

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019

Délibération n°2019-02

Avis sur le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres

Date de la convocation : 13 février 2019

Nombre de membres du Bureau : 25

Nombre de Conseillers en exercice : 25

Présidente de séance : Johanna ROLLAND

Présents (13) : Martin ARNOUT – Sylvie CAUCHIE – Marc DENIS – Gérard DRENO – Philippe EUZENAT – Joël GEFFROY – 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°2019-02

Avis sur le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres

La Présidente

Expose :

Par délibération en date du 16 décembre 2015, le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres a été prescrit.

Le conseil communautaire a arrêté le projet de PLUi le 28 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 12 décembre 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 Erdre et Gesvres compte 12 communes, regroupant 60 180 habitants, près de 15 000 emplois et couvrant un territoire de 50 000 hectares.

Le territoire partage une dynamique périurbaine forte sous l'influence de la métropole nantaise. Le développement s'est structuré autour d'un réseau de bourgs et d'un développement au sein de hameaux. Le territoire distingue trois niveaux de polarités : les pôles structurants : Nort-sur-Erdre et Treillières / Grandchamp-des-Fontaines, les pôles intermédiaires : Sucé-sur-Erdre, Héric, Saint-Mars-du-Désert et Vigneux-de-Bretagne et les pôles de proximité : Fay-de-Bretagne, Petit Mars, Casson, Les Touches et Notre-Dame-des-Landes.

La croissance démographique du territoire est dynamique et plus rapide que celle du département (+17.2% depuis 1989), avec un déséquilibre est-ouest lié aux coupures naturelles et d'infrastructures de transport.

Le territoire bénéficie d'une dynamique économique en raison notamment de la présence de parcs d'activités importants le long des RN 137 et 165 et l'accessibilité performante à la métropole nantaise, sur la frange sud. Avec seulement un emploi pour deux actifs résidant sur le territoire, Erdre et Gesvres est cependant dépendante d'une économie exogène qui capte la majorité des actifs du territoire, ce qui engendre de nombreuses navettes domicile-travail, principalement vers les communes de Nantes Métropole. Globalement, les emplois implantés sur Erdre et Gesvres sont plutôt diversifiés, avec une part d'emplois plus importante dans les secteurs de la construction (14%) et de l'agriculture (6%) qui sont la preuve d'un certain dynamisme de l'économie agricole et artisanale.

Le paysage est fortement marqué par les milieux humides et le bocage, 90% du territoire est agricole ou naturel. Traversé par l'Erdre, le Gesvres, l'Hocmard et le Cens, les enjeux de la ressource en eau sont majeurs. Les zones humides couvrent 18 % de l'espace intercommunal. 17 305 hectares d'espaces agricoles sont inscrits en PEAN des 3 vallées.

Le projet de PLUi définit le projet de territoire à l'horizon 2030.

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019

Délibération n°2019-02

Avis sur le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres

Le PADD retient trois axes transversaux :

- AXE 1 : Stabiliser un canevas d'espaces agricoles et naturels comme fondation d'une identité territoriale périurbaine
- AXE 2 : Organiser et développer un réseau de bourgs comme armature territoriale grâce à une approche partagée de l'aménagement
- AXE 3 : Conforter la place d'Erdre et Gesvres à travers des grands projets et renforcer la coopération en lien avec les territoires voisins

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 530 logements par an à l'horizon 2030 soit 6 360 logements nouveaux, avec des objectifs de priorisation sur les deux pôles structurants (45% de la nouvelle offre). Le renforcement des centre-bourgs est mis en avant avec une analyse des zones AU en fonction de la présence d'équipements ou d'arrêts de transports en commun. Les zones AU (161 hectares dans le cadre de l'échéance du PLUi) à destination résidentielle sont en continuité de l'enveloppe urbaine.

Les objectifs sont de densifier le tissu existant, tout en respectant la morphologie urbaine existante. Toutes les orientations d'aménagement et de programmation bénéficient d'objectifs de densité minimum.

Un objectif minimum de 20% de logements sociaux dans la production neuve est affiché, modulé en fonction de l'armature urbaine du territoire, avec une déclinaison dans le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation de manière systématique (25% dans les pôles structurants, jusqu'à 30% dans les zones AU dans l'enveloppe urbaine des bourgs ou pôles structurants) ou par le biais d'emplacements réservés.

Le projet prévoit la réalisation de 20 places de stationnement Gens du Voyage avec l'extensions de deux aires de Treillières et Nort-sur-Erdre (zonage spécifique Ngv, en STECAL).

Les dispositions du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.

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

Le PADD affirme l'objectif de déployer un réseau de parcs d'activités stratégiques pour clarifier l'organisation économique et dynamiser le développement et le rayonnement d'Erdre et Gesvres. Pour ce faire, le projet identifie l'extension d'intérêt métropolitain, du parc d'activité structurant Erette GrandHaie pour répondre aux besoins des entreprises à fort rayonnement.

Il prévoit la création de parcs majeurs et structurants : la Jacopièrre (identifiée au SCOT), mais aussi la Cosnière à Nort-sur-Erdre et une partie du parc de la Belle Etoile. Ces deux derniers projets ne sont pas identifiés au SCOT en tant que parcs structurants à créer mais peuvent être justifiés au titre de développement des pôles structurants.

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019

Délibération n°2019-02

Avis sur le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres

Trois projets de création de parc posent cependant un problème de compatibilité avec le SCOT car ils en sont pas en continuité de l'enveloppe urbaine (la Cosnière à Nort-sur-Erdre, la Guérinais à Fay de Bretagne, l'Alaska à Notre Dame des Landes).

Par ailleurs, la justification des zones d'extension des zones d'activités doit être renforcée dans leur argumentation et leur cohérence, au regard des capacités d'optimisation des zones existantes. Dans le règlement, 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.

Au total, 95,13 hectares de zones à urbaniser sont prévues dans l'échéance du PLUi permettant de respecter les objectifs de réduction de la consommation d'espaces. Cependant, un nombre plus important d'espaces sont zonés à urbaniser, car il est indiqué qu'une temporalité d'ouverture à l'urbanisation au-delà de l'échéance de 2030 est prévue, sans préciser lesquelles ou sans proposer de zonage spécifique.

Les activités isolées sont identifiées en STECAL avec un zonage spécifique. Certains périmètres offrent des possibilités d'extension.

Très peu d'orientations d'aménagement et de programmation sont prévues sur les extensions à vocation économiques. Il serait intéressant de renforcer les orientations en matière de qualité urbaine et paysagère sur ces zones.

Concernant le commerce, un linéaire commercial est précisé au règlement graphique. Les ZAcoms identifiées au SCOT sont reprises dans le projet de PLUi.

L'absence de seuil adossé à l'autorisation du commerce de détails par le règlement dans les zones commerciales existante (UEz3 pour la Pancarte) et l'extension prévue (1AUEz2) de Belle Etoile ne participe pas au renforcement du commerce dans les centralités et au fait que les ZAcom doivent accueillir préférentiellement les commerces ne trouvant pas place dans la centralité. Par ailleurs, le renforcement des centralités n'est également pas facilité par le règlement dans la zone UA qui n'y autorise que les commerces inférieurs à 300 m².

Les dispositions du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT, exceptées les trois créations de zones d'activités qui ne sont pas situées en continuité de l'enveloppe urbaine.

Il est par ailleurs nécessaire de renforcer les orientations en matière de qualité urbaine et paysagère des extensions de zones d'activités et de prévoir des ajustements réglementaires sur le volet commercial permettant de participer au renforcement des centralités.

Il s'agira également, 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 au regard de la temporalité d'ouverture à l'urbanisation prévue. Il s'agit également de compléter les justifications des périmètres de STECAL des activités isolées.

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

Le PADD fait le lien avec le PCAET qui vise à inciter et mettre en œuvre des solutions énergétiques durables (encourager le mix énergétique, permettre le développement éolien, penser le développement de la biomasse). Le règlement ne fait pas obstacle au développement des énergies renouvelables ou la mise en place d'installations sous réserve de bonne intégration.

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019

Délibération n°2019-02

Avis sur le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres

La trame verte et bleue du SCOT a été précisée par le projet de PLUi et des outils réglementaires permettent de protéger le bocage et les boisements. Une orientation d'aménagement et de programmation thématique cadre de vie permet d'inscrire des orientations en matière de nature en ville.

L'articulation cartographique avec le SCOT notamment concernant les corridors écologiques mériterait d'être renforcée.

Les zones humides sont reportées au document graphique du règlement. Les mesures de compensation liées à l'aménagement de la RD178 sont intégrées au PLUi. Les cours d'eau sont protégés avec une marge d'inconstructibilité. Le risque d'inondation est intégré au règlement pour les bassins versants de l'Isac et l'Erdre (respect de la cote).

Les espaces à fort intérêt patrimonial au titre de la DTA et délimités par le SCOT sont intégrés au zonage réglementaire en zone naturelle ou agricole. La constructibilité est encadrée fortement mais nécessitera une vigilance particulière lors de la mise en œuvre du PLUi.

Plus de 35 700 hectares d'espaces agricoles sont protégés dans le projet de PLUi.

Les dispositions du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.

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

Le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à hauteur de 35% conformément aux objectifs du SCOT. L'analyse de la consommation d'espaces a été réalisée sur la période 2004-2016 identifiant 406 hectares consommés en extension soit 35,3 ha/an. Le projet prévoit 316 hectares en extension dont 55 hectares au-delà de l'échéance du PLUi soit 21,8 ha/an d'ici 2030.

Le tracé de l'enveloppe urbaine a été globalement réalisé au plus près des constructions. Un important travail de repérage des gisements fonciers disponibles dans le tissu urbain a été réalisé, l'objectif étant de produire 50% de l'offre de logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine. Le potentiel de logements dans les villages et hameaux est estimé à 593 logements soit 9% de la production totale prévue à l'horizon 2030.

Une analyse détaillée à partir de critères discriminants (taille minimale de 30 bâtis, présence d'un noyau historique, capacité d'accueil, sensibilité environnementale, points d'intérêt) a été menée pour déterminer les hameaux constructibles, en zone UH. Certains peuvent cependant être interrogés au regard de la définition du hameau du SCOT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes.

Les bâtis nécessitant une protection patrimoniale sont repérés au plan de zonage.

Les dispositions du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT. Il est cependant nécessaire, dans le rapport de présentation, de renforcer les justifications pour les hameaux au regard de la définition du SCOT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes.

Délibération

Réunion du bureau du 19 février 2019

Délibération n°2019-02

Avis sur le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres

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 le Plan Global de déplacements de la communauté de communes d'Erdre et Gesvres. Il vise une part modale des déplacements solos en voiture inférieure à 50% et l'augmentation de 20% de la part des modes actifs d'ici 2030. Il propose une orientation d'aménagement et de programmation spécifique sur les mobilités avec un plan pour chaque commune permettant de définir des orientations pour l'aménagement des modes doux.

Les pôles structurants et les pôles d'échanges multimodaux (secteur gare de Treillières, en lien avec Belle Etoile, secteur Gare de Nort sur Erdre) sont identifiés pour accueillir le développement urbain, en lien avec leur bon niveau de desserte en transports en commun.

Les dispositions du PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.

Le bureau, dûment convoqué, délibère et :

- émet un avis favorable sur le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres et demande :
 - o que les nouvelles zones d'activités soient compatibles avec les orientations du Document d'orientations et d'objectifs du SCOT relatives aux principes de continuité de l'enveloppe urbaine et de protection des zones humides.
 - o de renforcer les orientations en matière de qualité urbaine et paysagère des extensions des zones d'activités.
 - o d'ajuster le règlement sur l'autorisation des activités commerciales.
 - o que soient complétées les justifications du rapport de présentation relatives :
 - aux zones AU économiques au regard de l'analyse des capacités d'optimisation pour les parcs d'activités existants et de la temporalité d'ouverture à l'urbanisation
 - aux périmètres de STECAL des activités isolées.
 - aux hameaux, au regard de la définition du SCOT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes.

A L'UNANIMITE



Nantes, le 19 FEV. 2019

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_02_DEL_BUR
Date de la décision:	2019-02-19 00:00:00+01
Objet:	Délibération 2019-02 : Avis sur le PLUi de la communauté de communes Erdre et Gesvres
Documents papiers complémentaires:	NON
Classification matières/sous-matières:	2.1.3 - POS/PLU
Identifiant unique:	044-200035335-20190219-2019_02_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_02_DEL_BUR-DE-1-1_0.xml	text/xml	962
<i>nom de original:</i> 2019_02_19_delib_BUREAU_2019-02_avis_PLUI_CCEG.pdf	application/pdf	297943
<i>nom de métier:</i> 99_DE-044-200035335-20190219-2019_02_DEL_BUR-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	297943

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	25 février 2019 à 16h54min39s	Dépôt initial
En attente de transmission	25 février 2019 à 16h54min40s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	25 février 2019 à 18h04min37s	Transmis au MI
Acquittement reçu	25 février 2019 à 18h04min54s	Reçu par le MI le 2019-02-25

