

## Délibération

---

### Réunion du bureau syndical du 24 novembre 2017 Délibération n°2017-07

---

#### **Avis sur le PLU de Saint-André-des-Eaux**

*Date de la convocation : jeudi 16 novembre 2017*

*Nombre de membres du bureau syndical : 25*

*Président de séance : Fabrice ROUSSEL*

**Présents 13 :** Bertrand AFFILE, Martin ARNOUT, Sylvie CAUCHIE, Christian COUTURIER, Marc DENIS, Gérard DRENO, Philippe EUZENAT, Sylvain LEFEUVRE, Rémy NICOLEAU, Pascal PRAS, Alain ROBERT, Fabrice ROUSSEL, Jean-Louis THAUVIN.

**Absents et représentés 1 :** David SAMZUN donne pouvoir à Martin ARNOUT.

**Absents et excusés 11 :** Jean-Luc BESNIER, Joël GEFFROY, Hervé GRELARD, Pascale HAMEAU, Franck HERVY, Yvon LERAT, Alain MICHELEAU, Mireille PERNOT, Johanna ROLLAND, Marcel VERGER, Alain VEY.

## Délibération

---

### Réunion du bureau syndical du 24 novembre 2017 Délibération n°2017-07

---

#### Avis sur le PLU de Saint-André-des-Eaux

Fabrice ROUSSEL, Président,

Expose

Par délibération en date du 22 septembre 2014 la commune de Saint-André-des-Eaux a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

La compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » a été transféré à la CARENE le 29 septembre 2015.

La CARENE a arrêté le projet de PLU le 03 octobre 2017 et l'a transmis pour avis au titre de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme au Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire le 13 octobre 2017.

Concomitamment la procédure d'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunale de la CARENE a été engagée le 15 décembre 2015.

En application de l'article L 131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Saint-André-des-Eaux doit être compatible avec le SCOT de la métropole Nantes-Saint-Nazaire, approuvé le 19 décembre 2016.

L'avis du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire doit donc apprécier la compatibilité du PLU de Saint-André-des-Eaux au regard du document d'orientations et d'objectifs du SCOT.

Le PADD du projet de PLU de Saint-André-des-Eaux fixe trois orientations :

- Orientation 1 : Une commune qui préserve son identité tant naturelle qu'agricole, dans sa richesse et sa diversité
  - Objectif 1 : Préservation de l'identité rurale en protégeant les éléments naturels et paysagers participant à la qualité du cadre de vie et jouant un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité
  - Objectif 2 : Préserver l'identité des hameaux et le caractère agricole andréenais
  - Objectif 3 : Valoriser des paysages qui façonnent cette identité communale
- Orientation 2 : Une commune désirent renforcer l'attrait du bourg en veillant à maintenir la variété des quartiers et la mixité sociale et générationnelle
  - Objectif 1 : Renforcer la polarité du bourg, en travaillant sur les dents creuses et les zones de densification du foncier
  - Objectif 2 : Organiser des secteurs d'extension de l'habitat suffisants et diversifiés en cohérence avec les préconisations du PLH en termes de densités urbaines et de surfaces ouvertes à l'urbanisation
  - Objectif 3 : Limiter l'étalement urbain consommateur d'espace et l'extension urbaine des hameaux afin d'éviter l'empiètement sur les espaces agricoles et naturels
  - Objectif 4 : Développer la qualité et la lisibilité des espaces publics et des connexions viaires et douces
- Orientation 3 : Une commune voulant accompagner le développement de l'offre de service et la dynamique économique, tant commerciale, touristique, artisanale qu'industrielle
  - Objectif 1 : Agir en faveur de la dynamique économique de la commune
  - Objectif 2 : Confronter l'activité agricole, garante de la qualité des paysages et de l'environnement
  - Objectif 3 : Développer l'offre d'emploi artisanal et industrie
  - Objectif 4 : Maintenir l'offre de service en rapport avec la progression démographique

## Délibération

---

### Réunion du bureau syndical du 24 novembre 2017 Délibération n°2017-07

---

#### Avis sur le PLU de Saint-André-des-Eaux

#### **Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique**

La commune accueille 5 607 habitants au recensement de 2012. Entre 2007 et 2017, la progression démographique communale est soutenue (+2%/an) et est supérieure à la progression des autres communes de la CARENE. Le solde migratoire est parallèle au taux de variation globale. Le solde naturel est constant depuis ces dernières années.

A l'exception des opérations d'habitat social, la construction neuve repose essentiellement sur la maison individuelle (R + comble, bâtie en milieu de parcelle), fortement consommatrice d'espace. Alors que le centre-bourg de Saint-André-des-Eaux présente une typologie de maisons de ville (R+1+combles, voire R+2+combles) mitoyennes, les nouvelles opérations présentent un caractère beaucoup plus diffus.

Le scénario d'évolution choisi pour les 12 prochaines années, est basé sur une évolution constante à + 2% par an de la population, représentant 1400 à 1500 habitants supplémentaires, soit un rythme moyen de 70 nouveaux logements par an, soit un volume de plus de 840 logements supplémentaires en 2030. En termes de production de logements sociaux, le projet de PLU prévoit 290 logements soit plus de 34% de la production.

Ces objectifs de production de logements s'inscrivent dans les objectifs du SCOT de la métropole Nantes Saint-Nazaire et notamment celui de la CARENE.

Le projet de PLU tient compte également de la nécessité de réaliser une aire d'accueil pour les gens du voyage. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage impose en effet à la commune de Saint-André-des-Eaux la création d'une aire d'accueil de 8 emplacements (16 places).

***Les dispositions du PLU de Saint-André-des-Eaux sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.***

#### **La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous**

Le nombre d'emplois progresse sur la commune. En 2007 : 1185 emplois pour 385 habitants travaillant sur la commune et en 2012 : 1199 emplois pour 404 habitants travaillant sur la commune. Près de 44% des emplois sont dans le domaine de l'industrie et de la construction. Le secteur tertiaire concerne 53% des emplois alors que le secteur primaire concerne 3% des emplois. La commune souhaite valoriser les ports de Brière (La Chaussée Neuve-Le Belot-Port Chicard) par une préservation et une valorisation de ces sites.

Concernant la zone d'activités des Pédras, la commune et la CARENE confirment l'existence de cette zone et maintiennent le projet d'extension sur le site des Tétras inscrit au PLU en vigueur en zonage 2AU. Ce projet se justifie par la dynamique économique de l'agglomération nazairienne et en complémentarité avec l'offre d'accueil sur la ZA de Brais (grandes parcelles). La nouvelle zone est plutôt destinée à de l'artisanat, petite industrie et / ou du développement endogène.

## Délibération

---

**Réunion du bureau syndical du 24 novembre 2017**  
**Délibération n°2017-07**

---

### **Avis sur le PLU de Saint-André-des-Eaux**

Une vigilance devra être portée lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU afin de ne pas autoriser le commerce de détails sans conditions strictes et également afin de garantir une optimisation foncière et une qualité urbaine et paysagère de la zone.

Concernant les implantations commerciales, le PLU met en avant la nécessité de maintenir et développer le commerce en centralité.

*Les dispositions du PLU de Saint-André-des-Eaux sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.*

### **L'estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique**

Les dispositions prévues dans le PLU de Saint-André-des-Eaux participent à leur échelle aux objectifs du SCOT de réduction des émissions de Gaz à effet de serre.

La trame verte et bleue du PLU identifie les corridors et réservoirs de biodiversité, notamment le corridor identifié au SCOT et les réservoirs majeurs. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique permet d'en assurer la protection et des dispositions réglementaires sont prévues (article L 151-23 du code de l'urbanisme pour les cours d'eau, les haies, les mares, et les zones humides à préserver).

Le réservoir complémentaire bocager identifié au SCOT au sud-est de la commune n'est pas repris dans la cartographie associée à l'OAP TVB alors que le bocage dans ce secteur est bien protégé par le règlement au titre du L 151-23 du code de l'urbanisme. Le PLU pourrait être utilement complété sur ce point. Une justification particulière doit être mentionnée pour indiquer que la densité du maillage bocager protégé est suffisante pour garantir la fonctionnalité écologique et hydraulique du réservoir de biodiversité.

Les espaces agricoles pérennes sont classés en Aa ou Ap au projet de PLU et représentent une superficie de 1172 ha. Ils participent aux 5 800 ha d'espaces agricoles pérennes minimum à préserver par la CARENE.

Le risque d'inondation est pris en compte dans le règlement notamment en zone grâce à un zonage spécifique Ai, qui interdit les constructions et n'autorise que les équipements liés aux réseaux.

*Les dispositions du PLU de Saint-André-des-Eaux sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT. Le réservoir de biodiversité complémentaire identifié au SCOT au sud-est de la commune doit être mentionné dans l'OAP et ses documents graphiques et la justification doit être complétée dans le rapport de présentation.*

### **Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants**

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été effectuée sur la période 2004-2015, sur la base d'une analyse croisée entre le mode d'occupation du sol, les données

## Délibération

---

Réunion du bureau syndical du 24 novembre 2017

Délibération n°2017-07

---

### Avis sur le PLU de Saint-André-des-Eaux

de l'ODEF de l'AURAN, la photo-interprétation de l'image de 2013 et une actualisation 2015 avec la cadastre.

Entre 2004 et 2012 les évolutions ont été les suivantes : espaces naturels, agricoles et forestier - 56 ha au profit des espaces artificialisés. La consommation en dehors du bourg a concerné le développement de l'habitat en dent creuse et second rideau dans les hameaux et le développement de la zone d'activités des Pédras.

La consommation d'espaces par l'habitat a été de 50 ha entre 2004 et 2015 (avec un fort ralentissement depuis 2012) et 10 ha par la ZA des Pédras.

L'étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis a concerné plusieurs secteurs au sein d'une zone dénommée « zone agglomérée ». Le potentiel estimé est de 760 logements en construction neuve sans distinction entre production dans le tissu urbain et extension urbaine. Le changement de destination et la reconquête de logements vacants est estimé à 80 logements permettant de prévoir une production totale de 840 logements pour les dix prochaines années.

Les densités dans les opérations d'ensemble sont comprises entre 20 et 30 logements par hectare, la ZAC centre-bourg comptant une densité de 60 logements par hectare, ce qui correspond aux orientations du SCOT.

Le foncier nécessaire estimé dans le projet de PLU, à consommer en habitat est estimé à 21.6 ha soit 2 ha/an ce qui représente une réduction de 40% de la consommation d'espaces par rapport à la période précédente.

Par ailleurs la consommation d'espaces à vocation économique sera de 1.6 ha par an soit une augmentation de 60% par rapport à la consommation passée. Le PLU précise que les zones d'activités étant de compétence intercommunale cette consommation d'espace doit l'être à l'échelle intercommunale.

Au global, l'analyse proposée par le PLU propose une réduction de - 37% de la consommation d'espaces par l'habitat et l'activité par rapport à la période précédente (60 ha entre 2004 et 2015 et 37 ha prévus pour les 10 prochaines années).

Cette analyse ne permet pas de distinguer ce qui relève de la densification dans le tissu urbain et de la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine. Les cartographies du rapport de présentation présentant les espaces urbanisés/artificialisés ne permettent pas de dire s'il s'agit de l'enveloppe urbaine. Si tel est le cas, leur délimitation ne répond pas aux critères communs de définition du SCOT par exemple le golf est intégré à ces espaces alors qu'il doit être exclu de l'enveloppe urbaine.

Les secteurs prévus en zone AU sont en continuité de l'urbanisation existante conformément aux orientations du SCOT.

Le règlement respecte les orientations du SCOT concernant les écarts et bâtis isolés, et les hameaux (hors zone urbaine) en n'autorisant que les extensions et annexes des constructions existantes.

L'identification de STECAL n'est pas très claire dans le projet de PLU et mériterait d'être précisée. Le secteur Uh correspond aux secteurs urbanisés de hameaux constitués où de nouvelles constructions sont possibles en dents creuses et non en second rideau. Les dispositions réglementaires allant dans ce sens tendent à maîtriser l'identité de ces secteurs. Les équipements publics existent.

## Délibération

---

**Réunion du bureau syndical du 24 novembre 2017**  
**Délibération n°2017-07**

---

### **Avis sur le PLU de Saint-André-des-Eaux**

Aucun village identifié au SCOT n'est présent sur la commune.

Le projet de PLU pourrait être complété sur les mesures permettant de protéger la zone de sensibilité de bordure de marais dans le Parc naturel régional de Brière, non identifiable clairement dans le PLU, notamment à travers le règlement qui doit en limiter l'urbanisation. Cette zone est particulièrement importante au plus près des zones agglomérées.

*Les dispositions du PLU de Saint-André-des-Eaux nécessitent d'être précisées. L'objectif du SCOT étant fixé à l'échelle de la CARENE, le PLU doit compléter et renforcer la justification de sa participation à ces objectifs. Il est par ailleurs nécessaire de préciser et ajuster l'enveloppe urbaine. Il s'agit également de compléter les mesures permettant de protéger la zone de sensibilité autour du marais de Brière.*

### **Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien**

La majorité des actifs qui travaillent à l'extérieur de la commune a son emploi sur les agglomérations nazairiennes et guérandaises.

Une OAP spécifique sur les continuités douces est prévue : projet de relier les 3 ports sur le marais de Brière au bourg et relier les polarités entre elles. A ce titre, le projet de PLU répond aux orientations du SCOT.

Le projet de PLU n'est pas concerné par de grands projets d'infrastructures.

*Les dispositions du PLU de Saint-André-des-Eaux sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.*

## Délibération

---

Réunion du bureau syndical du 24 novembre 2017

Délibération n°2017-07

---

### Avis sur le PLU de Saint-André-des-Eaux

#### Le bureau, dûment convoqué, délibère et :

- émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Saint-André-des-Eaux en indiquant la nécessité d'y apporter les compléments suivants :

- *Mentionner le réservoir de biodiversité complémentaire identifié au SCOT au sud-est de la commune dans l'OAP et ses documents graphiques et compléter la justification dans le rapport de présentation.*
- *Compléter et renforcer la justification de la participation de la commune aux objectifs de réduction de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers fixés par le SCOT.*
- *Préciser et ajuster l'enveloppe urbaine.*
- *Compléter les mesures permettant de protéger la zone de sensibilité autour du marais de Brière.*

- autorise Madame la Présidente et Monsieur le Vice-Président délégué à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

A l'unanimité

Nantes, le 24 novembre 2017



Johanna ROLLAND  
Présidente du Pôle métropolitain  
Nantes Saint-Nazaire