

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019

Délibération n°2019-01

Avis sur le PLUi partiel Cordemais Le Temple de Bretagne St Etienne de Montluc

Date de la convocation : 13 février 2019

Nombre de membres du Bureau : 25

Nombre de Conseillers en exercice : 25

Président de séance : Johanna ROLLAND

Présents (13) : Martin ARNOUT – Sylvie CAUCHIE – Marc DENIS – Gérard DRENO – Philippe EUZENAT – Joël GEFROY – Franck HERVY – Sylvain LEFEUVRE – Yvon LERAT – Rémy NICOLEAU – Johanna ROLLAND – Jean-Louis THAUVIN – Marcel VERGER

Absents et représentés :

Absents et excusés (12) : Bertrand AFFILE – Jean-Luc BESLIER - Christian COUTURIER – Hervé GRELARD – Pascale HAMEAU - Alain MICHELOT - Mireille PERNOT – Pascal PRAS – Alain ROBERT- Fabrice ROUSSEL – David SAMZUN – Alain VEY

Toute correspondance doit être adressée à :
Madame la Présidente du pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire
2, cours du champ de Mars 44923 Nantes cedex 9
www.nantessaintnazaire.fr

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019

Délibération n°2019-01

Avis sur le PLUi partiel Cordemais Le Temple de Bretagne St Etienne de Montluc

La Présidente

Expose :

Par délibération en date du 13 octobre 2015, le PLUi partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc a été prescrit.

Le conseil communautaire de la Communauté de communes Estuaire et Sillon a arrêté le projet de PLUi le 8 novembre 2018 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 20 novembre 2018.

L'avis du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire doit donc apprécier la compatibilité du PLUm au regard du document d'orientations et d'objectifs du SCOT approuvé le 19 décembre 2016.

La Communauté de communes Loire et Sillon (8 communes) et la communauté de communes Coeur d'Estuaire (Cordemais, Le Temple de Bretagne, Saint-Etienne-de-Montluc) ont fusionné au 1er janvier 2017 pour former la Communauté de communes d'Estuaire et Sillon. Le PLUi de Coeur d'Estuaire est intégré dans une nouvelle intercommunalité élargie comptant 11 communes, regroupant plus de 37 000 habitants, près de 11 000 emplois et couvrant un territoire de 312 km². Le territoire concerné par le PLUi partiel compte 11 300 habitants. Plus d'un habitant sur deux réside sur la commune de Saint Etienne de Montluc (56%), 29% à Cordemais, 16% au Temple-de-Bretagne. La population est en augmentation dans les trois communes (+14% entre 1999 et 2012). Le desserrement de la population est important sur tout le territoire et plus prononcé à Saint-Etienne-de-Montluc. Le territoire est attractif pour les jeunes ménages et les familles (78% des ménages) provenant de l'agglomération nantaise mais connaît aussi un vieillissement de sa population. Le parc de logements est majoritairement constitué de maisons individuelles destinées à la résidence principale. Le segment locatif social est insuffisamment développé même s'il se renforce depuis 2012-2013. Le territoire est un "réservoir d'emplois" qui génère près de 4 000 emplois (3 931 emplois en 2012) dont 60% à Saint Etienne de Montluc et 34% à Cordemais.

Le secteur industriel est très présent sous la forme de parcs d'activités stratégiques à l'échelle métropolitaine localisés en écart, en lisière du territoire pour profiter d'une meilleure accessibilité, ou sous forme de "poches d'emploi" au contact des bourgs (SCA ouest et ses 421 salariés à Saint Etienne de Montluc, la centrale thermique à Cordemais avec 465 salariés et 250 emplois indirects). 62% du territoire est dédié à l'agriculture. L'élevage bovin et la culture fourragère sont les principales activités. Les déplacements en voiture sont prépondérants. Les autres modes sont à développer en particulier les modes doux au sein des bourgs notamment. Par ailleurs, deux gares desservent le territoire et constituent le socle majeur du développement de l'intercommunalité.

Le territoire bénéficie d'un socle naturel et paysager remarquable de la Loire au Sillon de Bretagne.

Le projet de PLUi définit le projet de territoire à l'horizon 10-20 ans. Le PADD retient quatre axes :

- AXE TRANSVERSAL 1 : Un territoire visant à préserver les éléments fondateurs de l'identité paysagère et ancré autour du pôle structurant et des polarités complémentaires
- AXE 2 : Une offre d'habitat étoffée et diversifiée qui assure l'attractivité du territoire et la satisfaction des besoins des ménages
- AXE 3 : Un cadre de vie préservé au sein d'un socle naturel et paysager remarquable du Sillon de Bretagne à l'estuaire de la Loire
- AXE 4 - Un territoire rayonnant, attractif et dynamique à l'échelle métropolitaine

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019

Délibération n°2019-01

Avis sur le PLUi partiel Cordemais Le Temple de Bretagne St Etienne de Montluc

Ces objectifs sont déclinés dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. Leur compatibilité est appréciée au regard des orientations des cinq chapitres du Document d'orientations et d'objectifs du SCOT.

1/ Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique

Le projet prévoit la production de 120 logements par an, priorisé sur le pôle structurant de Saint-Etienne de Montluc et les bourgs de Cordemais et Le Temple de Bretagne, et fixe des objectifs de 20% de logements sociaux sur les extensions.

Pour ce faire, les règles permettent la densification en zone UA qui fixe les conditions de renouvellement et de densification dans le respect des formes urbaines, de la diversité des usages et des fonctions en centre-bourgs. Les orientations d'aménagement et de programmation fixent pour la plupart des orientations en matière de densité (15-20 log/ha, et 25 log/ha en pôle structurant). Le projet de PLUi prévoit une charte de densification permettant une densification douce du tissu bâti.

Concernant la production de logements sociaux, seules quatre zones à urbaniser (sur 15) sont concernées des objectifs de production. Aucun emplacement réservé à cet effet n'est prévu. Dans le tissu urbain existant, le zonage UA et UB (hors secteur soumis à orientations d'aménagement et de programmation) prévoit un seuil de logement à partir duquel un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI).

En matière d'accueil des gens du voyage, le règlement prévoit un secteur Av (STECAL) correspondant à l'Aire d'accueil des gens du voyage et un secteur Ava (STECAL) correspondant au site de sédentarisation des gens du voyage

Les dispositions du PLUi partiel de Cordemais Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT. Cependant, la justification permettant de démontrer la réalisation des objectifs de logements sociaux est à développer.

2/ La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous

Le PLUi affirme le développement de l'attractivité économique du territoire en assurant la pérennité des sites d'activités majeurs (Centrale EDF et centre logistique SCA Ouest) et le développement des secteurs aménagés par la collectivité, dans la continuité de la stratégie centrée sur les filières liées à la formation et à l'éco-construction. Il s'agit également d'assurer le développement des zones d'activités spécialisées et des sites artisanaux locaux pour répondre à la diversité des besoins et assurer l'attractivité du territoire. L'objectif est également de garantir une adéquation offre d'emploi / formation avec la présence de l'école du Gaz.

Le zonage UA permet une mixité des fonctions entre l'habitat et les activités compatibles avec celui-ci tels que le commerce, l'artisanat ou le bureau.

37,12 ha de nouvelles zones à urbaniser à destination économique sont prévues dans le PLUi avec une temporalité court et long termes, en continuité de l'enveloppe urbaine et respectant les coupures vertes identifiées par le SCOT. Cependant, le projet de PLUi ne fait pas d'analyse des capacités d'optimisation des zones existantes, permettant de justifier des extensions. L'intégration

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019

Délibération n°2019-01

Avis sur le PLUi partiel Cordemais Le Temple de Bretagne St Etienne de Montluc

complète de la zone de la Folaine considérée comme ayant été consommée entre 2004 et 2018 pose question au regard de la définition du SCOT sur les espaces manifestement ou non viabilisés pouvant y être intégrés.

Deux sites économiques isolées sont identifiés en STECAL (zonage Nx – parc à charbon de Cordemais et zonage Ae pour le site au lieudit La Jubinais).

Le zonage UE dédié aux activités économiques comprend des sous-zonages spécialisant chaque zone. Certaines règles de marges de recul par rapport aux voies ou au limites séparatives mériteraient d'être assouplies pour favoriser les possibilités de densification en zones d'activités.

Concernant le commerce, l'objectif majeur est de maintenir l'offre commerciale et de dynamiser le commerce de centre-bourg. Pour ce faire, la création de commerce de détails n'est pas autorisée en zone UE (hormis la zone UEc dédiée aux activités commerciales et de services correspondant à la Zacom du pôle commercial de Saint-Etienne de Montluc pour laquelle un seuil de cellule commerciale permettrait d'éviter de nuire au commerce en centralité). Le règlement graphique fait apparaître un linéaire commercial interdisant le changement de destination.

Les dispositions du PLUi partiel de Cordemais Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT, il est cependant nécessaire, dans le rapport de présentation, de renforcer les justifications des zones AU au regard de l'analyse des capacités d'optimisation des zones d'activités existantes, et de compléter la justification de la délimitation de l'enveloppe urbaine au regard de la définition du SCOT (notamment pour les espaces manifestement ou non viabilisés des zones d'activités).

3/ L'estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique

Le PLUi fixe comme objectifs de produire des logements et équipements publics économes en énergie, d'inciter l'accompagnement à la maîtrise des consommations énergétiques du logement résidentiel privé et de faciliter la rénovation énergétique du parc de logement résidentiel privé. Les orientations d'aménagement et de programmation et la charte de recommandation architecturale et paysagère annexée au règlement prévoient que l'implantation des bâtiments devra permettre l'exploitation optimum des énergies naturelles et notamment l'ensoleillement naturel des pièces à vivre. Les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques en vigueur. La trame verte et bleue du PLUi protège les réservoirs majeurs de biodiversité et leurs abords (sites Natura 2000 de l'Estuaire de la Loire, les zones de marais, les pentes des coteaux et vallons boisés du Sillon de Bretagne, la vallée de la Loire, le bocage des Landes du Haut) et les espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial identifiés par la DTA. La zone N, secteur de protection strict répond à cet objectif (le secteur Ns correspond aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale (Natura 2000 et du site classé 4453 de l'Estuaire de la Loire)), ainsi que le classement en espace boisé classé, ou la protection au titre des éléments de paysage.

Le règlement protège les zones humides cartographiées au plan de zonage et prévoit une inconstructibilité des berges et espaces en eau.

Le PADD prévoit la préservation de 4300 ha d'espaces agricoles pérennes dont 4049 ha sont en zonage agricole. Les autres espaces sont concernés par un zonage naturel sans précision.

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019

Délibération n°2019-01

Avis sur le PLUi partiel Cordemais Le Temple de Bretagne St Etienne de Montluc

Le risque d'inondation est pris en compte dans le règlement avec une identification graphique des secteurs concernés par l'atlas des zones inondables et les secteurs situés sous, ou entre et sous les cotes 3.20 et 4.20 NGF. Les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques.

Enfin, les secteurs NP1 et NP2 (STECAL) et la zone UG prennent en compte l'existence de risques technologiques liés au centre de stockage et de destruction de munitions du Ministère de l'intérieur de la Gicquelais et à la centrale de Cordemais.

Le projet de PLUi affirme le souhait de développer une politique touristique et culturelle adaptée à la richesse de l'environnement estuarien autour du projet Loire Estua et Loire à vélo.

Les dispositions du PLUi partiel de Cordemais Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT. Il serait cependant nécessaire, dans le rapport de présentation, compléter la justification des espaces agricoles pérennes en indiquant le nombre d'hectares concernés en zone N.

4/ Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants

Le PLUi partiel vise à réduire de 35% le rythme annuel de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à la période 2004-2018, pendant laquelle 12 ha par an ont été consommés par l'urbanisation (167 ha au total, 64 ha pour l'habitat et 102 ha pour l'économie).

Le potentiel en extension estimé est de 30,39 ha pour l'habitat 37,12 pour l'économie.

Pour ce faire, le PLUi a délimité l'enveloppe urbaine à l'intérieur de laquelle les capacités de production de logements ont été estimées entre 529 et 559 logements, soit 43 à 45% de la production totale (dents creuses, renouvellement urbain et potentiel bimby). Cette enveloppe urbaine paraît parfois large dans sa délimitation sur certaines zones économiques au regard de la définition du SCOT. Le potentiel foncier estimé nécessaire pour assurer la production restante de l'objectif à 120 logements/an est de 30,93 ha (avec une densité de 20 log/ha et 25 log/ha à St Etienne de Montluc, sur les extensions urbaines). Une densité minimale est définie dans les orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser, sauf sur celle concernant le Pôle Gare de Saint Etienne de Montluc. Le respect de l'objectif défini par le SCOT mériterait d'être démontré sur l'équilibre de densités entre les zones AU, alors que certaines affichent 15 logements par hectare et que celle du Pôle Gare de Saint Etienne de Montluc n'est pas mentionnée.

Il n'y a pas de hameaux identifiés dans le PLUi. Un village, la Croix Morzel, est identifié au SCOT. Il bénéficie d'une desserte ferrée. Une orientation d'aménagement et de programmation est prévue mais peu détaillée au regard de la superficie prévue de l'extension urbaine et des critères du SCOT. Le Pôle Gare de Saint Etienne de Montluc est identifié comme majeur dans le PLUi. Le patrimoine bâti est identifié et protégé.

Les dispositions du PLUi partiel de Cordemais Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT. Le rapport de présentation mériterait d'être complété afin de démontrer l'équilibre et le respect de l'objectif du SCOT de densité dans les zones à urbaniser. L'orientation d'aménagement et de programmation du village Croix Morzel est à compléter au regard des critères du SCOT afin de justifier de l'extension de l'urbanisation prévue.

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019

Délibération n°2019-01

Avis sur le PLUi partiel Cordemais Le Temple de Bretagne St Etienne de Montluc

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

Le projet s'appuie sur la présence de gares pour le développement. Il s'agit notamment de mettre en place un pôle d'échange multimodal intégré à l'opération du "pôle gare" de Saint-Etienne de Montluc et de valoriser les gares de Cordemais et de Saint Etienne de Montluc, tant pour conforter leur rôle dans les déplacements à l'échelle du bassin de vie de Nantes - Saint-Nazaire, que pour leur intérêt stratégique dans un développement urbain maîtrisé et qualitatif du territoire. Il est souhaité un meilleur cadencement des TER. Les projets routiers sont intégrés (emplacements réservés) : RD 165, déviation de Saint-Etienne de Montluc. Il s'agit d'envisager la déviation du bourg du Temple de Bretagne. Le réseau de liaisons douces doit être renforcé (emplacements réservés) et le développement du co-voiturage anticipé.

Les dispositions du PLUi partiel de Cordemais Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.

Le bureau, dûment convoqué, délibère et :

- émet un avis favorable sur le PLUi partiel Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc et demande :
 - o que le projet de village de la Croix Morzel soit complété afin de justifier de l'extension de l'urbanisation prévue.
 - o que soient complétées les justifications du rapport de présentation relatives :
 - à la réalisation des objectifs de production de logements sociaux
 - aux zones AU économiques au regard de l'analyse des capacités d'optimisation pour les parcs d'activités structurants et de proximité du SCOT.
 - des zones économiques intégrées à l'enveloppe urbaine au regard de la définition du SCOT
 - des espaces agricoles pérennes en indiquant le nombre d'hectares concernés en zone N.
 - au respect de l'objectif de densité des zones à urbaniser du SCOT.

A L'UNANIMITE

Nantes, le **19 FEV. 2019**

PÔLE MÉTROPOLITAIN

NANTES SAINT-NAZAIRE


Johanna Rolland
Présidente du Pôle métropolitain
Nantes Saint-Nazaire



- HELIOS : comptabilité publique
- ACTES : contrôle de légalité

BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : POLE METROPOLITAIN NANTES ST NAZAIRE

Utilisateur : MOULINIE Claire

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Délibérations
Numéro de l'acte:	2019_01_DEL_BUR
Date de la décision:	2019-02-19 00:00:00+01
Objet:	Délibération 2019-01 : Avis sur le PLUi partiel Cordemais St Etienne de Montluc Le Temple de Bretagne
Documents papiers complémentaires:	NON
Classification matières/sous-matières:	2.1.3 - POS/PLU
Identifiant unique:	044-200035335-20190219-2019_01_DEL_BUR-DE
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
<i>nom de métier:</i>		
044-200035335-20190219-2019_01_DEL_BUR-DE-1-1_0.xml	text/xml	978
<i>nom de original:</i>		
2019 02 19 delib BUREAU 2019-01 Avis PLUI partiel Cordemais St Etienne Le Temple.pdf	application/pdf	418516
<i>nom de métier:</i>		
99_DE-044-200035335-20190219-2019_01_DEL_BUR-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	418516

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	25 février 2019 à 16h53min43s	Dépôt initial
En attente de transmission	25 février 2019 à 16h53min43s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	25 février 2019 à 18h05min02s	Transmis au MI
Acquittement reçu	25 février 2019 à 18h05min34s	Reçu par le MI le 2019-02-25

