Par courrier en date du 15 décembre 2010, la ville d'Orvault a fait part de son souhait de modifications du dossier mis à l'enquête publique. Ces demandes reprenaient en partie les remarques émises par les habitants du Petit Chantilly, à savoir : le retour de la rue des Pins en zone UBb, la suppression de l'épannelage de 12 m rue des Pins, avenues de la Morlière et de La Paquelais.

Par ailleurs, la ville d'Orvault souhaitait ajouter un aménagement de carrefour supplémentaire au droit de la rue des Troènes, modifier la vocation d'espaces dans la ZAC du Vallon des Garettes (équipements publics et espaces verts), et modifier le règlement sur différents points énoncés ci-après.

Par courrier du 1^{er} décembre 2010, le conseil général de Loire-Atlantique a émis un avis favorable au projet et notamment au principe d'urbanisation de la zone de la Garenne, sous réserve de la prise en compte de la redéfinition du secteur de préemption des Espaces Naturels Sensibles qui recouvrent cette zone. Il est précisé que le Conseil Général, rencontré par la commune en mars

2010, avait proposé d'engager ce travail de redélimitation afin de mettre en cohérence la limite des ENS avec le PLU révisé après son approbation en 2007. Après plusieurs relances, la procédure n'a toujours pas été engagée. Il revient au conseil général de s'y employer désormais.

Le conseil régional des Pays de la Loire et la chambre de commerce et d'industrie ont indiqué n'avoir aucune observation particulière sur le projet, par courriers en date des 29 novembre 2010 et 8 décembre 2010.

Après examen de l'ensemble des remarques et avis, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver le dossier de modification du PLU. Celui-ci reprend le dossier d'enquête publique, auquel il apporte les modifications suivantes, afin de tenir compte de la très grande mobilisation manifestée pendant l'enquête publique et des recommandations du commissaire enquêteur :

- Le retour en zone UBb des 3 parcelles de la rue des Pins,
- L'instauration d'un épandage à 7m pour la partie des rues de Suresnes, du parc des Princes, des Rosiers, de Maisons Laffitte, de Vincennes, classées en zone UBa : ces parties de voies sont des cœurs d'îlots, au sein de lotissements et il n'est pas souhaitable d'y voir se développer des constructions plus hautes que ce qui existe en vis-à-vis,
- La suppression de l'épandage de 12 m au nord de l'avenue de La Morlière, partie dans laquelle le tissu présente de faibles capacités de renouvellement urbain. Il est en revanche proposé de maintenir l'épandage de 12 m dans la seconde moitié de la rue de La Morlière. En effet, cet axe est desservi par le tramway, il présente des capacités de mutations intéressantes et la voie est suffisamment large pour écarter les craintes de co-visibilité des riverains. Il en est de même pour l'avenue de La Pâquelais : l'épandage est maintenu à 12m,
- La mise en cohérence de la notice et du règlement en zone UE (articles 7.2 et 8.1) et en zone UA (articles 7.1.2 et 10.2.2), erreur signalée par la Ville d'Orvault,
- La correction d'une erreur matérielle signalée par la ville d'Orvault : le report de la zone UBa des Verts Prés est effectué sur le document d'épandage (pièce 6.2).

En revanche, plusieurs points non soumis à enquête publique sont écartés de cette modification. Il en va ainsi des demandes de la ville d'Orvault sur le secteur de la Garenne (accès supplémentaire), du Vallon des Garettes et de modifications réglementaires (définition commune des limites séparatives, dérogation des règles de recul et de retrait pour les projets de plus de 3 logements en zone UA et UB, dérogation des règles d'implantation pour les annexes en zone 1AU). Ces différents points feront l'objet, éventuellement, d'une procédure ultérieure, une fois que les conséquences de ces changements sur le tissu urbain auront été examinées.

La pièce 2.2 « notice explicative », la pièce écrite 5.1 « règlement » ainsi que les planches graphiques 57-37 et 57-38 (6.1- zonage et 6.2- épandage) sont modifiées afin de prendre en compte ces changements.

Par ailleurs, la présente modification est mise à profit pour intégrer au PLU une modification de la pièce annexe 7.5 – Bruits afin d'y intégrer l'arrêté préfectoral du 21 juillet 2009 portant classement des voies routières ainsi que la pièce annexe 7.7 – Périmètres ZAC, PAE, périmètres d'étude afin d'en supprimer la ZAC de La Pentecôte, supprimée par délibération du CC du 10 décembre 2010. Les planches graphiques 54-38, 54-39, 55-38, 55-39 sont également modifiées en conséquence car le périmètre de ZAC y apparaissait.

Ce dossier de modification du PLU est consultable à la Direction Territoriale d'Aménagement Ouest Agglomération ainsi qu'au pôle communautaire Erdre et Cens.

LE CONSEIL DELIBERE ET, A L'UNANIMITE

1. approuve le dossier de modification du PLU sur la commune d'Orvault, tel que présenté à l'enquête publique, assorti des modifications présentées ci-dessus,
2. Autorise Monsieur le Président ou Monsieur le Vice-Président délégué à prendre toutes dispositions nécessaires à l'exécution de la présente décision.

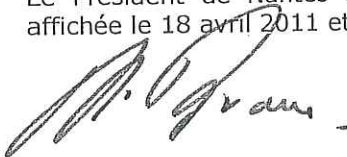
Nantes, le 11 avril 2011

Le Président de Nantes Métropole,
Député- Maire de Nantes,



Jean-Marc AYRAULT

Le Président de Nantes Métropole certifie le caractère exécutoire de la présente délibération affichée le 18 avril 2011 et transmise en préfecture.



Jean-Marc AYRAULT

