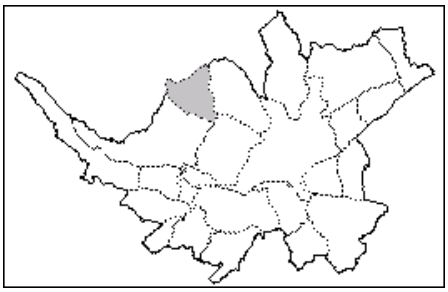
Nantes Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE



Sautron

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION

1. Pièces administratives

Pôle Erdre et Cens

Approbation le 22 juin 2007
Modification le 9 avril 2010

Nantes Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

Pôle communautaire Erdre et Cens

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

Le Président de Nantes Métropole certifie le caractère exécutoire du présent acte affiché le 10 NOV. 2009 et transmis en préfecture.

Arrêté n° 2009-1175

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 portant création de la Communauté urbaine de Nantes et fixant ses compétences,

Vu l'arrêté n° 2009-5553 du 3 juillet 2009 portant délégation du Président aux vice-présidents,

Vu la décision du 29 septembre 2009 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 de Sautron,

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 de Sautron,

Arrête

Article 1. Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU de Nantes Métropole, commune de Sautron, pendant une durée de 38 jours consécutifs, du 30 novembre 2009 au 6 janvier 2010 inclus. Ce projet de modification a principalement pour objet la mise en œuvre d'une politique communautaire d'urbanisme favorable à la diversité commerciale et l'adaptation réglementaire et graphique du PLU.

Article 2 Monsieur Jean LE DIGABEL, proviseur de Lycée 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 deux 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 et Cens (37 bd Einstein à Nantes)
- à la mairie principale de Sautron (14 rue de la Vallée à Sautron)

Il sera en outre publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Sautron. 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.

Imprimé sur du papier recyclé - Label Ange Bleu

Toute correspondance doit être adressée à :
Monsieur le Président,
NANTES MÉTROPOLE
44923 Nantes cedex 9
TÉL : +33(0) 2 40 99 48 48
siren 244 400 40

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 et Cens de Nantes Métropole désigné à l'article 3 (s'adresser à l'accueil), pendant la durée de l'enquête, du lundi au vendredi, de 8h 30 à 12h 30 et de 13h30 à 17h30 ;
- à la mairie principale de Sautron, au 14 rue de la Vallée (s'adresser à l'accueil), pendant la durée de l'enquête, du lundi au vendredi de 8h 30 à 12h 00 et de 13h 30 à 17h 00, ainsi que le samedi de 9h 00 à 12h 00 (sauf les samedis 26 décembre 2009 et 2 janvier 2010).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête aux adresses indiquées ci-dessus ou les adresser par écrit à Monsieur le commissaire-enquêteur, au siège de l'enquête (Nantes Métropole - Pôle Erdre et Cens – 37 boulevard Einstein 44300 Nantes)

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

- au pôle communautaire Erdre et Cens :
  . le lundi 30 novembre 2009 de 9h 00 à 12h 00

- à la mairie principale de Sautron :
  . le mardi 8 décembre 2009 de 14h 00 à 17h 00 ;
  . le mercredi 16 décembre 2009 de 14h 00 à 17h 00 ;
  . le mardi 29 décembre 2009 de 9h 00 à 12h 00 ;
  . le mercredi 6 janvier 2010 de 14h à 17h 00.

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 au siège de Nantes Métropole – Direction du Développement et du Renouvellement Urbain, 11 avenue Carnot à Nantes, au Pôle communautaire Erdre et Cens désigné à l'article 3 ainsi qu'à la mairie de Sautron, 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 1er de la loi du 17 juillet 1978.

Fait à Nantes, le – 9 NOV. 2009

Pour le président
Le 1er vice-président délégué

Gilles RETIERE

Affichage le : 10 NOV. 2009

présence d'une zone humide à préserver. La partie à vocation d'habitat est étendue et la protection paysagère entre ces deux zones est complétée. Le programme d'habitat est complété d'un tableau précisant par îlot (numérotés de 1 à 7) la SHON minimale, le nombre minimum de logements ainsi que le pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser dans chaque opération. Ainsi, le nombre global de logements (minimum 260) est inchangé par rapport au PLU approuvé en juin 2007, mais le programme de SHON global est porté à 25 000 m² minimum au lieu de la fourchette initialement comprise entre 20 000 et 23 000 m².

Le texte de l'orientation d'aménagement de Beausoleil est modifié ; le plafond de SHON constructible est supprimé car elle pose des problèmes d'application dans la réalisation des programmes. Le secteur préférentiel pour du logement social est supprimé et chaque opération devra comporter au minimum 25% de logements locatifs sociaux. Il est proposé de remplacer l'équipement d'intérêt général au sud est de la zone par un espace mixte permettant l'implantation d'équipements publics et d'habitat.

- **Institution d'une marge de recul le long de la route de Nantes**

Afin de ne pas laisser s'installer une linéarité excessive du paysage urbain le long de la route de Nantes, il est instauré, en accord avec la commune, une marge de recul graphique de part et d'autre de la voie. Ainsi, entre la limite de la zone UEc à l'est et la rue du Plessis au sud et la rue de Chevrolière au nord, sont instituées des marges de recul graphique qui imposent des implantations de bâtiments différentes de celles imposées dans le reste des zones UBa et UBb.

- **Mise à jour des documents annexes**

Lors de la révision générale, des omissions ont été faites dans certaines pièces annexes.
Ainsi, l'arrêté municipal n°34/04 du 7 juillet 2004 instituant le règlement local de publicité a été oublié, le PLU intègre donc la pièce 7-10. De même, deux bâtiments agricoles créant des zones de réciprocité ont été oubliés, l'un au Moulin de Bellevue, l'autre à l'Ebeaupin. Ils ont été ajoutés en pièce 8-3 - Documents d'information.

- **La traduction réglementaire de la stratégie d'urbanisme commercial**

Afin de prendre en compte le nouveau contexte issu de la Loi de Modernisation de l'Economie (LME), Nantes Métropole, par délibération du Conseil communautaire du 12 décembre 2008, a adopté un dispositif de régulation de l'offre commerciale qui se développe autour de la révision de la charte d'orientation commerciale –une nouvelle charte a été adoptée depuis en juin 2009- avec un objectif réaffirmé de limitation du développement des pôles commerciaux périphériques et de l'adaptation des PLU.

La politique menée en matière d'urbanisme commercial vise à organiser les conditions favorables au développement du commerce à long terme dans une logique de développement durable : contribution à l'animation urbaine et à la qualité du cadre de vie, contribution aux orientations du Plan de Déplacements Urbains (PDU) par une réduction de l'usage de la voiture, contribution au Plan Climat territorial avec un objectif de sobriété énergétique.

En outre, la politique d'urbanisme commercial s'inscrit dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la métropole de Nantes-Saint-Nazaire. Celui-ci prévoit notamment de renforcer l'offre commerciale dans les centres-villes et les centres-bourgs, en renforçant le poids relatif de l'offre commerciale des centres par rapport à l'offre de périphérie d'agglomération et en restaurant, pour chacune des communes et pour les quartiers des villes centre, un commerce de proximité répondant aux besoins essentiels de la population.

Plus particulièrement dans l'agglomération nantaise, le SCOT souligne que pour les pôles périphériques existants, il est nécessaire d'encourager les opérations de restructuration, de mutation d'usage et d'adaptation qualitative des surfaces de vente dans le respect des objectifs de maîtrise du volume global de l'offre et de limiter les possibilités d'extension des zones périphériques aux seuls projets s'inscrivant dans une logique de diversification de l'offre commerciale et intéressant des secteurs d'activités en développement, complémentaires du centre-ville. C'est dans cette logique que s'inscrit déjà le PADD du PLU de Sautron.

Dans la présente modification du PLU de Sautron, il est proposé d'intégrer de nouvelles règles permettant de stopper l'étalement géographique du pôle commercial périphérique du Moulin Brûlé et d'en maîtriser le développement des surfaces commerciales (création d'un secteur UEc avec une possibilité d'extension des surfaces commerciales limitée à 5%) et par ailleurs, d'éviter la création

de nouveaux pôles commerciaux en interdisant dans la zone UE l'implantation de nouveaux commerces.

2) Bilan de l'enquête publique et décisions proposées

Le dossier a été soumis à enquête publique du 30 novembre 2009 au 6 janvier 2010 inclus. Cette enquête a donné lieu à une permanence du commissaire-enquêteur au pôle communautaire Erdre et Cens et à trois permanences à la mairie de Sautron. Le nombre total d'observations écrites, soit dans les registres disponibles dans les deux lieux de l'enquête, soit dans les courriers adressés au commissaire-enquêteur, est de vingt et un. Seize observations ont été formulées sur les registres d'enquête et six courriers ont été annexés à ces mêmes registres d'enquête. Le nombre de visiteurs reçus par le commissaire enquêteur s'élève à cinquante-deux.

Le commissaire-enquêteur, dans les conclusions de son rapport en date du 06 Février 2010, a émis un avis favorable sans réserve à la modification du PLU de Sautron.

Les principales remarques ont porté sur les points déclinés ci-après et pour lesquels il vous est proposé les décisions suivantes :

- **Le secteur de la Carrosserie :** quatre remarques portent sur ce secteur ; trois concernent principalement les voiries et le cheminement piéton qui diviseraient les parcelles et ne permettraient pas de conserver les maisons existantes. Une remarque ne concerne pas le projet soumis à enquête et ne peut donc pas être étudiée.
  Il est rappelé que les tracés de voirie et cheminements constituent des principes de liaison et que l'orientation d'aménagement est un outil de cadrage, et non un plan à respecter à la lettre. Les cheminements seront affinés lors d'une phase ultérieure, malgré l'avis du Commissaire enquêteur favorable à repousser le cheminement piéton à l'arrière de la parcelle BS34.

- **Interprétation des articles 7-1-2 et 9-2 des zones U :** cinq remarques concernent les nouvelles rédactions de ces 2 articles en zone UB.
  La nouvelle rédaction vise des cas particuliers, tirés de l'expérience de l'instruction des autorisations d'occupation du sol, ceci afin de permettre l'extension limitée de bâtiments existants. La modification apportée à l'article UB 7-1-2 s'applique à la Bande de Constructibilité Secondaire pour les constructions venant s'implanter en limite de propriété et d'une hauteur limitée à 3,20m. La modification vise à ne pas limiter en surface les extensions du bâtiment principal à l'inverse des constructions annexes qui sont limitées à 15 m².

- La modification apportée à l'article UB 9-2 concerne les petits terrains déjà construits pour lesquels, compte tenu de l'emprise au sol imposée, aucune possibilité d'extension n'existe. Pour ces cas particuliers, la nouvelle rédaction de l'article permettra une extension très limitée.

- **L'orientation d'aménagement des Norgands** : Deux remarques concernent le secteur des Norgands et proposent que soit revues l'organisation générale de l'orientation d'aménagement ainsi que la partie espaces verts ajoutée dans le cadre de la présente procédure de modification.
  Suite à des études complémentaires, l'orientation d'aménagement a été modifiée afin de mieux prendre en compte la présence d'une zone humide ; par conséquent, la jonction viaire est/ouest n'a plus lieu d'être. La zone verte est développée afin d'agrémenter la transition entre le secteur à vocation d'habitat et celui à vocation économique. Pour ces raisons, les remarques formulées ne sont donc pas prises en compte.

- **L'orientation d'aménagement du Magasin** : la demande de modifier la voie d'accès à la zone du Magasin ne peut être prise en considération, et ce malgré l'avis favorable du commissaire enquêteur, car l'orientation d'aménagement n'a pas fait l'objet d'une évolution dans le cadre de cette présente procédure de modification du PLU.

- **La SMS n° 2 rue de la Vallée** : Une remarque est faite sur la baisse du programme de la SMS n°2 (de 2 200 m² de SHON à 700 m²).
  La modification du programme est motivée par les possibilités limitées de desserte du terrain (voie de gabarit restreint et voie privée). Pour compenser cette baisse de programme, il est prévu de réaliser un programme en totalité à vocation de logement locatif social. Au final, le nombre de logements sociaux de cette SMS est inchangé.

- **Information sur l'enquête** : trois remarques portent sur le manque d'information de l'enquête publique.

Les annonces légales ont été faites de manière régulière, les panneaux d'affichage officiels et les panneaux électroniques de la ville, ainsi que le site Internet de la commune, ont informé dès le 20 novembre des dates de l'enquête publique.

- **Remarque particulière sur un bâtiment situé en zone A agricole, au lieu-dit la Trimossière** : Une demande est faite pour réhabiliter en gîte rural un bâtiment situé en zone A ; de plus il est noté des incohérences sur le patrimoine bâti. Cette demande est relayée par la Commune et a reçu un avis favorable de la part du Commissaire enquêteur. Il n'y a pas d'incohérence sur la modification proposée concernant les parcelles et bâtiments repérés au titre de l'article L123-1 7°) du Code de l'urbanisme (patrimoine bâti). La remarque est sans objet. En ce qui concerne le projet de gîte, il est rappelé que la vocation pérenne de l'agriculture en zone A constitue une orientation fondamentale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et qu'en outre, le bâtiment concerné est couvert par plusieurs périmètres de réciprocité des exploitations agricoles. Il ne peut donc être donné une suite favorable à cette demande.

- Quatre remarques portent sur des questions qui ne concernent pas la présente procédure de modification du PLU.

- **Eléments à intégrer au PLU mais qui n'avaient pas à être soumis à l'enquête publique** : le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de Beausoleil approuvé par le Conseil communautaire du 27 juin 2008 ; le plan est intégré aux annexes 7.7.

3/ Les avis des personnes publiques

Le Conseil régional des Pays de la Loire, par courrier en date du 07 décembre 2009, a déclaré n'avoir aucune observation particulière à formuler sur le dossier de modification.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Nantes, par courrier en date du 14 décembre 2009, a donné un avis favorable au dossier de modification. La CCI exprime en outre le souhait d'appliquer des mesures de protection des linéaires commerciaux existants sur le centre-ville de Sautron. Cette mesure pourra le cas échéant, être mise en œuvre dans une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Le Conseil général de Loire-Atlantique, par courrier en date du 28 décembre 2009, a donné un avis favorable au dossier de modification. Il a exprimé en outre le souhait que soit étudié l'aménagement et le dimensionnement du carrefour desservant le futur quartier de Beausoleil à partir de la R.N. 165, au regard des caractéristiques de la voie et du trafic journalier constaté. L'orientation d'aménagement portée au PLU pour le quartier Beausoleil comporte d'ores et déjà un principe d'aménagement de ce carrefour. Les modalités opérationnelles de réalisation de ce carrefour ne relèvent pas du PLU.

La Ville de Sautron a exprimé, par courrier en date du 08 janvier 2010, trois observations :

1. Elle demande que soit favorisé, par le moyen d'une protection patrimoniale au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, un projet de réhabilitation d'un bâtiment actuellement en ruine et situé en zone agricole au lieu-dit *la Trimossière*, à proximité immédiate d'exploitations agricoles en activité. Pour les raisons invoquées précédemment, il ne peut être répondu de manière favorable à cette demande.

2. Elle demande si l'exploitation agricole située sur la parcelle E 1626 et générant un périmètre de réciprocité, est effectivement active. Renseignements pris auprès de la Chambre d'Agriculture, la parcelle susvisée supporte actuellement une exploitation agricole en activité ; le périmètre de réciprocité est par conséquent valide.

3. Elle demande que soit modifié le règlement de la zone naturelle « NL », afin de permettre la création d'un logement de fonction pour terrains de camping. Afin de répondre favorablement à cette demande, le paragraphe suivant est inséré à l'article 2 (autorisations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) de la zone NL : *"les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'accueil et à l'entretien de terrains de camping et de caravanage"*

Les autres personnes publiques ne se sont pas exprimées.

Après examen de l'ensemble des remarques et avis, il est proposé au Conseil communautaire d'approuver le dossier de modification du PLU, sur la base du dossier soumis à enquête publique, auquel il est apporté les modifications exposées ci-dessus.
En outre, dans le dossier soumis à enquête, il est fait référence à la date d'approbation de la présente procédure pour les bâtiments existants précisément à cette date, et dont la réglementation interdit l'évolution vers du commerce de détail (article 1 des zones UE et 1AUe). Pour préciser que cette interdiction vise les bâtiments existants à la date d'approbation de cette présente procédure de modification mais également les bâtiments qui seraient construits après cette date, il est proposé de ne plus faire référence à la date d'approbation de la présente modification du PLU. Cette rectification mineure entre pleinement dans les objectifs initiaux de la modification réglementaire.

Les ajustements proposés ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet initial et le dossier reste compatible avec les orientations du SCOT.

La modification du PLU qu'il vous est proposé d'approuver ne remet pas en cause ni la protection des espaces agricoles et naturels, ni la protection des paysages. La procédure entre dans le cadre de l'application de l'article L. 123-13 du Code de l'urbanisme.

Ce dossier de modification du PLU est consultable à la Direction du Développement et du Renouvellement urbain de Nantes Métropole, ainsi qu'au pôle communautaire Erdre et Cens.

LE CONSEIL DELIBERE ET, A L'UNANIMITE

1. Approuve le dossier de modification du PLU de Nantes Métropole, commune de Sautron, tel que modifié après enquête publique et avis des Personnes Publiques ;

2. Autorise Monsieur le Président et Monsieur le Vice-président délégué à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Nantes, le 09 avril 2010

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 16 avril 2010 et transmise en préfecture.

Jean-Marc AYRAULT