Nantes Saint-Nazaire
Pôle métropolitain

Ordre du Jour

Réunion du Bureau 2 juillet 2021 à 16h15

- Désignation du Secrétaire de séance
- Approbation du compte-rendu du Bureau du 3 juillet 2019

Délibérations :

- Délibération 2021-01 : Avis sur le projet de PLU de la Chapelle Launay

Nantes Saint-Nazaire
Pôle métropolitain

Délibération

Réunion du bureau syndical du 2 Juillet 2021
Délibération n°2021-01

Avis sur le projet de PLU de La Chapelle-Launay

Date de la convocation : 25 juin 2021

Nombre de membres du Bureau Syndical : 22
Nombre de Conseillers en exercice : 22

Présidente de séance : Johanna ROLLAND
Secrétaire de séance : Marie-Annick BENATRE

Présents (13) : Bertrand AFFILE, Marie-Annick BENATRE, Jean-Michel CRAND, Sylvain LEFEUVRE, Yvon LERAT, Jean-Jacques LUMEAU, Rémy NICOLEAU, Nicolas OUDAERT, Pascal PRAS, Eric PROVOST, Johanna ROLLAND, David SAMZUN, Rita SCHLADT.

Absents et excusés (6) : Claude AUFORT, Erwan BOUVAIS, Anthony DESCLOZIERS, Philippe EUZENAT, Florian LE TEUFF, Jean-Louis THAUVIN.

Absents et représentés (3) : Aziliz GOUEZ donne pouvoir à Pascal PRAS, Michel MEZARD donne pouvoir à Rémy NICOLEAU, Fabrice ROUSSEL donne pouvoir à Bertrand AFFILE.

En vertu du IV de l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, modifié par la loi n°2020-689 du 31 mai 2021, jusqu'au 30 septembre 2021, « les organes délibérants des collectivités territoriales et des établissements publics qui en relèvent, les commissions permanentes des conseils départementaux et régionaux de la collectivité territoriale de Guyane et du département de Mayotte et les bureaux des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, ne délibèrent valablement que lorsque le tiers de leurs membres en exercice est présent. »

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

Nantes Saint-Nazaire
Pôle métropolitain

Délibération

Réunion du bureau syndical du 2 Juillet 2021
Délibération n°2021-01

Avis sur le projet de PLU de La Chapelle-Launay

La Présidente,

Expose :

Par délibération en date du 24 juin 2015, la révision du PLU de la commune de La Chapelle-Launay a été prescrit. Depuis le 1er janvier 2017 la Communauté de communes d'Estuaire et Sillon est compétente en matière de document de planification.

Après un débat sur le PADD le 8 novembre 2018, le conseil communautaire d'Estuaire et Sillon a arrêté le projet de PLU le 31 janvier 2019.

Le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire avait transmis un courrier avec des remarques au regard du SCOT portant sur des compléments à apporter sur la réduction de la consommation d'espaces, sur la justification des hameaux ou la capacité d'accueil au regard de la Loi Littoral.

En raison d'un avis réservé des services de l'Etat sur la consommation d'espaces et d'un avis défavorable du commissaire enquêteur sur la prise en compte de la Loi Littoral, le projet de PLU a été modifié pour prendre en compte ces réserves. Le PADD a donc fait l'objet d'un nouveau débat le 16 juillet 2020 et le projet de PLU a été arrêté le 18 mars 2021.

Ce projet a été transmis au Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire pour avis sur la compatibilité du PLU au regard du document d'orientations et d'objectifs du SCOT approuvé le 19 décembre 2016.

A la date de l'avis rendu par le Pôle métropolitain, une procédure de modification simplifiée du SCOT a été engagée pour intégrer les nouvelles dispositions de la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite « loi ELAN » du 23 novembre 2018, sur le volet concerné par la Loi Littoral. Il s'agit pour le SCOT de déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, et en définir la localisation.

La commune de La Chapelle-Launay est concernée par cette modification puisqu'elle est soumise à la Loi Littoral. Il conviendra pour la commune de prendre les dispositions nécessaires pour intégrer les évolutions portées par cette modification simplifiée du SCOT, notamment concernant les secteurs déjà urbanisés qui seraient identifiés dans le SCOT.

La compatibilité du projet de PLU est estimée au regard des 5 chapitres du Document d'orientations et d'objectifs du SCOT.

Les dispositions du PLU de la commune de La Chapelle-Launay, telles que présentées en annexe à la présente délibération, sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.
Cependant, il serait nécessaire dans le rapport de présentation, de compléter la justification sur la capacité d'accueil au regard des critères définis dans le SCOT dans le respect de la Loi littoral.

Nantes Saint-Nazaire
Pôle métropolitain

Délibération

Réunion du bureau syndical du 2 Juillet 2021
Délibération n°2021-01

Avis sur le projet de PLU de La Chapelle-Launay

Le bureau, dûment convoqué, délibère et :

- Emet un avis favorable sur le PLU de la commune La Chapelle-Launay et demande que soient complétées les justifications du rapport de présentation relatives à la capacité d'accueil au regard des critères définis dans le SCOT dans le respect de la Loi littoral.
- Demande à la commune de prendre les dispositions nécessaires pour intégrer les évolutions qui seraient apportées par la modification simplifiée du SCOT actuellement en cours.
- Autorise Madame la Présidente à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

A L'UNANIMITE

Nantes, le 2 juillet 2021

Johanna Rolland
Présidente du Pôle métropolitain
Nantes Saint-Nazaire

PÔLE MÉTROPOLITAIN NANTES SAINT-NAZAIRE

POUR (16) :
Bertrand AFFILE, Marie-Annick BENATRE, Jean-Michel CRAND, Aziliz GOUEZ, Sylvain LEFEUVRE, Yvon LERAT, Jean-Jacques LUMEAU, Michel MEZARD, Rémy NICOLEAU, Nicolas OUDAERT, Pascal PRAS, Eric PROVOST, Johanna ROLLAND, Fabrice ROUSSEL, David SAMZUN, Rita SCHLADT.

CONTRE (0)
ABSTENTION (0)

ANNEXE - Délibération n°2021-01

Avis sur le projet de PLU de La Chapelle-Launay

La commune de La Chapelle-Launay compte 2 842 habitants en 2013 et connait une croissance démographique autour de 0,8% par an depuis 2008. De jeunes ménages s'installent sur la commune et on constate également un vieillissement de la population. Le parc de logements est très majoritairement dédié à la résidence principale (91,3%) et l'habitat individuel, avec un taux de vacance de seulement 5,4%. Depuis 10 ans, environ 17 logements en moyenne sont construits annuellement. La commune est composée de trois entités territoriales : la haute Chapelle au nord (polarités fonctionnant avec Savenay et Campbon), la Chapelle centrale (bourg et hameaux du Sillon de Bretagne), la basse Chapelle (petits hameaux au sein de l'Estuaire). Le développement urbain est marqué par une urbanisation diffuse. L'activité économique est essentiellement artisanale disséminée sur la commune. Trois zones à vocation économique sont identifiées : Les Caillonnais (4 ha), Le Tillon (2,5 ha), et Le Pré-de-l'Ingrelot (2,6 ha). Au Sud de cette zone, la zone d'activité intercommunale des Acacias se retrouve à cheval sur les communes de Savenay et La Chapelle-Launay et s'étend sur une superficie totale de 20 ha. Les déplacements domicile-travail sont importants car 87% des actifs de La Chapelle-Launay travaillent en dehors de la commune. La commune est traversée par les RN 165 et 171 qui marquent des coupures fortes. La géographie de la commune est fortement marquée par le Sillon de Bretagne et l'ouverture sur la Loire au Sud. Une grande partie au Sud de la commune constitue un véritable réservoir de biodiversité : classé Site Natura 2000 au titre de la directive Oiseaux et Habitats et considéré zone écologique de nature remarquable et zone fonctionnelle de nature remarquable. Cette partie territoriale comprend des zones inondables et présente donc des risques dus au double phénomène lié aux submersions marines et au ruissellement des eaux du Sillon de Bretagne.

Le PADD retient cinq axes transversaux pour les 10 prochaines années :

- Axe 1 - Valoriser les espaces naturels, agricoles et patrimoniaux par la conciliation entre protection et développement d'activités raisonnées
- Axe 2 - Assurer une continuité territoriale à l'échelle communale et supra-communale
- Axe 3 - Prioriser le développement dans le bourg par le renouvellement, la densification ou les extensions limitées de l'enveloppe urbaine
- Axe 4 – Conforter et développer la dynamique économique et commerciale de la commune
- Axe 5 - Optimiser les ressources existantes pour le développement et prévenir les risques et nuisances

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 de PLU prévoit un développement mesuré de la commune avec un taux de croissance de 1,3% par an qui permettra d'accueillir 575 habitants supplémentaires d'ici 10 ans, soit la production de 25 logements par an.

Le potentiel estimé en dents creuses est de 3,7 hectares dans le bourg, et le village de la Touche basse.

7,64 hectares ont été identifiés en zones à urbaniser en extension et en continuité de l'enveloppe urbaine pour la production de logements : une zone de développement pour le bourg, et une zone de développement pour le village de la Touche Basse identifié au SCOT.
Les secteurs de développement ont été analysés au regard d'une grille d'évaluation (présence d'une zone Natura 2000, présence d'un siège d'exploitation, présence d'un site classé ou inscrit, discontinuité avec l'enveloppe urbaine existante...) et des critères valorisants (proximité des

équipements ou arrêt de transport en commun à moins de 300 mètres, raccordement à l'assainissement collectif).

Il est prévu la construction de 40 logements sociaux dont 29 sont inscrits au sein des OAP et 11 en cours de réalisation, en cohérence avec la programmation prévue dans le PLH d'Estuaire et Sillon. La commune a également engagé la réflexion pour le conventionnement de logements communaux (15).
Les orientations d'aménagement et de programmation des opérations en extensions du bourg prévoient un minimum de 20% de logements locatifs sociaux. Le secteur bourg et le tissu pavillonnaire alentour prévoient dans leur règlement la production de 20% de logements sociaux pour toute opération de plus de 10 logements.

La commune n'est pas concernée par l'accueil des gens du voyage.

Les dispositions du PLU de la commune de La Chapelle-Launay sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.

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

Le projet communal doit anticiper les besoins de développement des entreprises actuelles et s'engager dans une démarche permettant d'attirer de nouvelles entreprises et ainsi développer l'emploi. (Ue, zone artisanale du Tillon, Ueg, stockage d'essence des armées, Uec, zone commerciale de la Sablière).

Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU est permis, sous condition pour les destinations suivantes : logement, hébergement hôtelier. Il doit respecter les critères suivants : absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 100 m autour du projet ; absence de servitude ; minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément, Favoriser une implantation à proximité des bourgs et des villages existants. Ce changement de destination est soumis à l'avis de la CDPENAF ou CDNPS. 34 sites identifiés

En matière commerciale, le projet de PLU prévoit de rééquilibrer l'offre commerciale entre le centre-bourg et la zone de la Sablière, en instaurant un linéaire commercial, en priorisant l'implantation de nouveaux commerces dans le centre-bourg.

Les dispositions du PLU de la commune de La Chapelle-Launay sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.

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

Le projet de PLU prévoit de protéger et valoriser les espaces naturels et paysagers remarquables de l'estuaire de la Loire et du Sillon de Bretagne, dans le cadre de la trame verte et bleue. La trame verte et bleue du SCOT a été précisée par le projet de PLU : un inventaire des haies bocagères permet de les identifier au plan de zonage et de les protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, plusieurs espaces boisés classés sont également inscrits et des sites sont délimités également pour protéger des mares et étangs naturels. Les cours d'eau sont protégés avec une marge d'inconstructibilité. Les zones humides sont reportées au document graphique du règlement.
La commune souhaite également révéler le potentiel touristique de la « Basse Chapelle » en aménageant des itinéraires pédestres et une signalétique adaptée. Permettre la connexion avec les sentiers de randonnées existants de Lavau-sur-Loire.
L'agriculture doit être maintenue en développant les circuits courts et en préservant les espaces agricoles pérennes. A l'échelle de la commune de La Chapelle Launay, cela représente 1255,10 ha soit 50.59% de la superficie communale.
La commune est fortement impactée par le risque d'inondabilité et le règlement reporte les secteurs concernés par un aléa d'inondabilité. Dans les secteurs inscrits en zone inondable au plan de zonage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la côte NGF minimale.

ANNEXE - Délibération n°2021-01

Avis sur le projet de PLU de La Chapelle-Launay

Les dispositions du PLU de la commune de La Chapelle-Launay sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.

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

Le projet de PLU de La Chapelle-Launay prévoit un objectif de réduire la consommation d'espace de l'ordre de -35 % à l'échelle de l'intercommunalité par rapport à la période passée, à horizon 2030. L'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers a été réalisée à l'échelle de la commune entre 2009 et 2020 : 16,26 hectares ont été consommés. Le projet prévoit un potentiel de consommation de 8,8 hectares (0,72 ha pour le développement économique, 8,02 ha pour l'habitat et 0,065 pour les équipements collectifs).

L'analyse des capacités de mutation a été réalisée à travers le potentiel Bimby (une trentaine de constructions identifiées) et l'identification des dents creuses (3,7 hectares disponibles).
L'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur bourg prévoit un minimum de 20 logements par hectare.

Un village est identifié au SCOT, la Touche Basse, et prévoit 2 secteurs en extension. Une orientation d'aménagement et de programmation est prévue mais peu détaillée au regard des critères du SCOT.

La commune est concernée par la loi Littoral au titre de commune riveraine de l'Estuaire de la Loire. Les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables sont identifiés et protégés au plan graphique et règlementaire.

L'analyse de la capacité d'accueil pourrait être complétée au regard des critères énoncés par le SCOT.

Le PLU intègre le projet touristique du site de l'Abbaye de Blanche Couronne : la zone UT permettra la réhabilitation du site ainsi qu'une extension limitée des bâtiments à 30% de la surface de plancher.
Les bâtis nécessitant une protection patrimoniale sont repérés au plan de zonage.

Les dispositions du PLU de la commune de La Chapelle-Launay sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT. Cependant, il serait nécessaire dans le rapport de présentation, de compléter la justification sur la capacité d'accueil au regard des critères définis dans le SCOT dans le respect de la Loi littoral.

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

Le PADD affiche comme objectif majeur d'assurer une continuité territoriale à l'échelle communale et supra-communale, en développant et sécurisant les aménagements pour les piétons et cyclistes entre le bourg et Savenay, en incitant au co-voiturage, en améliorant l'offre de stationnement.
En matière de transports en commun, la commune émet le souhait de développer des lignes directes vers Nantes, et vers Savenay, pôle structurant multimodal.

Des emplacements réservés sont prévus pour création de voirie et cheminements doux.

Les dispositions du PLU de la commune de La Chapelle-Launay sont compatibles avec les orientations et objectifs du SCOT.