

Plan local d'urbanisme intercommunal partiel

COMMUNES DE CORDEMAIS,
SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC,
LE TEMPLE DE BRETAGNE

DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

JUSTIFICATION DES CHOIX

ARRÊTÉ LE 8 NOVEMBRE 2018
APPROUVÉ LE 4 JUILLET 2019

PIÈCE DU PLU

1.2

SOMMAIRE

1. ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

1.1 LE SOCLE DU PROJET

1.1.1	Le contexte et les objectifs de l'élaboration du PLUi.....	9
1.1.2	Les documents supra-communaux.....	9
1.1.3	Les caractéristiques du territoire.....	16

1.2 LE CHOIX DU TERRITOIRE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT

1.2.1	Le mécanisme de consommation des logements.....	21
1.2.2	Calcul des besoins théoriques en logements à l'horizon 2030 pour assurer le maintien de la population.....	25
1.2.3	Choix du scénario de développement.....	26

1.3 RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ET CONSOMMATION DE L'ESPACE

1.3.1	Analyse spatiale de l'offre en logements.....	27
1.3.2	La consommation de l'espace passée.....	29
1.3.3	La consommation de l'espace du PLUi partiel.....	34

2. JUSTIFICATIONS DU PROJET DE TERRITOIRE ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

2.1 LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD.....

42

2.2 LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES ÉLÉMENTS DU PROJET DE TERRITOIRE (PADD).....

51

3. MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES

3.1 LES ZONES URBAINES

3.1.1	Méthode utilisée.....	67
3.1.2	Les zones UA.....	70
3.1.3	Les zones UB.....	72
3.1.4	La zone UD.....	74
3.1.5	Les zones UE.....	76
3.1.6	Les zones UP.....	78
3.1.7	La zone UX.....	80

3.2 LES ZONES À URBANISER

3.2.1	Méthode utilisée.....	81
3.2.2	Les zones 1AU.....	83
3.2.3	Les zones 2AU.....	85

3.3 LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

3.3.1	Méthodes utilisées.....	86
3.3.2	Les zones agricoles.....	87
3.3.3	Les zones naturelles et forestières.....	89
3.3.3	Les STECAL.....	91

3.4 BILAN DES SURFACES

	Bilan des grands types de zone du PLUI.....	94
--	---	----

4. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES

4.1 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

4.1.1	Prise en compte de l'évolution de la législation.....	96
4.1.2	La clarification des dispositions.....	98

4.2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL

4.2.1	Les zones à vocation résidentielle.....	100
4.2.2	Les autres zones urbaines.....	104
4.2.3	Les zones à urbaniser.....	111
4.2.4	Les zones agricoles.....	114
4.2.5	Les zones naturelles.....	117

4.3 LES RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES.....	120
4.4 LES RÈGLES COMMUNES À UN ENSEMBLE DE ZONES.....	124
4.5 LES RÈGLES SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE.....	133
4.6 LES CHARTES ANNEXÉES AU RÈGLEMENT.....	134

5. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

5.1 OBJECTIFS POURSUIVIS153
5.2 LÉGENDE COMMUNE À TOUTES LES OAP156
5.3 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS157

6. LES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

6.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS174
6.2 LES ELEMENTS PARTICIPANT À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE185
6.3 LES DÉPLACEMENTS	
6.3.1 Les déplacements doux.....	187
6.3.2 Le recul vis-à-vis des voiries départementales.....	188
6.4 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE	
6.4.1 Les haies stratégiques de la trame verte.....	189
6.4.2 Les espaces boisés classés.....	190
6.4.3 Les cônes de vue.....	191
6.4.4 Les espaces naturels remarquables à protéger ou à reconstituer.....	192
6.4.5 Les zones non-aedificandi autour des stations d'épuration	193
6.4.6 Les secteurs soumis à l'aléa inondation	195

6.5 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA PROTECTION DU PATRIMOINE

6.5.1	Les éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine.....	197
6.5.2	Les bâtiments agricoles pouvant accueillir un changement de destination.....	198

7. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

7.1 LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE	201
7.2 LE SCOT DE LA MÉTROPOLE NANTES/SAINT NAZAIRE	202
7.3 LES DOCUMENTS RÉGIONAUX STRATÉGIQUES		
7.3.1 Le schéma régional de cohérence écologique Pays de la Loire (SRCE).....		206
7.3.2 Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire.....		207
7.3.3 Le Document d'Aménagement Commercial.....		209

8. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

8.1 LES ENJEUX SELON LES THÉMATIQUES

8.1.1	Ressources naturelles et biodiversité.....	213
8.1.2	Ressource en eau.....	219
8.1.3	Cadre de vie, paysages, patrimoine naturel et bâti.....	220
8.1.4	Risques naturels et technologiques.....	222
8.1.5	Nuisances.....	224

8.2 ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	225
--	-------	-----

9. ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

9.1. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	235
9.2 DESCRIPTION SIMPLIFIÉE DU PROJET	237
9.3 CARACTÉRISTIQUES DU SITE NATURA 2000.....	245
9.3.1 Les habitats prioritaires et d'intérêt communautaire.....	246
9.3.2 Les espèces animales remarquables.....	249
9.3.3 Les enjeux du site Natura 2000.....	252
9.3.4 Les objectifs du site Natura 2000.....	253
9.4 RELATION DES SITES DE PROJET AVEC LES SITES NATURA 2000.....	260
9.4.1 Évaluation détaillée des incidences.....	260
9.4.2 Les incidences positives du PLUi.....	262
9.4.3 Les incidences négatives cumulées du PLUi.....	263
9.4.4 Les incidences négatives ponctuelles du PLU.....	264
9.5 LES SECTEURS DE PROJET A PROXIMITÉ DES SITES NATURA 2000.....	265
9.5.1 Les zones AU.....	265

10. INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN

.....	269
-------	-----

PARTIE 1

ENJEUX ET PROSPECTIVE

TERRITORIALE

1.1 LE SOCLE DU PROJET

1.1.1 Le contexte et les objectifs de l'élaboration du PLUi

Le contexte

Dans le cadre de la loi NOTRe et tel que l'a prescrit le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale arrêté le 7 mars 2016 par le préfet de Loire-Atlantique, la Communauté de communes Loire et Sillon (8 communes) et la communauté de communes voisine Coeur d'Estuaire (Cordemais, le Temple de Bretagne, Saint-Etienne-de-Montluc) ont fusionné au 1^{er} 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.

Donc, il s'agit d'un PLUi partiel des communes de Cordemais, Saint Etienne de Montluc et le Temple de Bretagne.

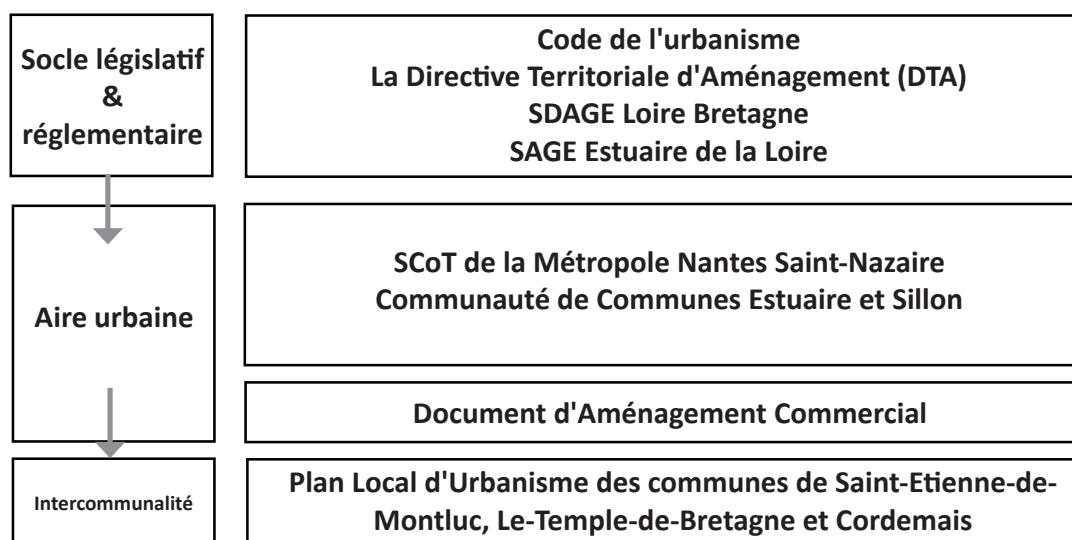
1.1.2 Les documents supra-communaux

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

Dans le socle législatif et réglementaire, le PLUi partiel doit être compatible avec la Loi Alur, les Lois d'urbanisme Grenelle 1 et 2, la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

Conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, à l'échelle de l'aire urbaine, le PLUi partiel des communes de Cordemais, Saint Etienne de Montluc et Le Temple de Bretagne doit être compatible avec les autres documents suivants :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Métropole Nantes / Saint-Nazaire approuvé après révision, le 19 décembre 2016,
- le SDAGE Loire-Bretagne / le SAGE Estuaire de la Loire soit avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE,
- le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- le Schéma de Cohérence Écologique (SRCE),
- le Document d'Aménagement Commercial (DAC).



1.1.2.1 Le Scot de la métropole Nantes / Saint-Nazaire

Les 5 grands objectifs inscrits dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) sont déclinés en 5 grandes orientations : des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique, la performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous, l'estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique, une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants, une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien.

Les grands objectifs du SCot sont d'assurer une production de logements suffisante (100 000 unités à l'horizon 2030 à l'échelle du SCOT), privilégier l'offre de logements dans les centralités, garantir la mixité sociale et générationnelle, poursuivre la rénovation énergétique du parc, favoriser la requalification du parc existant, poursuivre le développement du segment locatif social, assurer l'accueil des gens du voyage, proposer des formes d'habiter diversifiées, innovantes et évolutives, accompagner les nouveaux modes d'habiter, favoriser les formes urbaines économes en espace, garantir des conditions d'hébergement pour les plus fragiles, loger les travailleurs mobiles.

Le SCot prévoit, pour le territoire des trois communes, un objectif de production de 120 logements par an avec 60% de la production sur Saint Etienne de Montluc et 20% de logement social dans les opérations de construction neuve. Le Scot fixe la règle applicable du PLUI d'un maintien des grands équilibres du territoire afin d'assurer la pérennité des espaces agricoles et préserver en «espaces agricoles pérennes» 4300 ha.

La métropole Nantes Saint-Nazaire affirme comme objectif prioritaire la lutte contre l'étalement urbain en tendant à l'horizon 2030 vers une réduction de 50% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine. Chaque commune doit participer à cet effort. L'objectif de réduction de la consommation d'espaces à vocation résidentielle et économique en extension de l'enveloppe urbaine est de -35%.

La densité moyenne minimale est de 20 logements par hectare au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine. Les pôles structurants devront fixer une densité moyenne minimale de 25 logements par hectare au sein des zones ouvertes à l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine.

Le village de la Croix Morzel a été identifié au SCOT comme entité bénéficiant de possibilités d'extension limitée de l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine, sous réserve de respecter les règles suivantes : ne pas compromettre la stratégie de confortement des centralités (bourgs, centres villes), respecter la capacité d'accueil du village, respecter la structuration urbaine du village, respecter les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers (points de vues, recompositions de lisières urbaines qualitatives, attention portée à la circulation des engins agricoles, recherche d'une moindre imperméabilisation ...).

1.1.2.2 Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne

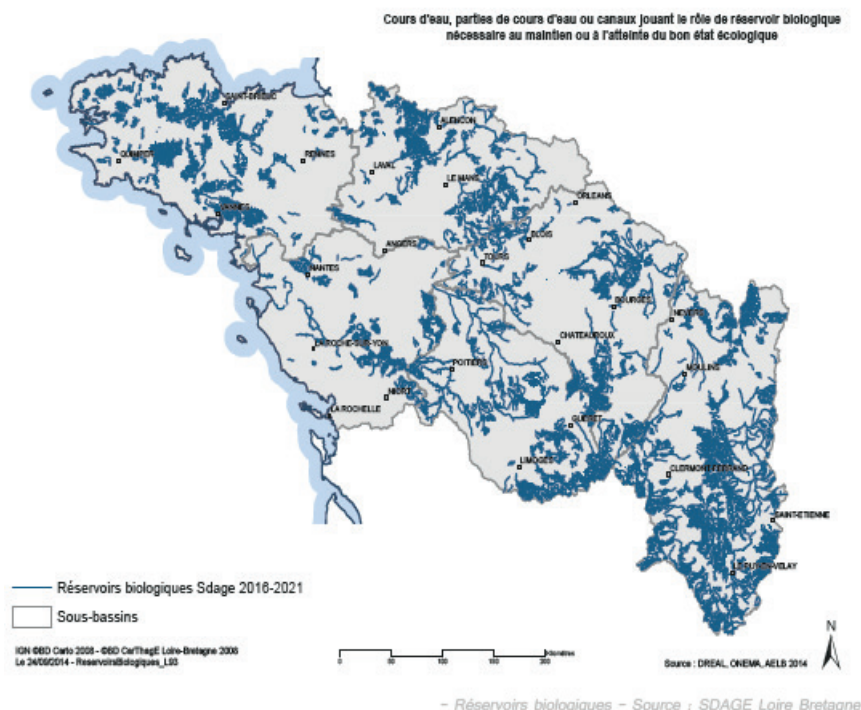
Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2009. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le SDAGE décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels, techniques et économiques.

Les principaux enjeux :

- Protéger les milieux aquatiques, leur bon fonctionnement : repenser les aménagements des cours d'eau, préserver les zones humides et la biodiversité, rouvrir les rivières aux poissons migrateurs, préserver le littoral, préserver les têtes de bassin versant,
- Lutter contre les pollutions : réduire la pollution par les nitrates, la pollution organique, maîtriser la pollution par les pesticides, dues aux substances dangereuses, protéger la santé en protégeant l'environnement,
- Maîtriser la ressource en eau et les prélèvements d'eau, gérer le risque inondation et réduire le risque d'inondation par les cours d'eau, renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques, mettre en place des outils réglementaires et financiers, informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Parmi les objectifs du SDAGE directement liés à l'urbanisme et l'aménagement du territoire :

- prévoir des ressources en eau suffisantes pour les populations futures et les préserver,
- éviter les pollutions dans les aires d'alimentation des captages d'eau potable,
- choisir l'assainissement le mieux adapté, individuel ou collectif, à chaque nouvelle zone à urbaniser, bien dimensionner les équipements et surveiller leur fonctionnement,
- ne pas rejeter d'eaux usées dans les milieux sensibles,
- limiter le ruissellement avec des espaces de pleine terre obligatoire en ville et en maintenant les haies agricoles,
- recenser les zones humides, les protéger en les classant en zones naturelles,
- classer aussi en zones naturelles les zones d'expansion des crues pour ne pas exposer de nouvelles populations aux inondations.



1.1.2.3 Le SAGE Estuaire de la Loire

Les communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint Etienne de Montluc sont situées dans le périmètre du SAGE de l'Estuaire de la Loire, approuvé par arrêté préfectoral le 9 septembre 2009.

Les objectifs du SAGE sont les suivants :

1. Qualité des milieux

- Améliorer la connaissance des zones humides et des cours d'eau
- Protéger les milieux aquatiques/humides
- Gérer/entretenir les zones humides
- Adopter une gestion équilibrée et différenciée des canaux et des cours d'eau
- Mettre en oeuvre le scénario «morphologique» de restauration de l'estuaire entre Nantes et Saint-Nazaire
- Poursuivre la mise en oeuvre du programme de relevé de la ligne d'eau d'étiage en amont de Nantes.

2. Qualité des eaux

- Réduire les phénomènes d'eutrophisation des eaux de surface
- Réduire les teneurs en nitrates des eaux souterraines
- Réduire les pollutions phytosanitaires
- Réduire les contaminations bactériologiques
- Connaître et réduire l'impact des micropolluants.

3. Inondations

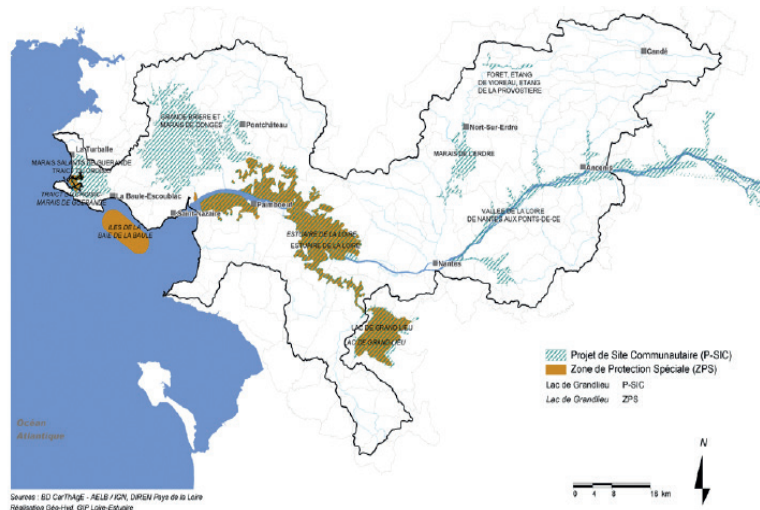
- Prévenir les risques d'inondation par une meilleure connaissance de l'aléa
- Diminuer les risques en réduisant la vulnérabilité des secteurs impactés.

4. Gestion quantitative et alimentation en eau

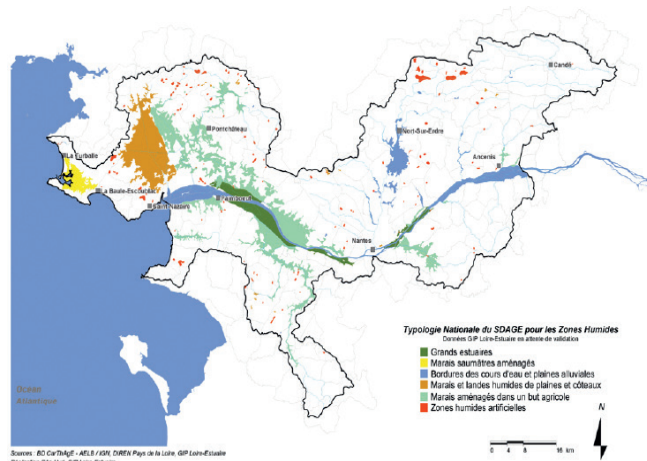
Il est à noter que les marais estuariens couvrent une grande superficie du territoire de la commune.

Dans le milieu naturel des Marais du Nord Loire, le SAGE a pour objectif la mise en oeuvre d'une gestion équilibrée permettant de garantir à la fois le maintien des fonctions écologiques, le fonctionnement hydraulique (entretien des canaux et des ouvrages, niveaux d'eau) et assurer ainsi la poursuite des activités humaines traditionnelles de même que celles qui se sont développées plus récemment (tourisme).

Le PLUi partiel devra être compatible avec les préconisations du SAGE Estuaire de la Loire soit coordonner la gestion des ressources actuelles et futures afin de satisfaire tous les usages de manière équilibrée et mener et mettre en oeuvre une politique concrète d'économie d'eau.



Zones de Protection Spéciale et projets de Sites d'Intérêt Communautaire



Zones Humides du SAGE

1.1.2.4 Le Document d'Aménagement Commercial (DAC)

Les collectivités qui composent le SCoT de la métropole Nantes-Saint-Nazaire ont décidé de définir une stratégie commune en matière d'implantation commerciale.

Le DAC précise les enjeux et orientations en matière d'aménagement commercial du SCoT, approuvé la première fois en 2007 puis 2016, tout en restant fidèle aux grands principes qui définissent la métropole à l'horizon 2020.

Le DAC distingue trois secteurs :

- 1/ les centralités,
- 2/ les zones d'aménagement commerciale (ZAcOm),
- 3/ les espaces hors ZAcOm et centralités.

Les grands principes s'y appliquant sont :

- Privilégier les centralités urbaines pour toutes les implantations commerciales,
- Polariser les grands commerces difficilement insérables en ville, dans les zones d'aménagement commercial,
- Éviter les implantations en dehors des centralités et des zones d'aménagement commercial.

Ainsi, l'optimisation des espaces existants à l'échelle du territoire est un enjeu tout aussi important que l'ouverture de nouveaux espaces.

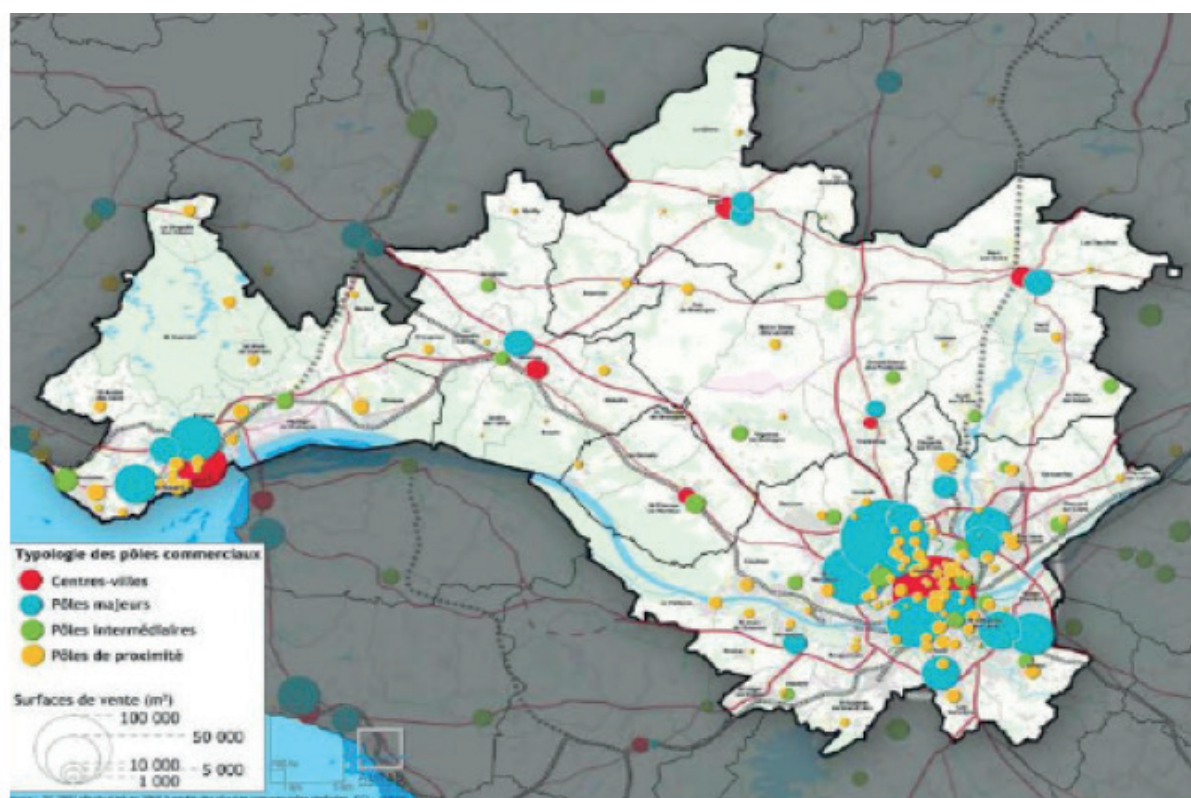
Le SCoT prend acte du secteur limité de la zone d'activités de la Folaine à Cordemais, développé en cohérence avec le projet urbain du Temple de Bretagne.

Le territoire totalise environ 8 700m² de surfaces commerciales (10% de la surface totale à l'échelle métropolitaine). L'enjeu général est d'optimiser la répartition commerciale entre les différents EPCI.

A l'échelle de la nouvelle intercommunalité, le SCoT affirme sa volonté de renforcer la vocation commerciale des pôles structurants et de conforter le tissu commercial des centres de communes et de quartiers.

Ainsi, le SCoT prévoit de :

- > développer une stratégie de complémentarité de l'offre entre les centres villes et les pôles de périphérie afin de préserver un équilibre territorial,
- > conforter et développer le commerce de proximité dans les centralités des bourgs pour renforcer l'animation de la vie urbaine et diminuer les déplacements motorisés pour les achats du quotidien,
- > mettre en oeuvre les actions nécessaires au maintien du dernier commerce accessible aux personnes peu mobiles pour garantir un accès aux équipements commerciaux à tous les habitants.



- Classification des polarités commerciales - Source : SCoT

1.1.2.5 Le PLH en cours d'élaboration

Par délibération en date du 27 avril 2017, la Communauté de communes Estuaire et Sillon s'est engagée dans une démarche volontariste d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle des 11 communes de son territoire. Ce travail s'est inscrit dans la continuité à la fois du PLH (2014 – 2020) du territoire de l'ex Communauté de communes Loire et Sillon ainsi que dans celle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) dont l'élaboration avait été engagée par l'ex Communauté de communes Cœur d'Estuaire.

L'élaboration du PLH s'est faite de manière partenariale à l'échelle locale mais aussi avec les principaux partenaires, en particulier le Département de Loire-Atlantique et l'Etat. Le territoire Estuaire et Sillon étant inclus dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nantes Saint-Nazaire, le PLH se devait d'être également compatible avec le SCoT.

Les objectifs démographiques et de logements ont permis de déterminer un besoin de 329 logements en moyenne par an, soit 1 974 logements à créer sur la durée du PLH. Cette répartition s'organise selon trois secteurs inspirés du SCoT Nantes Saint-Nazaire.

Répartition territoriale des objectifs prévisionnels de production de logements
par secteur et par commune pendant la durée du PLH (2019-2024)

Secteur	Commune	Locatif social				Locatif libre	Accession	TOTAL	Part de la production de logements
		PLAI	PLUS	PLS	TOTAL				
Secteur 1	Savenay	41	49	27	117			482	24 %
	La Chapelle-Launay	10	21	0	31			150	8 %
	Saint-Etienne-de-Montluc	36	47	23	106			436	22 %
	TOTAL	87	117	50	254	165	649	1 068	54 %
Secteur 2	Campbon	7	13	5	25			138	7 %
	Cordemais	7	28	4	39			218	11 %
	Malville	7	15	3	25			140	7 %
	Prinquiau	7	15	3	25			140	7 %
	TOTAL	28	71	15	114	50	472	636	32 %
Secteur 3	Bouée	0	6	0	6			60	3 %
	Lavau-sur-Loire	0	6	0	6			48	2 %
	Quilly	0	6	0	6			90	5 %
	Le Temple-de-Bretagne	0	9	0	9			72	4 %
	TOTAL	0	27	0	27	22	221	270	14 %
CC Estuaire et Sillon		115	215	65	395	237	1 342	1 974	100 %

5 orientations majeures, résultantes des problématiques et des enjeux du territoire soulevés dans le diagnostic, ont été retenues pour ce Programme Local de l'Habitat :

- Favoriser une offre de logements diversifiée et une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire dans le respect des principes de mixité sociale
- Répondre aux besoins des populations spécifiques : un enjeu de solidarité
- Soutenir l'amélioration énergétique et l'adaptation des logements
- Maîtriser le développement urbain et rationaliser l'utilisation du foncier
- Renforcer la gouvernance des politiques locales de l'habitat, l'information aux habitants et le suivi du PLH

Elles seront mises en œuvre par la réalisation d'un programme d'actions s'articulant autour de 5 grandes actions se déclinant elles-mêmes en « sous-actions ».

Le conseil communautaire a arrêté le projet de PLH le 27 septembre 2018, il a été transmis aux communes pour avis, le conseil se prononcera à nouveau sur la prise en compte des avis communaux le 20 décembre prochain avant transmission au Préfet pour avis du CR2H en début 2019, puis adoption définitive par le conseil communautaire en février ou mars 2019.

1.1.2.6 Des documents d'urbanisme récents

Les PLU communaux en vigueur sur les trois communes sont relativement récents :

- le PLU de Cordemais a été approuvé le 12 mai 2014,
- le PLU de Saint-Etienne de Montluc a été approuvé le 27 septembre 2012,
- le PLU du Temple de Bretagne a été approuvé le 29 août 2013.

1.1.2.7 Les objectifs du PLUi partiel

Les objectifs de l'élaboration du PLUi partiel découlent des dispositions issues des articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme ainsi que des spécificités du territoire :

Aménagement de l'espace :

Permettre le développement et l'affirmation du territoire tout en assurant une réduction de la consommation des terres naturelles et agricoles en privilégiant le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier consommé par le développement urbain,

Développer une offre d'équipements et de services de qualité en adéquation avec les besoins actuels et futurs des habitants et des entreprises

Permettre un développement équilibré du territoire et l'affirmation du pôle structurant de Saint Etienne de Montluc, notamment par l'aménagement du Pôle Gare,

Habitat :

Assurer l'adéquation entre l'offre et la demande en logement pour la population actuelle et future, dans l'optique de répondre aux parcours résidentiel des ménages sur le territoire,

Réhabiliter et rénover le parc résidentiel existant (notamment du point de vue énergétique)

Diversifier l'offre de logements, du point de vue social et générationnel,

Favoriser le renouvellement urbain et permettre des formes urbaines adaptées à leur fonction et à leur contexte urbain et paysager

Développement économique :

Assurer la pérennité des sites d'activités majeurs du territoire et le développement des secteurs aménagés par l'Intercommunalité dans la continuité de la stratégie centrée sur les filières liées à la formation et à l'éco-construction,

Favoriser l'offre commerciale et préserver le commerce de centre-bourg,

Transports :

Privilégier le développement urbain à proximité de la desserte en transport collectif et favoriser une ville des courtes distances assurant des alternatives aux déplacements automobiles,

Valoriser les gares de Cordemais et de Saint-Etienne-de-Montluc tant pour conforter leur rôle de déplacements à l'échelle du bassin de vie de Nantes-St Nazaire que pour leur intérêt stratégique dans un développement urbain maîtrisé et qualitatif du territoire.

Environnement et cadre de vie :

Préserver la trame verte et bleue du territoire (notamment les marais de l'estuaire de la Loire, les cours d'eaux du Sillon de Bretagne et les zones humides), qui fonde l'intérêt écologique et l'identité paysagère du territoire,

Développer une politique touristique et culturelle adaptée à la richesse de l'environnement estuarien en cohérence avec le projet d'équipement "Loirestua" localisé à Cordemais,

Assurer la qualité architecturale et patrimoniale des bourgs, des villages, des hameaux en permettant leur préservation et leur valorisation, maîtriser le risque d'inondation par submersion au regard des cartographies de l'Atlas des Zones Inondables de l'estuaire de la Loire.

Agriculture :

Préserver les espaces agricoles dans leur fonctionnalité économique tout en assurant la pérennité de la trame bocagère et boisée du territoire.

1.1.3 Les caractéristiques du territoire

1.1.3.1 Le socle naturel

Un socle naturel et paysager remarquable de la Loire au Sillon de Bretagne à préserver

Le territoire est un réservoir de biodiversité constitué de marais protégés, de cours d'eau, de zones humides et de secteurs de bocage de qualité. Il convient de renforcer le réseau de zones humides tout en luttant contre les espèces invasives qui nuisent aux espèces et à la biodiversité locales.

Un bocage dense et de nombreux espaces protégés et inventoriés

Le territoire est couvert par une trame verte très présente qui se décline en prairies bocages et boisements et une trame bleue composée de cours d'eau et de marais qui s'agence de façon fonctionnelle : là où l'eau est peu présente, le bocage assure la continuité écologique et le franchissement des infrastructures. L'association de ces deux sous-trames dévoile de nombreux réservoirs de biodiversité constitués de marais très protégés, des cours d'eau et de leurs abords, de zones humides et secteurs au bocage de qualité.

La trame bleue constitue un milieu propice au développement de la vie sauvage.

Néanmoins, l'urbanisation linéaire s'étirant entre les centres urbains et deux grandes infrastructures divisant le territoire en deux parties distinctes peuvent être sources potentielles de fragmentation de cette trame.

Maintenir la diversité des pratiques agricoles pour entretenir les paysages

Il convient à la fois de conforter les continuités écologiques supra-communales que sont les boisements du Sillon de Bretagne, la Loire, les marais, de soigner les lisières des espaces sensibles et protégés, de préserver et améliorer la trame arborée, d'entretenir les milieux ouverts et l'activité agricole tout en assurant la continuité des cours d'eau afin de conforter les corridors naturels.

Limiter l'étalement urbain pour préserver le maillage bocager et boisé du territoire

Il faut contenir l'étalement urbain par souci de préserver les qualités et la biodiversité intrinsèques du territoire mais aussi par rapport aux risques naturels.

Autre enjeu, l'amélioration de la perméabilité des tissus urbains et faciliter le franchissement des infrastructures linéaires et zones d'activités.



Des risques et nuisances présents sur le territoire

Risques liés au sol

Sur la majeure partie du territoire, le risque lié au retrait-gonflement des argiles est faible, exception faite à Cordemais du fait de la formation géologique. Le risque est localisé au niveau des parties basses centrales.

Ce risque a pour effet de compliquer les constructions, c'est pourquoi il doit être pris en compte dans le cadre des secteurs prévus à l'urbanisation ou dans les orientations d'aménagement.

Risques liés à l'eau

La partie sud du territoire présente un fort risque d'inondation soit à cause des nappes affleurantes, soit par la proximité de la Loire.

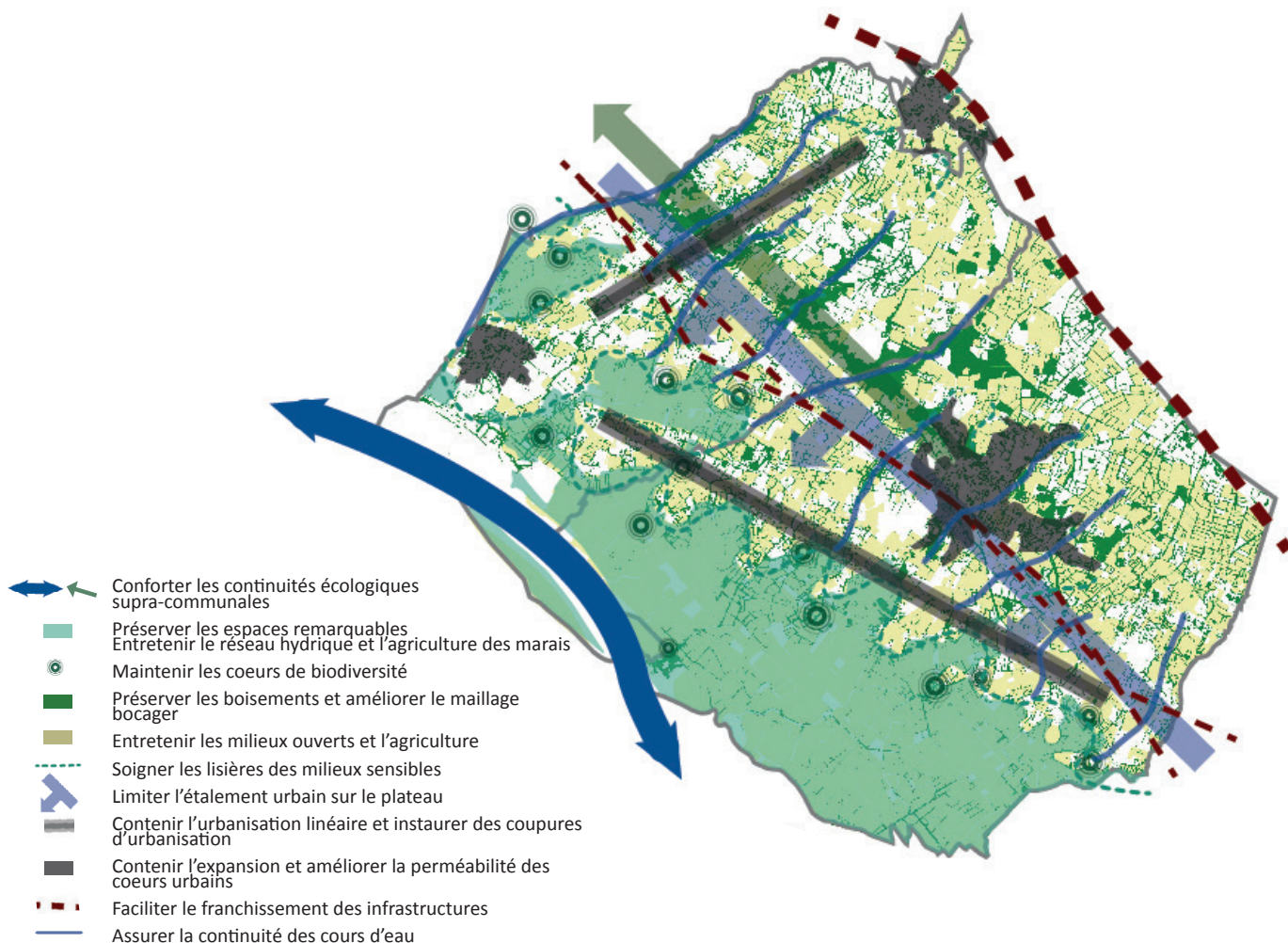
Autres risques

Conformément à l'arrêté du 27 juin 2018 portant sur la délimitation des zones à potentiel radon, les communes de Saint-Etienne de Montluc, Cordemais et Le Temple de Bretagne sont situées en zone 3.

Une trame verte et bleue riche sur le territoire

Enjeux

- Préserver les périmètres d'inventaire et de protection
- Maintenir et renforcer la fonctionnalité des sous-trames de la Trame verte et bleue
- Favoriser la nature en ville
- Valoriser les paysages d'exception et ordinaire par des liaisons douces et lieux d'observation
- Poursuivre la valorisation culturelle, touristique et environnementale des paysages
- Améliorer l'intégration du tissu urbain et soigner les espaces de transition
- Qualifier les entrées de ville routières, ferroviaires et fluviales
- Préserver le patrimoine local et les codes architecturaux



1.1.3.2 La démographie et l'habitat

Un territoire attractif et une population en augmentation

Le territoire compte 11 300 habitants.

Plus d'un habitant sur deux réside sur la commune de Saint Etienne de Montluc (56%), identifié par le Scot comme pôle structurant, 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.

Les objectifs sont d'anticiper et d'adapter l'offre de logements et les services et équipements aux évolutions démographiques pour répondre à l'ensemble des besoins de la population (vieillesse, ménages précarisés, jeunes ménages ...) dans toute leur diversité.

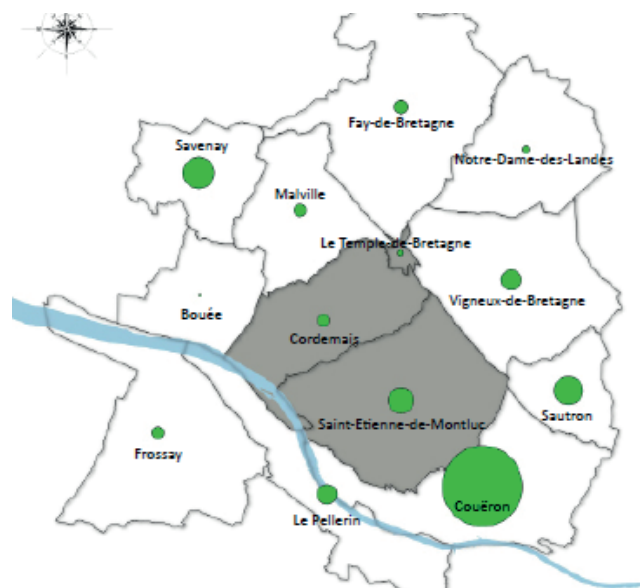
Un parc de logements à rénover et un développement à orienter vers la diversification de l'offre

Le parc de logements est majoritairement constitué de maisons individuelles destinées à la résidence principale.

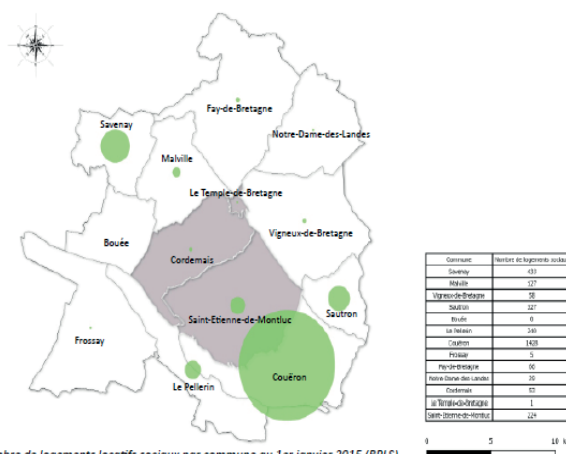
Le parc de résidences principales est relativement ancien puisqu'un tiers des logements date d'avant 1950. Des enjeux de rénovation et d'amélioration des performances énergétiques en découlent. Certains segments de l'offre sont absents ou peu développés : locatif social (19 logements à Cordemais, 40 logements à Saint Etienne de Montluc), publics spécifiques, gens du voyage, travailleurs mobiles, jeunes.

Le segment locatif social est insuffisamment développé même s'il se renforce depuis 2012-2013 : 19 logements à Cordemais, 40 logements à Saint-Etienne-de-Montluc. De même, l'offre de logements en direction des publics spécifiques est quasi inexistante en dépit de besoins importants.

77 logements sont produits chaque année en moyenne sur le territoire (période observée entre 2005 et 2014) dont 44% à Saint-Etienne-de-Montluc. Des opérations d'ensemble en ZAC ou en lotissement ont permis de densifier tandis que 9,5 hectares sont consommés par an en extension urbaine (1999-2012). La réduction de 35% de la consommation foncière conduit à un maximal d'extension de 6,2 hectares possibles au PLUI. Il s'agit donc d'accentuer la production de logement en priorisant le développement sur le pôle structurant mais aussi en mobilisant les gisements fonciers, la densification afin de rester dans l'enveloppe urbaine et de réduire la consommation nouvelle d'espace pour répondre aux objectifs du Scot.



Nombre de logements par commune (Insee 2013)
Le poids du parc de logements par commune



Nombre de logements locatifs sociaux par commune au 1er janvier 2015 (RPLS)

Un parc locatif social peu développé

1.1.3.3 Les activités économiques et les déplacements

Un dynamisme économique endogène

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).

Une dynamique commerciale à accompagner sur les trois polarités

L'offre commerciale structurante est concentrée à Saint Etienne de Montluc. Elle est complétée par une offre de proximité dans chaque commune. Les commerces et activités de services sont à conforter au sein des bourgs, avec une problématique de revitalisation commerciale pour le centre bourg de Saint Etienne de Montluc.

Une offre économique alternative est à développer en priorité au contact du Pôle d'Echange multimodal.

62% du territoire est dédié à l'agriculture. L'élevage bovin et la culture fourragère sont les principales activités.

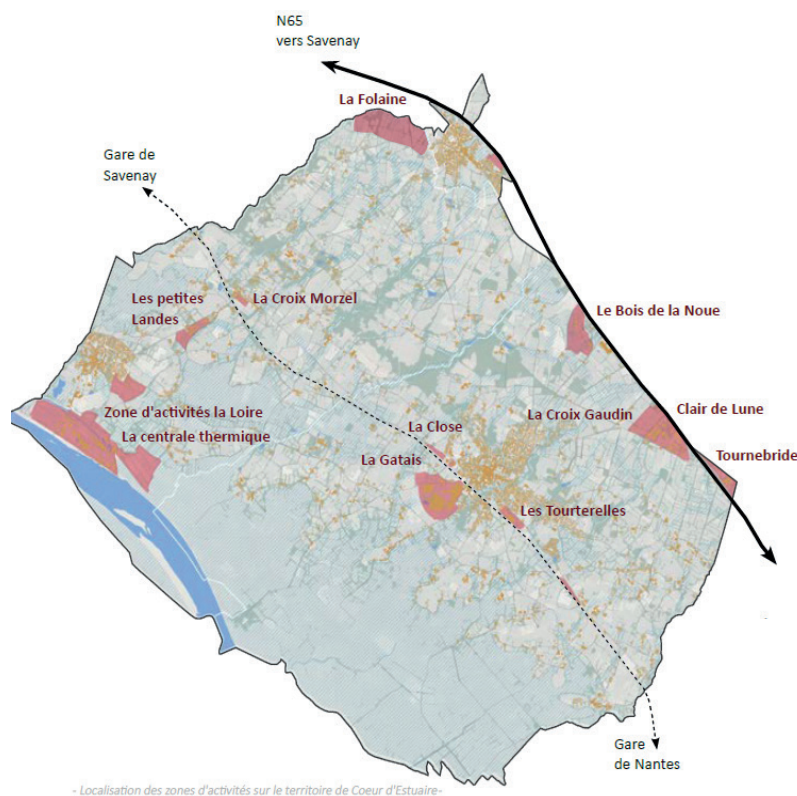
L'agriculture permet d'entretenir et de maintenir les paysages.

L'activité innovante reste à encourager.

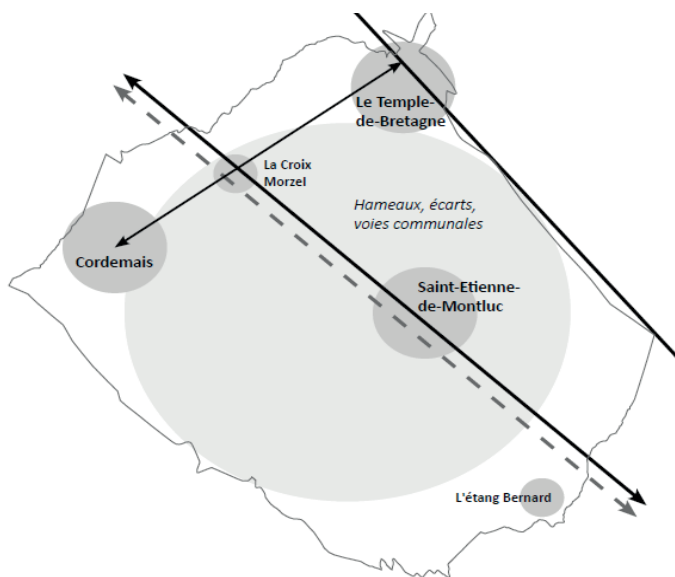
Des mobilités centrées sur la voiture

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.



1.1.3.4 Fonctionnalités urbaines des centralités et patrimoine



Les bourgs : réservoirs d'urbanisation

Un patrimoine à valoriser et à préserver

Un relevé du bâti présentant un intérêt patrimonial et nécessitant la mise en place de mesures de protection adaptées a été réalisé sur le territoire. Des critères de sélection ont été déterminés afin de classer les constructions ou les secteurs par typologie.

Ces critères peuvent varier selon la situation du bâti (dans le bourg, en hameau, construction isolée).

Une harmonisation des prescriptions en matière de préservation du patrimoine bâti isolé au sein du PLUI partiel est à rechercher.

LE BÂTI ANCIEN DES BOURGS



UN BOURG EN ÉTOILE, AU PARCELLAIRE MOYENNEMENT DENSE ET FRONT BÂTI QUASI-CONTINU DANS LE COEUR - CORDEMAIS



MAISON DE BOURG À HAUTEUR DIVERSES, EN DÉCROCHÉE - BOURG DE ST ETIENNE-DE-MONTLUC



MAISON DE MAÎTRE EN RETRAIT DE LA RUE AVEC JARDIN EN FRONT - BOURG DU TEMPLE-DE-BRETAGNE

La Croix Morzel, une entité urbaine à conforter et la gare comme socle d'une centralité

La gare est à valoriser, en particulier dans la perspective du cadencement et du développement de la Croix Morzel. Des enjeux de connexions et de cohérence sont à trouver entre les deux entités, bourg et le quartier de la Croix Morzel, dont les infrastructures sont sources de nuisances et de coupures physiques.

Par ailleurs, un projet «pôle gare» à Saint-Etienne-de-Montluc permettra de développer une offre de logements autour d'un équipement à valoriser.

1.2 LE CHOIX DU TERRITOIRE EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT

La bonne compréhension du territoire et de ses logiques de développement actuelles doit permettre de poser les bases d'un projet commun partagé et équilibré. À cet égard, les hypothèses de développement reviennent sur la logique de construction sur la période récente et sur leur destination.

L'analyse des phénomènes consommateurs de logement permet ainsi de comprendre les évolutions du parc résidentiel sur la période la plus récente et d'envisager le développement possible de celui-ci dans les années à venir. Au travers de plusieurs hypothèses qui s'appuient sur les politiques en cours ou envisageables, il est ainsi possible d'estimer les besoins en logements du territoire pour maintenir le nombre d'habitants actuels.

1.2.1 Le mécanisme de consommation des logements

Il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logement et évolution de la population. En effet, quatre phénomènes font varier l'utilisation d'une partie du parc nouvellement construit, c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier. Ces quatre phénomènes sont :

- Le renouvellement du parc de logements ;
- Le desserrement des ménages ;
- La variation du parc de logements vacants ;
- La variation du parc de résidences secondaires.

Cela signifie que, pour le maintien de la population, il peut y avoir des besoins supplémentaires en logements.

>> LE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

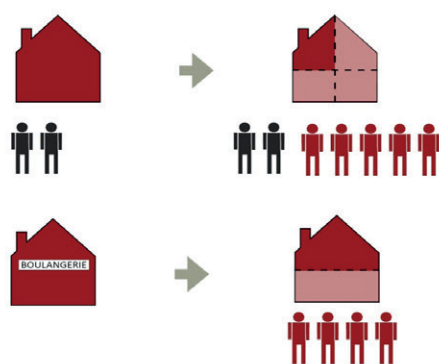
Le premier phénomène à prendre en compte est le renouvellement partiel du parc de logements. Celui-ci correspond aux modifications de tout ou partie d'un bâti existant.

Le phénomène de renouvellement peut produire de nouveaux logements : il s'agit par exemple d'un grand logement divisé en plusieurs petits logements ou d'un local d'activité transformé en logement(s).

À l'inverse, le renouvellement peut être consommateur de logements, il s'agit par exemple d'un logement affecté à un autre usage (commerce, bureau, etc.), d'un regroupement de plusieurs logements, etc. Il peut aussi s'agir de destructions de logements, sans reconstruction.

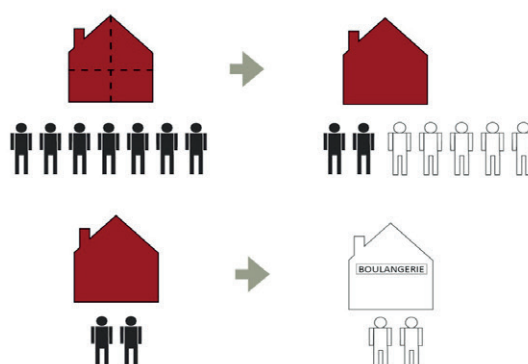
>> LE RENOUVELLEMENT POSITIF

Augmentation du nombre de logements



>> LE RENOUVELLEMENT NEGATIF

Diminution du nombre de logements



Les différents effets du renouvellement du parc de logements

Le renouvellement de la Communauté de Communes du Cœur d'Estuaire a été calculé à partir des données INSEE 2008 et 2013 des données SITADEL 2007-2012. Entre 2008 et 2013, le parc de logements est passé de 4397 unités à 4759 soit une augmentation de 362 unités.

Sur la même période, 375 logements neufs ont été construits. Le renouvellement est négatif, à savoir que l'augmentation du parc a été inférieure au nombre de logements construits.

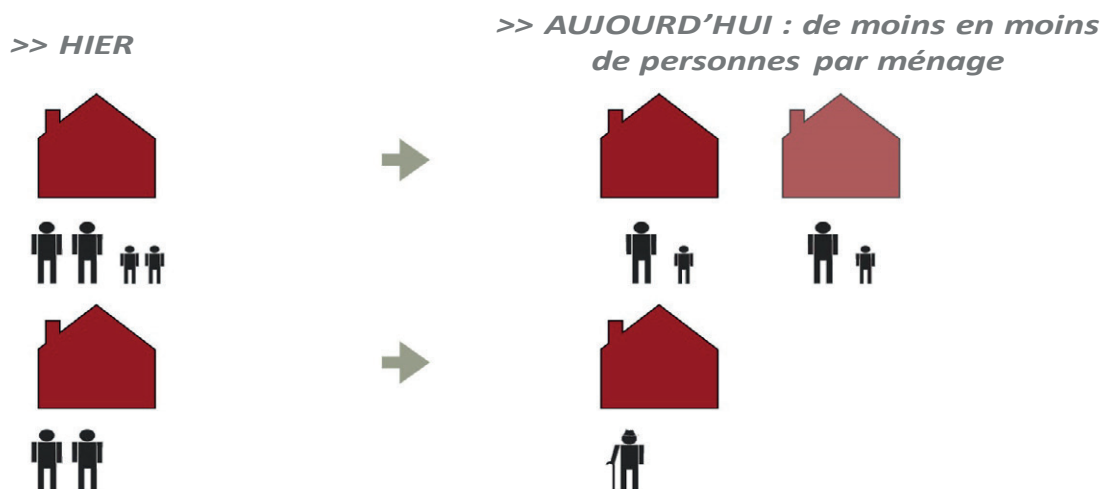
>> 13 logements ont été consommés par un autre usage que l'habitation (démolition/réaffectation) entre 2007 et 2012.

>> LE DESSERREMENT DES MÉNAGES

Le deuxième phénomène qui participe à l'écart entre production de logements et évolution démographique est le desserrement des ménages.

Il s'agit de la baisse du nombre moyen de personnes par ménage, liée aux évolutions démographiques et sociétales. En conséquence, à population équivalente, il est observé une augmentation du nombre de ménages et du nombre de logements occupés. Ce phénomène, observé à l'échelle nationale, s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : vieillissement de la population, augmentation du nombre de familles monoparentales, augmentation des divorces, etc.

Les différents effets du desserrement des ménages



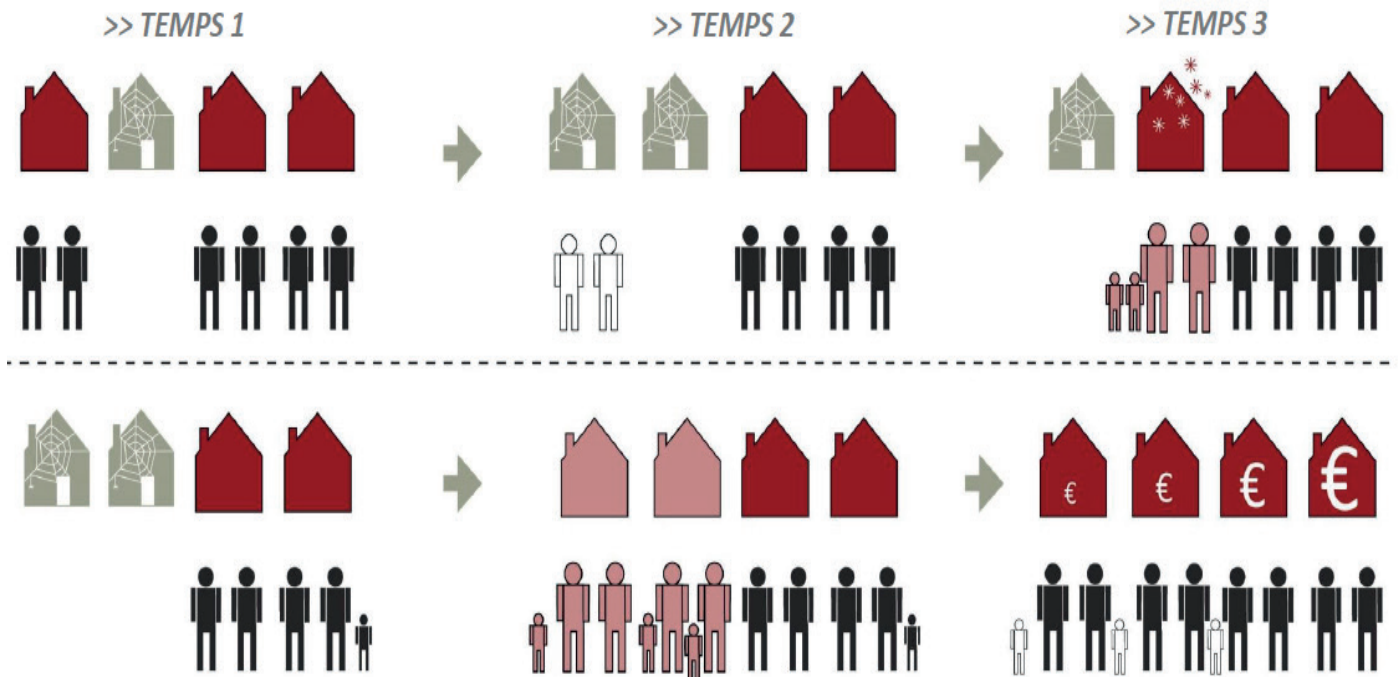
Entre 2008 et 2013, le nombre d'occupants par résidence principale est passé de 2,7 à 2,6. Le desserrement est donc négatif, entraînant une perte de 94 logements.

La baisse du nombre d'occupants par résidence principale a consommé 94 logements.

Autrement dit, 94 logements ont aborbé ce phénomène mais n'ont pas permis d'accueillir une nouvelle population.

>> LA VARIATION DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

La vacance est un phénomène naturel sur un territoire. Les nouvelles constructions, les changements de propriétaires, les successions, etc., sont générateurs de moments de vacance, nécessaire au bon fonctionnement du marché immobilier. Il est ainsi estimé qu'un territoire « à l'équilibre » nécessite entre 6% et 7% de logements vacants. L'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants et un marché tendu et au contraire, une offre abondante engendre une augmentation de la vacance, souvent des logements les plus anciens.



L'augmentation du parc de logements vacants a consommé 28 unités entre 2008 et 2013.

2008 : 195 logements vacants

2013 : 223 logements vacants



**PERTE DE 28
LOGEMENTS**

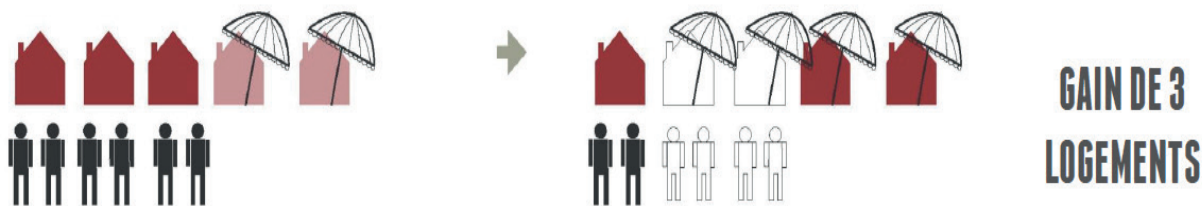
>> LA VARIATION DU PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

De la même manière que pour la vacance, la variation du nombre de logements utilisés comme résidences secondaires a un impact sur le maintien de la population. La population détentrice de ce type de biens immobiliers n'est pas considérée comme résidente, car elle n'a qu'une utilisation partielle des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur l'optimisation des réseaux est aussi plus faible et saisonnier.

Ainsi, le parc de résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants, du fait de l'attractivité touristique du territoire, de l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite, de l'évolution de la fiscalité, etc.

La baisse du parc de résidences secondaires de trois unités a permis d'accueillir une nouvelle population et est venue libérer trois logements.

>> Entre 2008 et 2013, le nombre de résidences secondaires est passé de 62 à 59.



>> BILAN DES PHÉNOMÈNES

Phénomènes ayant entraînés une perte de population :

- le renouvellement du parc de logements :-13 logements
- le desserrement des ménages :- 94 logements
- l'évolution du parc de logements vacants :- 28 logements

Phénomènes ayant entraînés une augmentation de population :

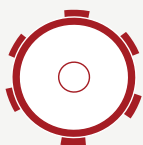
- l'évolution du parc de résidences secondaires : +3 logements
- la production de nouveaux logements : 375 logements

Ainsi, 243 logements en plus ont entraîné une hausse de la population de 632 personnes (en comptant 2.6 personnes par ménage). On observe en effet, que la population a augmenté de 634 personnes entre 2008 et 2013 (selon l'INSEE).

1.2.2 Calcul des besoins théoriques en logements à l'horizon 2030 pour assurer le maintien de la population

Afin de pouvoir calibrer au mieux le développement de la nouvelle offre en logements, il est nécessaire de prendre en compte ces dynamiques démographiques particulières et celles du marché de l'habitat. Les hypothèses de leur évolution peuvent être basées sur les tendances actuelles ou sur des objectifs politiques qui seront débattus dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

>> CALCUL DU « POINT-MORT » - 60 LOGEMENTS NÉCESSAIRES POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION



LE RENOUELEMENT DU PARC DE LOGEMENTS - Poursuite de la tendance actuelle
BESOINS SUPPLÉMENTAIRES DE 9 LOGEMENTS



LE DESSERREMENT DES MÉNAGES - Poursuite de la tendance actuelle (estimation pour 2030 : 2,3 personnes/ménage)
BESOINS SUPPLÉMENTAIRES DE 51 LOGEMENTS



LA VARIATION DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS - Stabilisation de la vacance (estimation pour 2030 : 5,50% de logements vacants)
PAS DE BESOIN SUPPLÉMENTAIRE



LA VARIATION DU PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES - Poursuite de la tendance actuelle
PAS DE BESOIN SUPPLÉMENTAIRE

Dans l'hypothèse où les phénomènes actuels suivraient la tendance observée durant la période précédente, les besoins en logements pour maintenir la population des trois communes à l'horizon 2030 s'élèveraient à environ 60 logements.

Dans le détail, le renouvellement du parc serait toujours négatif (-9 logements) mais pèserait moins lourd sur le parc de logements.

Dans le même temps, le desserrement des ménages poursuivrait sa tendance actuelle. Cette variation nécessiterait 51 logements supplémentaires.

La vacance serait stabilisée à 5,50% du parc de logements en 2030.

Enfin, les résidences secondaires auraient un effet neutre.

1.2.3 Choix du scénario de développement

En référence au Schéma de Cohérence Territoriale Nantes Saint-Nazaire, le PLUi partiel de Cordemais, Saint-Etienne de Montluc et Le Temple de Bretagne dispose d'un objectif annuel moyen de production de logements situé entre 100 et 120 logements.

Au vu des ambitions du territoire, le projet intercommunal partiel s'appuie sur la fourchette haute prévue par le Schéma de Cohérence Territoriale, soit 120 logements par an. En effet, située aux portes de la métropole nantaise, la communauté de communes bénéficie d'un pouvoir d'attractivité important et continuera d'attirer de nouveaux habitants. Le territoire doit donc anticiper cette croissance de population, notamment par une politique de production de logements dynamique. De plus, pour rappel, le simple maintien de la population consommera environ 60 logements environ.

Cadre général en matière de prospective

ÉQUILIBRE TERRITORIAL DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	60% minimum de la production à Saint Etienne de Montluc	30% sur Cordemais (bourg et croix de morzel)	10% sur Le Temple de Bretagne
DENSITÉ MINIMALE GLOBALE DES OPÉRATIONS EN EXTENSION	25 logements / ha minimum pour le pôle structurant	20 logements/ha minimum pour les deux autres communes	
ESTIMATION DE LA PRODUCTION EN LOGEMENTS (10 ANS)	120 logements annuels		
CONSOMMATION DE L'ESPACE MAXIMALE EN EXTENSION	77.6 ha		
ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	20% de logement social sur les opérations en extension	diversification des types de logements	

1.3 RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ET CONSOMMATION DE L'ESPACE

1.3.1 Analyse spatiale de l'offre en logements

Le projet de PLUi fixe un objectif de production de 120 logements par an, soit 1200 logements sur le pas de temps du document (10ans).

Ces logements pourront être produits au sein de deux types de potentiels : le potentiel en réinvestissement, c'est-à-dire au sein même de l'enveloppe urbaine, et le potentiel en extension, soit en dehors de l'enveloppe urbaine.

Pour rappel, le Schéma de Cohérence Territoriale définit l'enveloppe urbaine le « *périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. Elle tient compte de différents critères, notamment l'occupation du sol, les formes urbaines, la présence d'éléments paysagers et naturels, ...* ». Il indique également que « *ces espaces urbanisés concernent les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique ou commerciale ainsi que les villages et hameaux. Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés, ni les espaces de loisirs ou sportifs non bâtis* » et que « *les espaces manifestement viabilisés et en cours d'aménagement (équipements de voirie ou de réseaux) peuvent être intégrés à l'enveloppe urbaine, car ils ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels ou paysagers* ».

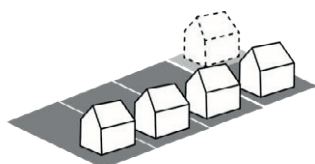
La recherche du foncier répondant à l'accueil de population à l'échéance du PLUI a été réalisée de la manière suivante :

- une analyse des espaces interstitiels au sein du tissu urbanisé, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : dents creuses, divisions parcellaires (estimation au PLUI à 20-25 unités par an), potentiel par les logements vacants, friches et renouvellement urbain (jardins protégés des boudinières, secteur impasse des ajoncs et l'emprise rue hervo/redureau au Temple de Bretagne)
- une analyse des sites en extension propices à accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation multi-critères : enjeux paysagers, risques, situation par rapport au bourg ...

Le choix du scénario de développement s'appuie sur les potentiels fonciers suivants :



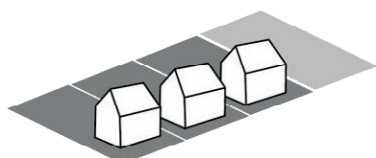
- potentiel au sein des tissus urbanisés, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (SCOT)
33,35 hectares



- potentiel par les logements vacants / friches et renouvellement urbain
>> Eco-quartier de Cordemais, le pôle Gare St-Etienne et le secteur impasse des Ajoncs au Temple de Bretagne



- potentiel par le BIMBY
Potentiels de 351 logements , parcelles > 600 m2
Estimation au PLUI à 20 par an soit 200 logements sur 10 ans



- Potentiel en extension à vocation d'habitat : 30.39 ha

>> ESTIMATION DU POTENTIEL EN RÉINVESTISSEMENT SELON LE TRACÉ DE L'ENVELOPPE URBAINE

RAPPEL : DÉFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE (SCOT)

«L'enveloppe urbaine correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. Elle tient compte de différents critères, notamment l'occupation du sol, les formes urbaines, la présence d'éléments paysagers et naturels, ...

Ces espaces urbanisés concernent les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique ou commerciale ainsi que les villages et hameaux. Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés, ni les espaces de loisirs ou sportifs non bâtis.

Les espaces manifestement viabilisés et en cours d'aménagement (équipements de voirie ou de réseaux) peuvent être intégrés à l'enveloppe urbaine, car ils ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels ou paysagers.»

C'est au sein de cette enveloppe qu'est étudiée la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

Les gisements fonciers représentent 33.35 ha au sein des bourgs.

1.3.2 La consommation de l'espace passée

LA DÉLIMITATION DES ENVELOPPES URBAINES

La délimitation des enveloppes urbaines a été réalisée via la méthodologie suivante.

Un premier travail a été réalisé pour déterminer l'enveloppe urbaine initiale, en se basant sur l'Orthophoto de 2004 fournie par l'IGN. Cette donnée constitue notre repère T0 afin de baser notre étude sur le même laps de temps pour chaque commune.

Les enveloppes urbaines ont été délimités comme suit : un ensemble compact de constructions partageant un lien fonctionnel. L'étude c'est également limité à la délimitation des enveloppes urbaines comprises dans les secteurs inventaires de 2004 réalisé la CCES.

Pour déterminer l'enveloppe urbaine de l'année 2016, la délimitation de 2004 a été utilisé en y ajoutant les espaces considérés comme en extension urbaine.

L'IDENTIFICATION DES EXTENSIONS URBAINES ENTRE 2004 ET 2018

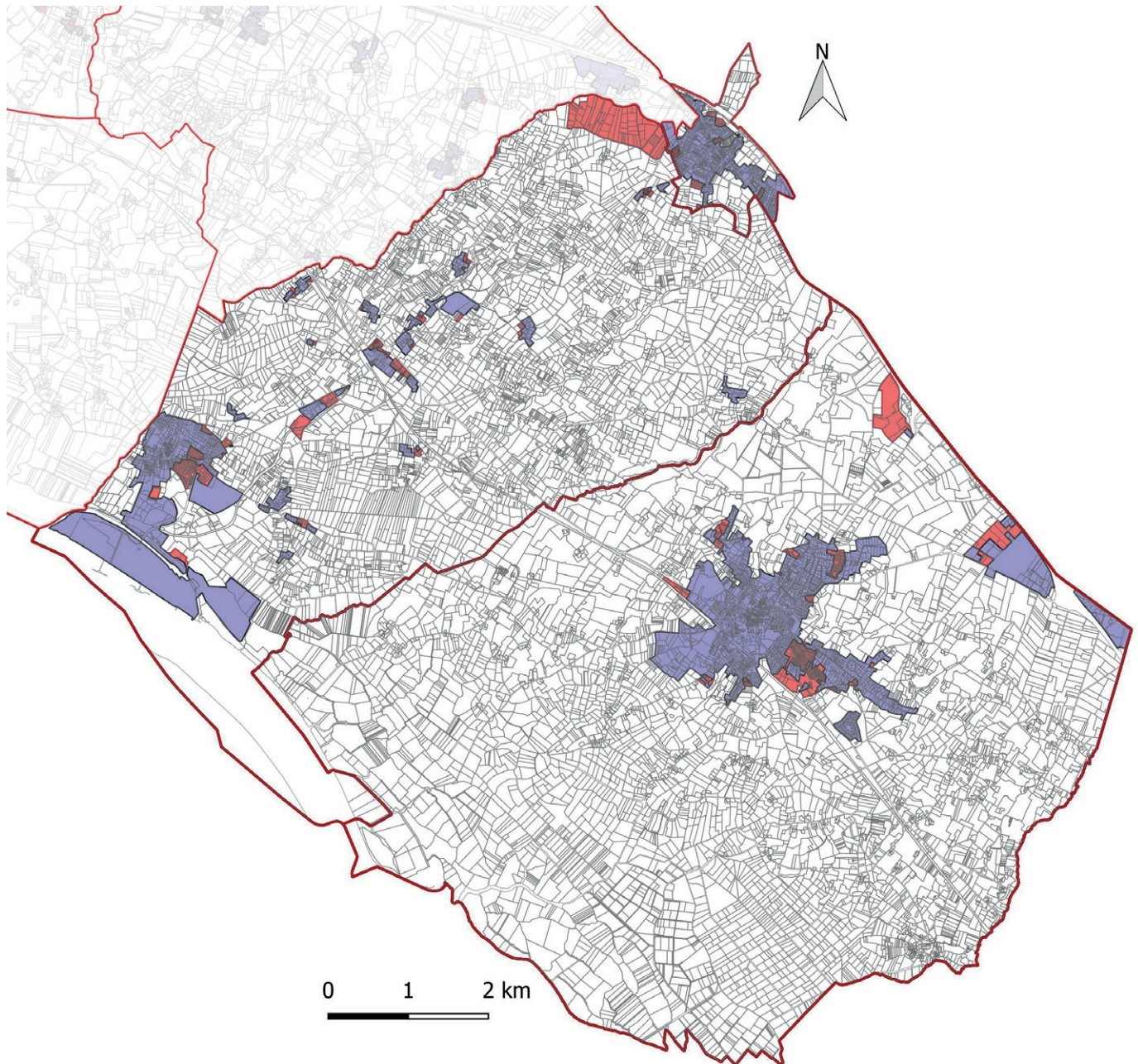
Pour sélectionner les secteurs que nous jugions comme en extension nous avons utilisé plusieurs critères. Premièrement, les couches préalablement fournies par l'AURAN ont été utilisés pour repérer l'ensemble des secteurs étant considéré par leur agence comme de la consommation foncière.

Deuxièmement, une fois les sites repérés, ont été considérés comme extension urbaine les espaces consommés entre 2004 et 2018, se situant en limite de l'enveloppe urbaine de 2004 préalablement défini. Les espaces viabilisés en 2004 ont par ailleurs été intégrés à l'enveloppe urbaine T0.

Enfin, les parcelles sélectionnées devait répondre à un dernier critère, elles devaient en effet être situées en limite de zone naturelle ou agricole.

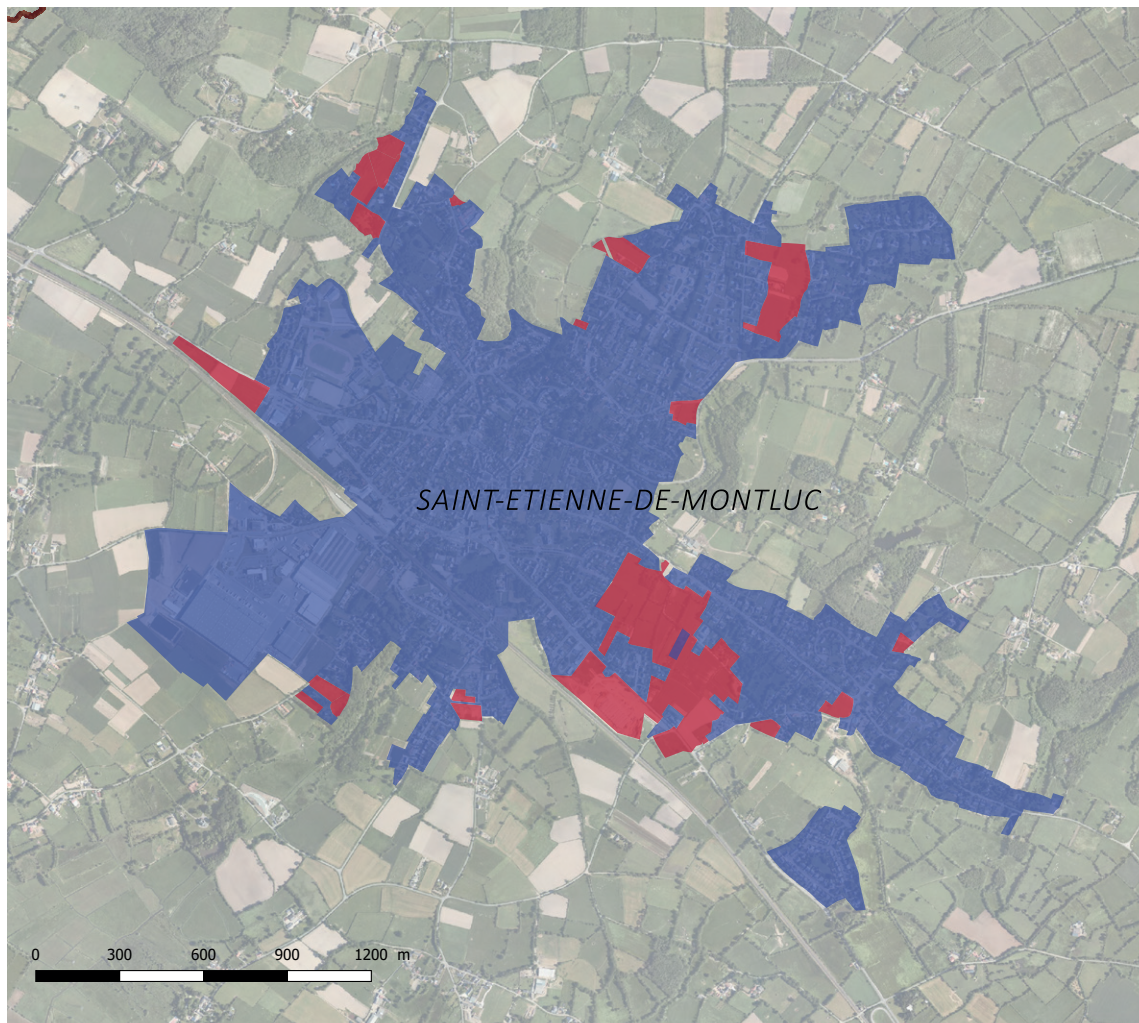
	Consommation foncière 2004-2018 (m2)				Consommation foncière par an	Consommation foncière sur 10 ans -35%
	Economie	Habitat	Equipements publics	TOTAL de la consommation foncière 2004-2018 ha		
CORDEMAIS	62	26	2	90	6,4	41,8
LE TEMPLE DE BRETAGNE		6		6	0,42	2,73
SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC	40	32		72	5.1	33,2
	102	64	2	168	11.92	77.73 ha

- Consommation de l'espace maximale en extension cadrée par le SCoT (-35%) : 77,6 ha autorisés en extension pour les 10 prochaines années.



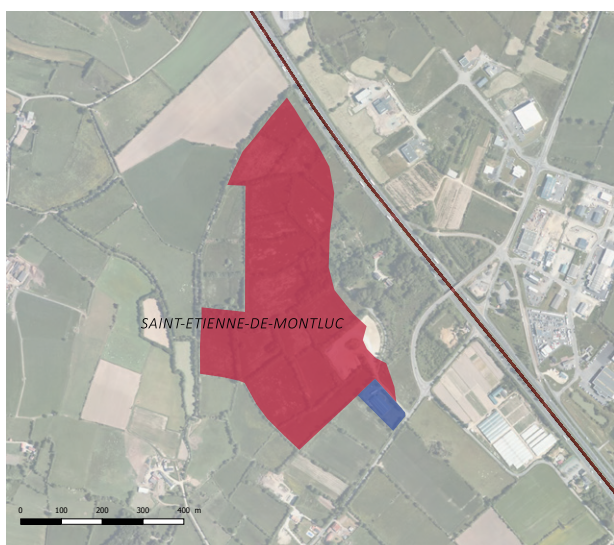
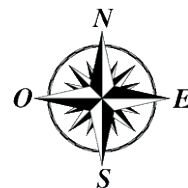
Consommation foncière globale du territoire du PLUi partiel sur la période 2004-2018

>> Consommation foncière de Saint-Etienne de Montluc sur la période 2004-2018

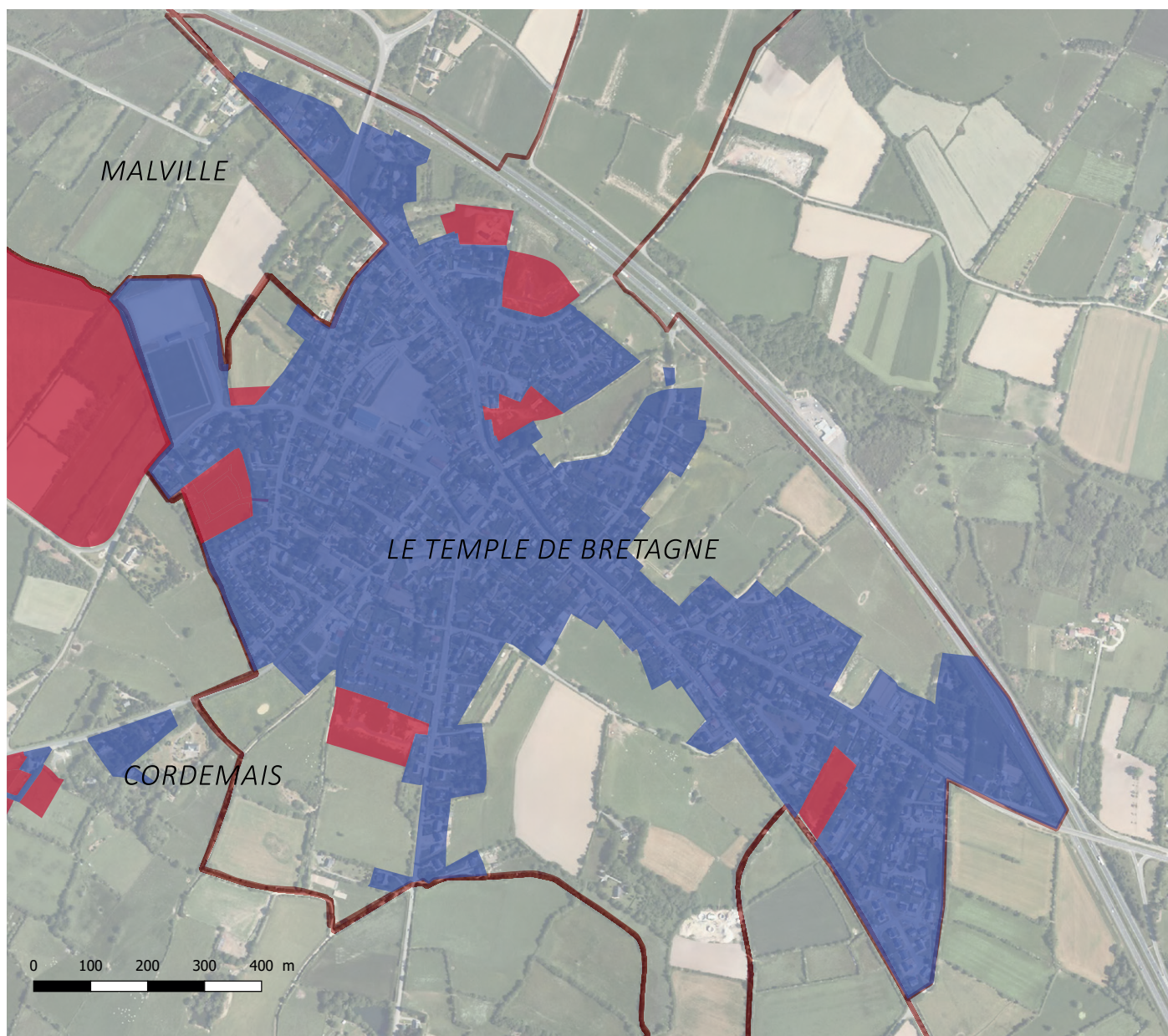


Légende

- Extension urbaine entre 2004 et 2018
- Enveloppe urbaine en 2004

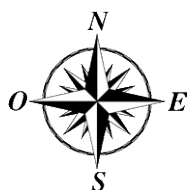


>> Consommation foncière du Temple de Bretagne sur la période 2004-2018

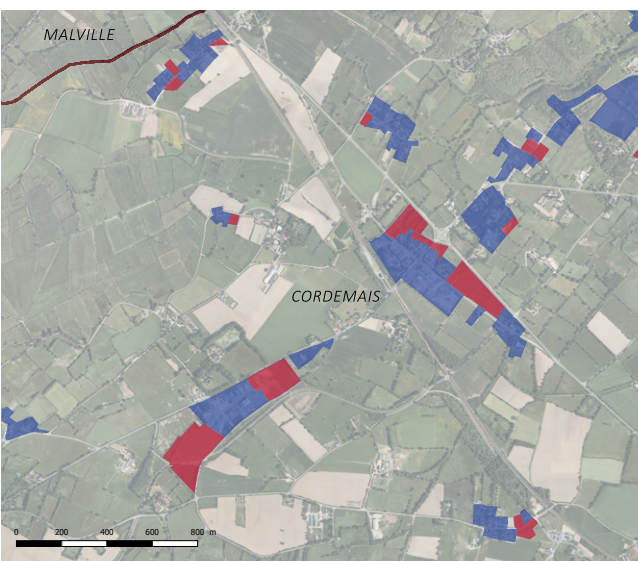
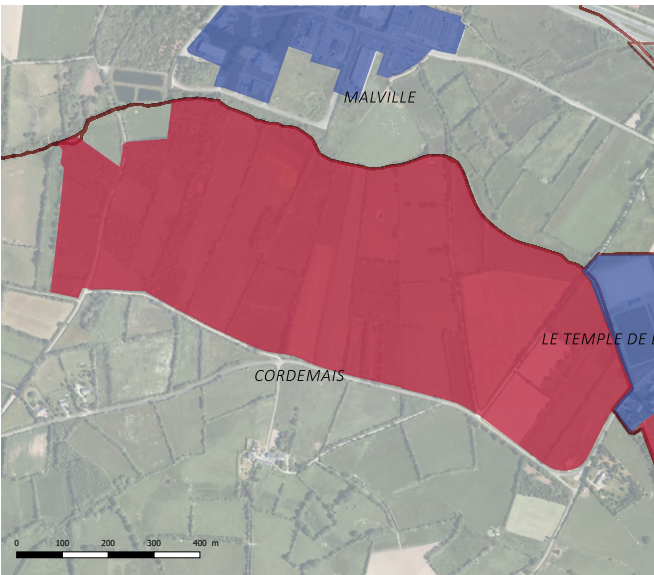
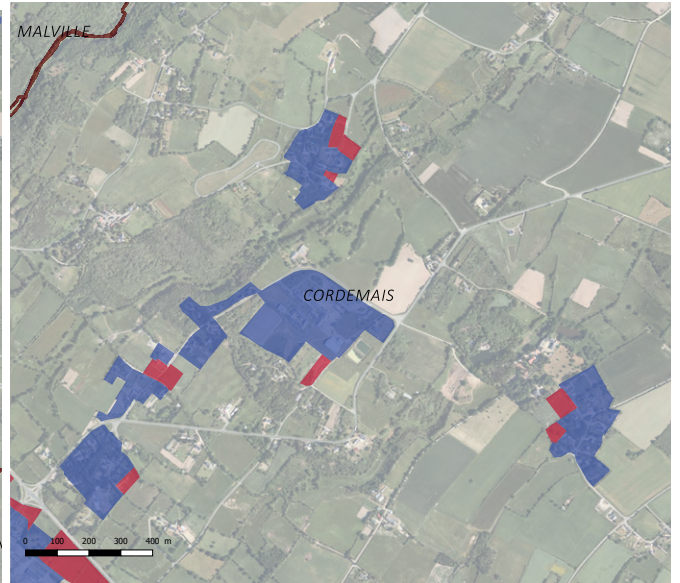
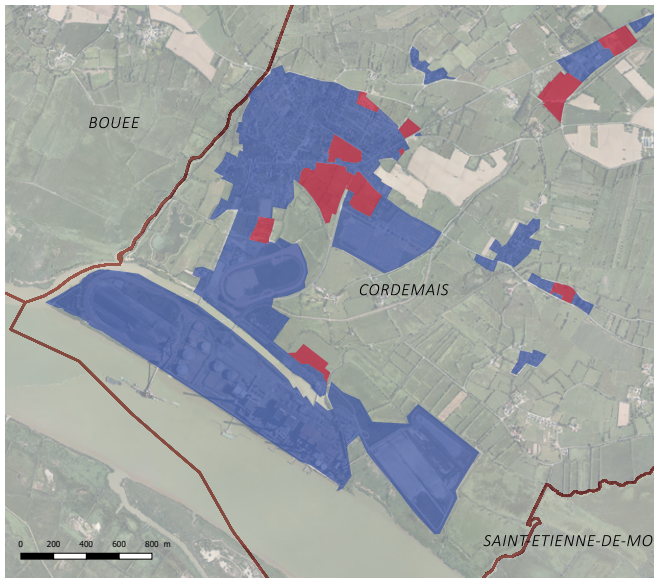


Légende

- Extension urbaine entre 2004 et 2018
- Enveloppe urbaine en 2004



>> Consommation foncière de Cordemais sur la période 2004-2018

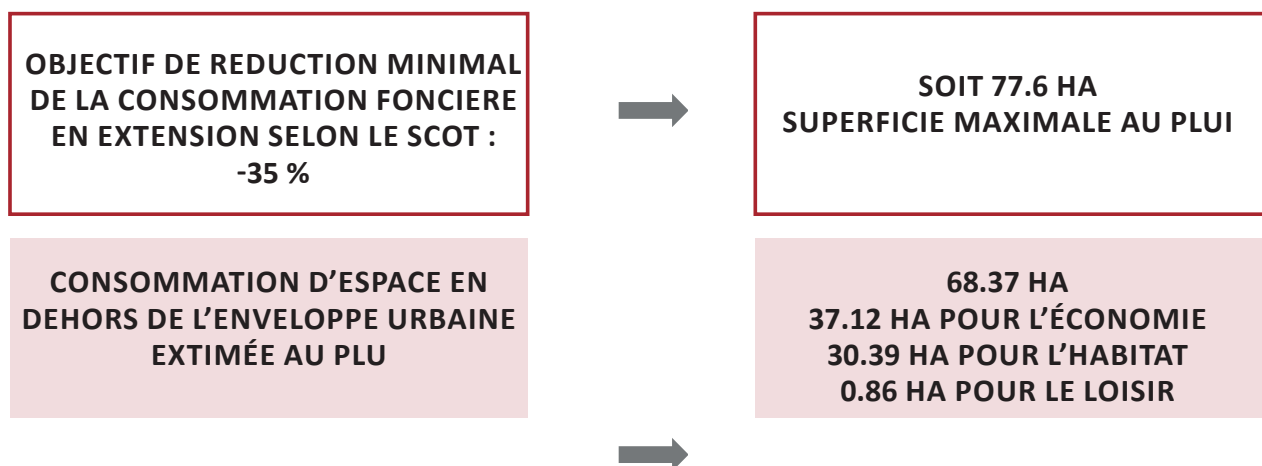


1.3.3 La consommation de l'espace du PLUi partiel

>> SCHÉMA GÉNÉRAL DE LA COMPARAISON DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE PASSÉE ET INSCRITE AU PLUI PARTIEL

Le calcul de l'objectif de réduction minimal de la consommation foncière en extension selon le SCOT impose une superficie de l'ordre de 77.6 ha.

Le PLUi partiel propose 68.37 ha en extension de la trame urbaine, soit une consommation de l'espace vertueuse comparativement aux objectifs initialement fixés par le SCOT.

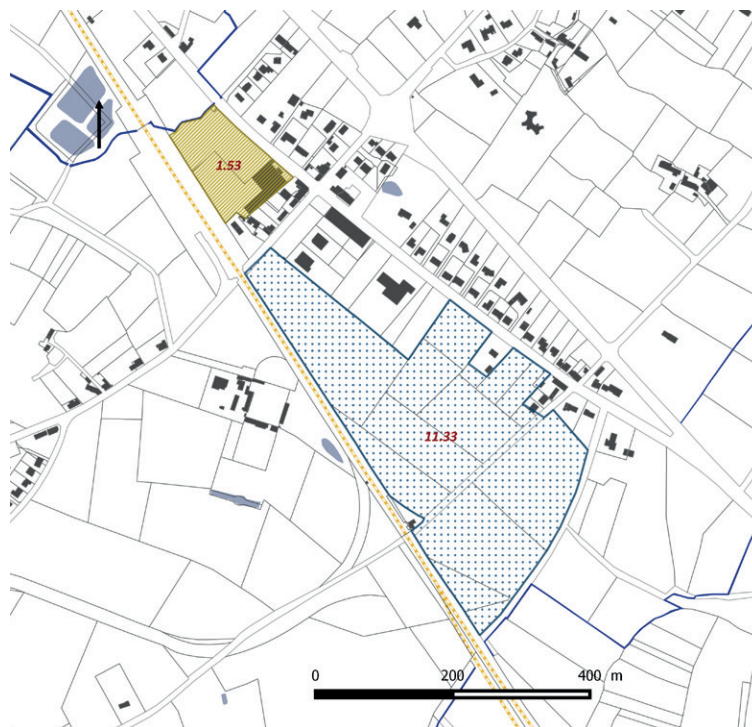


>> LA CONSOMMATION DE L'ESPACE DU PLUI PARTIEL EN MATIÈRE D'HABITAT

Commune	POTENTIEL EN DENSIFICATION				POTENTIEL EN EXTENSION	
	Division foncière (BIMBY)	Dents creuses	Renouvellement urbain (projets)	TOTAL	Zones AU théoriques Hypothèse haute (120 logements/an)	Zones AU proposées au PLUi
CORDEMAIS	Estimé à 2/an	environ 55 logements 44 comptés au PLUi (rétention de 20%)	Opération du Prieuré en cours.	64 logements potentiels	296 logements soit 14.8 ha	13.18 ha (1.85 ha bourg, 11.33 ha Croix Morzel)
LE TEMPLE DE BRETAGNE	Estimé à 2/an	15 logements environ 12 comptés au PLUi (rétention de 20%)	Secteur impasse des Ajoncs : 16 à 18 logements Secteur Hervo/Rodureau : 15 logements : à long terme	63 logements potentiels	57 logements soit 2.85 ha	2.93 ha
SAINT-ETIENNE DE MONTLUC	Entre 12 et 15 logements annuels	Potentiels de 148 logements Boudinières : 2.5 ha, 63 logts Moitte : 0.8 ha, 20 logts Autres : 65 logements, 118 comptés au PLUi (rétention de 20%)	Estimation du nombre de logements à échéance PLUi - 150	Entre 388 et 418 logements potentiels	332 logements soit 13.28 ha	14.28 ha
TOTAL	Potentiel en densification compris entre 529 et 559 logements				30.93 ha	30.39 ha

>> RAPPEL DES OBJECTIFS FIXÉS AU PADD POUR LA COMMUNE DE CORDEMAIS

- Finaliser le développement urbain du bourg avec l'éco-quartier du centre-bourg et cadrer les opérations de densification urbaine - Dessiner les contours de la ville par une opération en extension à l'Est en cohérence avec les contraintes environnementales- Phaser l'urbanisation de la Croix Morzel et ne pas compromettre le développement à long termes du village.



Cartographie des secteurs de développement prévus à Cordemais (endensification et en extension)



>> RAPPEL DES OBJECTIFS FIXÉS AU PADD POUR LA COMMUNE DU TEMPLE-DE-BRETAGNE

- Organiser le développement autour des projets de renouvellement urbain (le secteur impasse des Ajoncs et l'emprise rue Hervo/Redureau au Temple de Bretagne notamment)
- Assurer une extension urbaine à proximité de l'axe principal de la rue de Nantes.



Cartographie des sites en densification et en extension prévus au PLUi partiel

>> RAPPEL DES OBJECTIFS FIXÉS AU PADD POUR LA COMMUNE DE SAINT-ETIENNE-DE MONTLUC
- Affirmer une politique ambitieuse du Pôle Gare : faire de ce projet une opération emblématique et multifonctionnelle, phasée dans le temps et dans l'espace - Anticiper les possibles opérations de renouvellement en centre bourg.

-  Sites de projet en densification
-  Sites de projet en extension de la trame urbaine



Cartographie des sites en densification et en extension prévus au PLUi partiel

>> LA CONSOMMATION DE L'ESPACE DU PLUI PARTIEL EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ET LES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

Le PLUi partiel prévoit 37,12 ha de consommation foncière pour le développement et la pérennisation des sites d'emplois existants sur le territoire.



>> LES CAPACITÉS D'OPTIMISATION ET D'ACCUEIL DES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES

Les zones d'activités existantes du territoire des trois communes disposent de potentialités viabilisées à ce jour mais non urbanisées. Elles sont comptabilisées au PLUi partiel comme déjà "consommées" au sens de la consommation foncière du SCOT" au regard de leur viabilisation déjà réalisée.

Près de 77.68 ha sont disponibles au sein des enveloppes urbaines existantes. Ils sont répartis de la façon suivante :

- 46.89 ha disponible sur le site d'activité de la Folaine
- 8.32 ha au Bois de la Noue
- 14.93 ha au Clair de Lune
- 7.45 ha à Tournebride



1.3.4 L'équilibre social de l'habitat

Plusieurs outils sont mobilisés au sein du PLUi partiel permettant de garantir la cohésion sociale du territoire.

Mesures du règlement du PLUi partiel

«Dans le secteur Ua uniquement :

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

Hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération de 5 logements, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI) (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.

Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

Dans les secteurs Uaa et Uab uniquement :

Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.

Hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus ou supérieure à 600 m² de surface de plancher dédiée au logement, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI) (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.

Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).»

Tableau de répartition de l'offre sociale proposée au sein des OAP des sites A Urbaniser

ZONES A URBANISER CADRÉES PAR DES OAP INTÉGRANT L'OBJECTIF DE MIXITÉ SOCIALE		
Commune	Zones AU en densification au sein desquelles les OAP imposent un minimum de logements sociaux à créer	AU en extension Les OAP imposent la création de logements sociaux à hauteur de 20% minimum.
CORDEMAIS	-	13.18 ha (1.85 ha bourg, 11.33 ha Croix Morzel) 264 logements potentiels
LE TEMPLE DE BRETAGNE	31 logements	2.93 ha 59 logements potentiels
SAINT-ETIENNE DE MONTLUC	150 logements pour le pôle gare 118 au sein des opérations zones AU 268 logements	14.28 ha 357 logements potentiels
TOTAL	979 logements potentiels	
LOGEMENTS SOCIAUX POTENTIELS	196 logements sociaux potentiels	

Le SCOT fixe l'atteinte d'un objectif de plus de 20 % de logements sociaux dans le parc de résidences principales à l'horizon 2030 soit 20% minimum de logements sociaux sur la totalité des logements produits : entre 200 et 240 logements sociaux à produire pour le PLUi partiel.

La mise en oeuvre des OAP garantit la production de 196 logements sociaux minimum. A cela s'ajoute la traduction de l'application réglementaire du PLUi à savoir la création de logements sociaux au sein des opérations de densification des zones UA des communes pour des opérations plus importantes.

Rappel des objectifs identifiés au sein du PLH récemment approuvé

Les objectifs inscrits au sein du PLUi partiel en matière d'équilibre social de l'habitat sont compatibles avec les orientations récemment validées du PLH 2019-2024.

Répartition territoriale des objectifs prévisionnels de production de logements par secteur et par commune pendant la durée du PLH (2019-2024)

Secteur	Commune	Locatif social				Locatif libre	Accession	TOTAL	Part de la production de logements
		PLAI	PLUS	PLS	TOTAL				
Secteur 1	Savenay	41	49	27	117			482	24 %
	La Chapelle-Launay	10	21	0	31			150	8 %
	Saint-Etienne-de-Montluc	36	47	23	106			436	22 %
	TOTAL	87	117	50	254	165	649	1 068	54 %
Secteur 2	Campbon	7	13	5	25			138	7 %
	Cordemais	7	28	4	39			218	11 %
	Malville	7	15	3	25			140	7 %
	Prinquiau	7	15	3	25			140	7 %
	TOTAL	28	71	15	114	50	472	636	32 %
Secteur 3	Bouée	0	6	0	6			60	3 %
	Lavau-sur-Loire	0	6	0	6			48	2 %
	Quilly	0	6	0	6			90	5 %
	Le Temple-de-Bretagne	0	9	0	9			72	4 %
	TOTAL	0	27	0	27	22	221	270	14 %
CC Estuaire et Sillon		115	215	65	395	237	1 342	1 974	100 %
		395							

PARTIE 2
JUSTIFICATIONS DU PROJET DE
TERRITOIRE ET TRADUCTION
RÉGLEMENTAIRE

Le contexte législatif et réglementaire du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables, pièce maîtresse du plan local d'urbanisme intercommunal, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par les trois communes, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme intercommunal, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet de territoire visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, des préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Article L.151-5 : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

L'évaluation environnementale et études d'incidences

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme intercommunal porte sur les effets du projet de planification urbaine sur l'environnement dans son ensemble et permet d'interroger les décisions d'aménagement en amont de la réalisation de chaque projet.

L'évaluation environnementale répond à la directive européenne de juin 2001 dite « plans et programme » et à sa transposition dans le droit français par ordonnance du 3 juin 2004, du décret du 27 mai 2005 et de la circulaire du Ministère en charge de l'équipement du 6 mars 2006.

Le Grenelle de l'environnement, avec plus particulièrement la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, a étendu le champ de l'évaluation environnementale. De même, le décret n°2012-995 du 23 août 2012 entré en vigueur le 1er février 2013 renforce et précise le contenu de l'évaluation au sein des documents d'urbanisme.

L'étude des incidences Natura 2000 quant à elle est ciblée sur l'analyse des effets du projet sur les espèces animales et végétales et les habitats d'intérêts communautaire qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000. Cette dernière permet de prévenir les atteintes aux objectifs de conservation des sites Natura 2000, désignés au titre, soit de la directive « Habitats, Faune, Flore », soit de la directive « Oiseaux ».

Le contenu détaillé à l'article R414-23 du code de l'environnement permet de conclure sur l'atteinte à l'intégrité du (ou des) sites Natura 2000 et reste proportionnée à l'importance du projet et aux enjeux de conservation des habitats et espèces en présence.

La directive 92/43 a fixé dans les articles 6.3 et 6.4 les principes de l'évaluation des incidences de tout plan sur les listes Natura 2000 (défini au sein de l'article R414-19 du code de l'environnement) et transposée en droit français par la loi du 1er août 2008 à l'article 13 et de deux décrets d'application (du 9 avril 2010 et du 16 août 2011).

Le territoire est concerné par la présence de deux sites NATURA 2000 d'importance communautaire :

- la ZSC (**Zone Spéciale de Conservation**) FR5200621 « Estuaire de la Loire » est en vigueur depuis 2014 et fait suite au classement du site en SIC (Site d'Intérêt Communautaire) désigné initialement par décision de la commission européenne du 7/12/04 puis modifié par décision du 12/11/07. - **Directive Habitat**,
- la ZPS (Zone de Protection Spéciale) FR5210103 « Estuaire de la Loire »(arrêté ministériel du 26 avril 2006) - **Directive Oiseaux**.

2.1 LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD

Axe 1- Un projet de territoire visant à préserver les éléments fondateurs de l'identité paysagère autour du pôle structurant et des polarités complémentaires

Le projet de territoire vise à préserver les éléments structurants de l'identité paysagère des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne de Montluc (les marais de l'estuaire de la Loire, les cours d'eaux du Sillon de Bretagne, les zones humides...). Il s'appuie sur une trame urbaine bien définie autour du pôle structurant de Saint-Etienne de Montluc et de deux pôles complémentaires, Cordemais (le bourg et la Croix Morzel) et Le Temple de Bretagne. Le territoire bénéficie de deux dessertes ferroviaires, socle d'un développement urbain privilégié. Chacune de ces polarités possède ses atouts et ses contraintes en termes de développement, que le PLUi cherchera à valoriser pour les premiers et à compenser pour les secondes.

OBJECTIF 1 : ORGANISER L'ARMATURE TERRITORIALE AUTOUR D'UN PÔLE STRUCTURANT ET DE POLARITÉS COMPLÉMENTAIRES

Le pôle structurant de Saint-Etienne de Montluc doit être affirmé tant d'un point de vue résidentiel, commercial, économique qu'en termes de rayonnement des équipements supra-communales en ayant une réflexion d'ensemble sur la requalification du centre bourg jusqu'au pôle gare.

Il convient d'assurer une croissance équilibrée et complémentaire des bourgs de Cordemais et du Temple de Bretagne tout en permettant un développement mesuré sur la Croix Morzel à Cordemais, seconde polarité du village et identifiée au Scot comme entité bénéficiant de possibilités d'extension limitée de l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine, sous réserve de respecter certaines règles.

OBJECTIF 2 : UN DÉVELOPPEMENT, ÉQUILIBRÉ, RÉPARTI ET PHASÉ S'APPUYANT SUR L'ENSEMBLE DES POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE

La diversification des modes de production en logements sera recherchée dans une logique intercommunale à partir du potentiel foncier du tissu bâti existant.

Le développement de l'offre en logements s'effectuera de manière phasée et maîtrisée dans le temps et dans le respect et la préservation des qualités paysagères environnementales du territoire ainsi que de son activité agricole.

Axe 2- Une offre d'habitat étoffée et diversifiée qui assure l'attractivité du territoire et la satisfaction des besoins des ménages

Aux portes de l'agglomération nantaise, ce territoire bénéficie d'une attractivité certaine se traduisant par une population en augmentation constante.

Proposer un habitat qualitatif pour tous est un des enjeux forts du projet intercommunal.



OBJECTIF 1 : ORCHESTRER LE DÉVELOPPEMENT QUALITATIF DE L'HABITAT

La production sera de l'ordre de 120 logements par an. Elle sera renforcée dans les polarités et sera diversifiée (dans les formes, types...) afin de couvrir tous les segments pour répondre aux besoins de toute la population.

Une production complémentaire en logements de l'ordre de 100 à 120 logements/an sera priorisée sur le pôle structurant de Saint-Etienne de Montluc (60% de l'offre totale en logements) et répartie sur les polarités de Cordemais (Bourg et la Croix Morzel) et du Temple de Bretagne.



Tous les leviers des potentiels fonciers du tissu bâti existant seront mobilisés en priorité afin de répondre à l'accueil d'une population nouvelle. Ainsi, les potentiels de renouvellement urbain seront identifiés afin de permettre des formes urbaines adaptées à leur fonction et à leur contexte urbain et paysager.

Les projets d'aménagement au sein des bourgs seront identifiés et valorisés afin de prioriser la mobilisation des dents creuses au sein des trois bourgs, programmer la densification/le renouvellement urbain maîtrisés, permettant la valorisation des potentialités au sein du tissu urbain.

La production en logements sera renforcée et maîtrisée via les divisions foncières. Il faudra veiller à assurer une qualité des projets déployés, intégrés à la trame urbaine des bourgs et des lotissements existants. Des outils permettant d'encadrer ces divisions foncières tels que la charte de la densification, les OAP sectorielles ...) permettront d'assurer une densification adaptée aux formes urbaines et respectueuse du cadre de vie.

Une attention sera particulièrement portée sur les divisions foncières dans le secteur du centre-bourg du Temple de Bretagne au vu de la configuration du bâti (maîtriser la densification en second rideau, en cœur d'îlot). Il conviendra de limiter le phénomène de densification du tissu existant sur le secteur de la Blandinais à Saint-Etienne-de-Montluc au regard de la qualité paysagère du secteur.

Organiser l'extension des bourgs en travaillant l'intégration des nouveaux quartiers avec le tissu existant

Les extensions seront envisagées comme un moyen complémentaire de produire des logements. Les extensions seront développées sous l'angle qualitatif en réponse à la diversification de l'habitat et afin de développer des quartiers intégrés, dans une approche environnementale.

Les meilleurs espaces seront recherchés afin de permettre le développement urbain en continuité des bourgs et du village de la Croix Morzel, en intégrant la zone humide du centre du Temple de Bretagne au projet global d'aménagement du centre bourg en tant que vecteur de la qualité du cadre de vie, la trame boisée et bocagère des polarités des trois communes, la proximité des sièges d'exploitations notamment à Saint-Etienne de Montluc et au Temple de Bretagne, l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes, la complémentarité des choix d'aménagements à l'échelle intercommunale dans le rythme et projets réalisés.

Il faudra également anticiper la mutation des exploitations agricoles à proximité des espaces urbains stratégiques pour le développement des bourgs.

OBJECTIF 2 : ASSURER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES MÉNAGES

Afin de faciliter la réalisation de parcours résidentiels pour les ménages actuels et futurs, il sera recherché une meilleure adéquation entre offre et demande en logement.

Ainsi, l'offre locative sociale sera renforcée dans les polarités, en particulier sur Saint-Etienne de Montluc. Dans un souci de rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle du territoire, valoriser tous les leviers seront mobiliser afin de permettre la réalisation de 20% minimum de logements sociaux pour les nouvelles opérations.

Afin de développer une offre locative et en petits logements, les opérations d'ensemble devront proposer une diversité d'offre en logements et notamment ciblée vers de l'offre locative, actuellement déficitaire.

Pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population, il sera développé une offre à destination des personnes âgées dans les centralités et plus particulièrement à proximité de la maison de retraite de Saint-Etienne de Montluc (offre intergénérationnelle) et dans le centre bourg de Cordemais.

Afin d'assurer l'efficacité énergétique des bâtiments, l'objectif de production de logements et d'équipements publics économes en énergie sera réaffirmé. La maîtrise des consommations énergétiques du logement résidentiel privé fera l'objet de mesures d'accompagnement. La rénovation énergétique du parc de logement résidentiel privé sera également facilitée.

L'aire d'accueil des gens du voyage de Saint Etienne de Montluc sera réalisé. Les gens du voyage qui le souhaitent pourront se sédentariser sur le territoire, sur le pôle structurant.

OBJECTIF 3 : PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DE CHAQUE POLARITÉ EN FONCTION DE LEURS COMPOSANTES INTRINSÈQUES

Le pôle structurant de Saint Etienne de Montluc concentrera 60% de l'offre nouvelle de logements au sein d'une programmation diversifiée comprenant des commerces et des équipements publics, en particulier dans le cadre de l'aménagement du «Pôle Gare».

Les modes de production et l'offre seront diversifiés, en particulier en renforçant l'offre locative.

Le centre bourg sera revitalisé dans le but d'en faire un pôle structurant rayonnant : pérennité des fonds de commerce, réinvestissement des cellules commerciales vacantes seront déterminants. Le développement du bourg de Saint-Etienne de Montluc sera pensé en intégrant le projet de déviation, source d'apaisement du centre bourg et condition indispensable pour la faisabilité du Pôle Gare, opération emblématique, multi-fonctionnelle. Les gisements fonciers identifiés dans le tissu urbain, notamment sur les fonds de parcelles dans le centre bourg, seront mobilisés. Des opérations de renouvellement pourront également être menées. Les secteurs de développement seront envisagés en lien avec la pérennité de certains sièges d'exploitation et l'intégration des secteurs sensibles (zones, humides, cours d'eau...).

L'urbanisation du **bourg de Cordemais**, en prenant en compte ses contraintes, sera poursuivie, tout en développant modérément le village de la Croix Morzel.

Le développement urbain du bourg avec l'éco-quartier du Prieuré sera à finaliser. Les opérations de densification urbaine devront être bien encadrées. Une opération, en extension à l'Est, permettra de redessiner les contours de la ville, en cohérence avec les contraintes environnementales.

L'urbanisation de la Croix Morzel sera phasée afin de ne pas compromettre le développement à long terme du village, sans remettre en cause l'offre en équipements et en commerces du centre.

L'armature urbaine du bourg du Temple de Bretagne sera consolidé par une évolution douce du tissu existant, en cohérence avec la trame urbaine et des projets de requalification urbaine et de renouvellement urbain (secteurs impasse des ajoncs et emprise Hervo/Redureau). Le pôle d'équipements communaux sera valorisé par une opération mixte (habitat, commerce, équipements). Une extension urbaine, à proximité de l'axe principal de la rue de Nantes pourra être assurée.

Aucun développement de l'habitat ne sera autorisé en dehors des polarités. Les hameaux, les structures isolées mais aussi les sites d'activités isolés feront l'objet de marges de pourcentage d'évolution encadrées (30% de l'existant), adaptées au contexte : préservation de la qualité des sites, des milieux naturels et agricoles.

Le hameau de l'Etang Bernard sur la commune de Saint Etienne de Montluc sera reconnu en tant qu'entité urbaine significative et il ne sera pas autorisé de nouvelles constructions.

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

Le territoire est riche d'un socle naturel remarquable représenté par des paysages caractéristiques de la Loire et du Sillon de Bretagne (marais, densité bocagère, vallons humides...).

Cette richesse agricole et paysagère participe amplement à une qualité du cadre de vie. Une des ambitions du projet est d'identifier et de préserver les vecteurs de qualité urbaines, paysagères et environnementales.

OBJECTIF 1 : CONFORTER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES SUPRA-COMMUNALES QUE SONT LES BOISEMENTS DU SILLON DE BRETAGNE, LA LOIRE ET LES MARAIS

Il s'agit de protéger les réservoirs majeurs de biodiversité et leurs abords et plus spécifiquement les 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.

Les espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial identifiés par la DTA et le SCOT seront à préserver.

Une attention particulière sera portée aux lisières des espaces sensibles et protégés. La trame arborée du territoire sera préservée et améliorée. Les milieux ouverts et l'activité agricole du territoire seront entretenus. La continuité des cours d'eau sera assurée afin de conforter les corridors naturels entre les réservoirs de biodiversité. Des actions de préservation du paysage bocager tout en assurant le dynamisme de l'activité agricole seront menés. La préservation des zones humides sera intégrée en amont des projets d'aménagement.

OBJECTIF 2 : ASSURER LE DEVENIR DE L'AGRICULTURE, TANT DANS SA DIMENSION ÉCONOMIQUE QUE DANS SON RÔLE D'ENTRETIEN DES PAYSAGES ET DE L'ESTUAIRE (MARAIS)

Le fonctionnement de l'espace agricole et l'organisation des exploitations seront pris en compte dans les choix d'aménagement.

La consommation des terres agricoles sera limitée, à travers un urbanisme raisonné et économe en espace dans le respect des lois et documents supra-communales en vigueur, en atteignant une réduction minimale de 35 % à l'échelle intercommunale par rapport à la consommation d'espace constatée sur la période 2005-2015, en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des «dents creuses» et la densification des tissus bâtis pour permettre l'accueil des nouvelles constructions au sein des enveloppes urbanisées.

Conformément au SCOT, il s'agira de préserver sur le territoire a minima 4300 ha de superficies agricoles pérennes. Il conviendra également de veiller à ne pas contraindre l'évolution des sièges d'exploitation en limitant strictement l'implantation de nouveaux tiers à proximité mais aussi de permettre la diversification et l'innovation de l'agriculture.

OBJECTIF 3 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DU TERRITOIRE

Une attention particulière sera portée sur l'intégration paysagère des opérations en extension, en particulier à l'interface des zones agricoles et naturelles (appui sur le réseau viaire existant (chemin agricole), végétalisation...). Il conviendra de maintenir des franges urbaines de qualité.

L'étalement urbain sera contenu. La perméabilité des tissus urbains sera à améliorer ainsi que le franchissement des infrastructures linéaires et zones d'activités.

Il s'agira de s'appuyer sur la qualité paysagère et patrimoniale des centralités pour développer des opérations qualitatives.

Une densité minimale de 25 logements par hectare par opération en extension sera recherchée à Saint Etienne de Montluc, 20 logements par hectare pour les communes du Temple de Bretagne et de Cordemais.

Le patrimoine des centres historiques et le patrimoine rural identitaire seront mis en valeur.

Au sein des projets d'aménagement, la trame naturelle en ville sera ancrée au moyen de la mise en réseau des parcs et jardins des espaces verts des bourgs via les circulations douces.

L'identification et le recensement des éléments de nature seront effectués afin de tisser une trame de nature en ville (haies bocagères, cours d'eau, zones humides du centre bourg du Temple de Bretagne...).

Le bâti isolé pourra évoluer tout en maintenant un niveau compatible avec la qualité des sites, la préservation des milieux naturels et de l'espace agricole.

Un maillage de connexion douces inter-quartier et inter-polarité sera assuré.

OBJECTIF 4 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

Le risque d'inondation par submersion au regard des cartographies de l'Atlas des Zones Inondables de l'estuaire de la Loire devra être maîtrisé.

Le risque technologique lié à la centrale de Cordemais ainsi que les zones d'effets du centre de déminage de Saint-Etienne de Montluc seront pris en compte dans les projets.

Il s'agira d'anticiper la présence d'éventuelles nuisances sonores dans les projets d'aménagement.

Axe 4- Un territoire rayonnant, attractif et dynamique

Territoire desservi par deux gares, bordé par la RN 165 et doté de zones d'emplois d'envergures notamment par la présence de la centrale thermique de Cordemais ou la SCA Ouest, son rayonnement doit être affirmé et soutenu par un projet d'aménagement ambitieux en matière de mobilité et de développement économique.

Le maintien de la qualité de l'offre en équipement et les projets touristiques d'envergure participent également à l'attractivité territoriale.

OBJECTIF 1 : FAIRE DE LA MOBILITÉ UN ENJEU MAJEUR DE LA RÉFLEXION D'AMÉNAGEMENT



La présence des gares de Cordemais et de Saint Etienne constitue un atout pour demain, mettre en place un pôle d'échange multimodal intégré à l'opération du "pôle gare" de Saint-Etienne de Montluc.

Elles sont à valorisées, 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.

L'offre de transports en commun doit être coordonnée avec le cadencement des TER.

Les possibilités de diversification des déplacements sur le territoire sont à renforcer.

Le projet d'infrastructure routière sur le territoire avec la déviation du bourg de Saint-Etienne de Montluc, source d'apaisement pour le bourg et la vie locale doit être intégré.

Le contournement du bourg du Temple de Bretagne est à envisager.

Entre le bourg et la Croix Morzel, il convient de faciliter les liaisons douces.

Un développement urbain à proximité de la desserte en transport collectif pour promouvoir une ville des « courtes distances », assurant des alternatives aux



déplacements automobiles, sera à rechercher.

Le développement du co-voiturage, les nouveaux usages automobiles seront à accompagner : poursuivre la mise en place de parkings dédiés au co-voiturage dans les lieux stratégiques, prévoir des liaisons pour relier les équipements isolés aux bourgs, veiller à dimensionner et à préserver des capacités de stationnement en réponse aux besoins de mobilité sur le territoire.

Il conviendra de développer une mobilité alternative à la voiture soit réserver une vraie place aux piétons et aux cyclistes, assurer la continuité des itinéraires et des déplacements pour tous, engager une démarche qualitative sur la place du piéton et des cycles sur l'espace public.

OBJECTIF 2 : DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Le PLUi devra assurer la pérennité des sites d'activités majeurs du territoire (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 conviendra 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'adéquation entre offre d'emploi et formation avec la présence de l'école du Gaz devra être garantie.

Des zones d'activités attractives et innovantes implantées à proximité de la voie express RN165 dans le respect des coupures vertes identifiées au SCOT et tout en favorisant leur intégration paysagère devront être développées.

Le site d'activité isolée sera maintenu au lieu-dit La Jubinais, à Saint-Etienne de Montluc. Au sein du projet de « pôle gare », seront accueillies les activités tertiaires.

Les zones d'emplois existantes seront pérennisées et il faudra maintenir les réserves foncières existantes.

L'offre commerciale (commerces existants dans les bourgs) et la dynamique commerciale de centre-bourg sera à préserver voire à améliorer par des actions de revitalisation du centre de Saint-Etienne de Montluc en identifiant les îlots vacants à requalifier. Il conviendra de limiter l'implantation des commerces en périphérie du pôle structurant afin de ne pas remettre en cause l'équilibre du centre-bourg. Il faudra également veiller à la complémentarité de l'offre (commerces, équipements, services) entre le cœur de ville de Saint-Etienne de Montluc et le pôle gare.

OBJECTIF 3 : DÉVELOPPER UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES DE QUALITÉ EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS DES HABITANTS

Les équipements rayonnants à l'échelle du territoire seront accueillis à Saint-Etienne de Montluc. De même, sur cette commune, une réflexion sur le développement d'un site d'équipement public à l'Est sera engagée. Les équipements publics et les services des polarités complémentaires, pour une offre répondant aux besoins quotidiens et de proximité, seront confortés.

Le PLUI devra permettre la création d'un réel « pôle scolaire » au Temple de Bretagne et d'amorcer une réflexion sur la mutation de l'équipement scolaire actuel.

Le bâtiment dédié à la restauration scolaire à Cordemais étant saturé, le PLUI devra permettre son évolution. Le pôle d'équipement de la Guerche sera à conforter en y intégrant le projet de parc urbain du « Pré-Petit ».

OBJECTIF 4 : DÉVELOPPER UNE POLITIQUE TOURISTIQUE ET CULTURELLE ADAPTÉE À LA RICHESSE DE L'ENVIRONNEMENT ESTUARIE

Un projet touristique global et complémentaire autour du futur équipement "Loirestua", de la villa cheminée et du projet la "Loire à vélo" pourra être proposé.

Une offre touristique complémentaire sur l'ensemble du territoire (hébergements, chemins de randonnées...) pourra également être mise en place.

OBJECTIF 5 : DÉVELOPPER L'ACCÈS AUX RÉSEAUX D'ÉNERGIE

Il conviendra d'améliorer les performances des réseaux (très haut débit, 4G et autres technologies).

2.2 LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DES ÉLÉMENTS DU PROJET DE TERRITOIRE (PADD)

Axe 1 - Un projet de territoire visant à préserver les éléments fondateurs de l'identité paysagère autour du pôle structurant et des polarités complémentaires

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES
ORGANISER L'ARMATURE TERRITORIALE AUTOUR D'UN PÔLE STRUCTURANT ET DES POLARITÉS	
<ul style="list-style-type: none"> - Affirmer le pôle structurant de Saint-Etienne de Montluc tant d'un point de vue résidentiel, commercial, économique qu'en termes de rayonnement des équipements supra-communaux en ayant une réflexion d'ensemble sur la requalification du centre bourg jusqu'au pôle gare 	<p>Le document graphique identifie le secteur Ua au sein de la zone U.</p> <p>Par ailleurs, le pôle gare fait l'objet d'une étude particulière pour répondre aux objectifs cités.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer un développement équilibré et complémentaire des bourgs de Cordemais et du Temple de Bretagne 	<p>Les zones A Urbaniser ont été calibrées par commune de façon complémentaires (phasées dans le temps) et selon la capacité d'accueil de chaque territoire.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement mesuré de la seconde polarité du village de la Croix Morzel à Cordemais 	<p>Une zone 1AUz a été identifiée autour de la gare de la Croix Morzel et fait l'objet d'une procédure de ZAC cadrée et maîtrisée par la collectivité.</p>
UN DÉVELOPPEMENT, ÉQUILIBRÉ, REPARTI ET PHASÉ, S'APPUYANT SUR L'ENSEMBLE DES POTENTIALITÉS DU TERRITOIRE	
<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier les modes de production en logements dans une logique intercommunale en valorisant le potentiel foncier du tissu bâti existant 	<p>Les zones AU des communes cadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de répondre à ces objectifs.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une production de logements maîtrisée dans le temps et complémentaire entre les polarités 	
<ul style="list-style-type: none"> - Permettre un développement en cohérence avec les qualités paysagères environnementales du territoire ainsi que son activité agricole 	

Axe 2- Une offre d'habitat étoffée et diversifiée qui assure l'attractivité du territoire et la satisfaction des besoins des ménages

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES
ORCHESTRER LE DÉVELOPPEMENT QUALITATIF DE L'HABITAT	
ORGANISER UNE PRODUCTION EN LOGEMENTS DYNAMIQUE, DIVERSIFIÉE ET MAÎTRISÉE DANS L'ESPACE ET DANS LE TEMPS DE L'ORDRE DE 100 LOGEMENTS PAR AN	
<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la production en logements des polarités et assurer une diversification des modes de production 	<p>Les zones AU sont délimitées en fonction des objectifs de production sur la durée du PLUI (se référer à la partie précédente).</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une production complémentaire en logements de l'ordre de 100 logements/an priorisée sur le pôle structurant de Saint-Etienne de Montluc (60% de l'offre totale en logements) et répartie sur les polarités de Cordemais (Bourg et la Croix Morzel) et du Temple de Bretagne 	
MOBILISER EN PRIORITÉ TOUS LES LEVIERS DES POTENTIELS FONCIERS DU TISSU BÂTI EXISTANT AFIN DE RÉPONDRE À L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE	
<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les potentiels de renouvellement urbain et permettre des formes urbaines adaptées à leur fonction et à leur contexte urbain et paysager 	<p>La charte de la densification ainsi que les OAP permettent de répondre à ces objectifs.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Identifier et valoriser les projets d'aménagement au sein des centralités . Prioriser la mobilisation des dents creuses au sein des trois centralités 	
<ul style="list-style-type: none"> -Renforcer et maîtriser la production en logements via les divisions foncières . Structurer et valoriser cette offre en cohérence avec le tissu urbain existant . Assurer une qualité des projets déployés . Se doter d'outils permettant de cadrer les division foncières (charte de la densification, Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur...) . Maîtriser plus particulièrement les divisions foncières sur le secteur du centre-bourg du Temple de Bretagne au regard de la configuration urbaine du bâti . Limiter le phénomène de densification du tissu existant sur le secteur de la Blandinais à Saint-Etienne de Montluc au regard de la qualité paysagère du secteur 	

Axe 2- Une offre d'habitat étoffée et diversifiée qui assure l'attractivité du territoire et la satisfaction des besoins des ménages

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES
ORGANISER L'EXTENSION DES BOURGS EN TRAVAILLANT L'INTÉGRATION DES NOUVEAUX QUARTIERS AVEC LE TISSU EXISTANT	
<ul style="list-style-type: none"> - Envisager les extensions comme un moyen complémentaire de la production en logements des polarités - Atteindre un objectif qualitatif des extensions en réponse à la diversification de l'habitat et développer des quartiers intégrés aux polarités - Rechercher et prioriser les meilleurs espaces pour permettre le développement urbain en continuité des bourgs et du village de la Croix Morzel, en intégrant : <ul style="list-style-type: none"> - la zone humide du centre du Temple de Bretagne au projet global d'aménagement du centre bourg en tant que vecteur de la qualité du cadre de vie - la trame boisée et bocagère des polarités des trois communes - la proximité des sièges d'exploitations notamment à Saint-Etienne de Montluc et au Temple de Bretagne - l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes - la complémentarité des choix d'aménagements à l'échelle intercommunale 	<p>Tous les leviers et les sites de projets sont détaillés dans la partie précédente.</p> <p>La méthodologie utilisée a bien été d'identifier au préalable tous les sites de projets potentiels à l'intérieur de la trame urbaine des trois communes.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Anticiper la mutation des exploitations agricoles à proximité des espaces urbains stratégiques pour le développement des bourgs 	<p>Le changement de destination sera autorisé dans le règlement pour le bâti agricole possiblement mutable en logement, préalablement identifié au zonage</p>

Axe 2- Une offre d'habitat étoffée et diversifiée qui assure l'attractivité du territoire et la satisfaction des besoins des ménages

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES
ASSURER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES MÉNAGES	
Assurer l'adéquation entre l'offre et la demande en logement pour la population actuelle et future, dans l'optique de répondre au parcours résidentiel des ménages sur le territoire	Les OAP fixent des objectifs quantitatifs de logements sociaux, des logements collectifs et/ou intermédiaires, ainsi que des performances énergétiques dans les constructions.
Renforcer l'offre locative sociale sur l'ensemble des polarités et l'accentuer plus spécifiquement sur Saint-Etienne de Montluc Dans un souci de rééquilibrage de l'offre sociale à l'échelle du territoire, valoriser tous les leviers pour la réalisation de 20% minimum de logements sociaux à l'échelle des nouvelles opérations.	
Développer une offre locative et une offre en petits logements Les opérations d'ensemble devront proposer une diversité d'offre en logements et notamment ciblée vers de l'offre locative et des petits logements	
Adapter l'offre de logements au vieillissement de la population Développer une offre à destination des personnes âgées dans les centralités et plus particulièrement à proximité de la maison de retraite de Saint-Etienne de Montluc (offre intergénérationnelle) et dans le centre bourg de Cordemais.	
Assurer l'efficacité énergétique des bâtiments Affirmer un objectif de production de logements et d'équipements publics économes en énergie Inciter l'accompagnement à la maîtrise des consommations énergétiques du logement résidentiel privé	
> Assurer l'accueil des gens du voyage Poursuivre la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage à Saint-Etienne de Montluc > Permettre la sédentarisation des gens du voyage sur le pôle structurant	Il s'agit de procéder à la réalisation de cette aire d'accueil de 16 places étant déjà inscrite dans le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage initial de 2002-2008. Différents sites Ava sont dédiés à la sédentarisation des gens du voyage.

Axe 2- Une offre d'habitat étoffée et diversifiée qui assure l'attractivité du territoire et la satisfaction des besoins des ménages

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES
<p>PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DE CHAQUE POLARITÉ EN FONCTION DE LEURS COMPOSANTES INTRINSÈQUES</p>	
<p>Permettre un développement équilibré du territoire et l'affirmation du pôle structurant de Saint Etienne de Montluc, notamment par l'aménagement du « Pôle Gare »</p>	<p>Le pôle gare fait l'objet d'une réflexion en parallèle du PLUi partiel. Il est zoné en 2AU pour permettre à la collectivité une ouverture dès lors que son côté opérationnel sera garanti.</p>
<p>- Prioriser le développement sur le Saint-Etienne de Montluc (60% de l'offre totale en logements)</p>	
<p>- Garantir une diversification des modes de production et de l'offre via le développement de logements collectifs et l'accroissement de l'offre locative</p>	<p>L'ensemble des surfaces dédiées au développement de l'habitat sur le pôle structurant garantissent une production en logements de l'ordre de 60% du territoire du PLUi partiel.</p>
<p>- Revitaliser le centre bourg de la commune et créer un pôle structurant rayonnant : assurer la pérennité des fonds de commerces et réinvestir les cellules commerciales vacantes</p>	<p>La diversification des modes de production sont inscrits au sein des OAP es secteurs de projet.</p>
<p>- Penser le développement du bourg de Saint-Etienne de Montluc en intégrant le projet de déviation, source d'apaisement du centre bourg et condition indispensable pour la faisabilité du pôle gare</p>	
<p>- Affirmer une politique ambitieuse du pôle gare : faire de ce projet une opération emblématique et multifonctionnelle, phasée dans le temps et dans l'espace</p>	
<p>- Se donner les moyens de mobiliser les gisements fonciers du tissu urbain via le réinvestissement urbain notamment sur les fonds de jardin du centre bourg</p>	
<p>- Prévoir l'éventuelle requalification de l'îlot de la station service du centre bourg</p>	
<p>- Envisager des secteurs de développement en lien avec la pérennité de certains sièges d'exploitation, l'intégration des secteurs sensibles (zones, humides, cours d'eau...)</p>	<p>Tous les sites de projets ont été exclus dès lors que l'exploitation s'avérerait pérenne.</p>
<p>- S'appuyer sur le tracé de la déviation pour dessiner l'urbanisation future de Saint-Etienne de Montluc</p>	<p>Le tracé de la déviation fait l'objet d'un emplacement réservé et matérialise une limite franche pour l'urbanisation du pôle structurant.</p>

Axe 2- Une offre d’habitat étoffée et diversifiée qui assure l’attractivité du territoire et la satisfaction des besoins des ménages

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES
<p>POURSUIVRE L’URBANISATION DU BOURG DE CORDEMAIS EN COHÉRENCE AVEC SES CONTRAINTES ET DÉVELOPPER DE FAÇON MESURÉE LE VILLAGE DE LA CROIX MORZEL</p>	
<p>Finaliser le développement urbain du bourg avec l’éco-quartier du centre-bourg et cadrer les opérations de densification urbaine</p>	<p>Les Orientations d’Aménagement et de Programmation encadrent le développement des zones à urbaniser et des sites en densification.</p>
<p>Dessiner les contours de la ville par une opération en extension à l’Est en cohérence avec les contraintes environnementales</p>	<p>Le secteur de la Pierre Levée fait l’objet d’une zone A Urbaniser cadrée par une OAP.</p>
<p>Phaser l’urbanisation de la Croix Morzel et ne pas compromettre le développement à long terme du village</p>	<p>Le village de la Croix Morzel fait l’objet d’une procédure ZAC garant d’un aménagement cadré et maîtrisé par la collectivité.</p>
<p>Développer le village de la Croix Morzel de façon mesurée et en complémentarité avec le bourg de Cordemais sans remettre en cause l’offre en équipements et en commerces du centre</p>	<p>Une zone Ab, agricole non pérenne a été créée au sud de la Croix Morzel, secteur de développement à long terme et au-delà de l’échéance du PLUi partiel.</p>
<p>Assurer une diversification de l’offre en logements sur le village de la Croix Morzel par la création de logements sociaux.</p>	

Axe 2- Une offre d'habitat étoffée et diversifiée qui assure l'attractivité du territoire et la satisfaction des besoins des ménages

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES
CONSOLIDER L'ARMATURE URBAINE DU BOURG DU TEMPLE DE BRETAGNE PAR UNE ÉVOLUTION DOUCE DU TISSU EXISTANT ET DES PROJETS DE REQUALIFICATION URBAINE	
Organiser le développement autour des projets de renouvellement urbain (le secteur impasse des Ajoncs et l'emprise rue Hervo/Redureau au Temple de Bretagne notamment)	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrent le développement des secteurs à urbaniser «1AU».
Permettre une évolution douce du tissu existant en cohérence avec la trame urbaine	La charte de la densification prescrit des intentions en matière de densification douce du tissu bâti.
Cadrer le phénomène de densification urbaine du tissu urbain du centre-bourg en cohérence avec ses caractéristiques urbaines afin de préserver un cadre de vie qualitatif	Un secteur soumis à OAP a été identifié à proximité du pôle d'équipements et permet de valoriser un secteur en renouvellement urbain.
Valoriser le pôle d'équipements communaux par une opération mixte (habitat, commerces, équipements...)	
ENCADRER L'ÉVOLUTION DES HAMEAUX, ÉCARTS ET SITES D'ACTIVITÉS ISOLÉS EN DÉFINISSANT DES MARGES D'ÉVOLUTION ADAPTÉES AUX BESOINS ET AU CONTEXTE	
Ne permettre aucun développement de l'habitat en dehors des polarités	Le document graphique identifie au sein des zones Agricoles (A) ou Naturelles (N) les hameaux ou l'habitat diffus. Le règlement écrit précise les modalités d'extension qui sont limitées.
Permettre uniquement l'évolution mesurée du bâti isolé tout en maintenant un niveau compatible avec la qualité des sites, la préservations des milieux naturels et de l'espace agricole	Le développement des communes est identifié uniquement en continuité des trois bourgs et du village de la Croix Morzel qui bénéficie d'une desserte ferroviaire.
Reconnaître le hameau de l'Étang Bernard en tant qu'entité urbaine significative sans développement possible de nouvelle construction	

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

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES
CONFORTER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES SUPRA-COMMUNALES QUE SONT LES BOISEMENTS DU SILLON DE BRETAGNE, LA LOIRE ET LES MARAIS L'ACCOMPAGNANT	
Protéger les réservoirs majeurs de biodiversité et leurs abords et plus spécifiquement les 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	La zone Naturelle identifiée dans le document graphique, secteur de protection strict, répond à ces objectifs.
Préserver et mettre en valeur les grands ensembles paysagers du territoire et le patrimoine qui leur est lié	
Soigner les lisières des espaces sensibles et protégés	Le règlement écrit impose des essences pour les clôtures situées dans les espaces de transition.
Préserver et améliorer la trame arborée du territoire, entretenir les milieux ouverts et l'activité agricole du territoire, mais aussi assurer la continuité des cours d'eau afin de conforter les corridors naturels entre les réservoirs de biodiversité.	La protection des réservoirs écologiques est effective par le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) ou au titre des éléments du paysage dans le règlement écrit et dans le document graphique.
Poursuivre la préservation du paysage bocager	
Intégrer la préservation des zones humides en amont de projets d'aménagement	Les zones humides sont prises en compte dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES
ASSURER LE DEVENIR DE L'AGRICULTURE, TANT DANS LA DIMENSION ÉCONOMIQUE QUE SON RÔLE D'ENTRETIEN DES PAYSAGES ET DE L'ESTUAIRE (MARAIS)	
Prendre en compte le fonctionnement de l'espace agricole et l'organisation des exploitations dans les choix d'aménagement	Les périmètres de réciprocité agricole ont été pris en compte en amont du choix des zones A Urbaniser. En effet, les sites de projet localisés à proximité d'exploitations pérennes n'ont pas été retenus.
<p>Modérer la consommation des terres agricoles travers un urbanisme raisonné et économe en espace dans le respect des lois et documents supra-communaux en vigueur en :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Atteindre une réduction minimale de 35 % à l'échelle intercommunale par rapport à la consommation d'espace constatée sur la période précédente - Privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des «dents creuses» et la densification des tissus bâtis pour permettre l'accueil des nouvelles constructions au sein des enveloppes urbanisées <p>Conformément au SCOT, préserver sur le territoire à minima 4300 ha de superficies agricoles pérennes</p>	<p>Le territoire des trois communes doit consommer 77.61 ha maximum en dehors de l'enveloppe urbaine, sur des terres agricoles ou naturelles.</p> <p>Ainsi, le PLUi propose 68.37 ha en zones A Urbaniser ce qui est largement compatible et en deça de l'objectif initial.</p> <p>La Surface Agricole Utile est de 7317 ha sur les 3 communes. Ainsi, ce sont près de 3177.4 ha de surface agricoles qui sont classées au PLUi partiel en zones naturelles protégées au regard de la présence des enjeux environnementaux forts (site Natura 2000, sites remarquables de la DTA de la Loire...).</p>
Veiller à ne pas contraindre l'évolution des sièges d'exploitation en limitant strictement l'implantation de nouveaux tiers à proximité	
Permettre la diversification et l'innovation de l'agriculture	

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

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES
PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DU TERRITOIRE	
<ul style="list-style-type: none"> - Veiller à l'intégration paysagère des opérations en extension, en particulier à l'interface des zones agricoles (appui sur le réseau viaire existant (chemin agricole), végétalisation...) . Maintenir des franges urbaines de qualité . Contenir l'étalement urbain, améliorer la perméabilité des tissus urbains et faciliter le franchissement des infrastructures linéaires et zones d'activités. 	<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prennent en compte ces éléments de qualité de vie urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prise en compte des éléments paysagers intéressants - réflexion sur la trame viaire et piétonne du site - densité imposée par site de projet ...
<ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur la qualité paysagère et patrimoniale des centralités pour développer des opérations qualitatives 	
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une densité moyenne résultante d'au moins 25 logements par hectare dans les nouvelles opérations à Saint-Etienne de Montluc 	
<ul style="list-style-type: none"> - Atteindre une densité minimale de 20 logements par hectare par opération en extension sur les communes du Temple de Bretagne et Cordemais 	
<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en valeur le patrimoine des centres historiques et le patrimoine rural identitaire 	<p>Le patrimoine historique du territoire fait l'objet d'un recensement complet (annexe du rapport de présentation) qui a servi de base pour la charte architecturale et paysagère du territoire annexée au règlement écrit du PLUi partiel.</p> <p>Le règlement graphique repère les zones humides, les haies bocagères à préserver ainsi que tous les éléments pouvant participer à la trame verte du territoire (zone Naturelle notamment).</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Ancrer la trame naturelle en ville au sein des projets d'aménagement . Mettre en réseau les parcs et jardins, les espaces verts au sein des bourgs par une mise en valeur via les circulations douces . Identifier et recenser les éléments de nature existant pour tisser une trame de nature en ville (haies bocagères, cours d'eau, zones humides du centre bourg du Temple de Bretagne...) 	
<ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'évolution mesurée du bâti isolé tout en maintenant un niveau compatible avec la qualité des sites, la préservation des milieux naturels et de l'espace agricole 	<p>Le règlement écrit du PLUi partiel encadre et limite l'extension des constructions isolées en autorisant uniquement une extension limitée et des annexes cadrées (en superficie et en distance par rapport à la construction principale).</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer un maillage de connexion douces inter-quartier et inter-polarité 	<p>Le document graphique identifie les liaisons comme «tracé et caractéristiques des voies à conserver, à modifier ou à créer».</p>

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

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT	
- Maîtriser le risque d'inondation par submersion au regard des cartographies de l'Atlas des Zones Inondables de l'estuaire de la Loire	Le règlement précise le respect du cote minimale NGF pour les constructions et l'interdiction de créer de nouveaux logements en zone inondable repérée au zonage.
- Prendre en compte au sein du projet le risque technologique lié à la centrale de Cordemais	Le document graphique identifie la zone spécifique «Ug».
- Prendre en compte les zones d'effets du centre de déminage de Saint-Etienne de Montluc	Le document graphique identifie les zones «Np1» et «Np2». Le règlement écrit encadre l'activité.
- Anticiper la présence d'éventuelles nuisances sonores dans les projets d'aménagement	Le document graphique identifie la zone de bruit le long de la RN 165.

Axe 4- Un territoire rayonnant, attractif et dynamique

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES
FAIRE DE LA MOBILITÉ UN ENJEU MAJEUR DE LA RÉFLEXION D'AMÉNAGEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> - S'appuyer sur la présence de gares sur le territoire pour en faire de véritable pôle d'échanges multimodaux, en particulier sur le pôle structurant de Saint-Etienne de Montluc . Mettre en place un pôle d'échange multimodal intégrer à l'opération du «pôle gare» de Saint-Etienne de Montluc . 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, . Coordonner l'offre de transports en commun avec le cadencement des trains 	<p>La valorisation des deux gares du territoire s'est traduit réglementairement par la présence de zones A Urbaniser (à court et long terme) et par la présence de procédure au-delà du PLUi partiel (ZAC de la Croix Morzel par exemple).</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les possibilités de diversification des déplacements sur le territoire . Intégrer le projet d'infrastructure routière sur le territoire avec la déviation du bourg de Saint-Etienne de Montluc . Envisager le contour du bourg du Temple de Bretagne . Faciliter les liaisons entre le bourg et la Croix Morzel . Proposer une desserte complémentaire Nord/Sud . Privilégier le développement urbain à proximité de la desserte en transport collectif et favoriser une ville des « courtes distances », assurant des alternatives aux déplacements automobiles . Anticiper le développement du co-voiturage et accompagner les nouveaux usages automobiles : poursuivre la mise en place de parkings dédiés au co-voiturage dans les lieux stratégiques . Prévoir des liaisons pour relier les équipements isolés aux polarités . Veiller à dimensionner et à préserver des capacités de stationnement en réponse aux besoins de mobilité sur le territoire 	<p>Des emplacements réservés sont identifiés dans le document graphique afin de répondre à certains de ces objectifs.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Développer une mobilité alternative à la voiture . Réserver une vraie place aux piétons et aux cyclistes : assurer la continuité des itinéraires et des déplacements pour tous . Engager une démarche qualitative sur la place du piéton et des cycles sur l'espace public 	<p>Le règlement écrit et le document graphique précisent les tracés des voies à circulation douce.</p> <p>Les OAP identifient des connexions inter-quartier.</p>

Axe 4- Un territoire rayonnant, attractif et dynamique

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES
DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE	
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer la pérennité des sites d'activités majeurs du territoire (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 	<p>Les zones UE (zones économiques) et UX (site de la centrale de Cordemais) permettent de répondre aux besoins des structures économiques du territoire.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le développement des zones d'activités spécialisées et des sites artisanaux locaux - Développer des zones d'activités attractives et innovantes notamment à proximité de la voie express 	
<p>> Garantir une adéquation offre d'emploi / formation avec la présence de l'école du Gaz</p>	<p>Une zone Ueb et 2AUeb permet de répondre à l'objectif d'accueil et de pérennité du site de formation.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Engager une réflexion sur le devenir du site d'activité isolée au lieu-dit La Jubinais à Saint-Etienne de Montluc 	<p>Ce site particulier fait l'objet d'un zonage Ae (STACAL) permettant la reconversion du site et une extension limitée.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Accueillir des activités tertiaires au sein du projet de «pôle gare» en complémentarité avec l'offre du centre-bourg 	<p>Le zonage 2AU sur le pôle gare permet à la commune de mettre en place un programme opérationnel précis avant son ouverture à l'urbanisation. Une étude spécifiques est en cours de réalisation.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser les zones d'emplois existantes et maintenir les réserves foncières existantes 	<p>Les zones UE (zones économiques) et UX (site de la centrale de Cordemais) permettent de répondre aux besoins des structures économiques du territoire.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'offre commerciale et dynamiser le commerce de centre-bourg : <ul style="list-style-type: none"> . Préserver les commerces existants au sein des bourgs . Permettre une revitalisation du centre de Saint-Etienne de Montluc en identifiant les îlots vacants à requalifier afin d'assurer l'attractivité du centre-bourg. 	<p>Le règlement prévoit des dispositions relatives à la mixité fonctionnelle. Le document graphique identifie un linéaire commercial qui interdit tout changement de destination pour les rez-de-chaussée.</p>

Axe 4- Un territoire rayonnant, attractif et dynamique

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES
DÉVELOPPER UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES DE QUALITÉ EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS DES HABITANTS	
- Accueillir à Saint-Etienne de Montluc les équipements rayonnants à l'échelle du territoire	Il s'agit d'une règle générale. Le règlement du PLUi partiel, au sein des zones UA et UB permet l'atteinte de cet objectif.
- Engager une réflexion sur le développement d'un site d'équipement public à l'Est de la commune de Saint-Etienne de Montluc	Un secteur UP destinée aux équipements d'intérêt collectif est identifié au plan de zonage, à l'Est, au sein de la ZAC de la Chênaie, afin d'accueillir un éventuel équipement.
- Conforter les équipements publics et les services des polarités complémentaires	Le règlement écrit permet l'accueil des équipements d'intérêt collectifs dans les zones UA et UB.
- Permettre la création d'un réel « pôle scolaire » au Temple de Bretagne et amorcer une réflexion sur la mutation de l'équipement scolaire actuel	Le règlement écrit autorise l'agrandissement ou l'extension des équipements d'intérêt général dans les zones UA et UB.
- Répondre à la saturation du restaurant scolaire par une évolution du bâtiment existant à Cordemais	
- Conforter le pôle d'équipement de la Guerche en y intégrant le projet de parc urbain du « Pré-Petit »	La parc urbain du Pré-Petit fait l'objet d'un zonage NI, spécifique pour l'accueil d'un parc urbain.

Axe 4- Un territoire rayonnant, attractif et dynamique

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD	TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES
DÉVELOPPER UNE POLITIQUE TOURISTIQUE ET CULTURELLE ADAPTÉE À LA RICHESSE DE L'ENVIRONNEMENT ESTUARIEN	
<ul style="list-style-type: none"> - Proposer un projet touristique global et complémentaire autour du futur équipement «Loirestua», de la villa cheminée et du projet la «Loire à vélo» - Mettre en place une offre touristique complémentaire sur l'ensemble du territoire (hébergements...) 	<p>Le règlement écrit du PLUi autorise l'accueil d'hébergement touristique dans les zones U et identifie les structures touristiques en secteurs particuliers.</p>
DÉVELOPPER L'ACCÈS AUX RÉSEAUX D'ÉNERGIE	
<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer les performances des réseaux (très haut débit, 4G et autres technologies) 	<p>Cet objectif dépasse le cadre d'application du PLUi partiel. Cependant, le règlement précise les conditions de desserte par les réseaux pour toutes les zones.</p>

PARTIE 3

MOTIFS DE DÉLIMITATION

DES ZONES

3.1 LES ZONES URBAINES

3.1.1 Méthode utilisée

La délimitation des zones urbaines s'appuie très largement sur celle de l'«enveloppe urbaine» qui définit la limite extérieure des agglomérations notables du territoire (bourgs, hameaux, zones d'activités...). Une méthodologie spécifique a été introduite en amont de la délimitation des zones U afin de localiser et définir ces enveloppes. Cette étape avait avant tout pour objectif d'inventorier les disponibilités foncière et le capacité d'intensification urbaine du territoire, mais a servi de support, avec quelques adaptations marginales au zonage des zones urbaines (limite extérieure de l'addition des zones UA, UB, UC, UH, UE, etc).

Qu'est-ce qu'une enveloppe urbaine ?

La méthodologie de l'enveloppe urbaine respecte la définition proposée par le SCOT, actualisée des constructions nouvellement érigées depuis la dernière enveloppe réalisée par l'AURAN. Elle englobe les espaces verts et récréatifs situés dans le tissu urbain, mais exclut les gisements fonciers de plus d'un hectare.

DEFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE SELON LE SCOT APPROUVE

Enveloppe urbaine :

Elle correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. Elle tient compte de différents critères, notamment l'occupation du sol, les formes urbaines, la présence d'éléments paysagers et naturels, ... Ces espaces urbanisés concernent les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique ou commerciale ainsi que les villages et hameaux. Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés. Les espaces manifestement viabilisés et en cours*

d'aménagement (équipements de voirie ou de réseaux) peuvent être intégrés à l'enveloppe urbaine, car ils ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels ou paysagers.

Le tracé de l'enveloppe urbaine respecte le parcellaire existant mais il doit parfois s'en libérer, par exemple, un fond de terrain situé clairement en dehors du tissu urbain. C'est au sein de cette enveloppe qu'est étudiée la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.

** Y compris les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) au sens du code de l'urbanisme*

Après délimitation de l'enveloppe urbaine, les zones urbaines sont créés en subdivisant celles-ci en fonction de caractéristiques urbaines remarquables (densité, hauteur, destination, patrimonialité...)

» Les repères normés

S'appuyer prioritairement sur les limites parcellaires

Le tracé de l'enveloppe urbaine est guidé par le parcellaire, mais il peut s'en libérer, par exemple lorsqu'un fond de terrain important s'éloigne clairement du tissu urbain.

Les limites parcellaires sont une référence géographique et géométrique qui permettent d'avoir un référentiel commun à l'échelle de l'ensemble des collectivités du territoire du SCOT.

Respecter le rapport au tissu urbain existant

La prise en compte ou non d'espaces non aménagés (ou gisements potentiels) dans l'enveloppe urbaine peut être contestable. Une règle objective, à réinterroger suivant les éléments de contexte, est nécessaire comme repère collectif, notamment pour les gisements qui jouxtent les espaces naturels et agricoles, et ceux de taille importante inclus dans le tissu urbain existant.

Lorsque le gisement jouxte les espaces naturels et agricoles (hors éléments de contexte) :

- si 3 limites latérales du gisement sont bordées par des parcelles urbanisées, il pourra être inclus dans l'enveloppe urbaine (Cas 1) ;
- sauf si la continuité sur rue (ou entre le(s) fond(s) de jardin) dépasse la profondeur : il sera alors exclu de l'enveloppe urbaine (Cas 2).



Cas 1

Cas 2

Lorsque le gisement est inclus dans le tissu urbain, il est analysé au regard de sa taille et de la nature de l'occupation du sol (hors éléments de contexte). Pour les gisements considérés comme espace agricole, naturel et forestier au sens du code de l'urbanisme :

- si sa taille est inférieure à 1 ha, il est inclus dans l'enveloppe urbaine
- si sa taille est comprise entre 1 et 5 ha : il est alors considéré comme « enclave agricole ou naturelle » et doit faire l'objet d'une analyse fine pour une éventuelle intégration, en totalité ou en partie, dans l'enveloppe urbaine.
- si sa taille est supérieure à 5 ha, il est exclu de l'enveloppe urbaine.

Ces seuils sont à moduler au regard du parcellaire alentour.

Sont inclus dans l'enveloppe urbaine, les friches industrielles, les bordures de volières, les parcs et jardins publics...

» Les éléments de contexte

Prendre en compte les éléments séparatifs existants

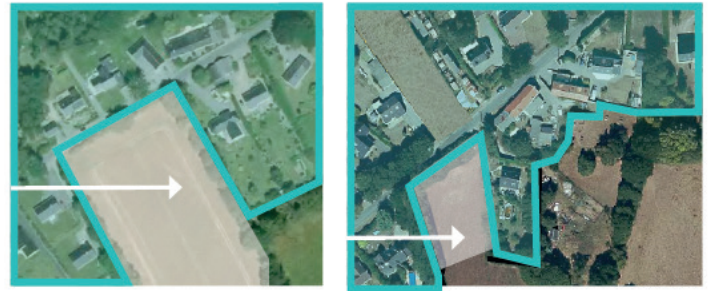
Les grandes ruptures paysagères (artificielles ou naturelles) qui sont en limite du tissu urbain sont considérées comme des coupures d'urbanisation et représentent donc une limite de l'enveloppe urbaine.

À une échelle plus fine, le tracé de l'enveloppe urbaine doit autant que possible s'appuyer sur des éléments séparatifs existants tels qu'une hale champêtre (une hale champêtre ou bocagère est une formation végétale mixte arborée et arbustive d'une taille comprise entre 5 m et 25 m de hauteur), un alignement d'arbres, une voie, une route, un chemin...

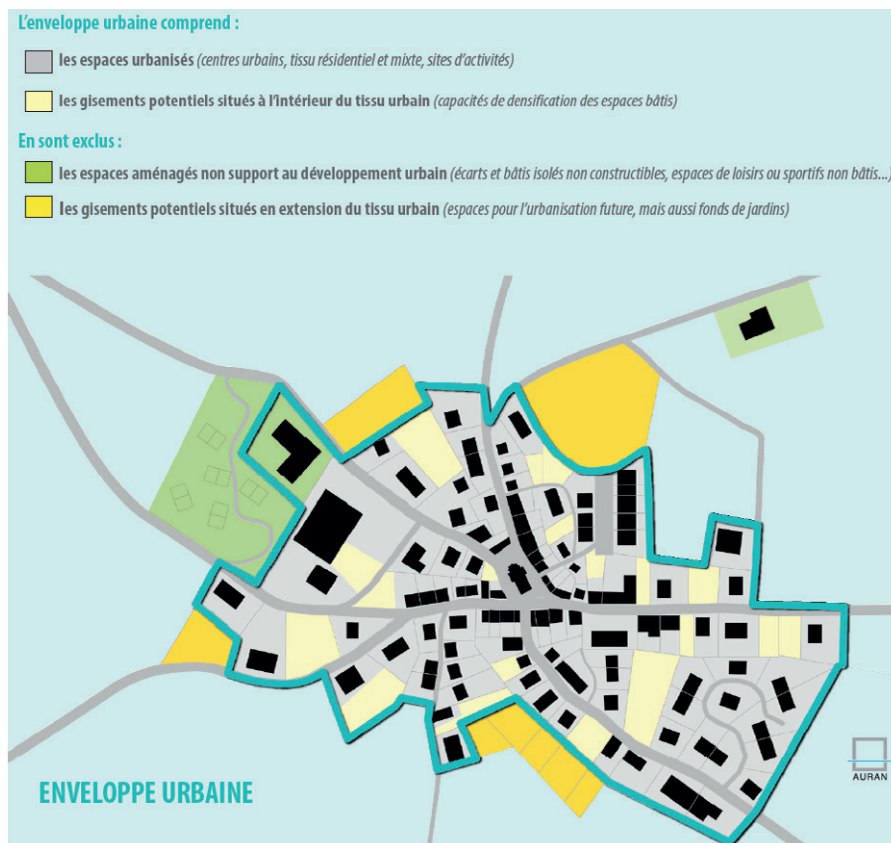


Prendre en compte le caractère naturel et agricole

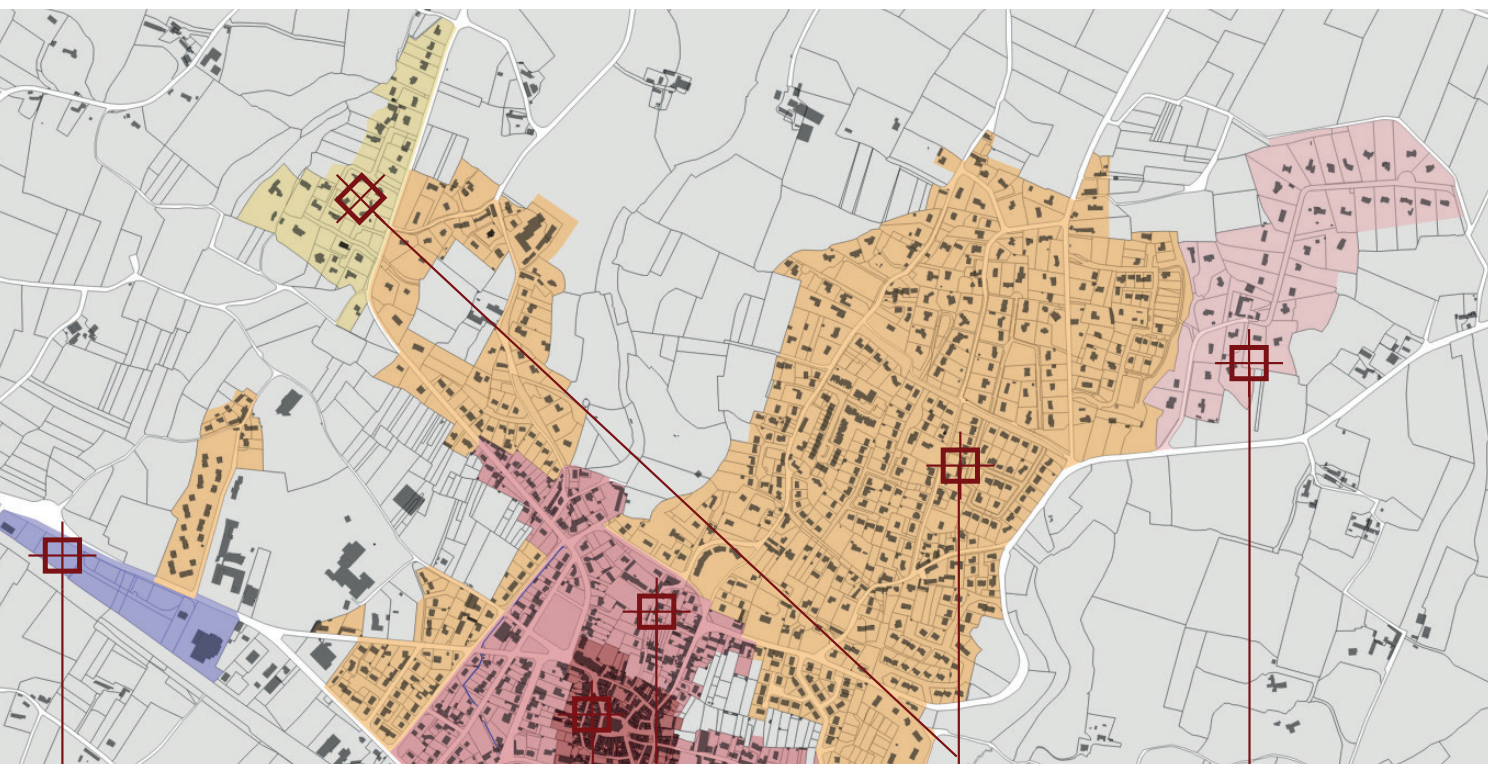
Un espace non aménagé peut être exclu de l'enveloppe urbaine s'il présente un intérêt agricole, naturel, ou paysager (activité agricole, «cône de vue»).



Méthodologie extraite du SCOT



Extrait du zonage des zones urbaines du bourg de Saint-Etienne



ZONE UE

ZONE UA/UAA

ZONE UAB

ZONE UB

ZONE UD



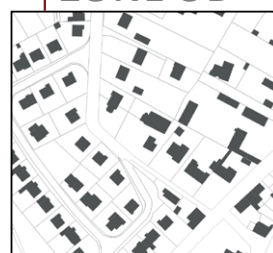
Secteurs à vocation économique



Tissu historique dense des bourgs



Extensions du centre de St-Etienne

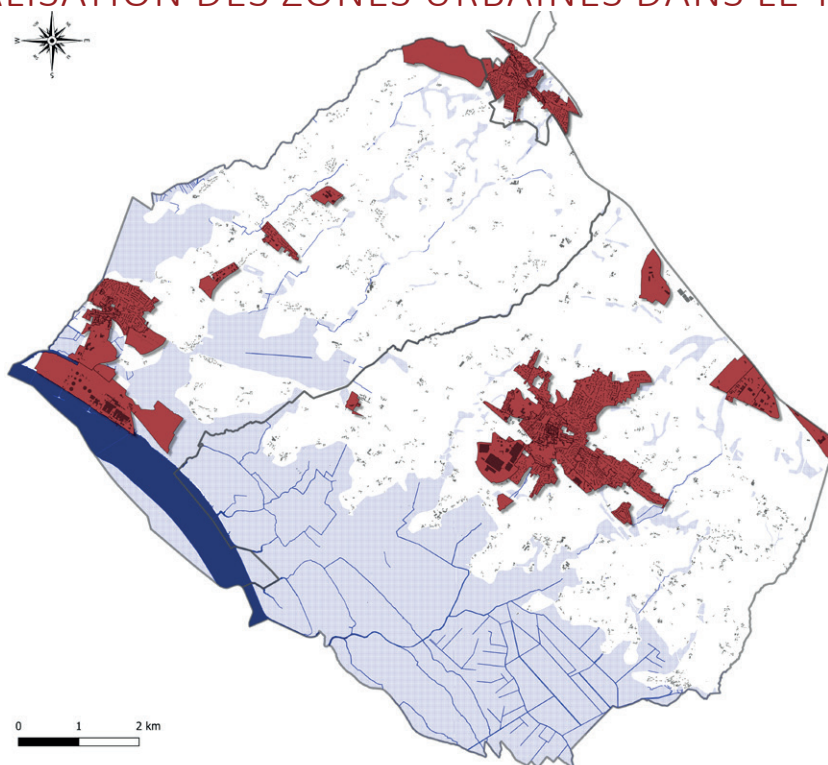


Extensions urbaines de densité moyenne



Habitat diffus « paysager »

LOCALISATION DES ZONES URBAINES DANS LE TERRITOIRE



3.1 LES ZONES URBAINES

3.1.2 Les zones UA

>> DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone UA correspond au noyau historique des centralités des trois communes, à l'usage d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat. Elle est caractérisée par un tissu dense aux volumes traditionnels, dense et généralement en ordre continu ou discontinu et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone.

Elle comprend des secteurs :

Ua : le centre historique de Saint-Etienne-de-Montluc

Uaa : le centre historique de Cordemais et du Temple de Bretagne

Uab : les extensions du centre de Saint-Etienne de Montluc

>> OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE RÈGLEMENT

La création de la zone UA poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres-bourgs ;
- Définir les conditions de renouvellement et de densification dans le respect des formes urbaines et de la diversité des usages et des fonctions des centres bourgs
- Préserver la qualité patrimoniale des centres liés aux formes urbaines existantes.

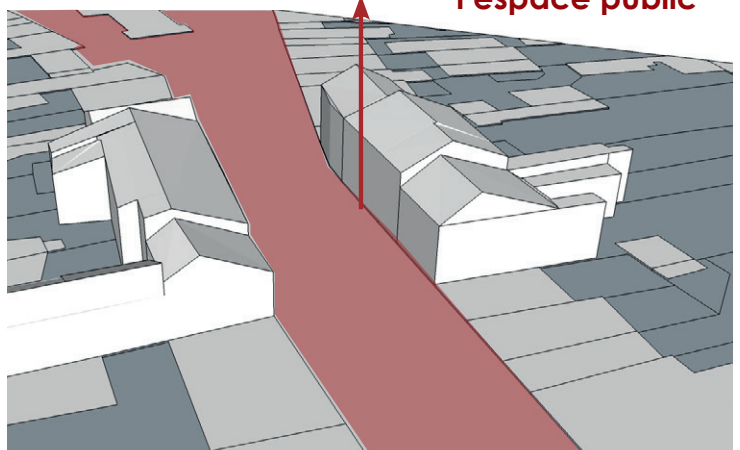
Centre historique de Cordemais



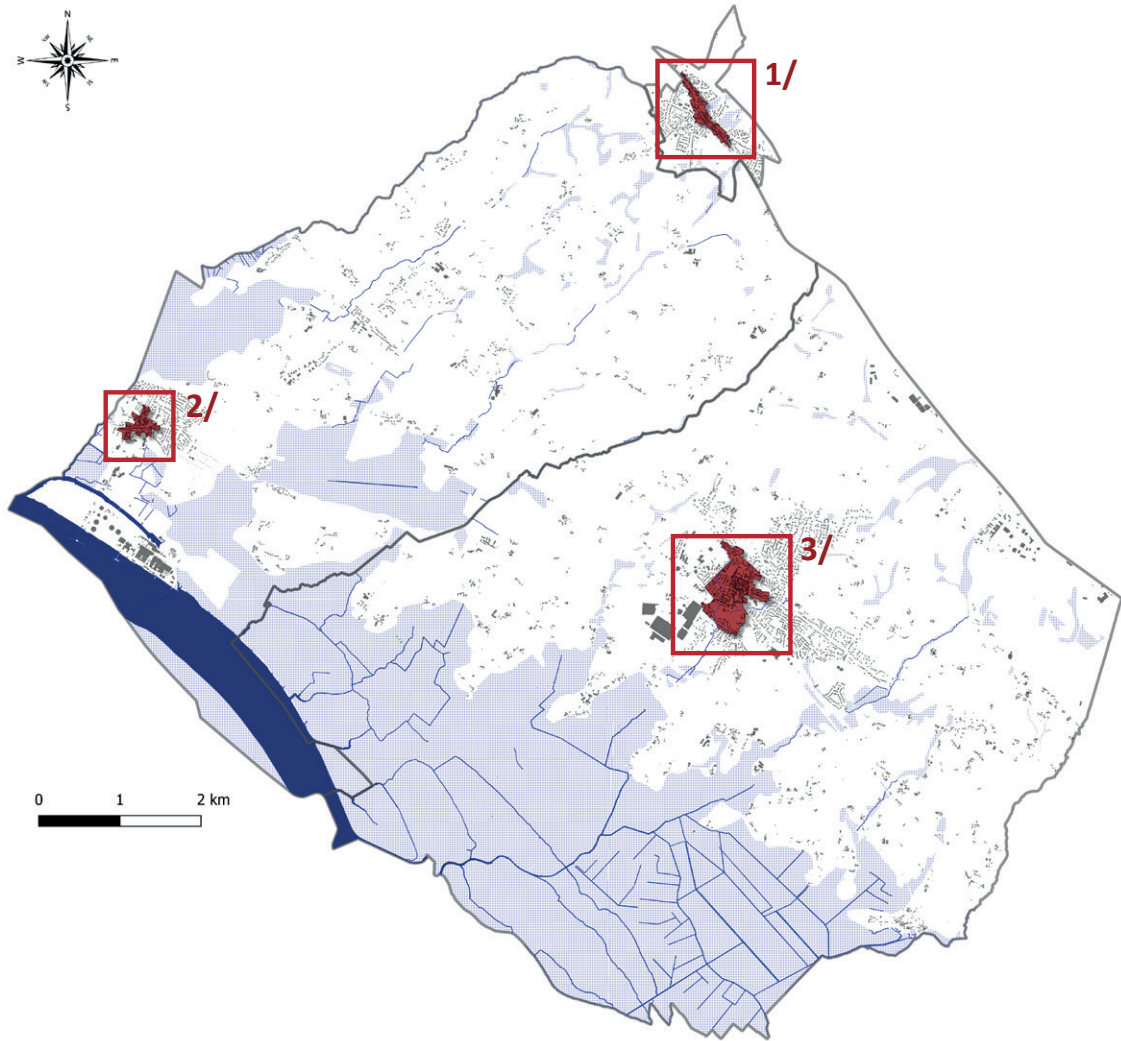
Caractéristiques de la zone UA



Front bâti délimitant l'espace public



>> LOCALISATION DES ZONES UA DANS LE TERRITOIRE

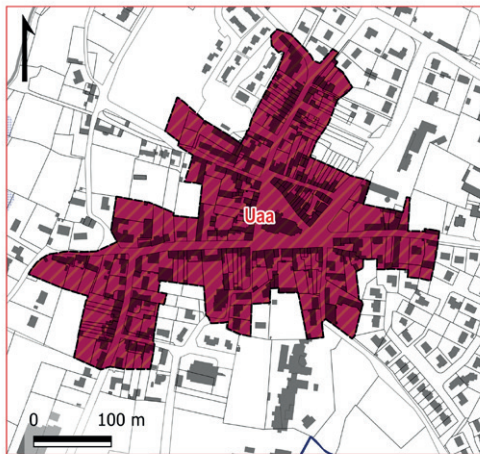


Zooms sur les zones UA

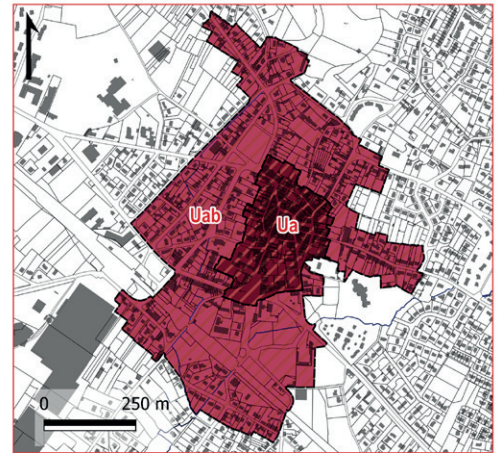
1/ Le Temple-de-Bretagne



2/ Cordemais



3/ Saint-Etienne-de-Montluc



3.1 LES ZONES URBAINES

3.1.3 Les zones UB

>> DESCRIPTIF DE LA ZONE

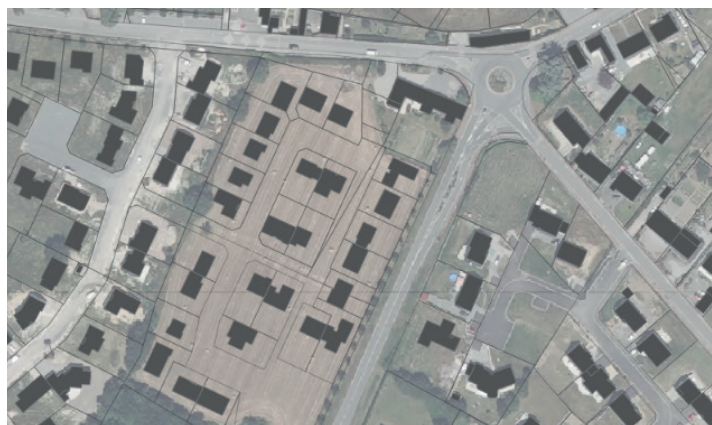
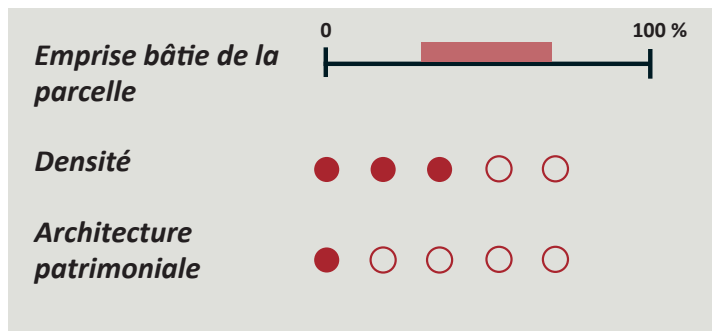
La zone UB correspond aux extensions urbaines plus récentes des bourgs et villages, principalement issues d'opération d'ensemble en périphérie du pôle structurant, en majorité sous des formes pavillonnaires.

- Un secteur **Ub** correspond aux zones pavillonnaires du bourg-centre de St-Etienne-Montluc.
- Un secteur **Uba** correspond à l'habitat peu dense route de Saint-Savin à Saint-Etienne de Montluc.
- La zone **Ubb** correspond aux extensions urbaines des pôles secondaires de Cordemais et Le Temple de Bretagne.
- Un secteur **Ubz** correspond à la ZAC de la Chênaie.

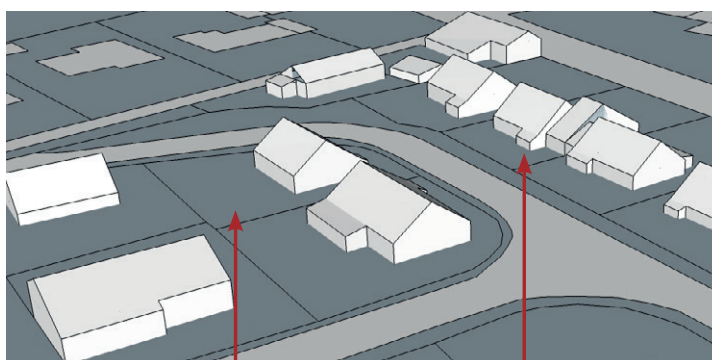
>> OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE RÈGLEMENT

La création de la zone UB poursuit plusieurs objectifs :

- Maîtriser une densification douce du tissu pavillonnaire existant, en référence à la **charte de densification** (voir annexe) ;
- Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité.



Caractéristiques de la zone UB

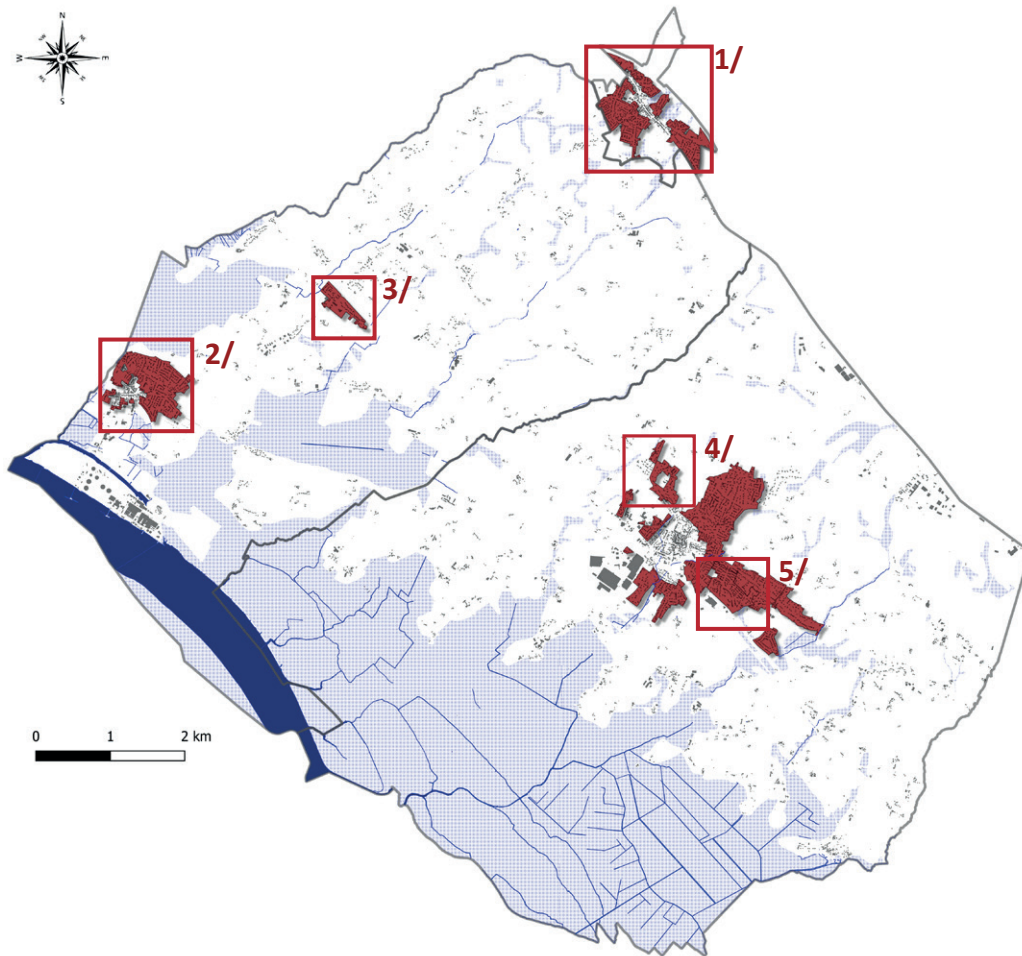


Enjeu de densification important.

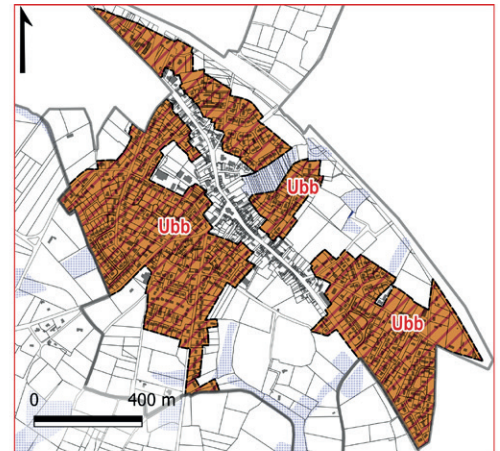
Recul des constructions.

Hauteur type R+combles.

>> LOCALISATION DES ZONES UB DANS LE TERRITOIRE



1/ Le Temple-de-Bretagne

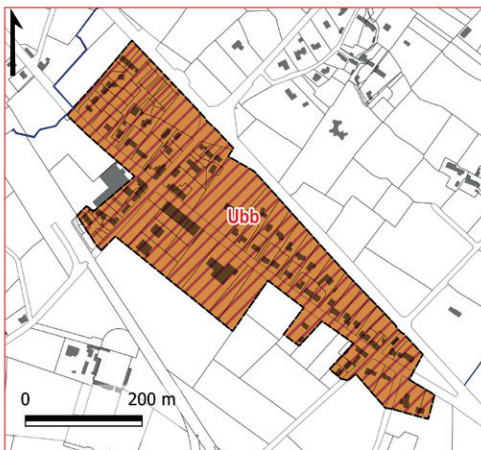


2/ Cordemais (bourg)

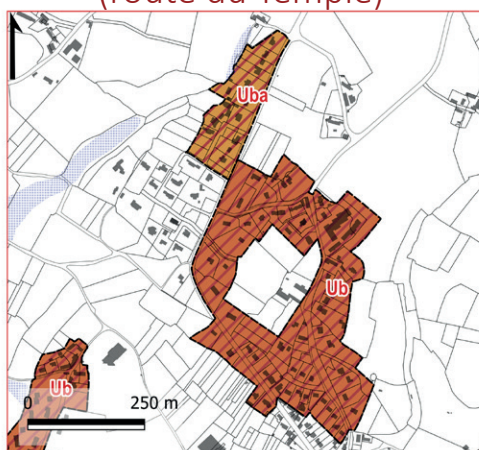


Zooms sur des exemples de zones UB

3/ Cordemais (La Croix Morzel)



4/ Saint-Etienne-de-Montluc (route du Temple)



5/ Saint-Etienne-de-Montluc (ZAC de la Chênaie)

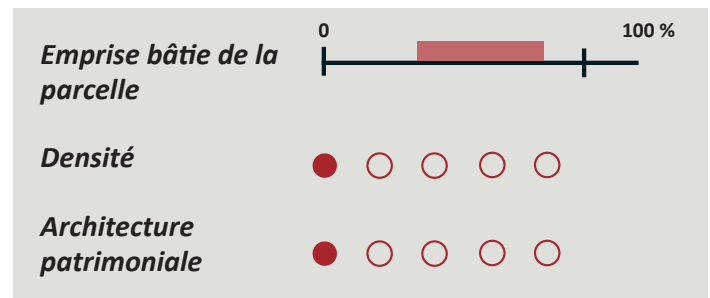


3.1 LES ZONES URBAINES

3.1.4 La zone UD

>> DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone UD est constituée par les zones d'habitat plus diffus, avec la zone de la Blandinais à Saint Etienne de Montluc identifié comme un « secteur paysager » dont le cadre de vie est à protéger ainsi que la zone de la Route du Temple qui ne peut accueillir de nouvelles constructions en raison d'un réseau d'assainissement insuffisant..



>> OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE RÈGLEMENT

La création de la zone UD poursuit l'objectif de limiter la densification de deux secteurs à Saint-Etienne de Montluc afin de préserver leur caractère paysager :

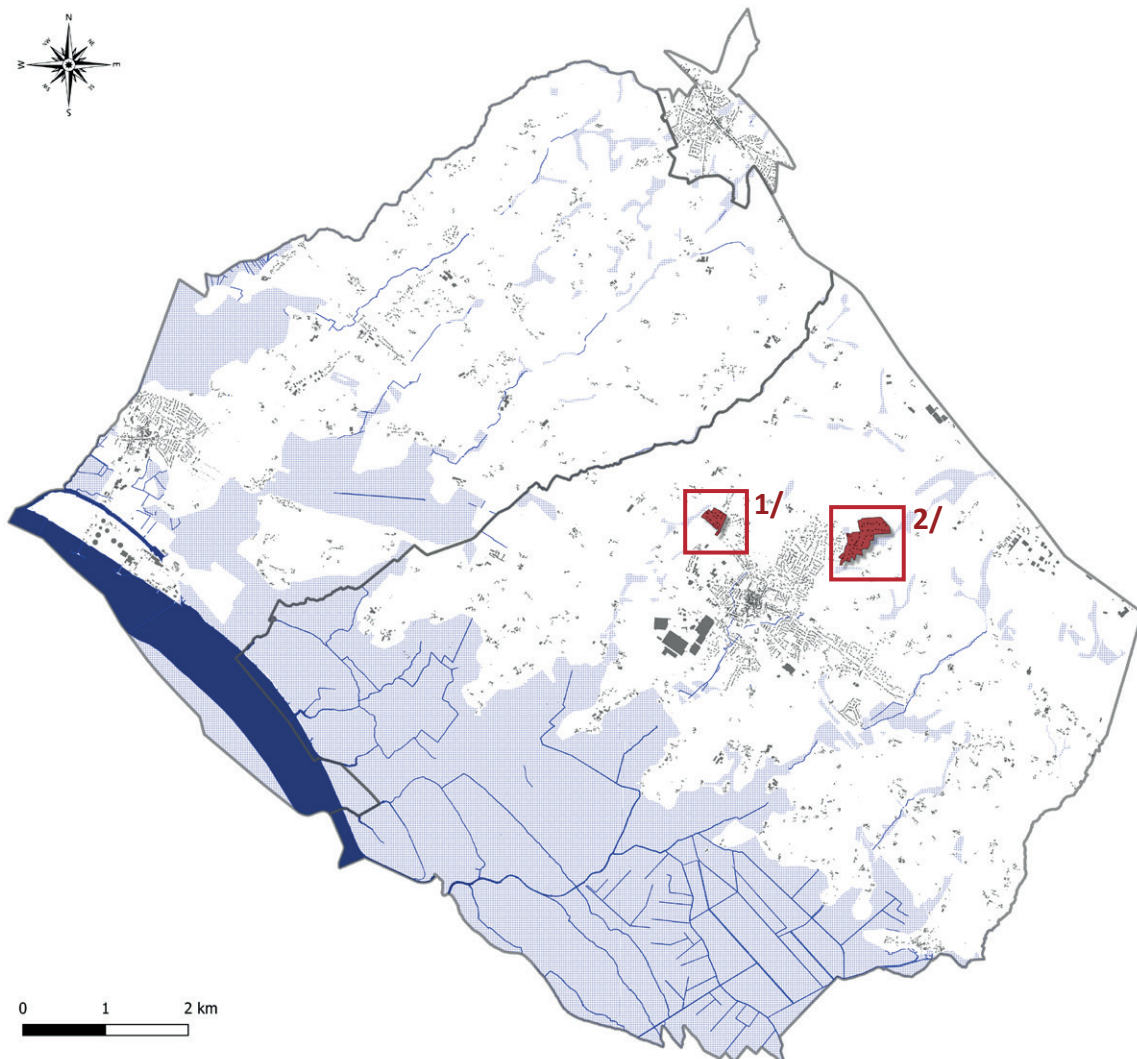
- > Appliquer un coefficient d'emprise au sol faible pour limiter la densification du tissu
- > Des écarts à limiter à une évolution du bâti existant : permettre une évolution mesurée de l'habitat isolé en extension ou à proximité immédiate de la construction

Caractéristiques de la zone UD



Rue de la Blandinais - Saint-Etienne de Montluc

>> LOCALISATION DES ZONES UD DANS LE TERRITOIRE



Zooms sur la zone UD

1/ Saint-Etienne-de-Montluc
(route du Temple)



2/ Saint-Etienne-de-Montluc
(La Blandinais)



3.1 LES ZONES URBAINES

3.1.5 les zones UE

>> DESCRIPTIF DE LA ZONE

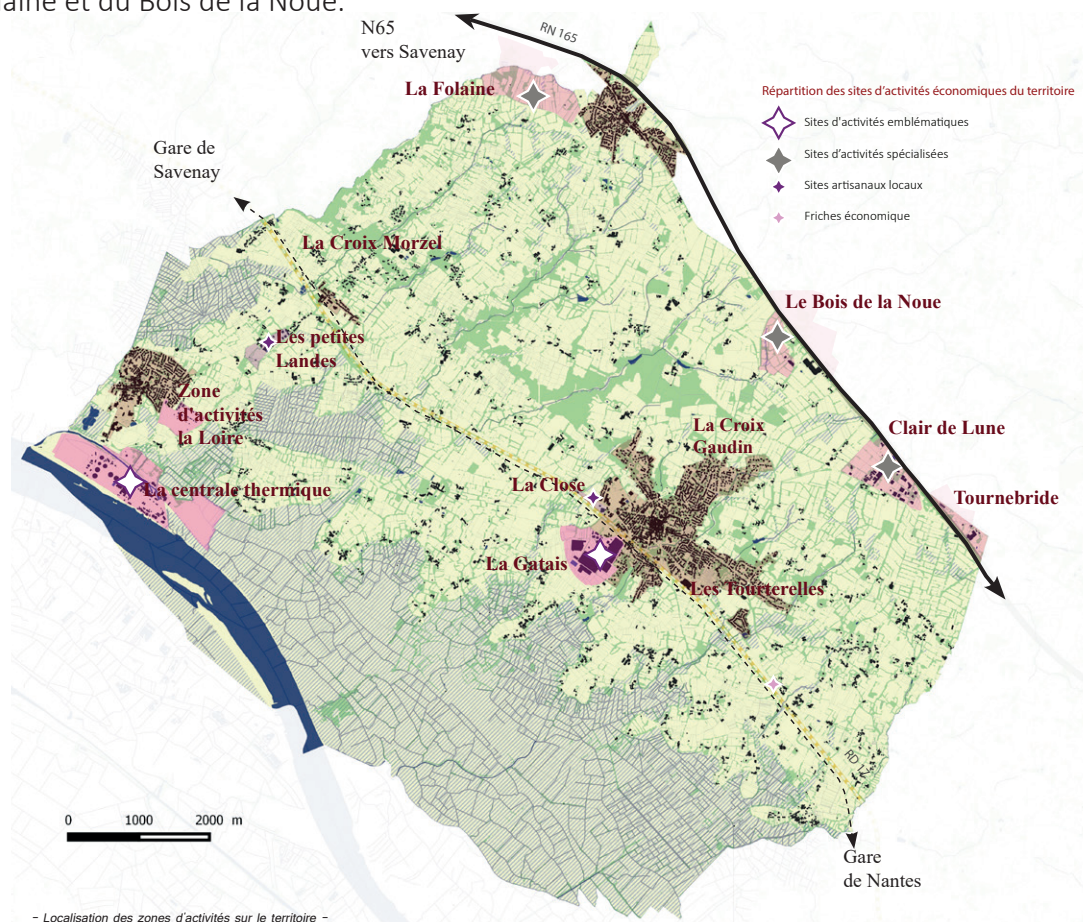
> La zone UE est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, notamment les activités économiques.

Elle comprend les secteurs :

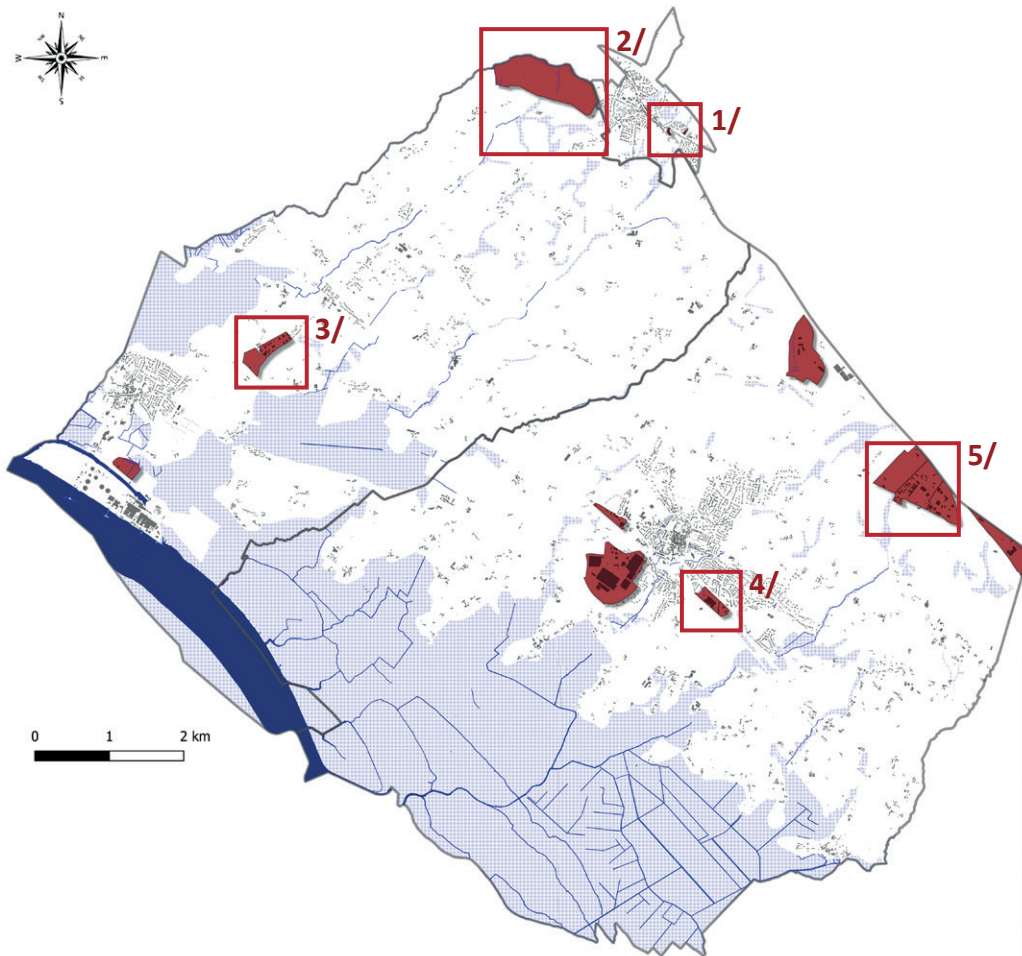
- **Secteur UEi** dédié aux activités industrielles
- **Secteur UEa** dédié aux activités artisanales
- **Secteur UEb** dédié au centre de formation
- **Secteur UEc** dédié aux activités commerciales et de services
- **Secteur UEd** correspondant aux activités insérées dans le tissu urbain du Temple de Bretagne
- **Secteur UEf** correspondant aux Z.A.C. de la Folaine et du Bois de la Noue.

>> OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE RÈGLEMENT

La création de la zone UD poursuit l'objectif de pérenniser les sites d'emplois et d'activités économiques, sans nuisances pour les constructions alentours.



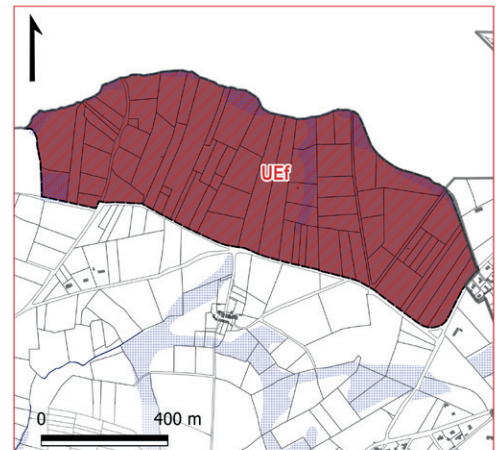
>> LOCALISATION DES ZONES UE DANS LE TERRITOIRE



1/ Le Temple-de-Bretagne



2/ Cordemais (ZAC La Folaine)



Zooms sur des exemples de zones UE

3/ Cordemais (La Croix Morzel)



4/ Saint-Etienne-de-Montluc (route de Couëron)



5/ Saint-Etienne-de-Montluc (La Croix Gaudin)



3.1 LES ZONES URBAINES

3.1.6 Les zones UP

>> DESCRIPTIF DE LA ZONE

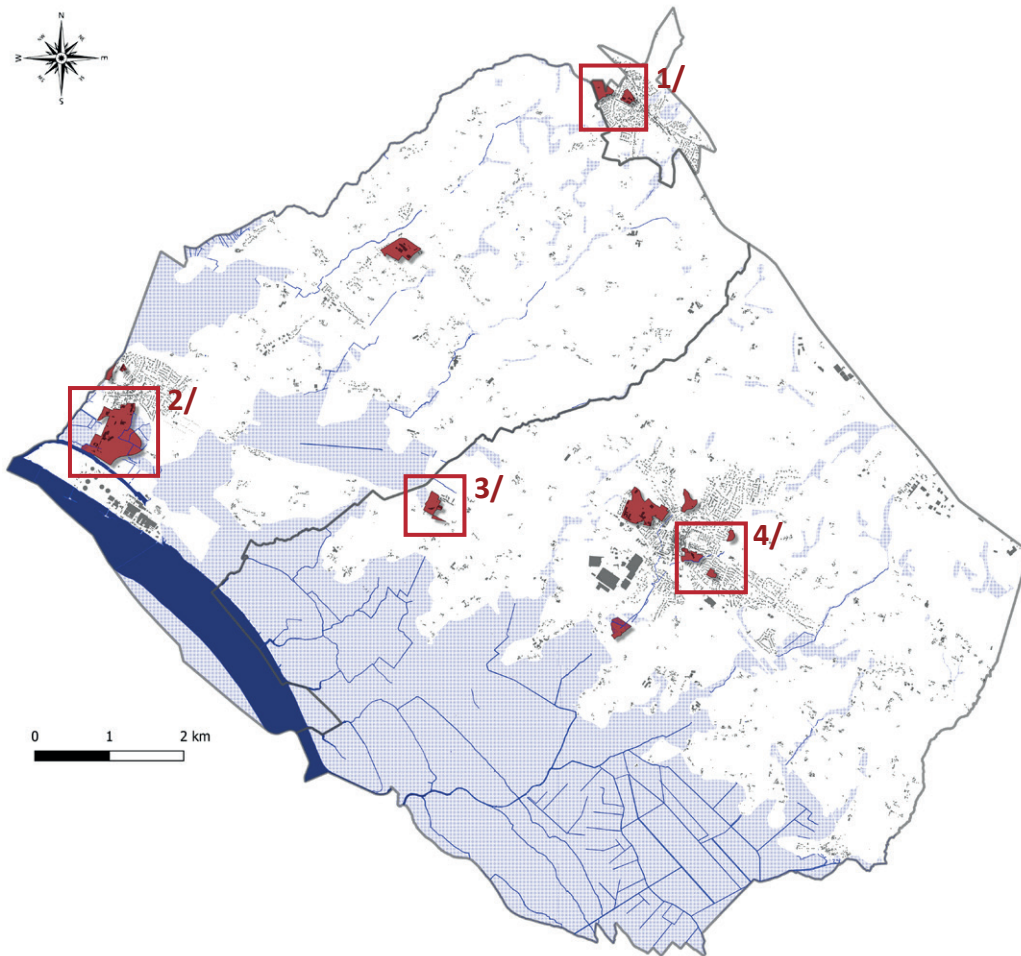
La zone UP correspond aux secteurs à vocation d'équipements collectifs publics et/ou d'intérêt collectif et général (équipement scolaires et culturels, aires de stationnements, espaces de loisirs etc)

>> OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE RÈGLEMENT

La création de la zone UP poursuit l'objectif de permettre la pérennité des équipements d'intérêt collectifs du territoire.



>> LOCALISATION DES ZONES UP DANS LE TERRITOIRE



1/ Le Temple-de-Bretagne



Zooms sur des exemples
de zones UP

2/ Cordemais (hippodrome)



**3/ Saint-Etienne-de-Montluc
(Les Buissonnets)**



**4/ Saint-Etienne-de-Montluc
(est du centre-bourg)**



3.1 LES ZONES URBAINES

3.1.7 La zone UX

>> DESCRIPTIF DE LA ZONE

> La zone UX est destinée au site et aux activités particulières de la centrale électrique à Cordemais.

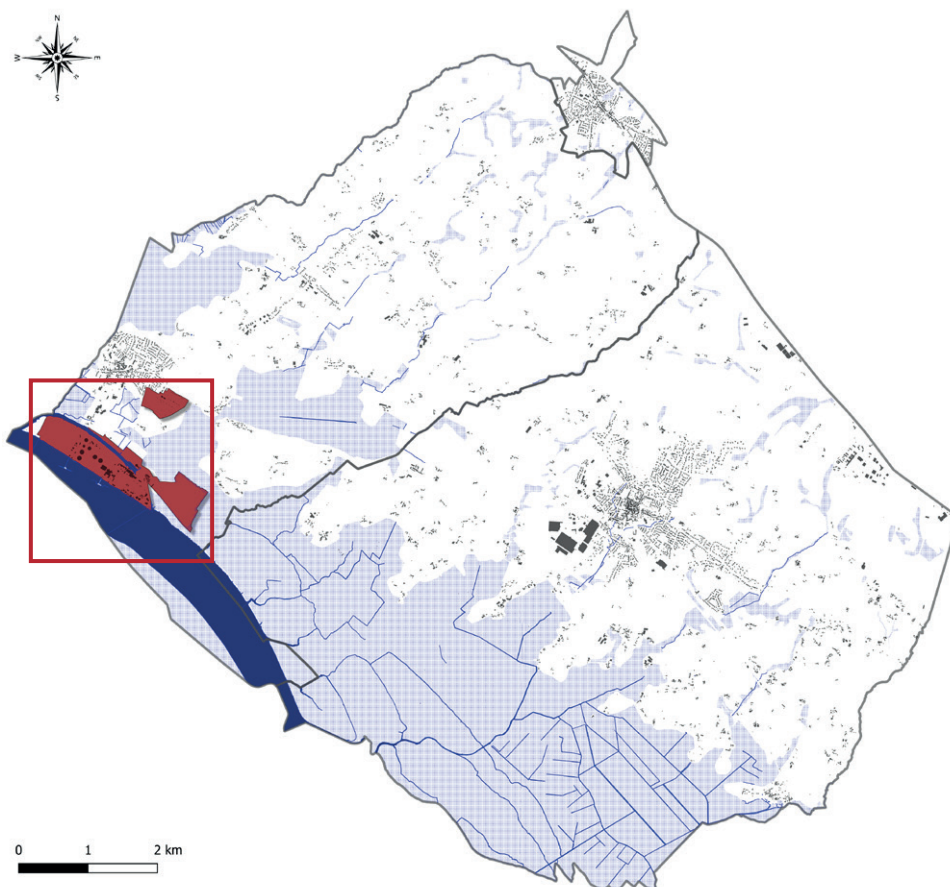
La zone est concernée par l'atlas des zones inondables.

>> OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE RÈGLEMENT

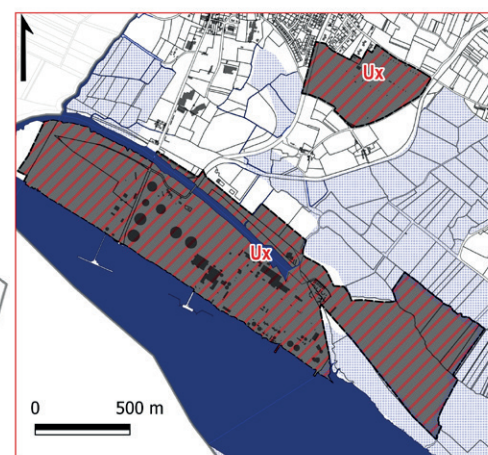
La création de la zone UX poursuit l'objectif de le développement des activités de la centrale sans nuisances pour les constructions alentours



>> LOCALISATION DES ZONES UX DANS LE TERRITOIRE



Zoom sur la zone UX



3.2. LES ZONES A URBANISER

3.2.1 Méthode utilisée

Le SCOT et le PADD définissent les critères que doivent respecter les zones à urbaniser du territoire. Ainsi chaque site de pré-projet proposés par les communes ont été soumis à une grille d'évaluation qui a permis d'éliminer ou redimensionner les projets incompatibles avec les servitudes, risques, nuisances, ou la protection de la biodiversité, tout en favorisant les projets qui bénéficient de caractéristiques favorables à leur développement.

RAPPELS PADD

Une offre d'habitat étoffée et diversifiée qui assure l'attractivité du territoire et la satisfaction des besoins des ménages

- > Organiser une production en logements dynamique, diversifiée et maîtrisée dans l'espace et dans le temps de l'ordre de 100 à 120 logements par an
- > Organiser l'extension des bourgs en travaillant l'intégration des nouveaux quartiers avec le tissu existant
- > Rechercher et prioriser les meilleurs espaces pour permettre le développement urbain en continuité des bourgs et du village de la Croix Morzel,
- > Permettre un développement de chaque polarité en fonction de leurs composantes intrinsèques.

Un territoire rayonnant, attractif et dynamique

- > Assurer la pérennité des sites d'activités majeurs du territoire.
- > Assurer le développement des zones d'activités spécialisées et des sites artisanaux locaux.
- > Développer les zones d'activités attractives et innovantes implantées à proximité de la voie express RN165 dans le respect des coupures vertes identifiées au SCOT et tout en favorisant leur intégration paysagère.

RAPPELS SCOT

Un objectif minimum de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de - 35% à l'horizon 2030 (par rapport à la période de référence 1999-2012, soit 22 hectares par an)

Les extensions de l'urbanisation doivent respecter les principes suivants :

- s'inscrire en continuité de l'enveloppe urbaine existante ;
- ne pas déséquilibrer l'organisation urbaine de la commune et de l'armature urbaine ;
- être facilement reliées au coeur de la centralité par les modes actifs ;
- permettre d'accéder facilement à des points de desserte en transports collectifs performants ou des aires de transports mutualisés, quand ils existent.

>> LES CRITERES ELIMINATOIRES

Les critères ci-après ont permis d'effectuer un premier tri parmi les sites de projets proposés par les communes. Ils s'agit de facteurs limitants qui concernent des enjeux environnementaux et agricoles du territoire, qui peuvent compromettre la pertinence d'une urbanisation possible.

Les zones AU concernées par les critères ci-dessous ont donc été «éliminées».

- La présence d'une zone Natura 2000 ;
- La présence d'un siège d'exploitation agricole (du fait du périmètre sanitaire de 100 mètres) ;
- La présence du Périmètre de protection d'Espaces Agricoles et Naturels périurbains et de Zones Agricoles Protégées ;
- La présence d'un site classé ou inscrit ;
- Une discontinuité avec l'enveloppe urbaine existante.

>> LES CRITERES DISCRIMINANTS

Les zones AU concernées par les critères ci-dessous ont disposé d'une priorité moindre. Quand elles n'ont pas été éliminées, elles ont pu être redimensionnées, phéaée dans un temps plus long ou ont nécessité de mener une étude complémentaire. Celles qui ne sont pas concernées par ces contraintes ont été considérées comme prioritaires. Les critères utilisés sont :

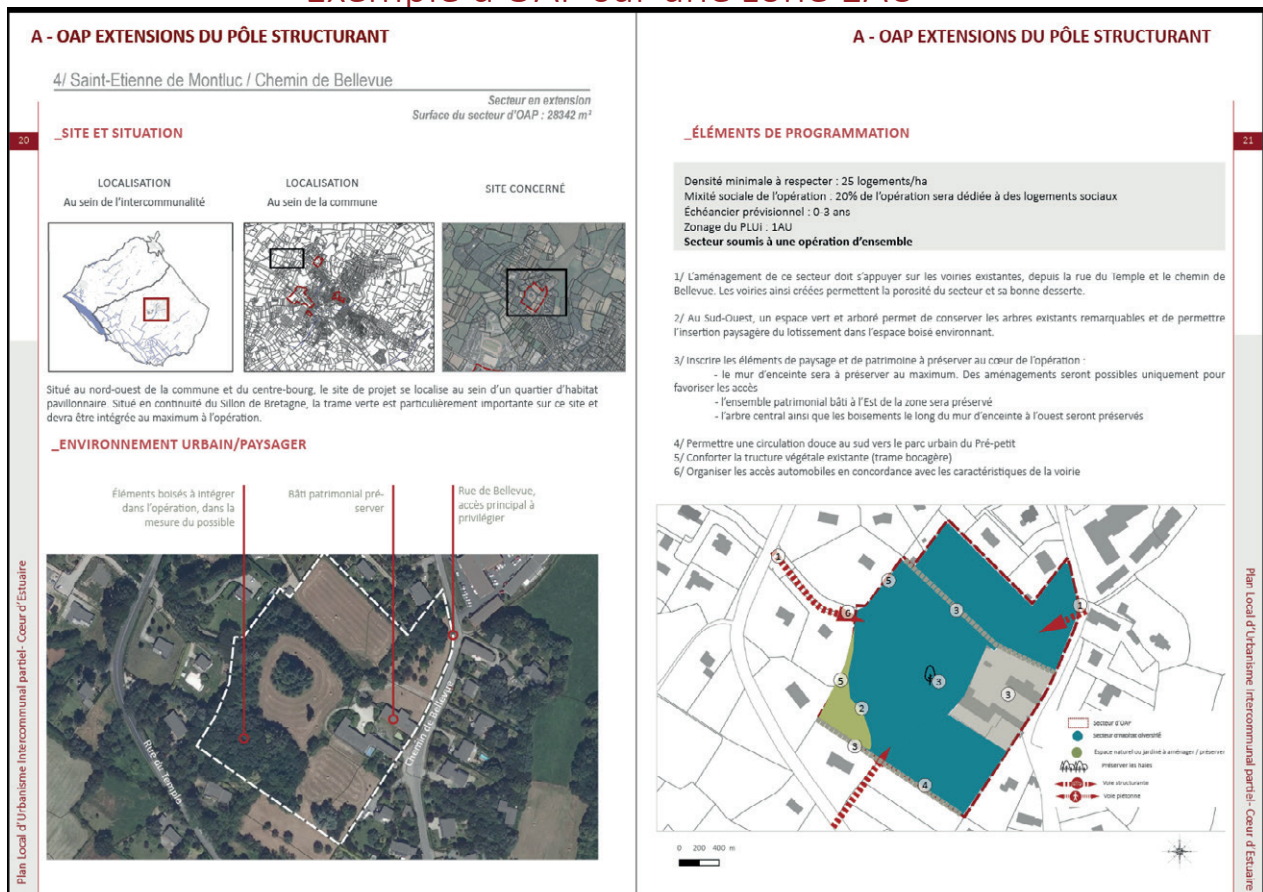
- La présence d'une ZNIEFF ;
- La présence d'une zone humide (suite aux inventaires complémentaires) ;
- La présence d'une zone inondable ;
- L'exposition au bruit (voies bruyantes et Plan d'Exposition au Bruit) ;
- Une topologie complexe;
- La gestion des eaux pluviales ;
- L'impact sur des secteurs agricoles à enjeux.

>> LES CRITERES VALORISANTS

A l'inverse, les critères suivants permettent de définir les zones AU prioritaires :

- La localisation dans un rayon de 300 mètres autour des équipements ;
- La localisation dans un rayon de 300 mètres autour d'un arrêt de transport en commun ;
- La qualité et l'importance de la desserte routière ;
- La présence de réserves foncières communales ou intercommunales;
- Le raccordement à l'assainissement collectif.

Exemple d'OAP sur une zone 1AU



3.2. LES ZONES A URBANISER

3.2.2 Les zones 1AU

>> DESCRIPTIF DE LA ZONE

La **zone 1AU** correspond aux secteurs de développement à vocation d'habitat des bourgs des communes.

La **zone 1AUa** correspond à un secteurs de développement à vocation d'activités liées au port à sec.

La **zone 1AUz**, non ou insuffisamment équipée, est destinée à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités liées à la vie urbaine. Elle est conditionnée à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée.

>> OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE RÈGLEMENT

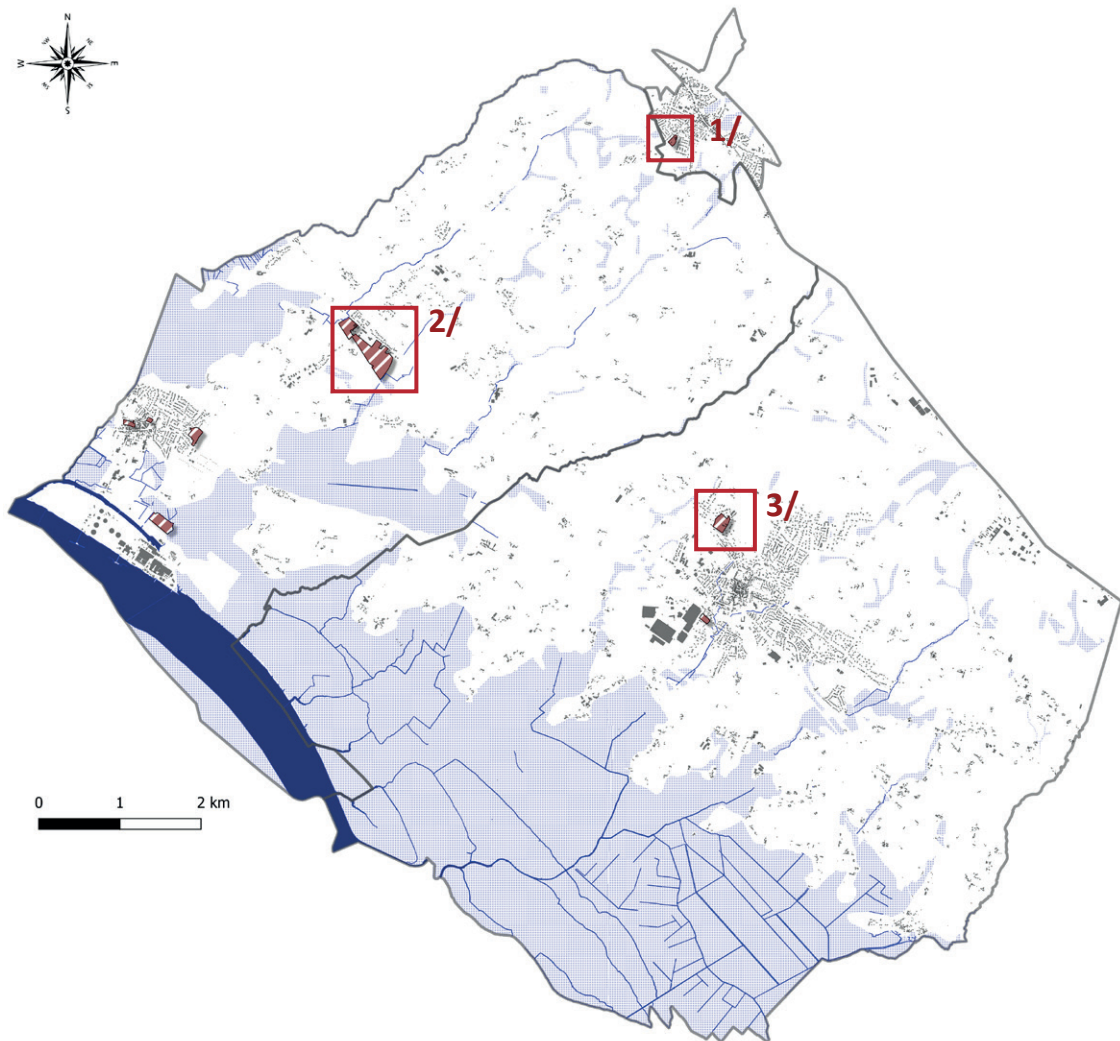
De façon générale et sur l'ensemble de la zone 1AU le PLUi déroge à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme pour les règles d'implantation et de volumétrie uniquement.

Extrait de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »



>> LOCALISATION DES ZONES 1AU DANS LE TERRITOIRE

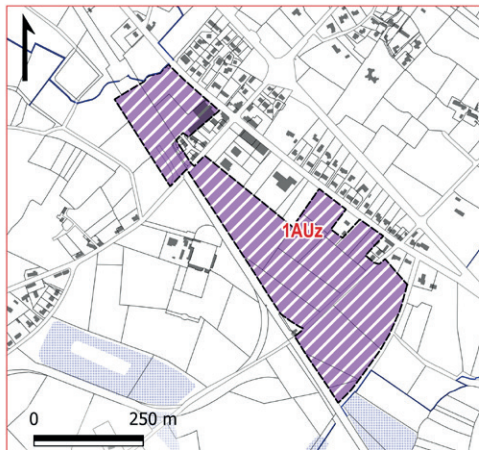


Zooms sur des exemples
de zones 1AU

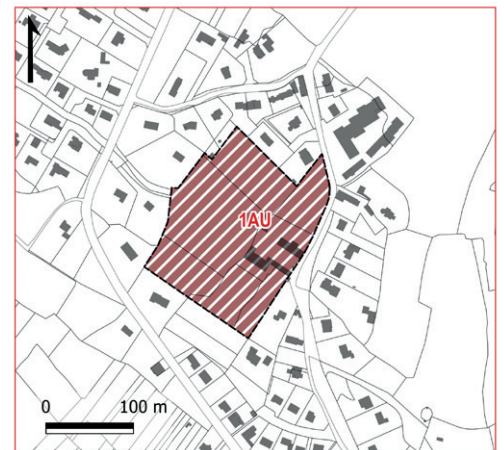
1/ Le Temple-de-Bretagne



2/ Cordemais



3/ Saint-Etienne-de-Montluc



3.2. LES ZONES A URBANISER

3.2.3 Les zones 2AU

>> DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone 2AU correspond aux secteurs suivants :

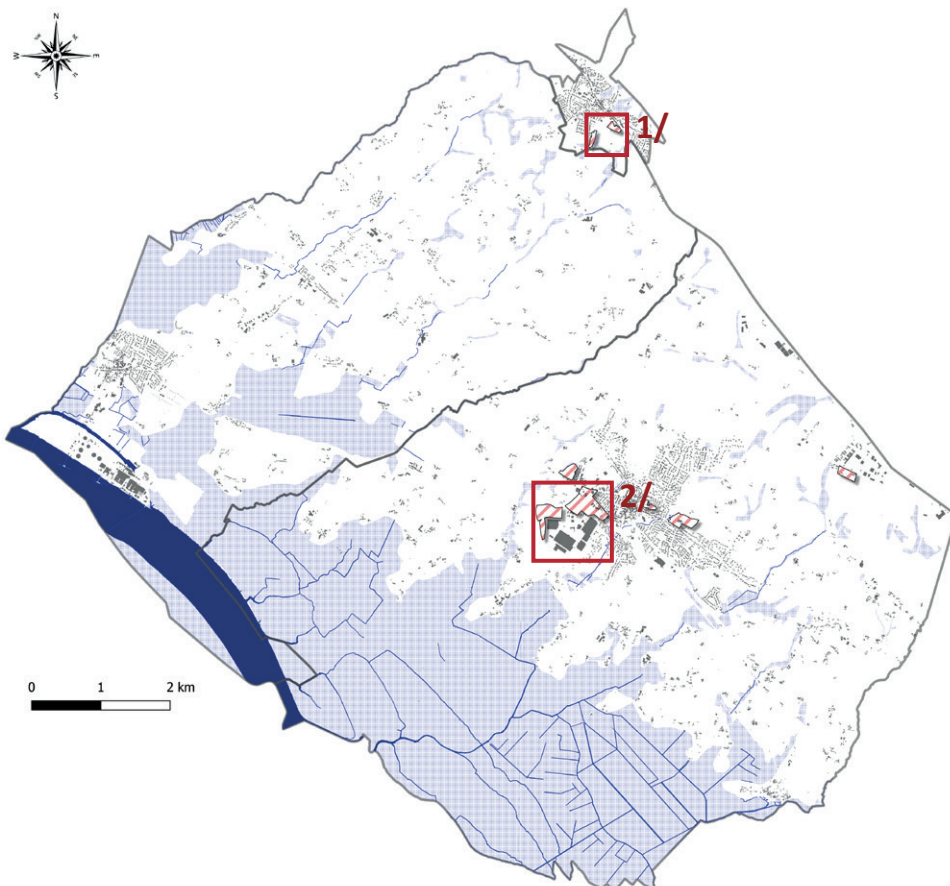
- 2AU : secteur de développement à vocation d'habitat à long terme
- 2AUe : secteurs de développement à plus long terme à vocation d'activités
- 2AUeb : secteurs de développement à plus long terme destiné à la formation et à l'activité tertiaire
- 2AUg : secteur du pôle gare de Saint-Etienne de Montluc

>> OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE RÈGLEMENT

Le secteur 2AU, non équipé, est destiné à l'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est conditionné à une procédure de modification du PLUi.

La création de la zone 2AU poursuit l'objectif de création de réserves foncières à plus long termes et de phasage de l'urbanisation.

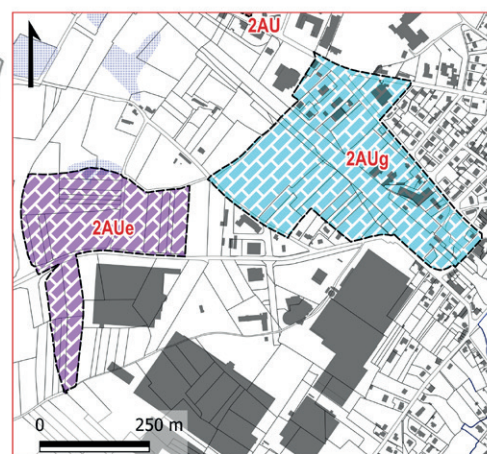
>> LOCALISATION DES ZONES 2AU DANS LE TERRITOIRE



1/ Le Temple-de-Bretagne



2/ Saint-Etienne-de-Montluc



3.3. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

3.3.1 Méthodes utilisées

>> POUR LA ZONE AGRICOLE

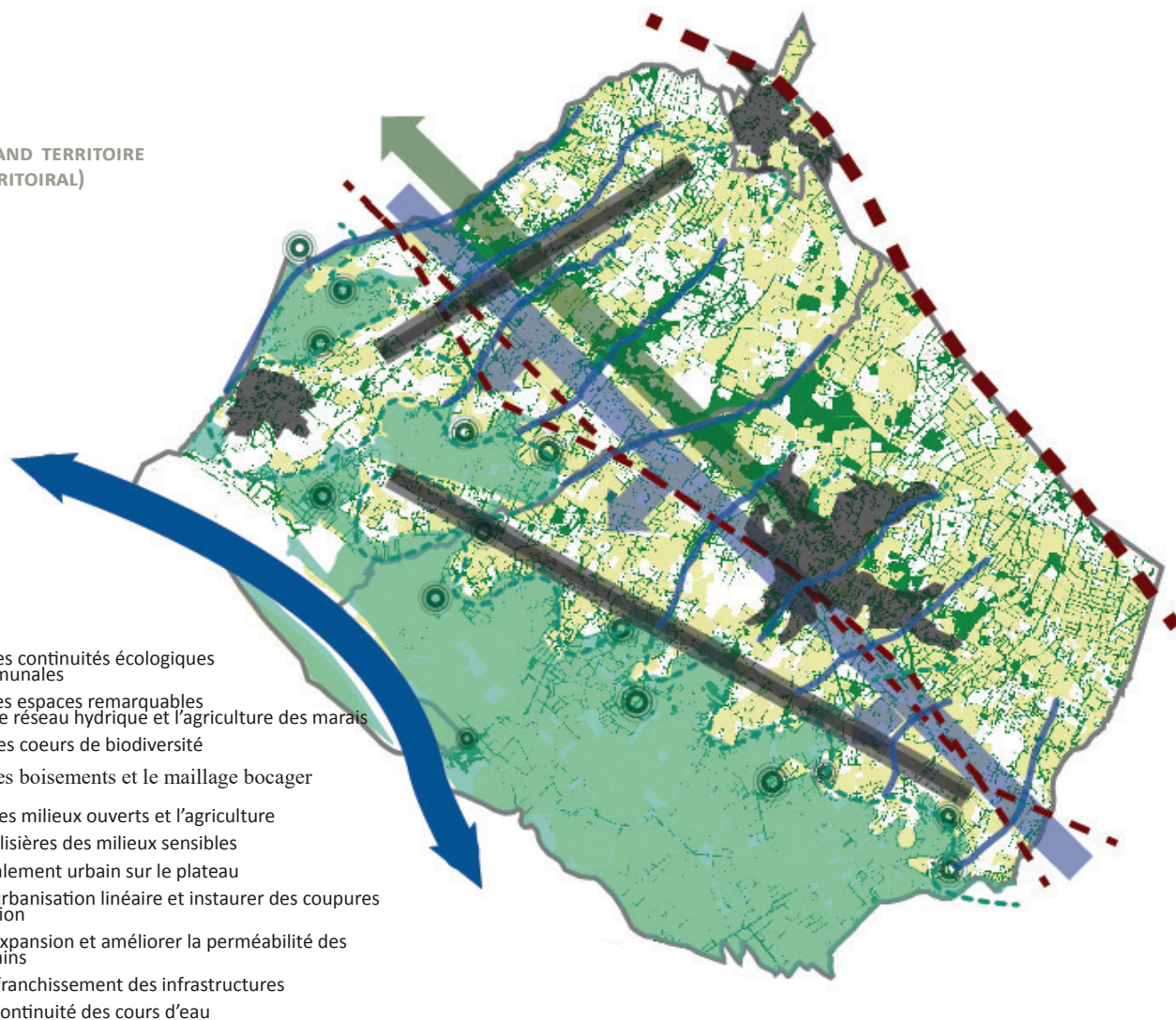
Les zones agricoles du territoire regroupent les terrains exploités par des activités agricoles et les paysages sensibles marqués par celles-ci. Des questionnaires et des rencontres avec les agriculteurs ont permis de recueillir et de prendre en compte leurs besoins et projets pour pré-localiser les zones les plus sensibles du territoire. A partir de ces bases les zones ont été délimitées à l'échelle parcellaire ou infra-parcellaire par photointerprétation et grâce à l'appui des acteurs locaux.

>> POUR LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

Les zones naturelles du territoire permettent d'assurer la protection des terrains à forte valeur biologique et paysagère. Elles sont dominées par les forêts, les cours d'eau et les marais de l'estuaire de la Loire.

De manière générale, les zones naturelles suivent et concrétisent les éléments constitutifs de la trame verte et bleue du SCOT, ainsi que les espaces naturels protégés (NATURA 2000, ZNIEFF...).

LES ENJEUX DU GRAND TERRITOIRE
(SOURCE : DIAG TERRITOIRAL)



3.3. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

3.3.2 Les zones agricoles

>> DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement de l'agriculture périurbaine. L'objectif de ce secteur est de privilégier la mise en place de circuits courts de distribution. Seules y sont admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Outre la **zone A** simple, cette famille de zones comprend plusieurs secteurs :

- > le **secteur Ab** : secteur paysager et agricole protégé autour des bourgs
- > les STECAL **Ae, Ava** et **Av** (voir partie 3.3.4)

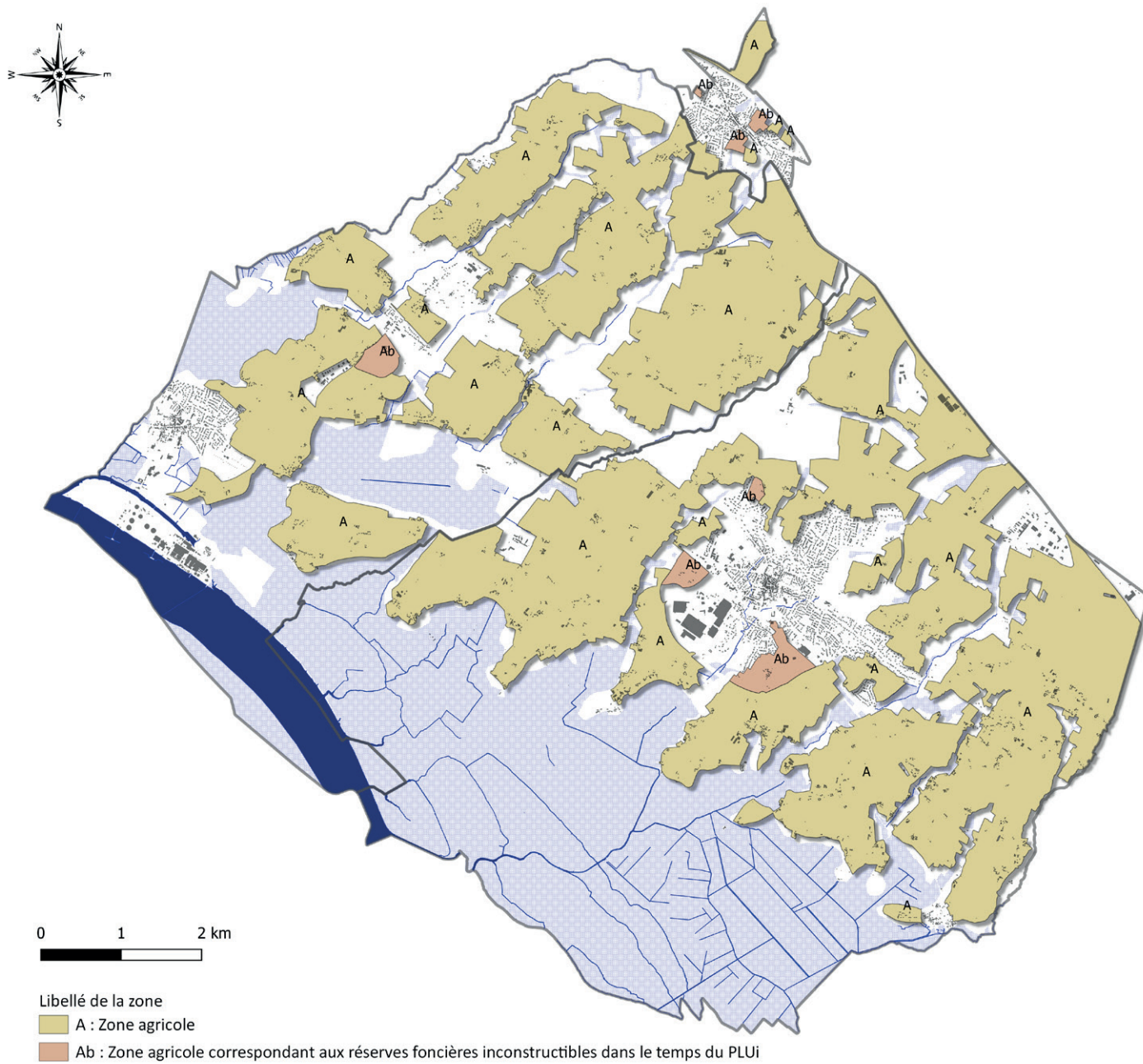
>> OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE RÈGLEMENT

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver et pérenniser l'activité économique agricole
- Prendre en compte les spécificités du territoire.



>> LOCALISATION DES ZONES AGRICOLES DANS LE TERRITOIRE



3.3. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

3.3.3 Les zones naturelles et forestières

>> DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de leur caractère inondable. Les possibilités de constructions y sont très strictement encadrées.

La zone N est répartie sur l'ensemble des 3 communes. De larges espaces ainsi que des sites restreints, imbriqués dans le tissu urbain, bénéficient de ce classement.

Cette zone comprend les secteurs suivants, dans lesquels des possibilités, limitées, de constructions ou d'aménagements sont prévues :

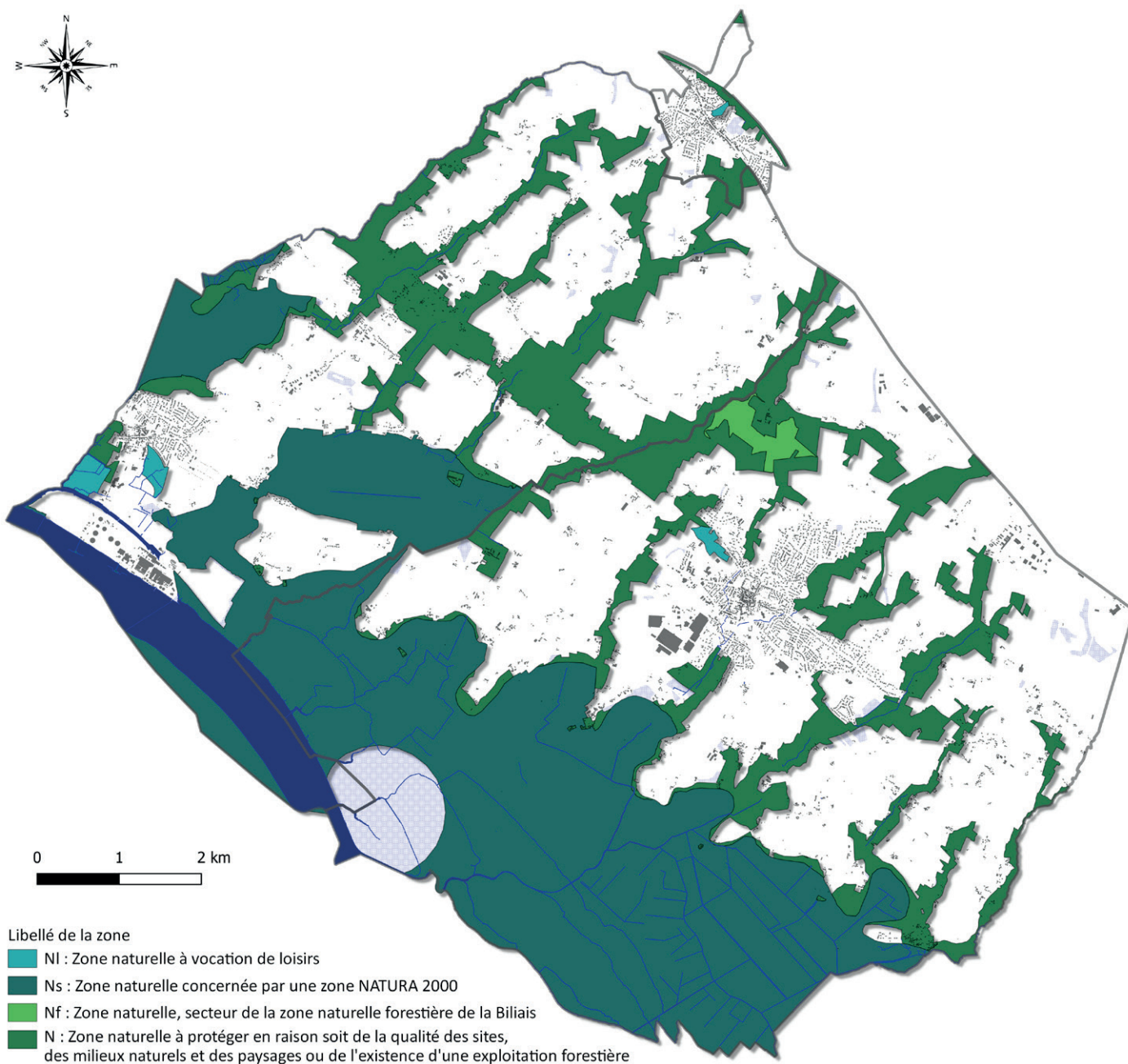
- > Le secteur Ns correspond aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale (Natura 2000 et du site classé 4453 de l'Estuaire de la Loire).
- > Le secteur Nf correspond à la zone naturelle forestière de la Biliais concerné par un Plan de Gestion Simple.
- > Le secteur Nl délimite la zone naturelle de loisirs
- > Les STECAL **Np1 et NP2, Nx, et Nlc** (voir partie 3.3.4)

>> OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE RÈGLEMENT

La zone N poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du territoire ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant.

>> LOCALISATION DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DANS LE TERRITOIRE



3.3. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

3.3.4 Les STECAL

>> DESCRIPTIF DE LA ZONE

Les STECALs (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) des zones agricoles et naturelles correspondent aux secteurs au sein du territoire naturel à protéger en raison, de la qualité des sites, des milieux naturels ou de leur intérêt paysager, mais qui comportent des activités existantes ou projetées qui ne sont pas directement liées à l'exploitation forestière ni agricole :

- Un secteur N1c (STECAL) correspondant à un espace naturel à vocation de loisirs et culturelle (site de la villa-cheminée faisant partie de l'exposition permanente «Estuaire») ;
- Un secteur NP1 et NP2 (STECAL) 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
- Un secteur Ae (STECAL) correspondant aux activités isolées en zone agricole ;
- Un secteur Av (STECAL) correspondant à l'Aire d'accueil des gens du voyage ;
- Un secteur Ava (STECAL) correspondant au Site de sédentarisation des gens du voyage ;

>> OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE RÈGLEMENT

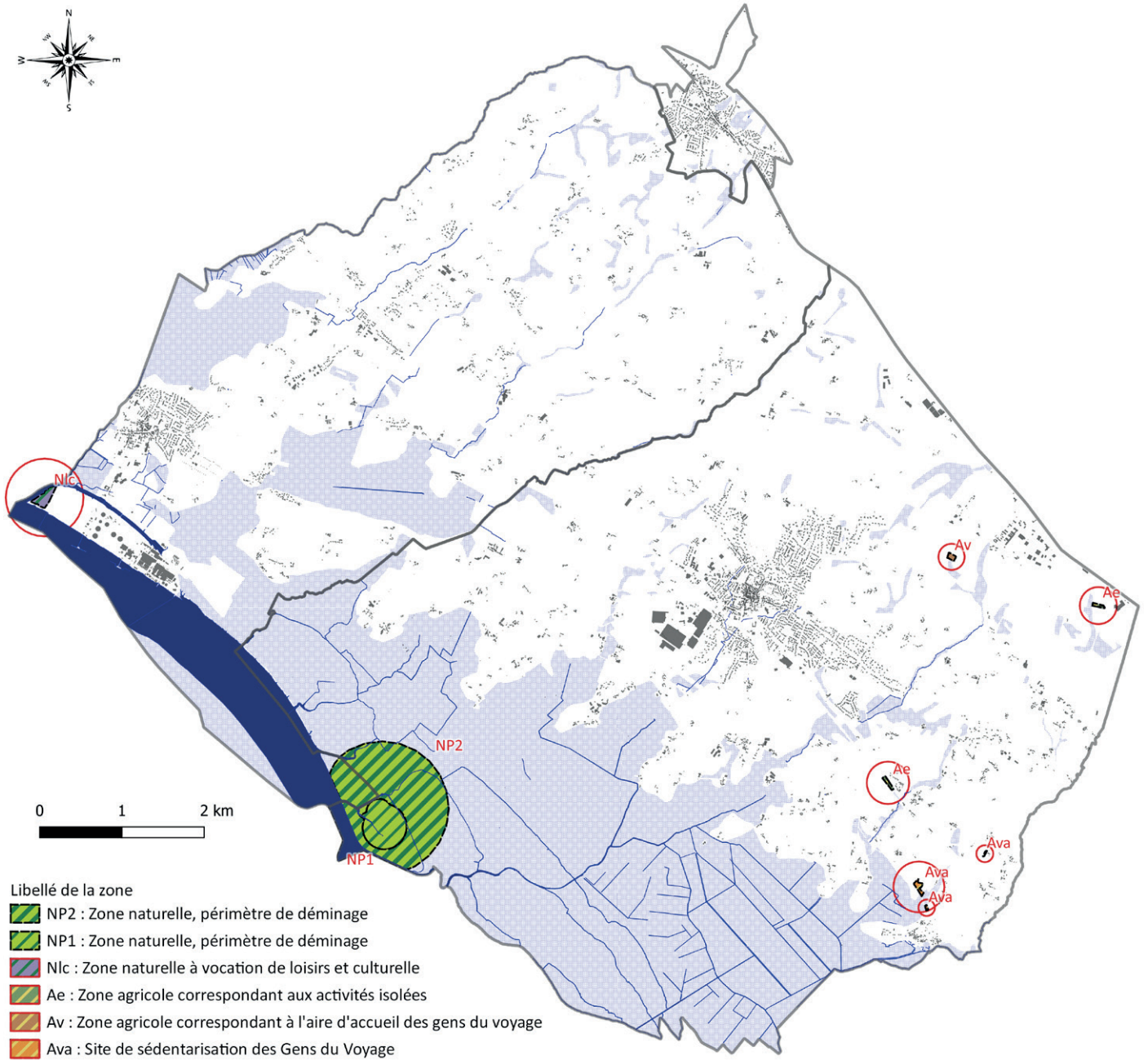
Ces STECAL existent pour permettre l'évolution limitée de ces activités de façon à permettre leur pérennisation sans remettre en cause l'activité agricole ou la protection des milieux naturels.

Un bilan détaillé des STECAL du territoire est disponible dans l'annexe 1.3.1 «dossier CDPENAF et diagnostic agricole».

*Villa-Cheminée, Cordemais
(source : nantes-tourisme.com)*



>> LOCALISATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES DANS LE TERRITOIRE



3.4. BILAN DES SURFACES

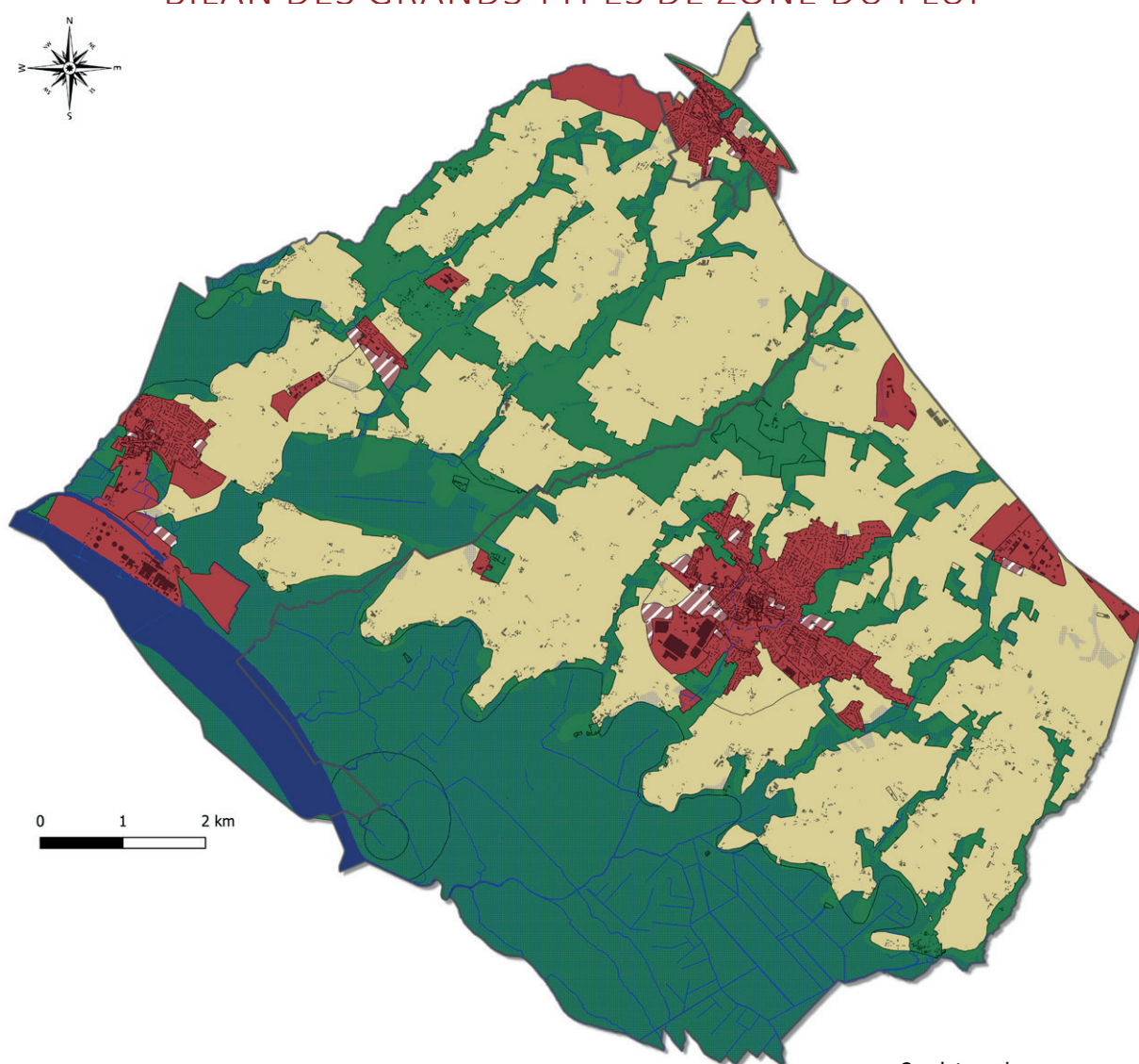
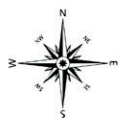
ZONES URBAINES	
Libellé	Surface totale (ha)
Ua	7,34
Uaa	21,05
Uab	37,57
Ub	158,08
Uba	17,21
Ubb	133,94
Ubz	21,63
UD	20,09
UEa	25,34
UEb	22,48
UEc	4,89
UEd	0,55
UEf	87,86
UEi	96,09
UP	88,83
Ux	141,49
Total zones U	884,44

ZONES A URBANISER	
Libellé	Surface totale (ha)
1AU	7,59
1AUa	4,00
1AUz	14,43
2AU	13,77
2AUe	8,57
2AUeb	3,19
2AUg	14,58
Total zones AU	66.13

ZONES AGRICOLES	
Libellé	Surface totale (ha)
A	4 059,26
Ab	83,94
Ae	1,14
Av	0,60
Ava	1,20
Total zones A	4 146,14

ZONES NATURELLES	
Libellé	Surface totale (ha)
N	1 479,47
Nf	40,92
Nl	37,11
Nlc	3,45
NP1	25,21
NP2	146,84
Ns	2 864,28
Total zones N	4 597,28

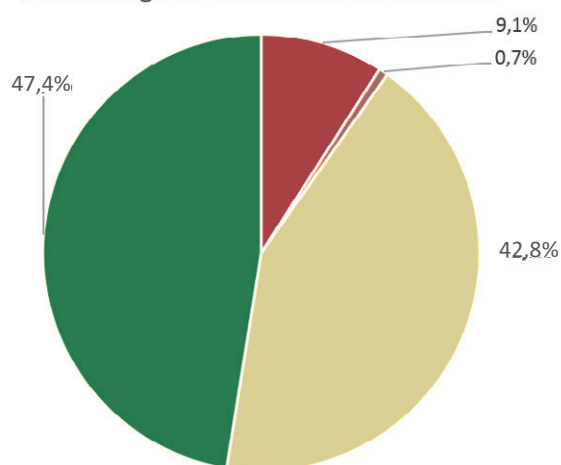
BILAN DES GRANDS TYPES DE ZONE DU PLUI



Grands types de zones

- U : Zones urbaines
- AU : Zones à urbaniser
- A : Zones agricoles
- N : Zones naturelles et forestières

Pourcentage de couverture du territoire



PARTIE 4

JUSTIFICATIONS DES RÈGLES

APPLICABLES

MAJ



4.1. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le projet du territoire du PLUi partiel, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), se traduit au travers du plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit. Les règles mises en oeuvre dans ce dernier document doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du territoire et à l'échelle de la parcelle.

Le règlement écrit a été rédigé pour répondre aux objectifs de prise en compte de la législation en vigueur et la clarification des dispositions.

4.1.1 Prise en compte de l'évolution de la législation

Fin 2015, une évolution de la législation a impacté la rédaction du règlement écrit (ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015).

Le règlement du PLU adopte les nouvelles dispositions afin que le document d'urbanisme soit en phase avec la nouvelle architecture du règlement.

La nouvelle architecture du règlement

Le règlement se décomposait auparavant en seize articles dont seulement deux étaient obligatoires (article 6 et 7). La loi ALUR supprimait l'utilisation de deux de ces articles (article 5 et 14). Ainsi les caractéristiques des terrains (surface minimale des terrains notamment) et le coefficient d'occupation du sol ne sont plus réglementés.

Les articles sont désormais répartis au sein de trois sections : usages des sols et destinations des constructions, caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et équipements et réseaux.

Le règlement d'une zone est aujourd'hui décomposé en 9 articles. Un nouvel article relatif à la mixité fonctionnelle et sociale a été créé.

NOUVELLE ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

2 - Destinations, sous-destinations et natures des activités soumises à des conditions particulières

3 - Mixité fonctionnelle et sociale

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1- Volumétrie et implantations des constructions

2- Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4- Stationnement

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

CORRESPONDANCE AU RÈGLEMENT EN VIGUEUR JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2015

ARTICLE 1

ARTICLE 2

NOUVEL ARTICLE

ARTICLES 6, 7, 8, 9 ET 10

ARTICLES 11 ET 15

ARTICLE 13

ARTICLE 12

ARTICLE 3

ARTICLES 4 ET 16

Les destinations des constructions

La définition des destinations a également évolué. Auparavant, le règlement pouvait interdire ou soumettre à condition certaines destinations de constructions, en fonction de 9 catégories, ce sont désormais 5 grandes destinations de constructions qui nécessitent un suivi par les services instructeurs en cas de changements de destination et 20 sous-destinations.

ANCIENNE LÉGISLATION EN VIGUEUR JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2015

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

NOUVELLES DESTINATIONS ISSUES DÉCRET DE MODERNISATION DU CONTENU DES PLU

Habitations : logement, hébergement

Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Équipement d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipement recevant du public

Exploitation agricole et forestière

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

4.1.2 La clarification des dispositions

Le règlement du présent PLUi a été rédigé en utilisant autant que possible des formulations simples et les plus explicites possible. Des précisions sont apportées dans certains articles. Afin de faciliter la compréhension des règles d'implantation dans les zones destinées à accueillir de l'habitat, des schémas explicatifs ont été intégrés dans le corps du règlement, à titre informatif.

Un chapitre spécifique a été rédigé pour les prescriptions spécifiques liées aux risques, aux éléments du paysage repérés à préserver, etc.

Sont également intégrées des annexes afin d'apporter des précisions, notamment sur les définitions.

Le règlement écrit du PLUi cherche à réglementer pour « permettre de faire » et non pour « empêcher de faire ».

Le règlement a été rédigé pour permettre la réalisation de projets d'aménagement ou de constructions innovants.

4.2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL

Chaque zone est présentée ci-après sous forme de tableau reprenant les autorisations et interdictions d'occupation du sol.

L'ensemble des tableaux ont cette légende commune :

v	Occupations et utilisations du sol autorisées
v(x)	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2)
x	Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1)

Les conditions d'occupations et d'utilisations du sol sont spécifiées pour chaque secteur ou par zone à la suite des tableaux.

4.2.1 Les zones à vocation résidentielle

Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat, l'objectif est de préserver une mixité des fonctions tout en prévenant des impacts en termes de nuisances et de conflit d'usage.

La zone UA

La zone UA correspond au noyau historique des centralités des trois communes. Elle est caractérisée par un tissu dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone UA sont :

- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres-bourgs,
- Définir les conditions de renouvellement et de densification dans le respect des formes urbaines et de la diversité des usages et des fonctions des centres bourgs,
- Préserver la qualité patrimoniale des centres liées aux formes urbaines existantes.

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R151-21 3° du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLUi s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

La zone UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines des bourgs et villages, principalement issues d'opération d'ensemble du pôle structurant.

Le secteur Ub correspond aux zones pavillonnaires du bourg-centre de Saint-Etienne-de-Montluc.

Le secteur Uba correspond à l'habitat peu dense route de Saint-Savin et rue du Temple à Saint-Etienne de Montluc.

La zone Ubb correspond aux extensions urbaines des pôles secondaires de Cordemais et Le Temple de Bretagne.

Le secteur Ubz correspond à la ZAC de la Chênaie.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone UB sont :

- Maîtriser une densification douce du tissu pavillonnaire existant ;
- Favoriser la production de nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité.

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R151-21 3° du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLUi s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

La zone UD

La zone UD est constituée par les zones d'habitat plus diffus, zone de la Blandinais identifié comme un « secteur paysager » et le secteur de la Justice à Saint Etienne de Montluc.

La création de la zone UD poursuit plusieurs objectifs :

- Limiter la densification du secteur de la Blandinais afin de préserver son caractère paysager.
- Limiter la densification du secteur de la Justice afin de préserver son caractère paysager.

En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R151-21 3° du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain

	UA	UB	UD
Habitation			
Logement	V	V	V
Hébergement	V	V	X
Commerce et activité de service			
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*
Restauration	V	V	V
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V
Hébergement hôtelier	V	V	V
Camping et hôtellerie de plein-air	X	X	X
Cinéma	V	V	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
Salle d'art et de spectacle	V	V	V
Équipements sportifs	V	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
Industrie	X	X	X
Entrepôt	X	X	X
Bureau	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X

(1)

	UA	UB	UD
Autres occupations et utilisations du sol			
Habitat Léger Permanent	X	X	X
Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML	X	X	X
Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréées	X	X	X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X
Camping à la ferme	X	X	X
Affouillement et exhaussement de sol	v*	v*	v*
Carrières	X	X	X
Déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X

(2)

(1) L'activité ne doit pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat

(2) Sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisés, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Pour les secteurs situés en zone inondable

L'accueil de nouvelles constructions, installations, équipements (logements, commerces, activités de services, hébergement, locaux et bureaux, industrie, entrepôt, camping, cinéma, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, salles d'art et de spectacles, centres de congrès, tout autre ERP) est interdit dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,40 m NGF. Les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les équipements sportifs compatibles avec le risque d'inondation sont en revanche acceptés sous réserve que celles-ci comportent un étage refuge et qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;

4.2.2 Les autres zones urbaines

La zone UE

La zone UE est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, notamment les activités économiques.

Elle comprend les secteurs :

- Secteur UEi dédié aux activités industrielles
- Secteur UEa dédié aux activités artisanales
- Secteur UEb dédié au centre de formation
- Secteur UEc dédié aux activités commerciales et de services
- Secteur UEd correspondant aux activités insérées dans le tissu urbain du Temple de Bretagne
- Secteur UEf correspondant à la Z.A .C. de la Folaine, le Bois de la Noue et les 4 nations.

L'objectif poursuivi par la création de la zone UE est de pérenniser les sites d'emplois et d'activités économiques.

	UEi	UEa	UEb	UEc	UEd	UEf	
Habitation							
Logement	v*	v*	v*	v*	v*	v*	(1)
Hébergement	x	x	v	x	x	x	
Commerce et activité de service							
Artisanat et commerce de détail	v*	v*	x	v	v*	v*	(2)
Restauration	v*	v*	v*	v	v*	v*	(3)
Commerce de gros	v	v	x	v	v	v	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	v	v	v	v	v	v	
Hébergement hôtelier	v	v	v	v	v	v	
Camping et hôtellerie de plein-air	x	x	x	x	x	x	
Cinéma	x	x	x	x	x	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v	v	v	v	v	v	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v	v	v	v	v	v	
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	v	x	x	x	
Salle d'art et de spectacle	x	x	x	x	x	x	
Équipements sportifs	x	x	v	x	x	x	
Autres équipements recevant du public	x	x	v	x	x	x	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires							
Industrie	v	v	x	x	v*	v	(4)
Entrepôt	v	v	v*	v*	v*	v	(3)
Bureau	v	v	v	v	v	v	
Centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x	x	x	
Exploitation agricole et forestière							
Exploitation agricole	x	x	x	x	x	x	
Exploitation forestière	x	x	x	x	x	x	

	UEi	UEa	UEb	UEc	UEd	UEf
Autres occupations et utilisations du sol						
Habitat Léger Permanent	X	X	X	X	X	X
Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML	X	X	X	X	X	X
Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréées	X	X	X	X	X	X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X	X	X	X	X	X
Camping à la ferme	X	X	X	X	X	X
Affouillement et exhaussement de sol	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Carrières	X	X	X	X	X	X
Déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*	X	V*	V*	V*

(1) Logement : ils doivent être nécessaires et directement liés à une activité/un équipement présent sur le site, ils sont intégrés au bâtiment d'activité, ils sont limités en superficie à 35 m² de surface de plancher

(2) Artisanat et commerce de détail- Sont uniquement autorisées les extensions des activités commerciales existantes dans la limite de 30% de la surface de vente.

(3) Restauration / Entrepôts- Ils doivent être directement liés à une activité/un équipement présent sur le site

(4) Industries- Sont autorisées uniquement les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions que dans le cadre d'une activité existante et sous réserve de la compatibilité avec l'habitat

(5) Les déchets- ils sont directement liés et nécessaires à l'activité en place.

(6) Affouillements et exhaussements de sol : Sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisés, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

La zone UX

La zone UX est destinée au site et aux activités particulières de la centrale électrique à Cordemais.

La création de la zone UX poursuit l'objectif de pérenniser l'activité liée à la centrale de Cordemais.

La zone est concernée par l'atlas des zones inondables.

		UX	
Habitation			
	Logement	v*	(1)
	Hébergement	x	
Commerce et activité de service			
	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	v*	(2)
	Commerce de gros	x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hébergement hôtelier	x	
	Camping et hôtellerie de plein-air	x	
	Cinéma	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salle d'art et de spectacle	x	
	Équipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires			
	Industrie	v	
	Entrepôt	v	
	Bureau	v	
	Centre de congrès et d'exposition	x	
Exploitation agricole et forestière			
	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière	x	

		UX
Autres occupations et utilisations du sol		
Habitat Léger Permanent		X
Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML		X
Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréées		X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole		X
Camping à la ferme		X
Affouillement et exhaussement de sol		v*
Carrières		X
Déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération		v*

(4)

(3)

- (1) Logement : ils doivent être nécessaires et directement liés à une activité/un équipement présent sur le site, ils sont intégrés au bâtiment d'activité, ils sont limités en superficie à 35m² de surface de plancher
- (2) Restauration : Ils doivent être directement liés à une activité / équipement présent sur le site.
- (3) Déchets de toute nature : directement liés et nécessaires à l'activité en place
- (4) Affouillements et exhaussements de sol : Sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisés, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Pour les secteurs situés en zone inondable

L'accueil de nouvelles constructions, installations, équipements (logements, commerces, activités de services, hébergement, locaux et bureaux, industrie, entrepôt, camping, cinéma, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, salles d'art et de spectacles, centres de congrès, tout autre ERP) est interdit dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,40 m NGF. Les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les équipements sportifs compatibles avec le risque d'inondation sont en revanche acceptés sous réserve que celles-ci comportent un étage refuge et qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;

La zone UP correspond aux secteurs à vocation d'équipements collectifs.

L'objectif poursuivi par la création de la zone UP est de permettre la pérennité des équipements d'intérêt collectifs du territoire.

		UP
Habitation		
	Logement	v*
	Hébergement	v
Commerce et activité de service		
	Artisanat et commerce de détail	x
	Restauration	v*
	Commerce de gros	x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	Hébergement hôtelier	v
	Camping et hôtellerie de plein-air	v
	Cinéma	v
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	v
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	v
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	v
	Salle d'art et de spectacle	v
	Équipements sportifs	v
	Autres équipements recevant du public	v
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires		
	Industrie	x
	Entrepôt	v*
	Bureau	v*
	Centre de congrès et d'exposition	v
Exploitation agricole et forestière		
	Exploitation agricole	x
	Exploitation forestière	x

Autres occupations et utilisations du sol	
Habitat Léger Permanent	X
Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML	X
Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréées	X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole	X
Camping à la ferme	X
Affouillement et exhaussement de sol	V*
Carrières	X
Déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

- (1) Logement : ils doivent être nécessaires et directement liés à une activité/un équipement présent sur le site, ils sont intégrés au bâtiment d'activité, ils sont limités en superficie à 35 m² de surface de plancher
- (2) Restauration / Entrepôts / Bureau : Ils doivent être directement liés à une activité / un équipement présent sur le site.
- (3) Affouillements et exhaussements de sol : Sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisés, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Pour les secteurs situés en zone inondable

L'accueil de nouvelles constructions, installations, équipements (logements, commerces, activités de services, hébergement, locaux et bureaux, industrie, entrepôt, camping, cinéma, établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, salles d'art et de spectacles, centres de congrès, tout autre ERP) est interdit dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,40 m NGF. Les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les équipements sportifs compatibles avec le risque d'inondation sont en revanche acceptés sous réserve que celles-ci comportent un étage refuge et qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;

4.2.3 Les zones à urbaniser

La zone 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs de développement à vocation d'habitat des bourgs des communes.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone 1AU sont de :

- Renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activité compatibles avec la proximité des habitations.

La zone 1AUa

La zone 1AUa correspond aux activités économiques liées au port à sec de la zone d'activité de la Loire.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone 1AUa sont de :

- Pérenniser la zone d'activité de la Loire.

La zone 1AUz

La zone 1AUz, non ou insuffisamment équipé, est destinée à un habitat résidentiel, accompagné de services et d'activités liées à la vie urbaine. Elle est conditionnée à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concertée.

La zone 1AUP

La zone 1AUP correspond aux secteurs à vocation d'équipements collectifs.

La création de la zone 1AUP poursuit l'objectif suivant :

- Accueillir sur le territoire des équipements collectifs nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle.

La zone 2AU

La zone 2AU correspond aux secteurs suivants :

- 2AU : secteur de développement à vocation d'habitat à long terme
- 2AUe : secteurs de développement à plus long terme à vocation d'activités
- 2AUeb : secteur de développement lié à la formation et à l'activité tertiaire
- 2AUg : secteur du pôle gare de Saint-Etienne de Montluc

Le secteur 2AU, non équipé, est destiné à l'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification du PLUi.

La création de la zone 2AU poursuit l'objectif de création de réserves foncières à plus long terme et de phasage de l'urbanisation.

Sont uniquement autorisés dans la zone 2AU les installations et équipements à condition d'être d'intérêt général, collectif, d'infrastructure ou superstructure (liés notamment aux réseaux).

2AUg : sont autorisées les extensions limitées à 30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi partiel ainsi que les annexes.

	1AU	1AUA	1AUZ	1AUP
Habitation				
Logement	V	X	V	V*
Hébergement	V	X	V	V
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail	X	X	V*	X
Restauration	V	X	V	V*
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X	V	X
Hébergement hôtelier et touristique	V	X	V	V
Cinéma	V	X	V	V
Équipements d'intérêt collectif et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	X	V	V
Salle d'art et de spectacles	V	X	V	V
Équipements sportifs	V	X	V	V
Autres équipements recevant du public	V	X	V	V

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

En zone inondable et conformément au PGRI :

- les activités en lien avec le port font l'objet d'un régime d'exception et sont acceptées, sous réserve d'apporter une attention forte à la sécurité des personnes dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,80 m NGF.

	1AU	1AUA	1AUz	1AUP
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires				
Industrie	X	V	X	X
Entrepôt	X	V	X	V*
Bureau	V	V	V	V*
Centre de congrès et d'exposition	V	X	V	V
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol				
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*
Carrières	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	V*	X	X
Habitat léger Permanent		X		X
Stationnement isolé de caravanes, Habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs		X		X
Coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées		X		X
Camping à la ferme		X		X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole		X		X

- (1) Logement : ils doivent être nécessaires et directement liés à une activité/un équipement présent sur le site, ils sont intégrés au bâtiment d'activité, ils sont limités en superficie à 35 m² de surface de plancher
- (2) Artisanat et commerce de détail : sous réserve que les dispositions sont prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
- (3) Restauration, entrepôts, bureau : ils doivent être nécessaires et directement liés à un équipement présent sur le site
- (4) Affouillements et exhaussements de sol : Sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisés, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

4.2.4 Les zones agricoles

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle est destinée à la préservation et au développement de l'agriculture périurbaine. L'objectif de ce secteur est de privilégier la mise en place de circuits courts de distribution.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- le secteur A : secteur agricole,
- le secteur Ab : secteur paysager et agricole protégé autour des bourgs,
- le secteur Ae (STECAL) : activité isolée en zone agricole,
- le secteur Av (STECAL) : aire d'accueil des gens du voyage,
- le secteur Ava (STECAL) : aire de sédentarisation des gens du voyage.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone A sont de :

- Préserver et pérenniser l'activité économique agricole,
- Prendre en compte les spécificités du territoire.

Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

Dans les secteurs inscrits en zone inondable au plan de zonage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la côte inscrite au plan de zonage.

Dans les secteurs inscrits en zone inondable au plan de zonage, la création de logement de fonction est interdite dans les zones dont l'altimétrie est inférieure à 3,80 m NGF.

Les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

En secteur de zone humide :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout remblaiement, affouillement ou exhaussement des sols susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, telles que reportées au plan de zonage, est strictement interdit excepté dans les cas du projet d'extension de la station d'épuration et de la déviation de la RD 17.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans le secteur A uniquement		Secteur A
CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS LIÉS ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLE		
Les constructions ou installations liées et nécessaires aux activités agricoles		V
Les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées		V
Les locaux et installations de diversification de l'activité agricole (unités de méthanisation pour la production de biogaz, d'électricité et de chaleur, activité de vente directe de produits agricoles, activités d'hébergement uniquement dans les bâtiments existants, bureau, camping à la ferme, etc.)		V*
Conditions : <ul style="list-style-type: none"> – Être liés aux activités agricoles ; – Être réalisés en priorité dans les bâtiments existants ou, le cas échéant, être implantés (construction neuve) au cœur de l'exploitation. – Dans le cas de vente directe de produits agricoles, les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation. 		
Les logements de fonction		V*
Conditions : <ul style="list-style-type: none"> – Être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole sous réserve qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ; – Le nombre de logement de fonction est limité à 1 par exploitation agricole ; exceptionnellement, un deuxième logement de fonction pourra être autorisé mais devra être en continuité du logement autorisé. – En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation ; – L'implantation devra se faire en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, les nouvelles constructions devront être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres du siège d'exploitation ; – Les logements de fonction pourront s'implanter au plus près des villages ou hameaux existants ; – Le logement de fonction peut être réalisé par une construction neuve ou par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment agricole en logement de fonction. 		
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF		
L'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif		V*
Conditions : <ul style="list-style-type: none"> – Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ; – Sous réserve d'une bonne intégration dans le site. 		
LA GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES		
L'extension mesurée des logements		V*
Conditions : <ul style="list-style-type: none"> – Ne pas créer de nouveaux logements ; – Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du premier PLUi partiel ; – L'extension ne doit pas être supérieure à l'emprise au sol du bâtiment existant ; – Sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant. 		
Les annexes		V*
Conditions : <ul style="list-style-type: none"> – Être liées à un logement existant ; – Leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 40 m² d'emprise au sol (hors piscine) à la date d'approbation du premier PLUi partiel ; – Elles doivent être incluses entièrement ou partiellement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation. 		
Les piscines		V*
Conditions : <ul style="list-style-type: none"> – Être liées à un logement existant ; – Elles doivent être incluses partiellement ou entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation. 		
LES AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
Les affouillements et exhaussements de sol		V*
Condition : <ul style="list-style-type: none"> – Être liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique. 		
Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux plans de zonage selon les dispositions du Titre IV – Chapitre 6		V*
Condition : <ul style="list-style-type: none"> – Ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 		

Dans le secteur Ab uniquement, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif ayant pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique ;
- L'extension mesurée des logements existants à condition de ne pas créer de nouveaux logements, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant à la date d'approbation du PLUi partiel ;
- Les annexes, à condition d'être liées à un logement existant, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (surface cumulée, hors piscine), et sous réserve d'être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation à la date d'approbation du PLUi partiel ;
- Les piscines, à condition d'être liées à un logement existant et sous réserve d'être incluses entièrement ou partiellement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation à la date d'approbation du PLUi partiel.
- Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux plans de zonage selon les dispositions du Titre V – Chapitre 5, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Ae uniquement, sont autorisés :

- L'extension des constructions à usage artisanal et industriel dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi partiel.
- L'extension mesurée des logements existants à condition de ne pas créer de nouveaux logements, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant à la date d'approbation du PLUi partiel ;
- Les annexes, à condition d'être liées à un logement existant, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (surface cumulée, hors piscine), et sous réserve d'être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation à la date d'approbation du PLUi partiel ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif ayant pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.

Dans le secteur Av uniquement, sont autorisés :

- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les résidences mobiles constituant l'habitat des gens du voyage ;
- Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires au fonctionnement du secteur, sous réserve d'une parfaite intégration paysagère ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif ayant pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique et pour les travaux liés aux constructions autorisés.

4.2.5 Les zones naturelles

La zone N regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de leur caractère inondable. Les possibilités de constructions y sont très strictement encadrées.

La zone N est répartie sur l'ensemble des 3 communes. De larges espaces ainsi que des sites restreints, imbriqués dans le tissu urbain, bénéficie de ce classement. Cette zone comprend les secteurs suivants, dans lesquels des possibilités, limitées, de constructions ou d'aménagements sont prévues :

- Le secteur Ns correspond aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale (Natura 2000 et du site classé 4453 de l'Estuaire de la Loire),
- Les secteurs Np1 et NP2 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,
- Le secteur Nf correspond à la zone naturelle forestière de la Biliais concerné par un Plan de Gestion Simple,
- Le secteur NI (STECAL) délimite la zone naturelle de loisirs,
- Le secteur NLc (STECAL): Zone naturelle de loisirs/culturelle,

Les objectifs poursuivis par la création de la zone N sont de :

- Préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du territoire,
- Prendre en compte les spécificités du territoire notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant.

Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception de ceux autorisés ou autorisés sous conditions.

Dans les secteurs inscrits en zone inondable au plan de zonage, les constructions nouvelles précisées dans le tableau ci-après sont autorisées sous réserve de respecter la côte minimale de 3.80 m NGF.

Les changements de destination des bâtiments existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

En secteur de zone humide :

Les remblais, exhaussements et des affouillements pourront toutefois être autorisés dès lors que ceux-ci :

- sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide,
- sont liés à la sécurité des personnes,
- sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides,
- sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une utilité publique ou un caractère d'intérêt général suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans le secteur N uniquement :

		Secteur N
CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS LIÉS ET NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS FORESTIÈRES		
	Les bâtiments d'activité	V*
Condition :		
– Être liés et nécessaires aux activités forestières en place.		
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIÉES ET NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET D'INTÉRÊT COLLECTIF		
	L'ensemble des constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	V*
Conditions :		
– Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ;		
– Sous réserve d'une bonne intégration dans le site.		
LA GESTION DES HABITATIONS EXISTANTES		
	L'extension mesurée des logements	V*
Conditions :		
– Ne pas créer de nouveaux logements ;		
– Dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol à la date d'approbation du premier PLUi partiel;		
– L'extension ne doit pas être supérieure à l'emprise au sol du bâtiment existant ;		
– Sous réserve d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.		
	Les annexes	V*
Conditions :		
– Être liées à un logement existant ;		
– Leur superficie cumulée ne doit pas dépasser 40 m ² d'emprise au sol (hors piscine) à la date d'approbation du premier PLUi partiel ;		
– Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation.		
	Les piscines	V*
Conditions :		
– Être liées à un logement existant ;		
– Elles doivent être incluses partiellement ou entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation à la date d'approbation du PLUi partiel.		
LES AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Les affouillements et exhaussements de sol	V*
Condition :		
– Être liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.		
	Le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux plans de zonage selon les dispositions du Titre V – Chapitre 6	V*
Condition :		
– Ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.		

Dans le secteur Ns uniquement, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif ayant pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les aménagements nécessaires aux pontons et cales à bateaux, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et d'une bonne intégration dans le site ;
- Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.

Dans le secteur NI uniquement, sont autorisés :

- Les aménagements légers de loisirs sous réserve d'une bonne intégration au milieu environnant ;
- Les équipements liés à l'hygiène (sanitaires) à condition qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif ayant pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.

Dans le secteur Nlc uniquement, sont autorisés :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations nécessaires ou liées aux activités de loisirs et culturelles ;
- Les équipements liés à l'hygiène (sanitaires) à condition qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif ayant pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires, soit à l'activité de la zone, soit aux travaux de constructions autorisés, soit aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique.

Dans le secteur NP1 uniquement, sont autorisés :

- Les installations pyrotechniques élémentaires du centre de stockage et de destruction de La Gicquelais ainsi que les installations pyrotechniques (emplacements de travail, ateliers, dépôts et magasins, clôtures...) et leurs annexes qu'il est indispensable de localiser aux abords immédiats des installations pyrotechniques élémentaires ;
- Les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires au fonctionnement des infrastructures autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

Dans le secteur NP2 uniquement, sont autorisés :

- Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux du centre de stockage et de destruction des munitions de La Gicquelais ;
- Les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires au fonctionnement des infrastructures autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

4.3 LES RÈGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes à l'ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.

Article 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
<p>L'article 3 permet de :</p> <ul style="list-style-type: none">• Prévoir la desserte par les voies publiques ou privées ;• Prévoir la desserte par les réseaux.	
<p>Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées Accès</p>	
<p>Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.</p> <p>Dans la mesure du possible, il est recommandé de mutualiser les accès.</p> <p>Les accès devront avoir une emprise d'au moins trois mètres.</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Adapter les accès et voies au caractère des zones urbaines, tout en maintenant un niveau de sécurité adapté ;▪ Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées Voie de circulation	
<p>Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p>La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions citées ci-dessous :</p> <p>LARGEUR ACCÈS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 mètres de large jusqu'à 2 logements desservis. <p>LARGEUR VOIE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 mètres pour une desserte de 3 à 8 logements desservis - 5 mètres pour une desserte au-delà de 8 logements. - Une largeur pour la bande roulante peut néanmoins être acceptée à 4 m pour desservir plus de 8 logements si toutefois la structure de la voie est elle de 5 mètres (finition de voirie différente sur une largeur de 1 m, mais permettant occasionnellement la circulation). <p>Les voies en impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.</p> <p>Les voies en impasse desservant moins de 3 logements doivent prévoir une aire de collecte à l'intérieur de l'assiette de l'opération et en limite de la voie publique.</p> <p>Une aire de collecte en limite de voie publique peut remplacer la palette de retournement dans le cas d'opérations supérieures à 3 logements dans les voies en impasse.</p> <p>Dans tous les cas, il sera privilégié des voies traversantes.</p> <p>Tout nouvel accès direct (y compris les changements de destination ou les extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services du SDIS et de la collecte des ordures ménagères ; ▪ Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public ; ▪ Favoriser les déplacements doux ; ▪ Assurer une fluidité des flux existants et futurs.
Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées Collecte des déchets ménagers	
<p>Pour toute construction nouvelle, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.</p> <p>Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en limite de l'emprise publique. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre une accessibilité aisée pour la collecte des ordures ménagères ; ▪ Favoriser la pratique du tri des déchets ; ▪ Préserver la qualité du cadre bâti et paysager.

Assainissement- Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLUI.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Au-delà de 5 places, un traitement des hydrocarbures est obligatoire.

- Assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux par type d'activité (domestique, industrielle, agricole, artisanale).

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Article 3.2 : Desserte par les réseaux Conditions de desserte par les réseaux publics	
<p><u>Réseau électrique</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant.</p> <p>Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Assurer les conditions de desserte électrique du territoire.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Article 3.2 : Desserte par les réseaux Assainissement- Eaux pluviales	
<p><u>Assainissement- Eaux pluviales</u></p> <p>Les constructions devront se conformer aux règlements d'assainissement en vigueur, annexé au PLUi partiel.</p> <p>Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings pour les aires de stationnement de plus de 5 places doivent subir un traitement adapté pour réduire sables, matières décantables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.</p> <p>Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques sont obligatoires. Aucune exception en cas d'impossibilité technico-économique.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.</p> <p>En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ; – Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter les ruissellements.
Article 3.2 : Desserte par les réseaux Infrastructures et réseaux de communications électroniques	
<p>Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.</p> <p>Des attentes avec fourreau seront prévues dans le cadre du déploiement de la fibre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménager le réseau à la venue de la fibre optique.

4.4 LES RÈGLES COMMUNES À UN ENSEMBLE DE ZONES

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes à un ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.

Article 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 1.3 Mixité sociale	
<p>Pour les zones UA, UB</p> <p>Le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au plan de zonage.</p> <p>Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, local technique, accès aux étages supérieurs, etc.), pour une mise aux normes ou pour une surface à l'arrière de la construction.</p> <p>Dans le secteur Ua, Ub, Uba</p> <p>Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.</p> <p>Hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération de 5 logements, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI) (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.</p> <p>Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Répondre à un des objectifs du PADD qui est de "garantir une diversification des modes de production et de l'offre via le développement de logements collectifs et l'accroissement de l'offre locative"

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 1.3 Mixité sociale	
<p>Dans les secteurs Uaa et Uab, Ub, Uba : Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.</p> <p>Hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus ou supérieure à 600 m² de surface de plancher dédiée au logement, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI) (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.</p> <p>Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).</p> <p>Dans les secteurs Ubb uniquement : Dans le cas où le secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute opération doit être compatible avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.</p> <p>Hors secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour toute nouvelle opération de 10 logements et plus ou supérieure à 600 m² de surface de plancher dédiée au logement, un pourcentage minimal de 20% de l'opération sera affecté à des logements locatifs sociaux (PLUS – PLAI) (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul sera appliqué soit en nombre de logements, soit en surface de plancher, la règle retenue étant la plus contraignante.</p> <p>Dans les deux cas, le calcul sera arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).</p> <p>Pour la Zone 1AU : Tous les secteurs 1AU sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et doivent être compatibles avec les orientations de mixité sociale définies dans l'OAP.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Répondre à un des objectifs du PADD qui est de "garantir une diversification des modes de production et de l'offre via le développement de logements collectifs et l'accroissement de l'offre locative" ▪ ▪ ▪ Répondre à un des objectifs du PADD : "Prioriser le développement sur Saint-Etienne-de-Montluc en terme d'habitat tant par les objectifs de production que la diversité attendue à travers les commerces et les équipements publics"

Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Principes généraux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une cohérence architecturale. C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain et non l'inverse.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article, pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sol.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter les règles ci-dessous.

Constructions existantes : aménagement et restauration

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Constructions nouvelles en zones Ua, Uab et Uaa :

Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir au confortement d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions environnantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Façades

Les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet. Les façades des annexes donnant sur voie devront être traitées en harmonie avec le corps de la construction principale. L'utilisation de matériaux tels que bois, verre, zinc est admise.

Toitures

Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du centre-ville. Les toitures peuvent être à pentes ou en toiture terrasse.

Toitures à pente

Les toitures à pente doivent principalement être couvertes en ardoises. L'utilisation de la tuile pourra uniquement être admise pour tenir compte de l'environnement bâti existant.

L'utilisation d'autres matériaux tels que zinc, bois, verre, bac acier à joints debout pourra également être autorisée sous réserve d'une bonne insertion paysagère en harmonie avec les autres constructions.

La tôle ondulée est interdite.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.

Toitures terrasses

Les toitures terrasses pourront être traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte claire non réfléchissante.

Les toits terrasse peuvent être végétalisés en zone A. Les châssis de toits doivent être intégrés dans l'épaisseur de la toiture. L'ardoise est le matériau communément utilisé dans la région. L'utilisation d'autres matériaux tels que la tuile, le zinc, le bois, le verre... pourra être admise dans la mesure où les pentes ne supportent pas l'ardoise tout en tenant compte de l'environnement bâti existant proche. Les revêtements bitumeux ayant l'aspect de l'ardoise peuvent être autorisés sous réserve de la présentation d'un échantillon et en accord avec le service urbanisme. Les toitures en tuiles aspect ardoise (plates noires), tôle, fibrociment, ou tout autre matériau de fortune sont interdites.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Exceptions :

En secteur UEd uniquement : Les clôtures sont limitées à une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Clôtures

Les clôtures devront s'intégrer en harmonie avec l'environnement bâti ou végétal.

Les hauteurs définies ci-dessous peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

En zone UB uniquement :

La hauteur de la clôture en limite de voie est de 1,40 pour les clôtures fixes construites ou maçonnées et de 1,60 m si la clôture est constituée ou doublée d'une haie vive.

En zone UD uniquement :

La hauteur de la clôture dans la marge de recul est de 1,80 m

Les murs de type palplanche en béton préfabriqué sont interdits.

Pour les clôtures situées le long de l'avenue de la Blandinais uniquement :

- les clôtures sur voies sont situées à 5 mètres de l'alignement et doivent être constituées par des haies vives (troènes, fusains, berberies, lauriers, etc...). Ces haies pourront être doublées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur bahut. La hauteur de clôtures ne doit pas excéder 1.80mètres dont 0.40 mètre maximum, le cas échéant pour le mur bahut.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

En secteur UP, 1 AUP uniquement :

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure de route départementale peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

Les clôtures éventuelles sont constituées par des éléments végétaux locaux ou d'un grillage doublé d'une haie vive et/ou ornementale avec une hauteur maximum de 1,80 m.

Pour les maisons d'habitation en zone A uniquement :

Les clôtures sont constituées par un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille ou d'une clôture constituée de bois ou de plastique, le tout n'excédant pas 1,60 m de hauteur ; la partie au-dessus du mur bahut ne doit pas excéder 70% d'espace plein afin de maintenir un espace ajouré.

Sur les voies et emprises publiques :

Les clôtures sont constituées de :

- un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille ou d'une clôture constituée de bois ou de plastique, le tout n'excédant pas 1,60 m de hauteur ; la partie au-dessus du mur bahut ne doit pas excéder 70% d'espace plein afin de maintenir un espace ajouré.

Sur les limites séparatives :

Au-delà de la marge de recul, les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 m de hauteur. Les murs doivent être enduits et peints. Les murs de type palplanche en béton préfabriqué sont interdits.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs.

En zone A uniquement :

Bâtiments annexes aux habitations

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abris de jardin... et les extensions devront s'harmoniser avec la construction principale (volume, matériaux...). Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les annexes d'une superficie supérieure à 20m² devront, dans la mesure du possible, être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Bâtiments agricoles

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, tôle galvanisée brute, etc.) doivent être recouverts d'un enduit, d'un parement ou d'une peinture. Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant. Le bardage en bac acier doit être laqué en usine.

Les revêtements des façades doivent être de teintes naturelles.

Article 2.4 : Stationnement

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.4 Stationnement	
<p>Le stationnement des véhicules et les zones de manœuvre correspondant aux besoins des constructions, installations, et aménagements doivent être réalisés sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.</p> <p>Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :</p> <ul style="list-style-type: none"> -toute construction neuve ; -tout changement de destination de tout ou partie d'une construction existante ; -toute division de logements existants même non soumise à une autorisation d'urbanisme ; -toute reconstruction après démolition, à l'exception des reconstructions suite à un sinistre. <p>Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.</p> <p>Dérogent à la règle des stationnements, les changements de destination ou modifications des constructions sans augmentation de surface de plancher.</p> <p>En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> -la création ou l'acquisition des places dans un parc privé à une distance inférieure à 300m ; -la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation à une distance inférieure à 300m. <p>Encadrement du nombre d'emplacements</p> <p>La règle applicable aux destinations non prévus dans le tableau ci-après est celle à laquelle le projet est le plus directement assimilable.</p> <p>Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher (SDP) qu'elles occupent.</p> <p>Pour les zones Ua, UB, UD, UE, 1AU, 1AUz, zone A et N :</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>Pour la zone UP, 1AUP</p> <p>Le stationnement des cycles devra être prévu selon les besoins générés par l'activité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel. ▪ Le règlement définit les obligations de stationnement. Pour cela, il différencie les besoins en fonction des destinations selon la nature de leur fréquentation. Il permet d'imposer la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions. ▪ Le règlement pose un principe général de 2 places par logements, cohérents avec un tissu à dominante pavillonnaire. Il permet cependant de réduire le nombre de places par logement dans la zone UA constituée par un tissu urbain plus dense, de manière à favoriser un usage piéton du centre et la densification des opérations.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.4 Stationnement	
<p>Caractéristiques des places de stationnement</p> <p>Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée. En cas de réhabilitation de bâtiments existants, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.</p> <p>Chaque emplacement de stationnement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Longueur : 5,00 mètres - Largeur : 2,50 mètres - Dégagement : 5,50 mètres, à l'exception des places en stationnement longitudinal pour lesquelles le dégagement doit être de 3,50 m - Chaque place doit être autonome par rapport aux voies d'accès <p>Chaque emplacement poussette et de stationnement vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Local ou emplacement couvert, d'une surface minimum de 2 m² ; - 1 dispositif d'attache vélo. <p>Le nombre de places minimum à prévoir par destination est :</p> <p>Destination Habitation :</p> <p>Zone UA :</p> <p>1 place par logement (arrondi au nombre supérieur) et logement locatif social</p> <p>Les autres zones :</p> <p>2 places aériennes/extérieures par logement</p> <p>1 emplacement vélo pour 5 logements</p> <p>1 place par logement locatif social</p> <p>En cas d'opération de lotissements, d'habitat groupé ou de logements collectifs, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.</p> <p>Ces normes ne sont pas applicables aux logements sociaux pour lesquels 1 seule place de stationnement par logement est exigée.</p> <p>En cas de création de logements, il faut satisfaire à la norme imposée.</p> <p>Destination commerce et activité de service :</p> <p>Pour toutes les zones mis à part UA (non réglementé en zones Ua, Uaa, Uab)</p> <p>-Activités < 150 m2 de surface de vente et/ou de plancher</p> <p>Pas de norme sauf en cas de nouvelle construction où 1 place est imposée</p> <p>-Activités > 150 m2 de surface de vente et/ou de plancher</p> <p>1 place / 20 m² de surface de vente et/ou de plancher</p> <p>Les établissements commerciaux et les garages doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules clients.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel. ▪ Le règlement définit les obligations de stationnement. Pour cela, il différencie les besoins en fonction des destinations selon la nature de leur fréquentation. Il permet d'imposer la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions. ▪ Le règlement pose un principe général de 2 places par logements, cohérents avec un tissu à dominante pavillonnaire. Il permet cependant de réduire le nombre de places par logement dans la zone UA constituée par un tissu urbain plus dense, de manière à favoriser un usage piéton du centre et la densification des opérations.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.4 Stationnement	
<p>1 place par chambre en hébergement hôtelier et touristique,</p> <p>Pour l'activité cinéma : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> – De leur destination ; – Du taux et du rythme de fréquentation ; – De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ; – De stationnements existants ou en projet à proximité ; <p>De leur regroupement et du taux de rotation envisageable.</p> <p>Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics Le nombre de places de stationnement (véhicules et vélos) à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> –De leur destination ; –Du taux et du rythme de fréquentation ; –De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ; –De stationnement existants ou en projet à proximité ; <p>De leur regroupement et du taux de rotation envisageable.</p> <p>Pour les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire Bureau : 1 place par tranche commencée de 25 m² de surface de plancher / En cas de création de bureaux de plus de 200 m² de surface de plancher, des locaux réservés au stationnement des deux roues doivent être prévus en sous-sol ou en surface. Pour l'industrie, les entrepôts, les centres de congrès et d'exposition, Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> –De leur destination ; –Du taux et du rythme de fréquentation ; –De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics ; –De stationnement existants ou en projet à proximité ; <p>De leur regroupement et du taux de rotation envisageable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel. ▪ Le règlement définit les obligations de stationnement. Pour cela, il différencie les besoins en fonction des destinations selon la nature de leur fréquentation. Il permet d'imposer la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions. ▪ Le règlement pose un principe général de 2 places par logements, cohérents avec un tissu à dominante pavillonnaire. Il permet cependant de réduire le nombre de places par logement dans la zone UA constituée par un tissu urbain plus dense, de manière à favoriser un usage piéton du centre et la densification des opérations.

DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
Art. 2.4 Stationnement	
<p>Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite Installations neuves ouvertes au public Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :</p> <ul style="list-style-type: none"> –D'une largeur de 0,80 mètres ; –Libre de tout obstacle ; –Protégée de la circulation ; –Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 mètres. <p>Les emplacements réservés sont signalés. Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.</p> <p>Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.</p> <p>Bâtiments d'habitation collectifs neufs Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%. Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes : La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0,80 m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le règlement définit les conditions de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite.

4.5 LES RÈGLES SPÉCIFIQUES A CHAQUE ZONE

4.5.1 Zone UA

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ARTICLE UA 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	ZONE UA		
	HAUTEUR	<p>Zones Ua et Uab uniquement : La hauteur des constructions ne peut excéder 11,50 m au faîtage en respectant la typologie R+2+combles. Le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. Pour les toitures terrasses, la hauteur se calcule au niveau de l'acrotère et ne doit pas être supérieure à 9,50 m. Toutefois, il est possible de construire jusqu'à la hauteur la plus élevée du bâtiment sur lequel la nouvelle construction s'adosse, dans la limite de 14 m au faîtage.</p> <p>Dans toute la zone Uaa uniquement : La hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 m au faîtage en respectant la typologie R+1+combles. Le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. Pour les toitures terrasses, la hauteur se calcule au niveau de l'acrotère et ne doit pas dépasser 6,50 m.</p> <p>Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées : –En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction ; –Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction.</p> <p>Il est possible de construire jusqu'à la hauteur la plus élevée du bâtiment sur lequel la nouvelle construction s'adosse, dans la limite de 9 m à l'égout et 14 m au faîtage.</p>	Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ARTICLE UA 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	ZONE UA		
	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.</p> <p>Les parkings devront être végétalisés à hauteur de 1 arbre pour 4 places.</p> <p>Dans les opérations groupées (plus de 5 logements créés), les circulations douces doivent être intégrées au projet (trottoir, pistes cyclables, cheminements piétons, etc....).</p> <p>Concernant les zones de stationnement, le ratio d'un arbre à planter pour 50 m² de stationnement devra être respecté. Pour les espaces commun (espaces verts, aire de jeux...), le ratio d'un arbre à planter pour 200 m² de stationnement devra être respecté.</p>	<p>-Adapter le projet de construction à l'environnement,</p> <p>- Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique,</p> <p>- Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables,</p> <p>-Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les espèces endogènes.</p>

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ARTICLE UA 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	ZONE UA	
	<p style="text-align: center;">RECU PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CRÉER</p>	<p>En zone Uaa uniquement : Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement total ou partiel des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>En zone Uab uniquement : Le nu des façades des constructions doit être édifié dans une bande de 0 à 5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>En zone Ua uniquement : Le nu des façades des constructions doit être édifié à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants : -lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ; -lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une piscine ; -lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ; -lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ; -lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ; -lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante. Ces règles ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 15 mètres linéaires par rapport à l'axe de la voie ferrée extérieure. Cette distance peut être réduite à 5m pour les constructions à usage de bureaux, dépôts ou atelier.</p>
<p style="text-align: center;">RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p>	<p>En Ua, Uaa, Uab, les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives s'établissent de la manière suivante : Implantations par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 25 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques. Les constructions nouvelles doivent être édifiées sur une au moins des limites séparatives. Implantation par rapport aux limites situées au-delà d'une bande de 25 m Tout point de la construction située au-delà de la bande des 25 m doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 4 m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et aux parties de constructions de hauteur totale inférieure ou égale à 3,50 m, qui peuvent s'implanter en limite ou à 1 m ou plus.</p> <p><i>Pour toutes les zones</i> -La longueur de façade d'une construction sur limite séparative est limitée à 7 m. -Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>- Maintenir une densité dans le centre ancien et préserver ses spécificités urbaines.</p>

4.5.2 Zone UB

ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ZONE UB		
ARTICLE UB 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	HAUTEUR	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 m au faîtage en respectant la typologie R+1+ comble aménageable. Le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. Pour les toitures terrasses, la hauteur se calcule au niveau de l'acrotère et ne peut dépasser 6,50 m.</p> <p>L'acrotère doit jouer un rôle de masque visuel, notamment pour tous les éléments techniques situés en toiture (dispositif de ventilation/climatisation, panneaux photovoltaïque). Les locaux techniques d'ascenseur doivent être intégrés dans la construction.</p> <p>Pour toutes les zones Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :</p> <p>–En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction ;</p> <p>–Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction. En limite séparative, la hauteur ne peut pas excéder 2,50 mètres.</p>
	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Dans les opérations groupées d'au moins 5 logements, 20% de la surface totale de l'opération, hors voirie et stationnement, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.</p> <p>Concernant les zones de stationnement, le ratio d'un arbre à planter pour 50 m² de stationnement devra être respecté. Pour les espaces commun (espaces verts, aire de jeux...), le ratio d'un arbre à planter pour 200 m² de stationnement devra être respecté.</p> <p>Pour tous les secteurs Ub et Ubb : Au-delà des 150 premiers m², un minimum de 30% de l'espace libre de l'unité foncières devra être traité en espace vert de pleine terre.</p> <p>Pour les secteurs Uba : Au-delà des 150 premiers m², un minimum de 40% de l'espace libre de l'unité foncières devra être traité en espace vert de pleine terre.</p>

Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.

- Adapter le projet de construction à l'environnement ;
- Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique ;
- Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables;
- Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes.

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
	ZONE UB		
ARTICLE UB 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	RECU PAR RAPPORT AUX VOIES	<p>Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Pour les constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 3.50 m de hauteur, le recul sera de 3 mètres minimum.</p> <p>Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Pour les constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 3.5 m de hauteur, le recul sera de 3 mètres minimum.</p> <p>Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ; -lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ; -lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante. <p>En bordure des voies ferrées, toute construction doit être édifiée au-delà d'une distance de 10 m à partir de la limite du domaine ferroviaire. Cette distance peut être réduite à 5 m pour les constructions à usage de bureaux, dépôts ou atelier.</p>	<p>-Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle ;</p> <p>- Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines.</p>
	RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	<p>Les fonds de parcelle sont inconstructibles sur une bande de 5 m, à l'exception des constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50 m.</p> <p>La longueur de façade d'une construction sur limite séparative est limitée à 7m maximum. Cette règle s'applique uniquement en bande de constructibilité secondaire et non en bande de constructibilité principale.</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 20 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, hors fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge latérale au moins égale à 3 m.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,50 m à l'égout qui peuvent s'implanter à 1 m et plus de la limite séparative de propriété.</p> <p>Implantation par rapport aux limites situées au-delà d'une bande de 20 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Tout point de la construction situé au-delà de la bande des 20 m doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 4 m.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,50m à l'égout, qui peuvent s'implanter en limite ou à 1m et plus.</p>	<p>Maintenir une forte densité dans le centre ancien et préserver ses spécificités urbaines.</p>

4.5.3 Zone UD

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ARTICLE UD 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	ZONE UD		
	HAUTEUR	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 m au faîtage en respectant la typologie R+1+ comble aménageable. Le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. Pour les toitures terrasses, la hauteur se calcule au niveau de l'acrotère et ne peut dépasser 6.50 m.</p> <p>Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction ; - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <p>La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction. En limite séparative, la hauteur des annexes ne peut pas excéder 3,50 mètres.</p>	Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Dans les opérations groupées d'au moins 5 logements, 30% de la surface totale de l'opération, hors voirie et stationnement, doit être traitée en espace commun (espaces verts, aires de jeux, etc.) et plantée d'arbres de haute tige. La localisation de ces espaces doit permettre une réelle intégration au sein des quartiers afin d'assurer la transition entre zones urbaines et zones naturelles ou encore créer de véritables coulées vertes inter-quartiers.</p> <p>Un minimum de 60% de l'espace libre de l'unité foncière (c'est-à-dire après déduction de l'emprise au sol maximale) est dédié à un espace de pleine terre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter le projet de construction à l'environnement ; - Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique ; - Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables ; - Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes.

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ARTICLE UD 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	ZONE UD		
	RECU PAR RAPPORT AUX VOIES	<p>Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation. Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ; -lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ; -lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ; -lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ; -lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante. 	<ul style="list-style-type: none"> - Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle ; - Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines.
	RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	<p>Les fonds de parcelle sont inconstructibles sur une bande de 3 m, à l'exception des constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et dont la hauteur totale est inférieure à 3,50 m.</p> <p>Implantations par rapport aux limites séparatives situées dans une bande de 30m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, hors fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter en respectant une marge latérale au moins égale à 3 m.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,50 m à l'égout qui peuvent s'implanter à 1 m et plus de la limite séparative de propriété.</p> <p>Implantation par rapport aux limites situées au-delà d'une bande de 30 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Tout point de la construction située au-delà de la bande des 30 m doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à 3 m.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux constructions (type garage) de hauteur inférieure ou égale à 3,50 m à l'égout, qui peuvent s'implanter en limite ou à 1 m et plus.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir une densité dans les zones d'habitat et préserver ses spécificités urbaines.

4.5.4 Zone UE

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ARTICLE UE 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	ZONE UE		
	HAUTEUR	<p>Dans toutes les zones mis à part UEd : La hauteur des constructions ne peut excéder 11 m à l'égout des toitures, pour les bureaux et les habitations et 20 m au faitage pour les autres constructions. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque les caractéristiques l'imposent.</p> <p>En zone UEd : La hauteur de toutes les constructions ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.</p>	Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement être paysagés.</p> <p>Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter le projet de construction à l'environnement ; - Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique ; - Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables; - Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes.

ARTICLES	DISPOSITIONS		JUSTIFICATIONS	
ARTICLE UE 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	ZONE UE			
	RECU PAR RAPPORT AUX VOIES	<p>Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation (hors départementales et nationales) : Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation. Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, -lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. <p>Implantation par rapport aux voies ferrées : En bordure des voies ferrées, les constructions peuvent être édifiées en limite de l'axe de la voie ferrée extérieure.</p> <p>Tout nouvel accès privé direct est interdit sur la RD 93.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle ; - Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines.
		<i>VOIES CONCERNÉES</i>	<i>RÈGLES DE RECU À RESPECTER</i>	
		Implantation par rapport à la RN165 (future A82)	Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 100 m par rapport à l'axe de la RN 165.	
		L'emplacement réservé du projet de déviation sud-ouest du bourg de Saint-Etienne de Montluc	<p>Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de l'emplacement réservé du projet de déviation sud-ouest du bourg de Saint-Etienne de Montluc.</p> <p>Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie. Ces équipements devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des voies classées en Route de Desserte Locale (R.D.L.) et de 20 mètres par rapport à l'axe des Routes Principales de catégorie 2 (R.P. 2) ; - lorsqu'il s'agit d'une extension limitée, celles-ci pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes par rapport à la route départementale. 	
		RD 17	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe.	
		RD 101, 93, 49	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter une marge de recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe.	
		Autres voies (UE uniquement)	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimum de 5 mètres.	
		Autres voies (UEd uniquement)	Les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter un recul minimum de 3 mètres.	
	RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	<p>Dans la zone UEd uniquement : La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 3 m.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir une forte densité dans le centre ancien et préserver ses spécificités urbaines.

4.5.5 Zone UX

La zone UX correspond à la centrale de Cordemais. L'absence de règles concernant l'implantation et la volumétrie permet de répondre aux besoins spécifiques de cette activité.

4.5.6 Zone UP

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ARTICLE UP 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	ZONE UP		
	HAUTEUR	Non réglementé	
	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction, les aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies doivent être végétalisées.</p> <p>Il est imposé, soit un arbre de haute tige par tranche commencée de 100 m² d'unité foncière libre de construction, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière libre de construction.</p> <p>Les espèces locales doivent être privilégiées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter le projet de construction à l'environnement ; - Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique ; - Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables; - Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes.
	RECU PAR RAPPORT AUX VOIES	<p>Les nouvelles constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement.</p>	<p>Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle.</p>
RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	<p>Les nouvelles constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de recul doit être au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Une dérogation, à la marge, du retrait de 3 mètres peut être accordée en cas d'isolation extérieure des bâtiments existants.</p>	<p>- Maintenir une certaine souplesse pour l'implantation des constructions.</p>	

4.5.7 Zone 1AU

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
	ZONE 1AU		
ARTICLE 1AU 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	HAUTEUR	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 m au faîtage en respectant la typologie R+1+ comble aménageable. Le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. Pour les toitures terrasses, la hauteur se calcule au niveau de l'acrotère et ne peut dépasser 6,50 m.</p> <p>Pour toutes les zones</p> <p>Des règles de hauteur différentes peuvent être appliquées :</p> <p>–En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction ;</p> <p>–Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 mètres au point le plus haut de la construction. En limite séparative, la hauteur ne peut pas excéder 2,50 mètres.</p>	Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	Non réglementé	

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 1AU 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	ZONE 1AU		
	RECU PAR RAPPORT AUX VOIES	<p>Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Pour les constructions inférieures à 20 m² d'emprise au sol et 3.50 m de hauteur, le recul sera de 3 mètres minimum.</p> <p>Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ; -lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ; -lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ; -lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente (ce principe peut également s'appliquer dans le cas d'unités foncières différentes) ; -lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante. 	Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle.
	RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	<p>Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un recul d'au moins 1 mètre.</p> <p>Les constructions pourront avoir une implantation différente dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> –Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ; –Lorsque le projet de construction concerne une annexe ou une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant. <p>Pour les constructions inférieures à 20m² d'emprise au sol et 3.50m de hauteur, le recul n'est pas réglementé.</p>	Maintenir une certaine souplesse pour l'implantation des constructions.

4.5.8 Zone 1AUa

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
	ZONE 1AUa		
ARTICLE 1AUa 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	HAUTEUR	La hauteur des constructions ne peut excéder 11m à l'égout des toitures. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque les caractéristiques l'imposent.	-Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m ² de terrain. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées doivent obligatoirement être paysagés. Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances.	-Permettre l'intégration paysagère des futures opérations dans la zone ; -Adapter les projets de construction à l'environnement ; -Préserver les éléments de la trame verte et bleue - Lutter contre les espèces invasives et préserver les essences endogènes.
	RECU PAR RAPPORT AUX VOIES	Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation : Le nu des façades des constructions doit être édifié en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation. Des implantations différentes de celles précisées ci-dessus sont possibles dans les cas suivants : -lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, -lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile.	Maintenir une certaine souplesse pour l'implantation des constructions
	RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	La distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite doit être au moins égale à 3 m.	Être en accord avec l'environnement bâti et naturel existant

4.5.9 Zone 1AUz

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 1AUz 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	ZONE 1AUz		
	HAUTEUR	<p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 m à l'égout de toiture ou au fil d'eau (base de l'acrotère). De plus, la hauteur pourra être également supérieure pour des éléments ponctuels de la construction, résultant soit d'un intérêt architectural particulier, soit de la mise en œuvre d'ouvrages liés à une éco-conception.</p> <p>La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les constructions d'intérêt collectif.</p>	Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone.
	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	<p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être paysagés et plantés.</p> <p>Les aires de jeux de quartiers doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.</p> <p>Les opérations d'aménagement de plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération.</p> <p>Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU à une distance n'excédant pas 200 mètres.</p> <p>Les espaces naturels paysagers pourront comporter des ouvrages hydrauliques destinés à améliorer la gestion et la qualité des eaux de pluies (stockage, infiltration ...) dans la mesure où ceux-ci restent accessibles et présentent un modelage topographique non marqué.</p> <p>Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 70 %.</p> <p>50% de la surface des toitures végétalisées pourra être prise en compte dans le calcul des surfaces perméables.</p> <p>L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.</p>	<p>-Adapter le projet de construction à l'environnement ;</p> <p>-Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique ;</p> <p>-Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables;</p> <p>-Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes.</p>

4.5.9 Zone 1AUz

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 1AUz 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	ZONE 1AUz		
	RECU PAR RAPPORT AUX VOIES	<p>La façade des constructions doit s'implanter soit à l'alignement soit respecter un recul minimal de 1 mètre.</p> <p>Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile. - lorsque le projet concerne un équipement public, un ouvrage de service public ou d'intérêt collectif. <p>Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.</p>	Maintenir une certaine souplesse pour l'implantation des constructions.
	RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	<p>Les constructions doivent s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul d'au moins 1 mètre.</p> <p>Implantation des piscines et de leurs locaux techniques</p> <p>Les locaux techniques doivent être implantés en recul de 3 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>L'implantation des piscines est non réglementée.</p> <p>Les ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique pourront déroger à ces prescriptions d'implantation.</p>	

4.5.10 Zone 1AUP

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ARTICLE 1AUP 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	ZONE 1AUP		
	HAUTEUR	Non réglementé	
	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	<p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les surfaces libres de toute construction, les aires de stationnement et les marges de recul par rapport aux voies doivent être végétalisées.</p> <p>Il est imposé, soit un arbre de haute tige par tranche commencée de 100 m² d'unité foncière libre de construction, soit un engazonnement sur au moins 20% de la superficie d'unité foncière libre de construction.</p> <p>Les espèces locales doivent être privilégiées.</p>	
	RECU PAR RAPPORT AUX VOIES	Les nouvelles constructions s'implantent avec un retrait de 5 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement.	
	RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	<p>Les nouvelles constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de recul doit être au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Une dérogation, à la marge, du retrait de 3 mètres peut être accordée en cas d'isolation extérieure des bâtiments existants.</p>	

4.5.11 Zone A

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ARTICLE A 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	ZONE A		
	HAUTEUR	Logements : La hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 m au faîtage en respectant la typologie R+1+ comble aménageable. Le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. Pour les toitures terrasses, la hauteur se calcule au niveau de l'acrotère et ne peut dépasser 6,50 m. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout. Autres constructions : non réglementé	Limitier la hauteur des extensions et des constructions existantes afin de préserver le secteur environnant
	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter le projet de construction à l'environnement ; - Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique ; - Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables; - Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes.
	RECU PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION AUTOMOBILE	Cf. Tableau ci-dessous Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes. Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.	<ul style="list-style-type: none"> -Maintenir le tissu et les caractéristiques rurales des exploitations, - Limiter les nuisances potentielles générées par l'activité agricole, - Être en accord avec l'environnement bâti et naturel existant.
RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	Les nouvelles constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de recul doit être au moins égale à 3 mètres. Une dérogation, à la marge, du retrait de 3 mètres peut être accordée en cas d'isolation extérieure des bâtiments existants.		

Voie concernée	Habitations et annexes	Bâtiments agricoles
RN 165	Retrait de 100 m minimum par rapport à l'axe	Retrait de 50 m minimum par rapport à l'axe
RD17	Retrait de 35 m minimum par rapport à l'axe	Retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe Retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement
RD15, RD49, RD965	Retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe	Retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe Retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement
Autres voies	Retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement	Retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement

4.5.12 Zone N

	ARTICLES	DISPOSITIONS	JUSTIFICATIONS
ARTICLE N 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS	ZONE N		
	HAUTEUR	Logements : La hauteur des constructions ne peut excéder 9,50 m au faîtage en respectant la typologie R+1+ comble aménageable. Le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau. Pour les toitures terrasses, la hauteur se calcule au niveau de l'acrotère et ne peut dépasser 6,50m. La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout. Autres constructions : non réglementé	Il s'agit de limiter la hauteur des constructions afin de préserver le secteur naturel environnant.
	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	-Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique ; -Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables ; -Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes.
	RECU PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION AUTOMOBILE	cf. tableau ci-dessous Cette disposition ne s'applique pas en cas d'agrandissement ou de modifications de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes. Ces règles ne s'appliquent pas non plus dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces marges, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul initiale.	Être en accord avec l'environnement bâti et naturel existant.
RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	Les nouvelles constructions s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, la marge de recul doit être au moins égale à 3 mètres. Une dérogation, à la marge, du retrait de 3 mètres peut être accordée en cas d'isolation extérieure des bâtiments existants.	Préserver la qualité architecturale et la typologie du bâti du territoire.	

Voie concernée	Habitations et annexes
RN 165	Retrait de 100 m minimum par rapport à l'axe
RD15, RD17, RD49, RD965	Retrait de 25 m minimum par rapport à l'axe
Autres voies	Retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement

4.6. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LES CHARTES ANNEXÉES AU RÈGLEMENT

4.6.1. La charte de la densification du PLUi partiel

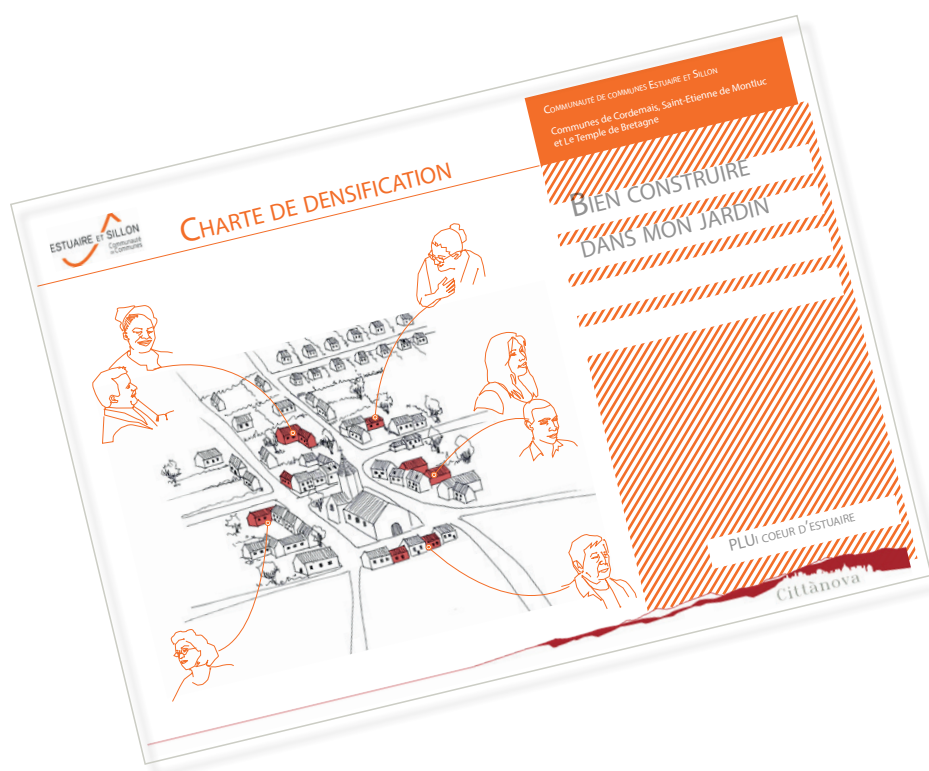
>> OBJECTIF DE LA CHARTE

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal partiel (PLUi) de la CC Estuaire et Sillon, les élus ont souhaité affirmer leur volonté d'accompagner les habitants dans leur projet de division en prenant en compte certains objectifs territoriaux :

- Permettre de nouvelles constructions sans remettre en cause les paysages et les formes urbaines.
- Assurer une intégration architecturale et paysagère harmonieuse vis à vis de l'existant.
- Revaloriser et optimiser les quartiers résidentiels vétustes.
- Préserver et améliorer la qualité de vie des habitants actuels et à venir.

Cette charte a pour objectif de guider les propriétaires dans leur démarche et leur donner les clés pour élaborer un projet en cohérence avec leurs objectifs et l'espace dans lequel les nouvelles constructions vont s'implanter.

Celle ci représente une synthèse de la réglementation en vigueur traduite en exemples locaux de projet de densification.



4.6.2. La charte de recommandation architecturale et paysagère

>> OBJECTIF DE LA CHARTE

L'objectif est de révéler, sur les communes de Saint-Etienne-de-Montluc, le Temple-de-Bretagne et Cordemais, un ensemble de constructions ayant un intérêt patrimonial, afin que celles-ci puissent être valorisées.

Le territoire a connu au cours des siècles, des implantations humaines variées. Les édifices se sont ajoutés les uns aux autres, certains ont été détruits, d'autres restaurés, transformés ou reconstruits ailleurs. Ainsi, au sein des trois communes, des traces de diverses époques sont perceptibles à la fois à l'échelle des ensembles urbains, comme à celle du bâtiment. À l'influence sur l'architecture, de la multiplicité des époques, s'ajoute l'influence des activités : bâtiments agricoles, religieux, maisons de bourg ou villégiature. Ces fonctions multiples font appel à diverses techniques constructives.

L'implantation des édifices est elle aussi variable : éléments isolés, groupements irréguliers ou alignements le long des rues de bourg. Le territoire est ainsi doté d'un patrimoine architectural et paysager riche et varié.

L'IMPLANTATION DU PROJET/ première étape d'une bonne intégration

Un projet réussi passe souvent par une bonne compréhension initiale du site.

Sur le territoire des communes de Cordemais, Saint-Etienne-de-Montluc et le Temple de Bretagne, ce contexte est très variable : un tissu bâti plus ou moins ancien, entretenu et dense. On ne fera pas le même projet au sein ou à l'écart des centres bourgs. Tout l'enjeu est d'arriver à saisir les lignes d'organisation du bâti et les vues qui guideront le choix d'implantation du projet.

L'avantage de ne pas démarrer sur une «page blanche»

Un projet de logement ne devrait jamais s'imaginer sans s'appuyer sur ce qui existe sur le terrain où il s'implantera. Rares sont les sites qui n'offrent pas quelques éléments végétaux ou bâtis comme un arbre, une haie ou un mur, autour desquels le projet pourra composer.

Dans le cas d'une réhabilitation, ce «déjà-là» est bien sûr encore plus important. Individuellement, ces éléments peuvent paraître ordinaires, mais leur maintien contribuera à l'identité du territoire et facilitera l'inscription du projet dans son environnement.

>> PLAN DE LA CHARTE

Éviter une implantation générique

Les dernières décennies ont plutôt conduit à la reproduction d'un modèle unique sur le territoire : le pavillon implanté en milieu de parcelle. Indépendamment de son aspect extérieur, ce type de construction crée une rupture avec son environnement par sa déconnexion des lignes structurantes du site.

Un compromis à trouver

L'environnement du site ne sera pas la seule clé pour implanter la construction. D'autres aspects développés dans les pages suivantes comme la configuration du terrain et la végétation existante peuvent amener à des choix contradictoires. Trouver le meilleur compromis demandera souvent de la réflexion et de l'imagination.

1. Implantation

- A- Le centre-bourg
- B- Les hameaux

2. Recommandations architecturales générales

- A- Les façades
- B- Les toitures
- C- Les transformations architecturales
- D- Les murs et clôtures

3. Recommandations propres à certains édifices

- A- Les châteaux et manoirs
- B- Les annexes agricoles
- C- Le patrimoine de pays
- D- Les commerces

4. Recommandations environnementales

- A- Les règles de base
- B- Les panneaux photovoltaïques

PARTIE 5

JUSTIFICATIONS DES OAP

(ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

5.1 OBJECTIFS POURSUIVIS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Les OAP visent à organiser et structurer le développement futur en prévoyant les liens à créer avec le tissu urbain existant (en termes de réseau viaire, etc.). Elles permettent d'assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles opérations, d'intégrer au maximum les constructions futures dans l'environnement proche en imposant des principes paysagers, environnementaux, d'accès de desserte, d'implantation et d'orientation du bâti. Les OAP permettent également d'assurer une densité minimale.

Les OAP mettent en avant plusieurs thématiques d'orientation qui s'adaptent à chaque site en fonction de leur position et de la volonté d'évolution de la commune :

Présentation générale des secteurs de projet

Il s'agit d'ensembles de terrains majoritairement agricoles et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine), au sein ou en prolongement du pôle structurant, couvrant une surface de plusieurs hectares.

Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble mixte phasées dans le temps, associant un panel de logements diversifiés à des espaces publics structurants et, le cas échéant, des équipements publics et des activités économiques.

Composition urbaine préférentielle

Les secteurs de projet doivent comprendre une offre de terrains à bâtir de tailles variées, permettant l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.

L'aménagement de la zone sera conditionné à une opération d'ensemble qui sera phasée dans le temps afin de faciliter leur urbanisation.

Densité minimale des constructions

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SCOT, une densité minimale doit être respectée :

Communes concernées	Objectifs de densité Il s'agit d'une densité moyenne à l'échelle de la commune
Pôle structurant	25 logements/ha*
Pôles complémentaires	20 logements/ha*

*Densité moyenne à l'échelle de la commune.

Principes de voirie

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de bourgs et à marquer leur caractère bâti et aggloméré.

A travers leurs tracés, leurs profils, leur aménagement, et leurs matériaux et son accompagnement végétal, les voies principales reçoivent un traitement adapté à leur fonction de transit au sein des espaces urbanisés du bourg, tandis que les dessertes secondaires constituent des espaces ouverts de qualité, à l'usage partagé, où la circulation se fait à faible vitesse.

Ces voies doivent également s'articuler avec les nouvelles constructions de manière à créer un tissu bâti de qualité, prolongeant celui du bourg existant et marquant le statut des différentes voies.

Principes relatifs à l'espace public

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du bourg.

Traitement qualitatif des lisières urbaines

Les limites du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

Accès et stationnement

L'accès au site s'effectuera principalement par le réseau de desserte interne, tout en profitant des accès possibles par les voies existantes lorsque ceux-ci ne posent pas de problèmes de sécurité.

Les intersections avec les voies existantes seront traitées pour identifier les voies créées comme de véritables rues participant au réseau viaire du bourg.

L'offre de stationnement sur les parcelles privées et au sein de l'espace public / commun sera dimensionnée pour répondre aux besoins de l'opération. Elle intégrera des places destinées aux visiteurs.

Favoriser les économies d'énergie

L'implantation des constructions devra être conçue afin de permettre une 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.

Gestion de l'eau et des déchets

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysager et des continuités de milieux jardinés (trame verte urbaine) au sein de l'opération .

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée, par exemple en prévoyant des locaux ou des emplacements adaptés, un point de collecte sélective et/ou un site de compostage partagé.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysager du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

Le PLUi partiel a développé 14 secteurs d'OAP sur les trois communes :

- **OAP Saint-Etienne-de-Montluc (Pôle structurant) :**
 - Le pôle Gare (2AUg), habitat ;
 - Impasse de la Motte (1AU), habitat ;
 - Les Boudinières (2AU), habitat ;
 - Chemin de Bellevue (1AU), habitat ;
- **OAP Le Temple de Bretagne :**
 - Impasse des ajoncs (UBb), habitat ;
 - Rue du Grand Pont (UBb), habitat ;
 - Allée de La Herverie (UAa partie nord, UBb partie sud), habitat ;
 - RD 49 (1AU), habitat ;
- **OAP Cordemais :**
 - Allée des Marronniers (1AU), habitat ;
 - Rue de plaisance (UBb), habitat ;
 - ZAC de la Croix Morzel (en cours d'élaboration) ;
 - Rue de la Grand'Fontaine (1AU), habitat ;
 - Chemin de la pierre levée (1AU), habitat ;
 - Zone d'activités de la Loire (1AUa), activités.

5.2 LÉGENDE COMMUNE À TOUTES LES OAP

LEGENDE

 Emprise de l'OAP- Orientation précisée dans le corps du texte de l'OAP secteur

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / IMPLANTATION ET FORMES URBAINES

-  Logements intermédiaires et collectifs
-  Logements individuels
-  Emplacement préférentiel de la constructibilité
-  Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif à dominante jardiné (square, mail, etc.) autour duquel le bâti s'organise
-  Traiter les abords du site en contact avec la voie et cette dernière de manière à qualifier et marquer l'entrée dans le centre-bourg
-  Espace naturel ou jardiné à aménager / préserver

 x% Pente du terrain naturel (difficulté d'aménagement si la la pente > 8%)

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

-  Positionnement préférentiel pour un point de collecte sélective
-  Cône de vue à préserver
-  Préserver les haies
-  Créer une haie

ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

-  Voie structurante
-  Voirie secondaire / sens unique / Voirie partagée / Venelle
-  Voie mixte (Vélo/pédon)
-  Piste cyclable
-  Voie piétonne
-  Positionnement préférentiel d'un espace de stationnement mutualisé

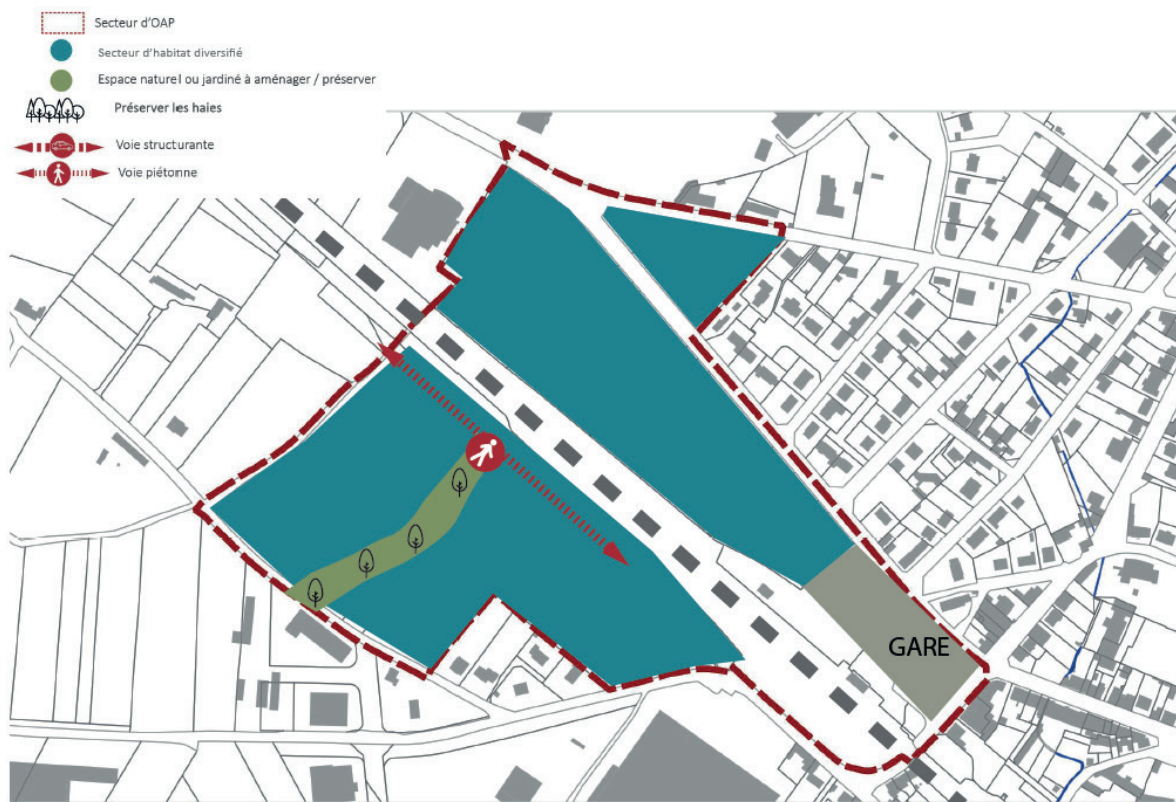
CONTRAINTES TECHNIQUES & ENVIRONNEMENTALES SPECIFIQUES

-  GAZ Canalisations Gaz haute pression
-  TH Ligne électrique aérienne HT ou THT
-  Servitude de passage / de bruit
-  Périmètre de risque / Natura 2000 / Monument historique / Captage
- 
- 
- 

5.3 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

5.3.1. OAP à Saint-Etienne de Montluc

5.3.1.1 Le Pôle Gare



LIEN AVEC LE PADD :

- Organiser l'armature territoriale autour d'un pôle structurant et de polarités complémentaires,
- Un développement équilibré, réparti et phasé s'appuyant sur l'ensemble des potentialités du territoire,
- Un développement qualitatif de l'habitat

Composition urbaine préférentielle

Afin de répondre aux besoins en logement, le secteur de projet est destiné à recevoir une programmation mixte d'habitat collectif et intermédiaire. Eu égard à sa localisation proche de la gare et afin de créer un ensemble cohérent, le secteur pourra accueillir des commerces, un pôle médical ainsi que des activités tertiaires. Une réserve foncière communale sera également mise en place. Une mixité fonctionnelle devra donc être recherchée dans la programmation de la zone.

L'orientation des bâtiments sera optimisée de façon à favoriser les constructions bioclimatiques et de minimiser l'exposition au bruit en utilisant l'effet d'écran.

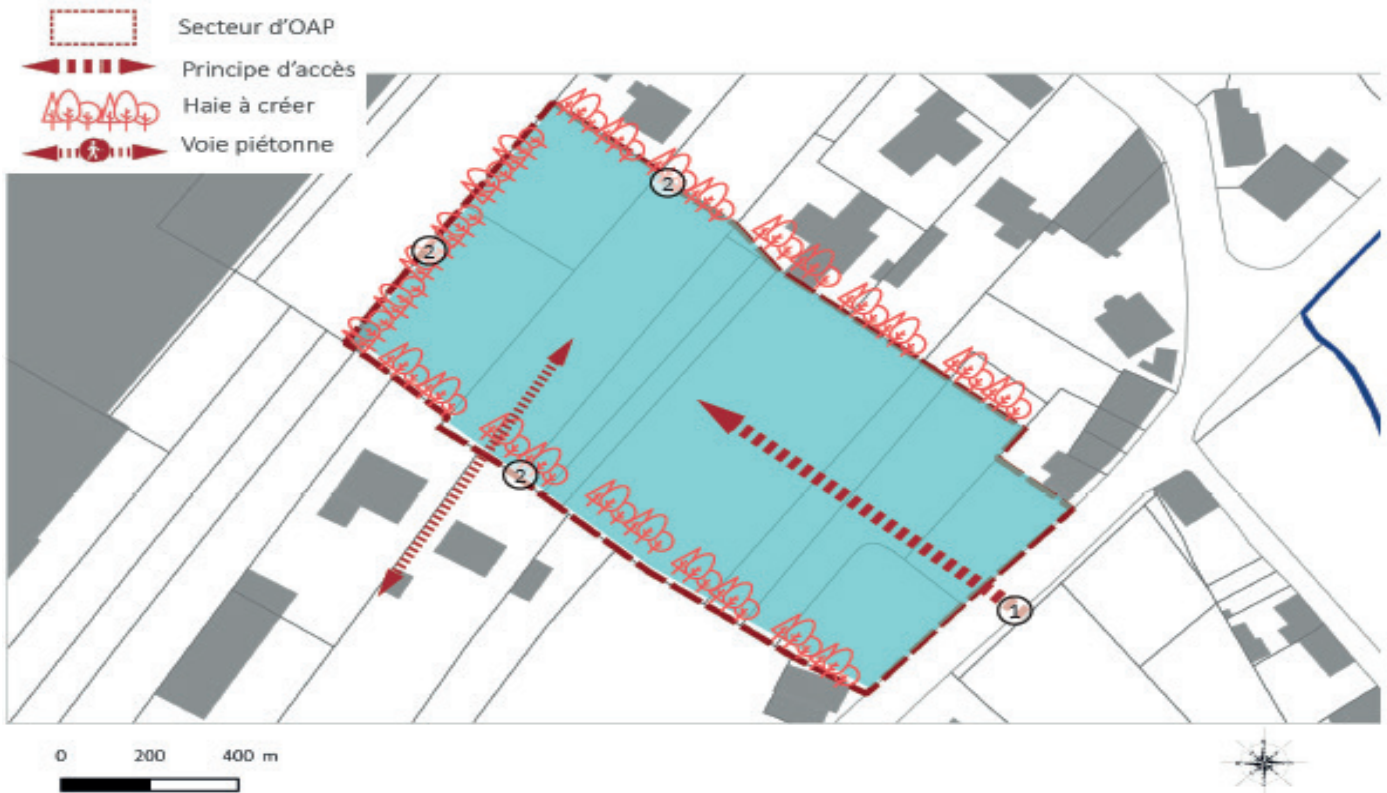
Principes de voirie

L'objectif de la partie Sud de l'opération est de relier la rue du Moulin Neuf à la rue de la Gâtai. L'aménagement devra identifier clairement un maillage conséquent en terme de voies et de liaisons douces notamment vers les équipements/services du centre bourg.

Insertion paysagère, traitement des lisières

Des haies plantées le long des rails de chemin de fer permettront de participer à la qualité paysagère et de limiter les nuisances occasionnées par le passage des trains.

5.3.1.2 Impasse de la Motte

**LIEN AVEC LE PADD :**

- Organiser l'armature territoriale autour d'un pôle structurant et de polarités complémentaires,
- Un développement équilibré, réparti et phasé s'appuyant sur l'ensemble des potentialités du territoire,
- Un développement qualitatif de l'habitat

Composition urbaine préférentielle

Le secteur de projet vise à densifier un cœur d'îlot situé entre une zone industrielle et un tissu pavillonnaire. La création d'une voirie principale centrale permet de desservir l'ensemble des parcelles de manière fonctionnelle. L'intégration paysagère du site ainsi qu'une connexion piétonne seront à prévoir.

5.3.1.3 Les Boudinières



LIEN AVEC LE PADD :

- Organiser l'armature territoriale autour d'un pôle structurant et de polarités complémentaires,
- Un développement équilibré, réparti et phasé s'appuyant sur l'ensemble des potentialités du territoire,
- Un développement qualitatif de l'habitat

Principes d'aménagement

Le secteur de projet est un cœur d'îlot, constitué de jardins, traversé par un cheminement doux qualitatif, bordé d'un muret ancien.

Les logements destinés aux séniors seront implantés dans la partie sud-ouest, proche du bourg. Les jardins seront orientés Sud si l'implantation le permet.

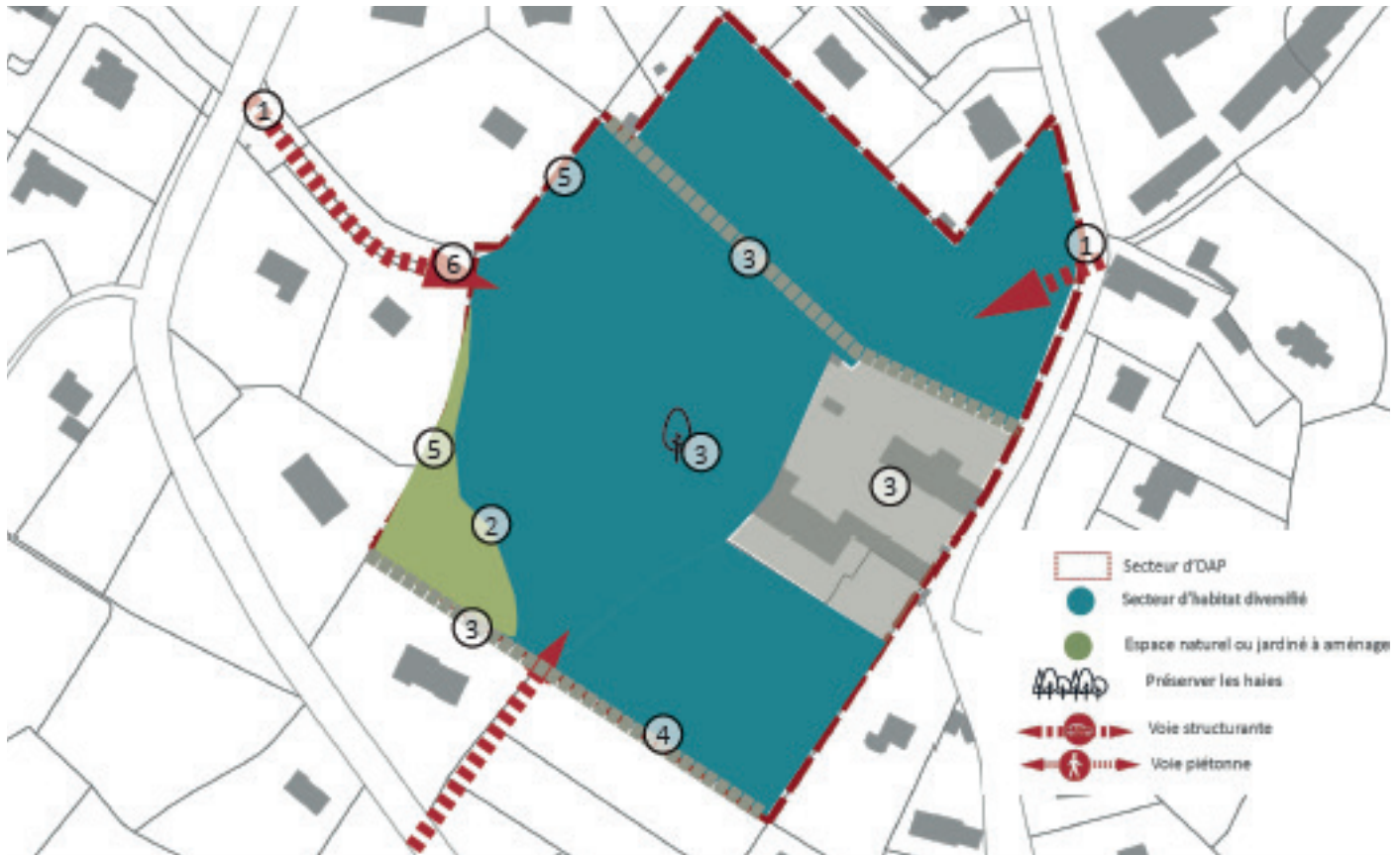
Localisé à proximité du cœur de bourg, il s'agit une emprise stratégique en terme de développement.

1/ Préserver le cœur d'îlot vert composé des jardins identitaires et historiques du site depuis la rue de Nantes jusqu'à la rue Jean-Batiste Corot.

2/ Maintenir le chemin piétonnier qualitatif des Boudinières et créer une liaison douce nord-sud. Un seul accès véhicule pourra être créé sur le chemin des Boudinières permettant ainsi les liaisons Nord-Sud.

3/ Préserver les éléments patrimoniaux particuliers des murets du chemin des Boudinières (détails historiques tels que les portes intégrées aux murs en pierre, les éléments de structure du mur...)

5.3.1.4 Chemin de Bellevue

**LIEN AVEC LE PADD :**

- Un développement équilibré, réparti et phasé s'appuyant sur l'ensemble des potentialités du territoire,
- Un développement qualitatif de l'habitat

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce secteur doit s'appuyer sur les voiries existantes, depuis la rue du Temple et le chemin de Bellevue. Les voiries ainsi créées permettent la porosité du secteur et sa bonne desserte. Une circulation douce permettra de connecter le secteur de projet au parc urbain du Pré-petit.

Insertion paysagère, traitement des lisières

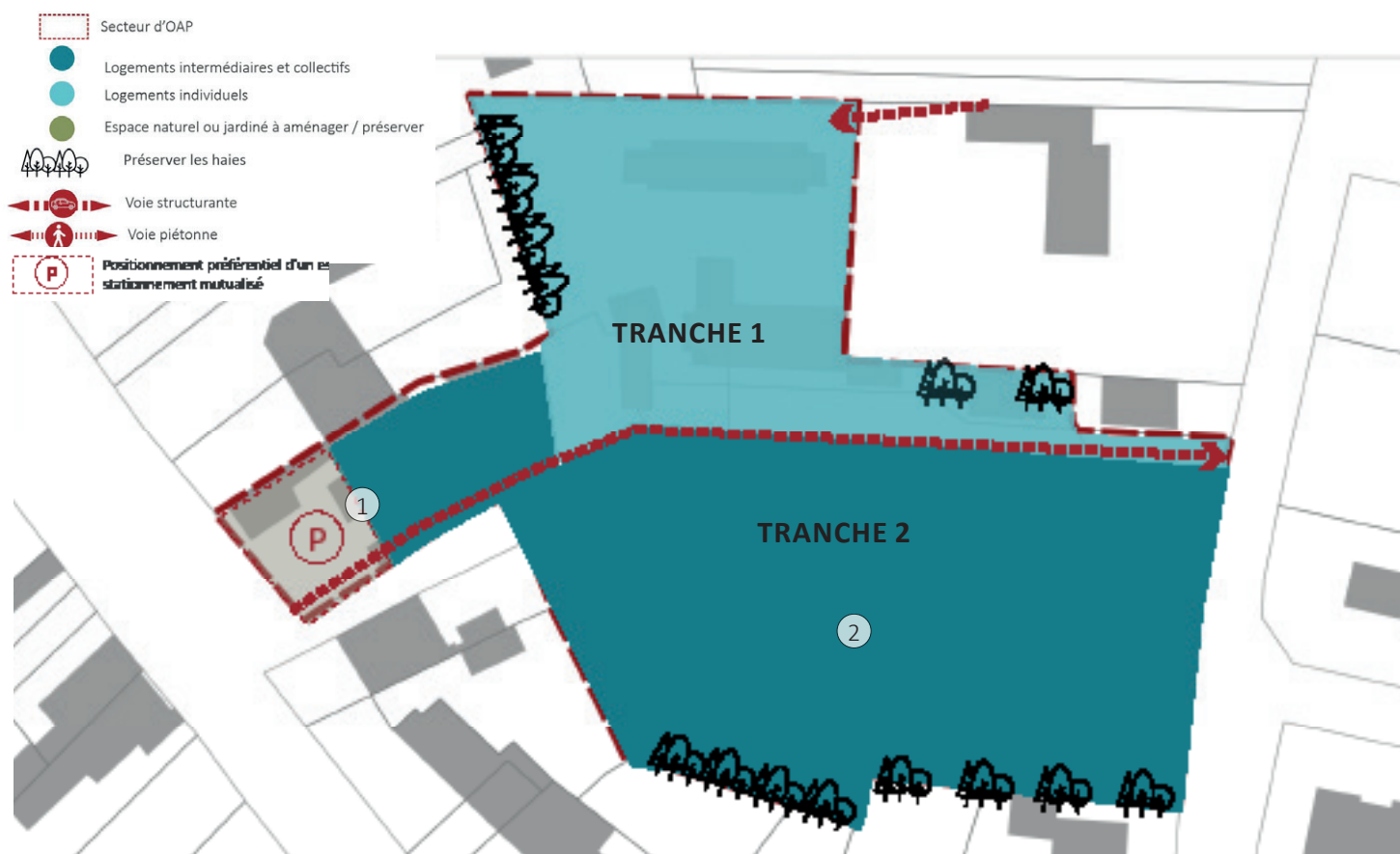
Au Sud-Ouest, un espace vert et arboré permet de conserver les arbres existants remarquables et de permettre l'insertion paysagère du lotissement dans l'espace boisé environnant.

Les éléments de paysage et de patrimoine à préserver sont le mur d'enceinte, l'ensemble patrimonial bâti à l'est du secteur de projet, l'arbre central ainsi que les boisements le long du mur d'enceinte à l'ouest.

La structure végétale existante devra être confortée (trame bocagère).

5.3.2. OAP du Temple de Bretagne

5.3.2.1 Impasse des Ajoncs



LIEN AVEC LE PADD :

- Organiser l'armature territoriale autour d'un pôle structurant et de polarités complémentaires,
- Un développement équilibré, réparti et phasé s'appuyant sur l'ensemble des potentialités du territoire,
- Un développement qualitatif de l'habitat

Principes d'aménagement et de voirie

Le secteur de projet se situe au coeur d'un quartier d'habitat pavillonnaire. La trame verte est bien développée sur ce site et devra être intégrée au maximum à l'opération.

Ce secteur est soumis à une opération d'ensemble. Les tranches 1 et 2 peuvent être réalisées de façon dissociée tout en respectant les orientations générales notamment en terme de voirie.

L'aménagement de ce secteur prévoit l'aboutissement de l'impasse des Ajoncs sur la rue Georges Bonnet, permettant de simplifier les flux.

Pour limiter la création de voiries, les deux parcelles situées au Nord pourront bénéficier d'un accès via l'impasse René Briand.

Au Sud, de petits collectifs ou maisons mitoyennes/habitat intermédiaire pourront être construits.

L'aménagement devra se faire en deux phases de travaux pour permettre le re-logement des locataires, l'ensemble des phases devant se réaliser durant l'échéancier prévisionnel.

5.3.2.2 Rue du Grand Pont



LIEN AVEC LE PADD :

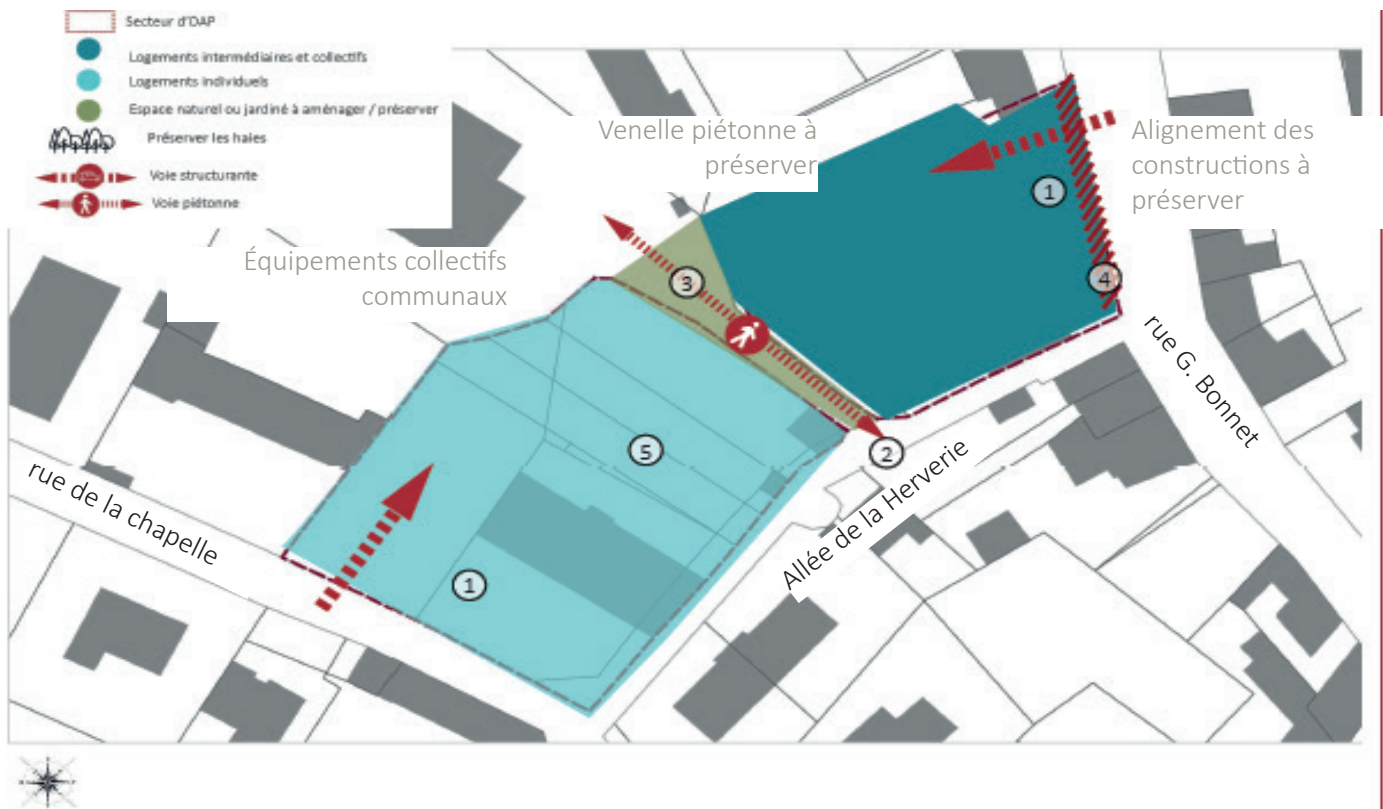
- Organiser l'armature territoriale autour d'un pôle structurant et de polarités complémentaires,
- Un développement équilibré, réparti et phasé s'appuyant sur l'ensemble des potentialités du territoire,
- Un développement qualitatif de l'habitat

Principes d'aménagement et qualité paysagère

Le secteur de projet se situe au sein d'une zone en extension. L'aménagement du secteur s'organise autour d'un axe principal depuis la rue du Grand-Pont jusqu'à l'impasse du Grand-Pont.

L'intégration paysagère s'appuiera sur la conservation et le développement de la haie bocagère en lisière des parcelles au Nord.

5.3.2.3 Allée de la Herverie



LIEN AVEC LE PADD :

- Organiser l'armature territoriale autour d'un pôle structurant et de polarités complémentaires,
- un développement équilibré, réparti et phasé s'appuyant sur l'ensemble des potentialités du territoire,
- Un développement qualitatif de l'habitat

Le site de projet est à proximité immédiate des équipements communaux. Il s'agit de deux sites en renouvellement urbain.

Principes d'aménagement et de voirie

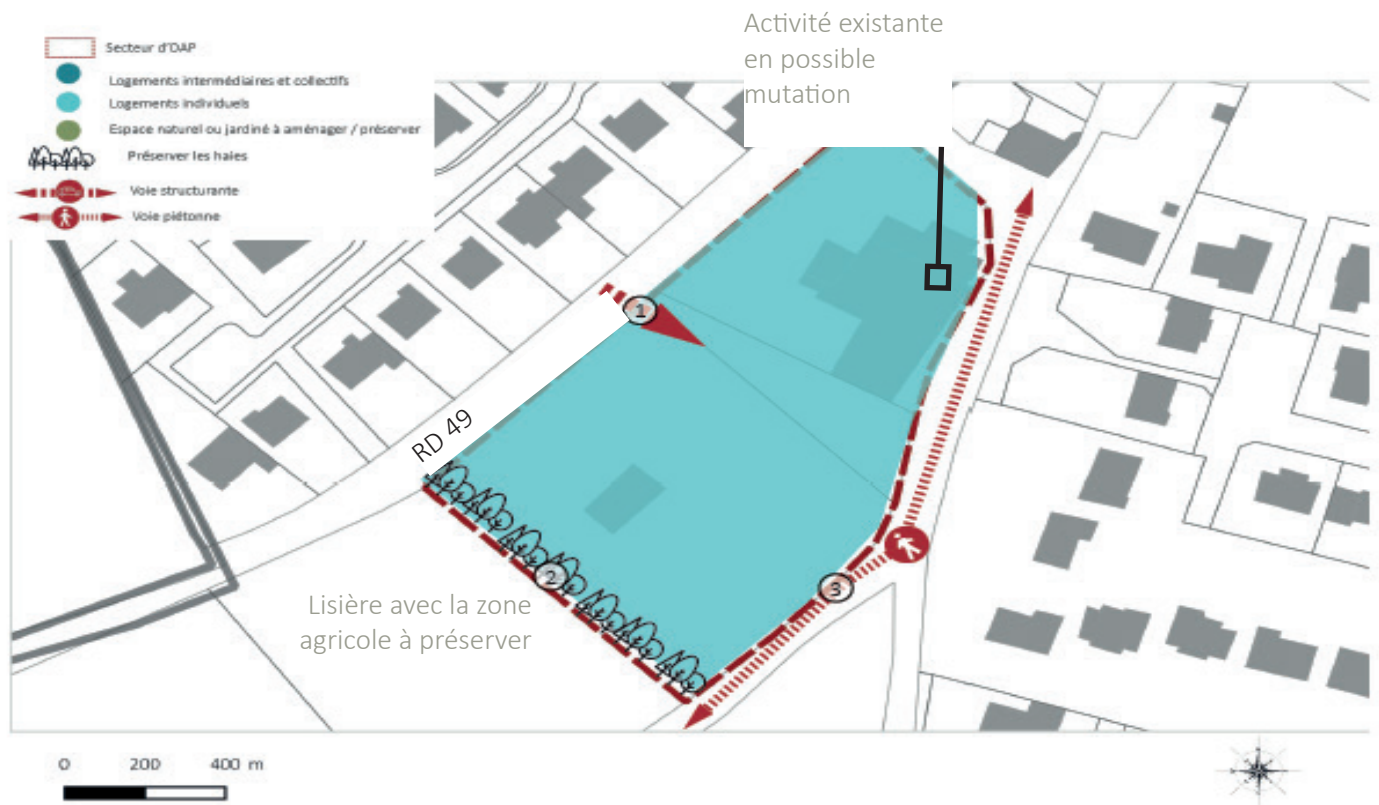
Le secteur de projet comprend deux entités distinctes en renouvellement urbain, chacune desservie par sa propre impasse, avec accès via les rues de la Chapelle et Georges Bonnet.

Aucun accès ne sera autorisé sur l'allée de la Herverie pour les véhicules.

Entre les deux entités, un espace piéton permet la liaison entre la rue Jo Legoux et l'allée de la Herverie.

Au Nord, l'opération sera composée de logements collectifs respectant l'alignement total ou partiel des voies et emprises publiques et sera d'une hauteur maximale de type R+2+C. Des commerces, sur la rue Bonnet, pourront s'implanter en rez-de-chaussée des constructions.

Au Sud, l'opération devra respecter une hauteur maximale de type R+2+C. La mixité entre collectif et individuel est possible.



LIEN AVEC LE PADD :

- Organiser l'armature territoriale autour d'un pôle structurant et de polarités complémentaires,
- Un développement équilibré, réparti et phasé s'appuyant sur l'ensemble des potentialités du territoire,
- Un développement qualitatif de l'habitat

Principes d'aménagement et de voirie

Le secteur de projet concerne une opération de requalification urbaine et de mutation d'un site d'activité.

L'intégration paysagère du quartier prend en compte la conservation et le développement de la haie bocagère existante.

Les qualités paysagères, la sécurité et l'accès au chemin piéton de la Fontaine Moret doivent être conservés. Aucune création d'accès pour les véhicules motorisés ne sera autorisée sur le chemin de la Fontaine Moret. Le principal accès à l'opération se fera via la RD 49, accès mutualisé desservant l'ensemble de l'opération.

L'opération d'ensemble menée doit marquer de manière cohérente l'entrée de ville et créer une continuité avec les gabarits construits de type "maisons mitoyennes" rue Louis Girard et le bâti présent sur le site.

5.3.3. OAP de Cordemais

5.3.3.1 Allée des Marronniers

Allée des
Marronniers à
préserv



LIEN AVEC LE PADD :

- Organiser l'armature territoriale autour d'un pôle structurant et de polarités complémentaires,
- Un développement équilibré, réparti et phasé s'appuyant sur l'ensemble des potentialités du territoire,
- Un développement qualitatif de l'habitat

Structure urbaine et principe d'aménagement

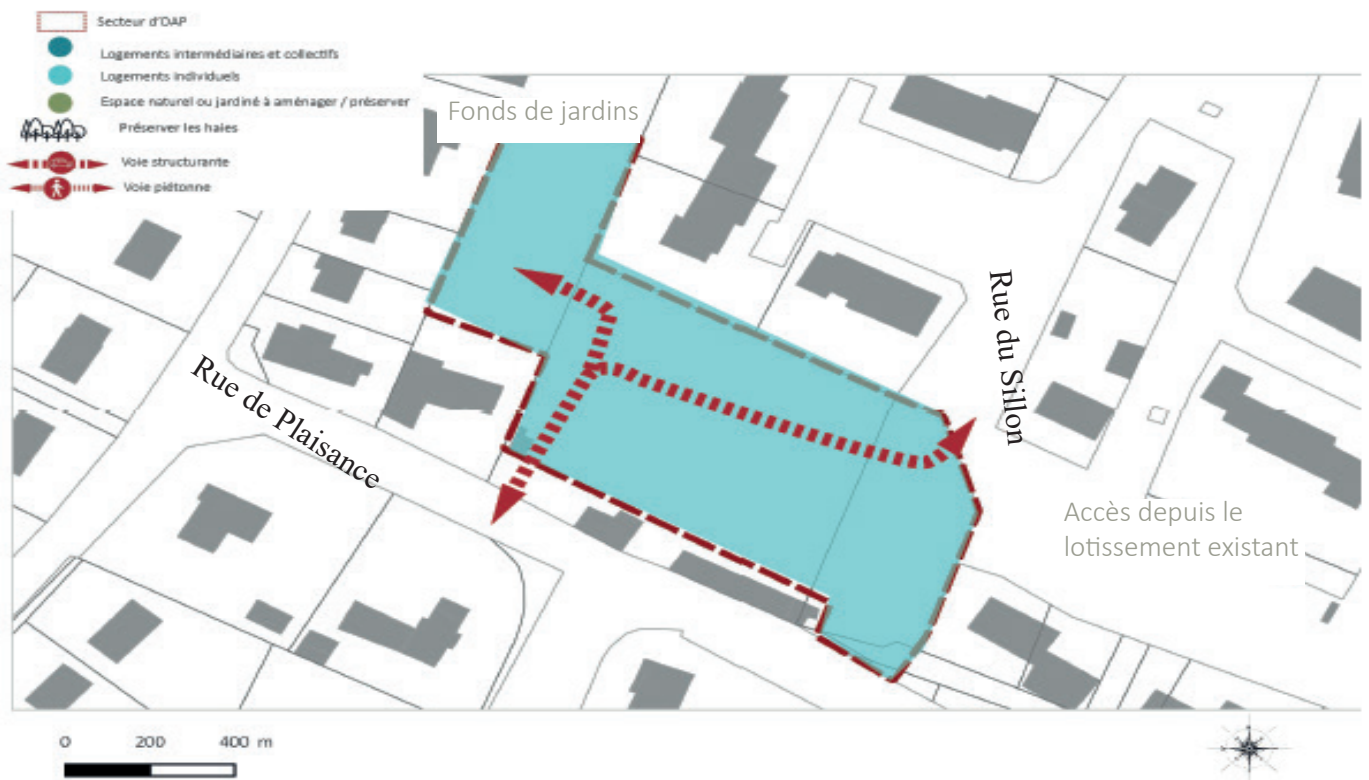
Le site de projet est situé en face de la mairie le long d'une allée qualitative piétonne. Il s'agit de fonds de jardins localisés le long de l'allée des Marronniers.

Ce secteur est en densification urbaine au cœur du bourg. Il doit par conséquent s'intégrer dans le maillage urbain.

Les jardins sont aménagés en fond de parcelle au Sud tandis que les constructions observent un recul par rapport à l'espace public de l'allée des Marronniers et sont en continuité des parcelles de la rue de la Gorge sèche. Un seul accès, l'allée des Marronniers desservira les parcelles.

Une venelle complète le dispositif de maillage doux et permet l'accès aux jardins tout en le reliant au bourg.

5.3.3.2 Rue de Plaisance

**LIEN AVEC LE PADD :**

- Organiser l'armature territoriale autour d'un pôle structurant et de polarités complémentaires,
- un développement équilibré, réparti et phasé s'appuyant sur l'ensemble des potentialités du territoire,
- Un développement qualitatif de l'habitat

Structure urbaine et principe d'aménagement

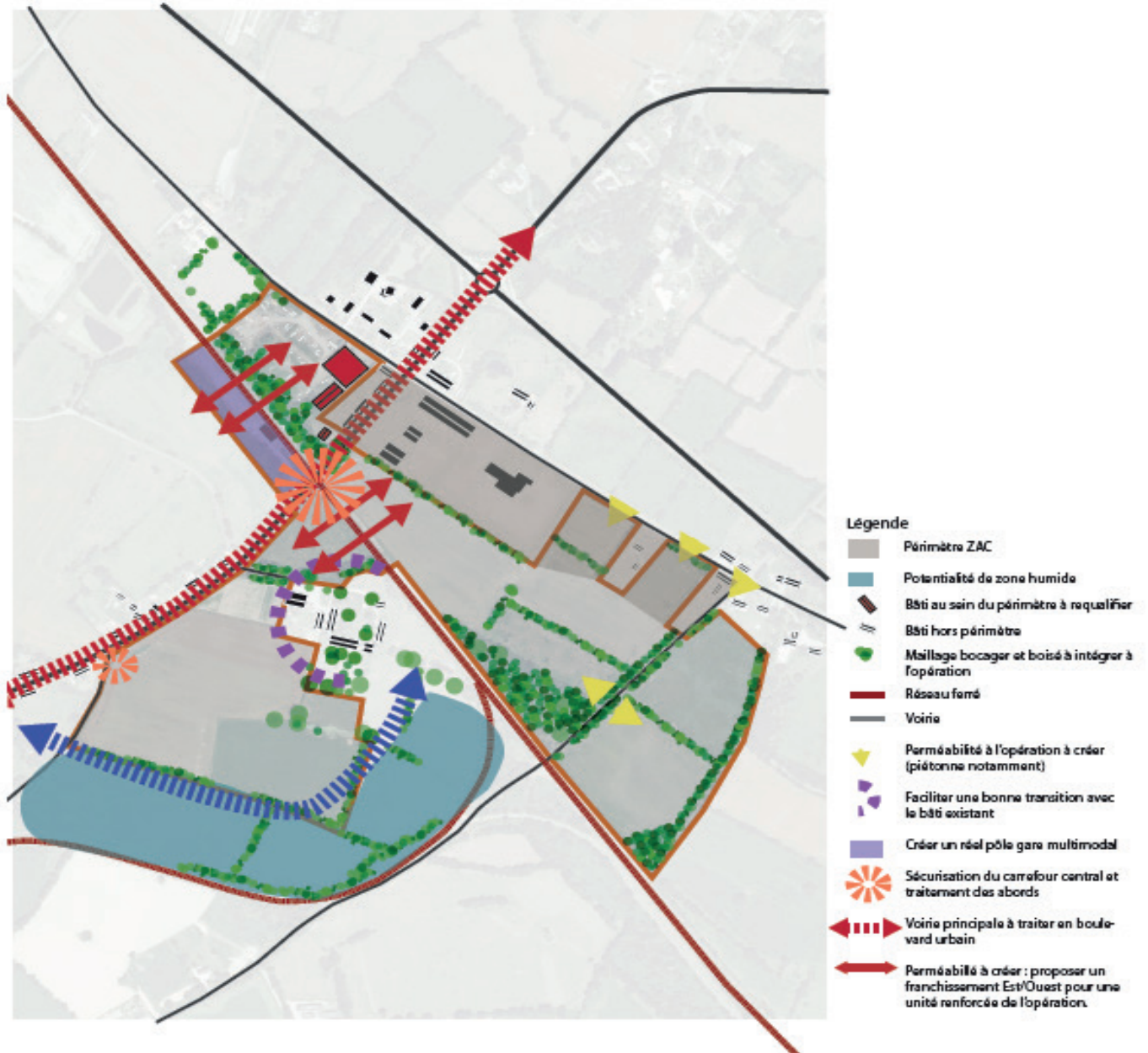
Le site de projet se situe au sein du tissu pavillonnaire, en densification urbaine. Le secteur est soumis à opération d'ensemble.

Principes de voirie

Ce secteur s'articule autour d'une voirie principale qui relie la rue de Plaisance et la rue du Sillon. Une voie secondaire en impasse permettra la desserte des 3 parcelles situées au Nord-Ouest. Seule la parcelle située au Sud-Ouest pourra accéder directement par la rue de Plaisance. A terme, la zone d'habitat pourra s'étendre jusqu'en bordure de la rue de Plaisance.

L'aménagement prendra en considération la conservation de certains arbres remarquables en lisière au Nord-Ouest au en entrée de secteur, côté rue de Plaisance.

_ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



LIEN AVEC LE PADD :

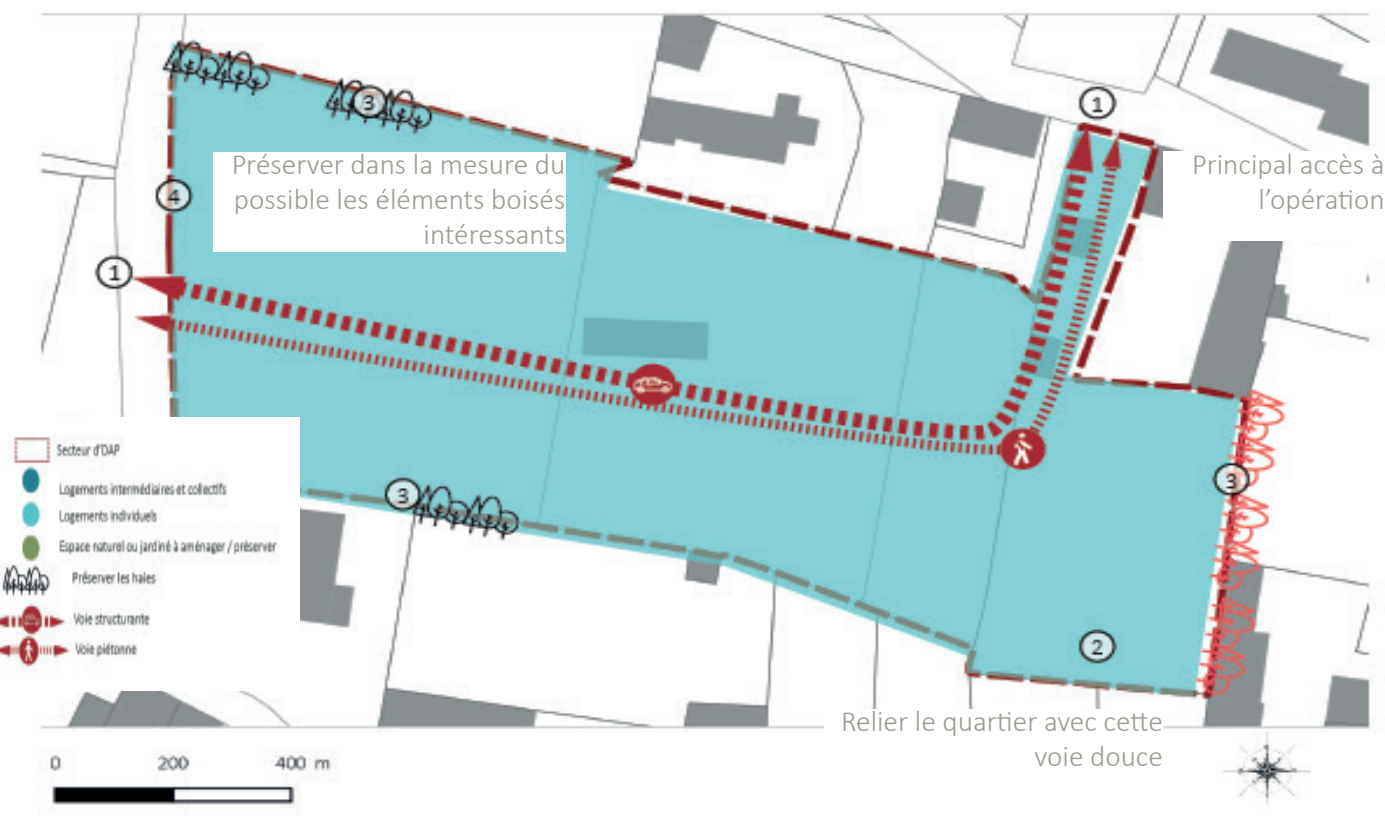
- Un développement équilibré, réparti et phasé s'appuyant sur l'ensemble des potentialités du territoire,
- Un développement qualitatif de l'habitat

Il s'agit du secteur de développement du village de la Croix Morzel, cadré par la mise en place d'une ZAC en cours d'élaboration.

Le village est desservi par la gare.

Ci-dessus, un schéma représente les principaux éléments de programmation relatifs à la ZAC.

5.3.3.4 Rue de la Grand'Fontaine

**LIEN AVEC LE PADD :**

- Organiser l'armature territoriale autour d'un pôle structurant et de polarités complémentaires,
- un développement équilibré, réparti et phasé s'appuyant sur l'ensemble des potentialités du territoire,
- Un développement qualitatif de l'habitat

Structure urbaine et principe d'aménagement

Ce secteur est localisé à l'Ouest du bourg, en densification urbaine à proximité des équipements et des services du bourg de Cordemais.

Principes de voirie

Une voie principale permet la desserte de l'ensemble des parcelles du secteur.
Les espaces de stationnement sont mutualisés.
Les circulations douces irriguent la future opération.

Traitement qualitatif et paysager

Les haies existantes sont préservées. Des plantations sont prévues en limite de l'opération.
Les clôtures sur voie seront proscrites.

Pour favoriser l'intégration paysagère et architecturale du projet, les murets qui bordent la rue Saint-Samson, caractéristiques du secteur, devront être conservés dans la mesure du possible. De même, les qualités paysagères du secteur devront être mises en valeur, impliquant la conservation de certains arbres remarquables.

5.3.3.5 Chemin de la Pierre levée



LIEN AVEC LE PADD :

- Un développement équilibré, réparti et phasé s'appuyant sur l'ensemble des potentialités du territoire,
- Un développement qualitatif de l'habitat

Structure urbaine et principe d'aménagement

Secteur de développement en extension du bourg de Cordemais, ce site est contraint par le passage de ligne électrique à haute tension à l'extrémité Est.

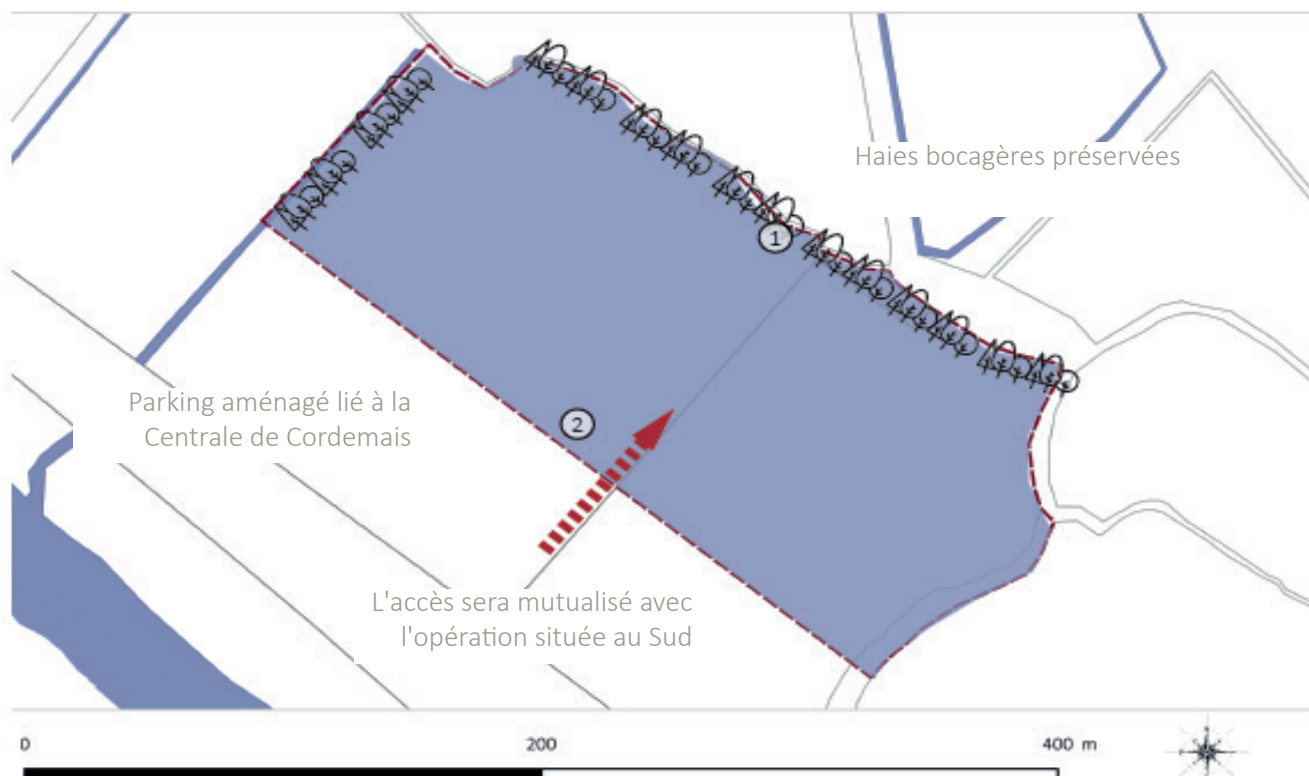
L'aménagement de ce secteur de projet se caractérise par le développement de parcelles constructibles à l'Ouest, en privilégiant l'aménagement de voiries, parking et espaces verts à l'Est, au plus près des lignes électriques.

Les parcelles en bandes favorisent la construction de logements individuels groupés et/ou de maisons mitoyennes.

Traitement qualitatif et paysager

L'espace vert qui s'étire à l'Est permet à la fois de conserver la haie bocagère et les arbres remarquables de ce secteur mais également de créer un espace tampon et une frontière visuelle entre les lignes électriques et les constructions.

5.3.3.6 Zone d'activités de la Loire



Structure urbaine et principe d'aménagement

Il s'agit d'un secteur de développement de la zone d'activités de la Loire. L'opération est dédiée à des activités. L'accès sera mutualisé.

Traitement qualitatif et paysager

Les haies bocagères existantes sont préservées sur les limites du site de projet.

PARTIE 6

LES ELEMENTS GRAPHIQUES

6.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

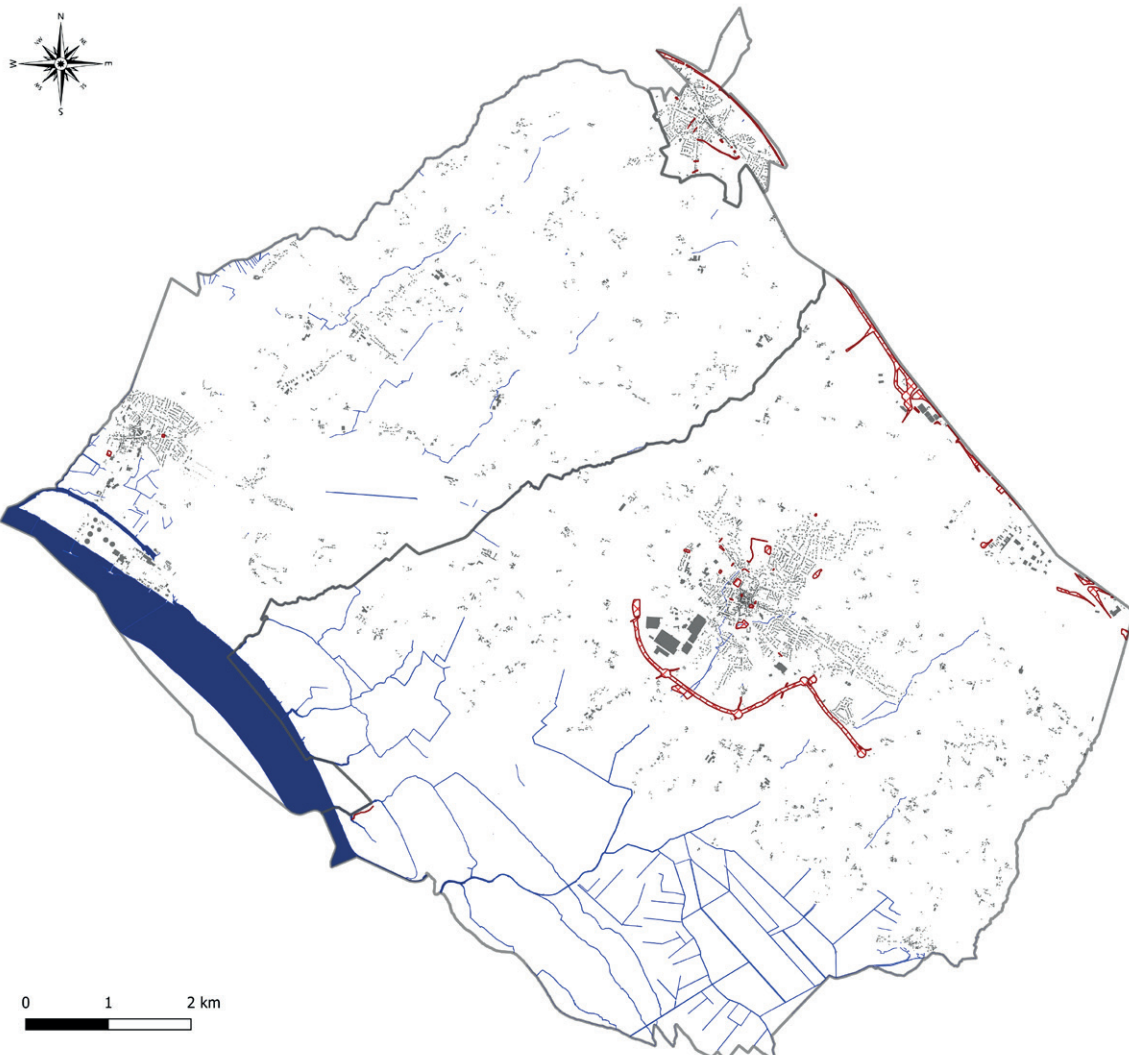
L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

LIEN AVEC LE PADD

4.3 Développer une offre d'équipements et de services de qualité en adéquation avec les besoins actuels et futurs des habitants

RÉSUMÉ DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLUI

Nom de la commune	Nombre d'emplacements réservés
Cordemais	2
Saint-Etienne-de-Montluc	23
Le Temple-de-Bretagne	11



BILAN DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLUI SUR LA COMMUNE DE CORDEMAIS

Emplacements réservés inscrits au PLU	Justification	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
A1	Équipement d'intérêt collectif	993,19	Commune
A2	Extension des ateliers municipaux	2426,32	Commune

ER n°A01 commune de CORDEMAIS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

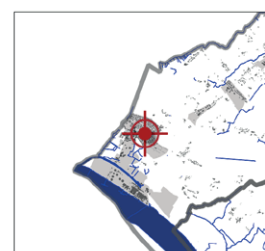
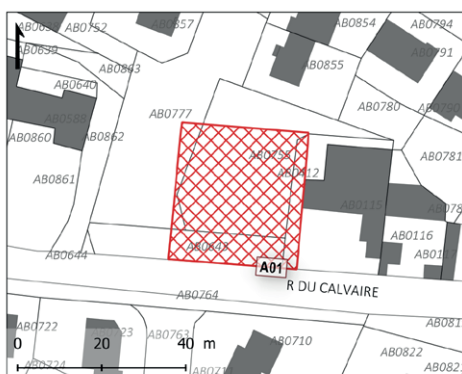
Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :

993,19 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Équipement d'intérêt collectif



ER n°A02 commune de CORDEMAIS

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

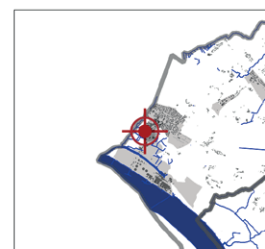
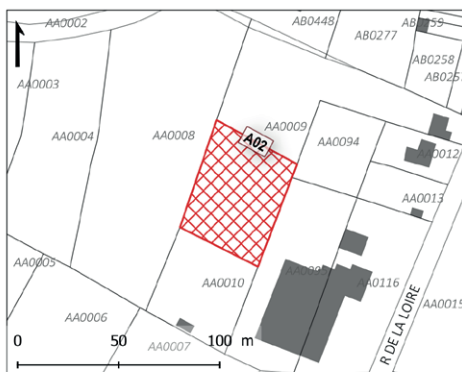
Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :

2 426,32 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Extension des ateliers municipaux



BILAN DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLUI SUR LA COMMUNE DE SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Emplacements réservés inscrits au PLU	Justification	Superficie	Bénéficiaire
B01	Déviation D17	171216,37	Département
B02	Extension du cimetière	959,28	Commune
B03	Jardin public	5609,71	Commune
B04a	Bassin d'orage Moulinet	5950,36	Commune
B04b	Bassin d'orage Ker Rado	5009,05	Commune
B04c	Bassin d'orage Mairie	9421,35	Commune
B04e	Bassin d'orage Garotine	481,29	Commune
B05	Extension de la station de traitement des eaux usées	16896,34	Commune
B06	Aménagement de la voirie La Guerche	1588,80	Commune
B07	Montluc Cinéma	1498,68	Commune
B08	Aménagement d'un accès	314,05	Commune
B09	Aménagement d'un cheminement doux	1591,82	Commune
B10	Aménagement d'une voirie	1209,53	Commune
B11	Aménagement du carrefour	53,31	Commune
B12	Aménagement d'un accès au secteur des Boudinières	328,22	Commune
B13	Création d'un accès - Clair de Lune	4608,68	Commune
B14	Aménagement autoroutier	182008,84	Etat
B15	Aménagement d'un cheminement doux	2381,58	Commune
B16	Aménagement d'un accès	8002,80	Commune
B17	Construction d'un équipement public : plate-forme environnementale	16419,70	Commune
B18	Aménagement d'une voirie	245,05	Commune
B20	Aménagement d'une voirie	119,52	Commune
B21	Aménagement d'un accès à la Loire	995,32	Commune

ER n°B01 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

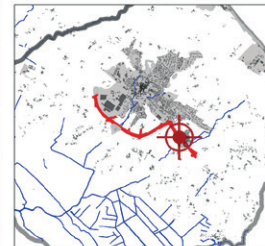
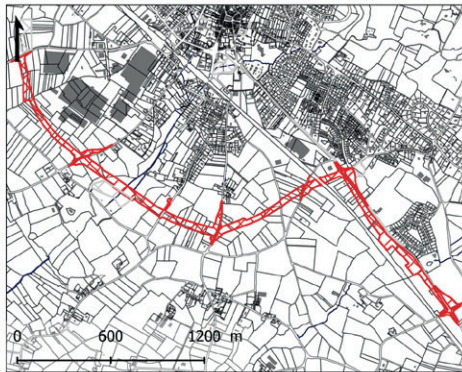
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

Département

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
171 216,37 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Déviation RD 17



ER n°B02 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

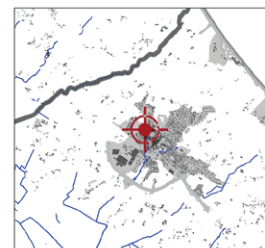
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
959,28 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Extension du cimetière



ER n°B03 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

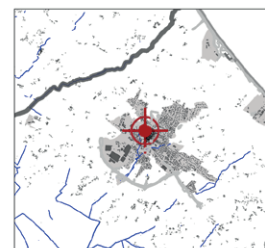
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
5 609,71 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Jardin public



ER n°B04A commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

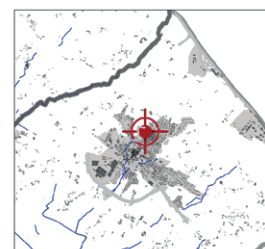
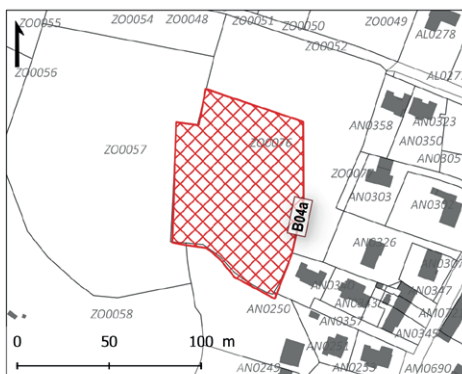
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
5 950,36 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Bassin d'orage Moulinet



ER n°B04B commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

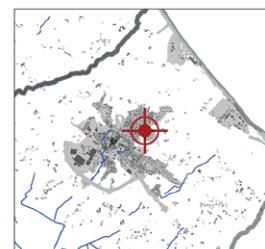
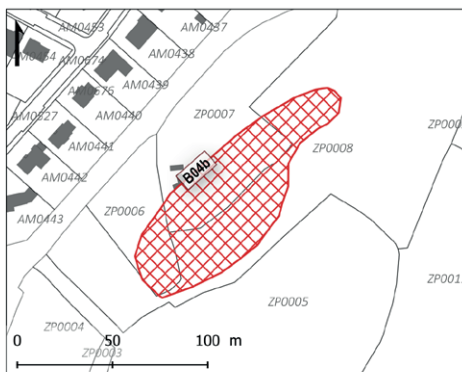
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
5 009,05 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Bassin d'orage Ker Rado



ER n°B04C commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

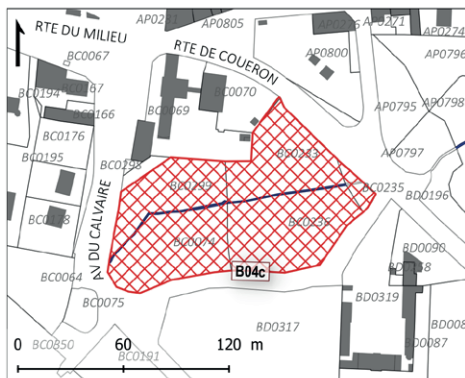
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
9 421,35 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Bassin d'orage Mairie



ER n°B04E commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

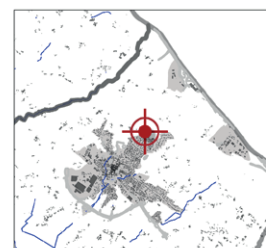
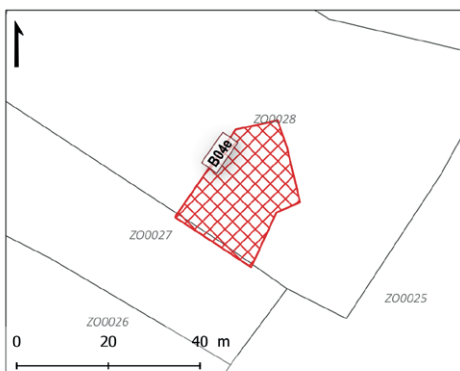
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
481,29 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Bassin d'orage Garotine



ER n°B05 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

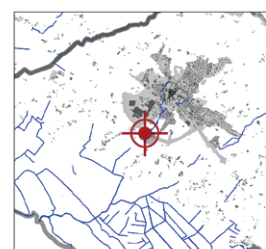
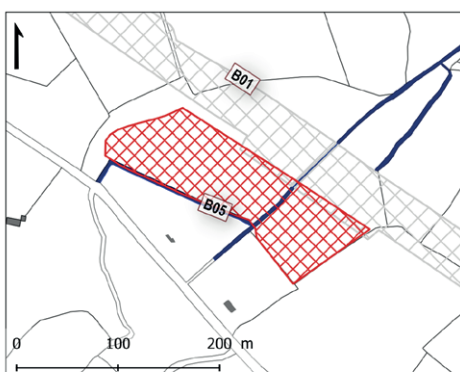
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
16 896,34 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Extension station de traitement des eaux usées



ER n°B06 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

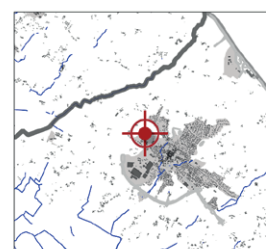
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
1 588,80 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Aménagement de la voirie La Guerche



ER n°B07 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

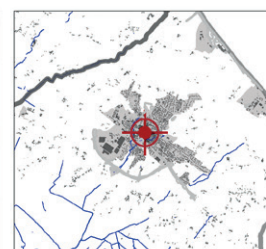
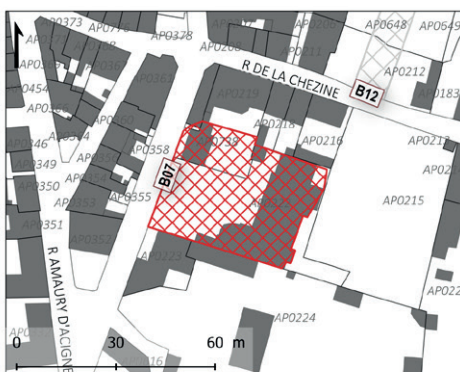
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
1 498,68 m²

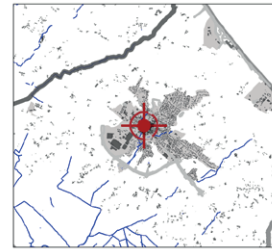
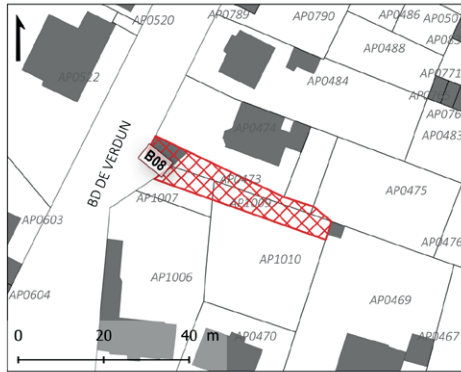
Objet de l'emplacement réservé :

Montluc Cinéma



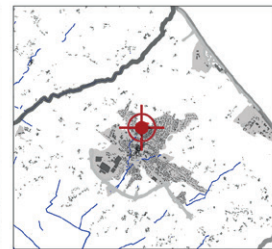
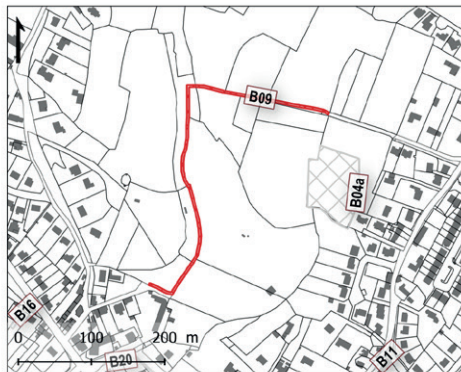
ER n°B08 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :
Commune
Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
314,05 m²
Objet de l'emplacement réservé :
Aménagement d'un accès



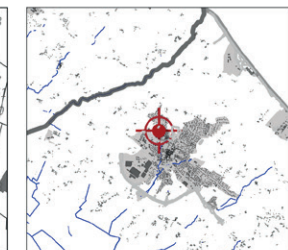
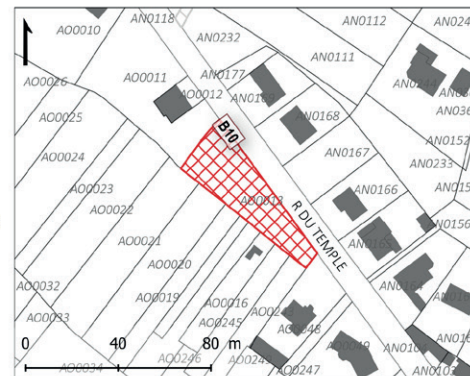
ER n°B09 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :
Commune
Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
1 591,82 m²
Objet de l'emplacement réservé :
Aménagement d'un cheminement doux



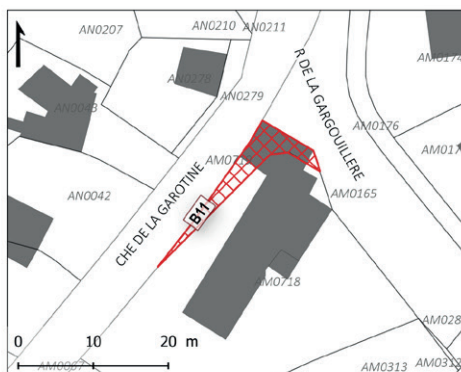
ER n°B10 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :
Commune
Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
1 209,53 m²
Objet de l'emplacement réservé :
Aménagement d'une voirie



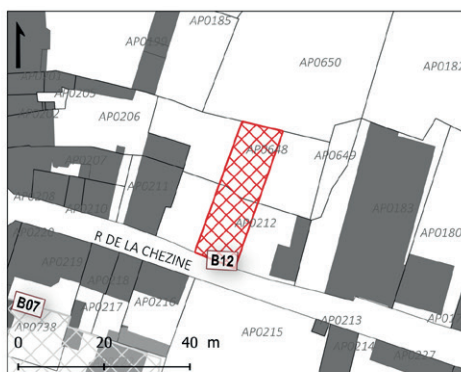
ER n°B11 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :
Commune
Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
53,31 m²
Objet de l'emplacement réservé :
Aménagement du carrefour



ER n°B12 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :
Commune
Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
328,22 m²
Objet de l'emplacement réservé :
Aménagement d'un accès au secteur des Boudinières



ER n°B13 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

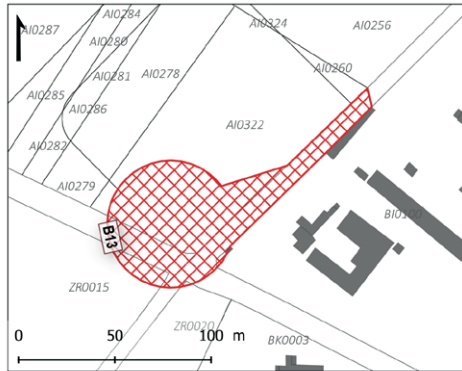
Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :

4 608,68 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Céation d'un accès - Clair de Lune



ER n°B14 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

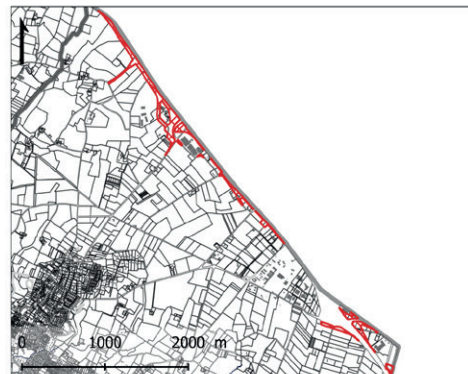
Etat

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :

182 008,84 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Aménagement autoroutier



ER n°B15 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

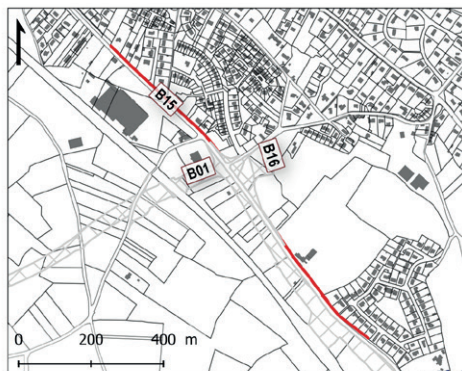
Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :

2 381,58 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Aménagement d'un cheminement doux



ER n°B16 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

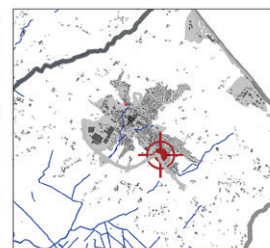
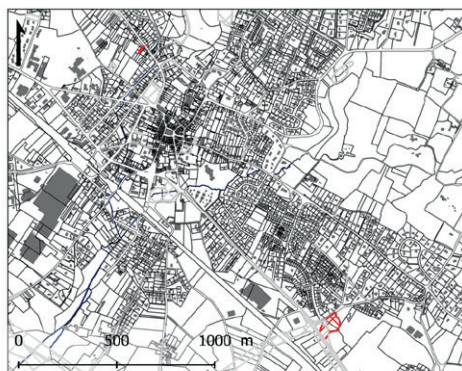
Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :

8 002,80 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Aménagement d'un accès



ER n°B17 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

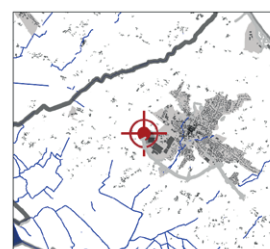
Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :

16 419,70 m²

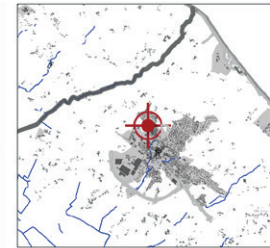
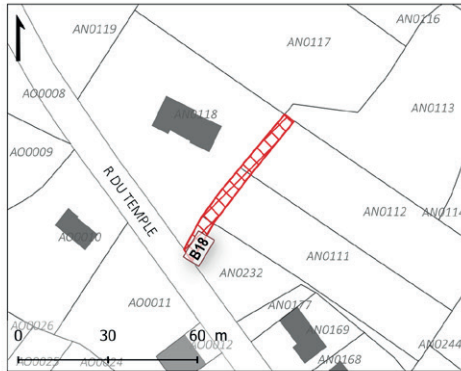
Objet de l'emplacement réservé :

*Construction d'un équipement public :
plate-forme environnementale*



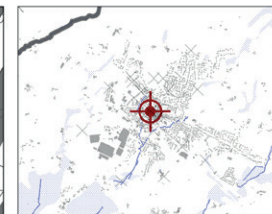
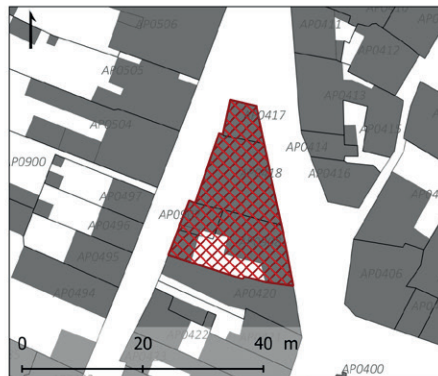
ER n°B18 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :
Commune
 Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
 245,05 m²
 Objet de l'emplacement réservé :
Aménagement d'une voirie



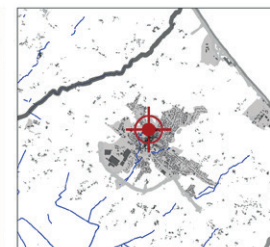
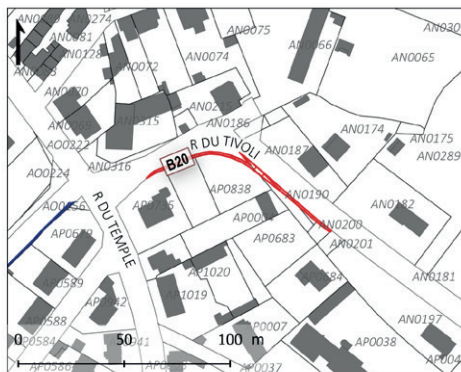
ER n°B19 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :
Commune
 Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
 354,57 m²
 Objet de l'emplacement réservé :
Equipement d'intérêt collectif



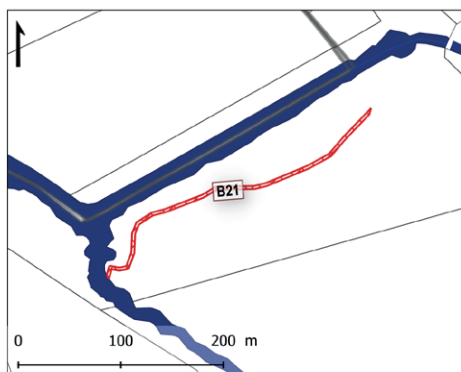
ER n°B20 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :
Commune
 Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
 119,52 m²
 Objet de l'emplacement réservé :
Aménagement d'une voirie



ER n°B21 commune de SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :
Commune
 Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
 995,32 m²
 Objet de l'emplacement réservé :
Accès à la Loire (3m de large)

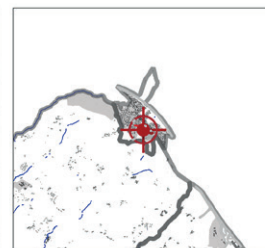
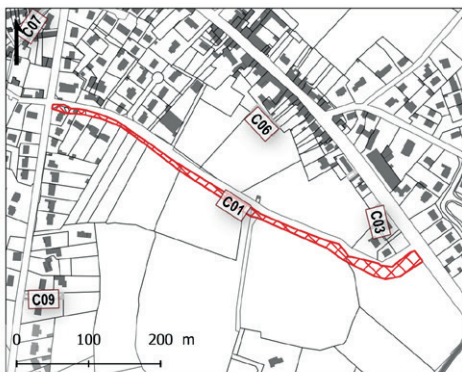


BILAN DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLUI SUR LA COMMUNE DU TEMPLE-DE-BRETAGNE

Emplacements réservés inscrits au PLU	Justification	Superficie	Bénéficiaire
C1	Élargissement de la voirie	5200,65	Commune
C2	Élargissement de la voirie	114,70	Commune
C3	Aménagement d'une voirie	267,75	Commune
C4	Aménagement d'une voirie	444,29	Commune
C5	Aménagement de la RN 165	33784,22	Etat
C6	Stationnement en lien avec l'école	674,47	Commune
C7	Élargissement de la voirie	132,37	Commune
C8	Création de voirie	560,20	Commune
C9	Aménagement d'un accès	444,99	Commune
C10	Élargissement de la voirie	382,92	Commune
C11	Aménagement d'un accès	85,86	Commune

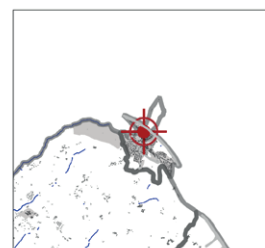
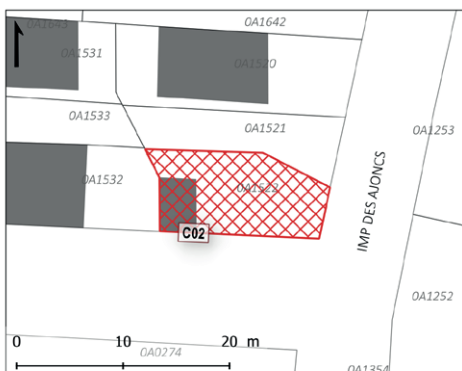
ER n°C01 commune de LE TEMPLE-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :
Commune
 Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
5 200,65 m²
 Objet de l'emplacement réservé :
Elargissement de la voirie



ER n°C02 commune de LE TEMPLE-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :
Commune
 Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
114,70 m²
 Objet de l'emplacement réservé :
Elargissement de voirie



ER n°C03 commune de LE TEMPLE-DE-BRETAGNE

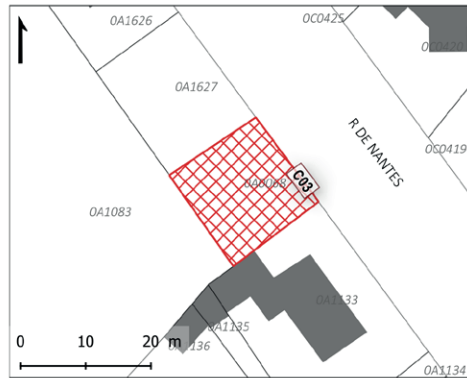
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
267,75 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Aménagement d'une voirie



ER n°C04 commune de LE TEMPLE-DE-BRETAGNE

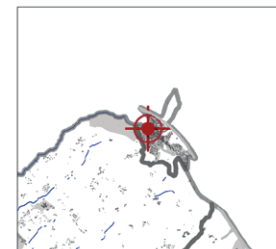
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
444,29 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Aménagement d'une voirie



ER n°C05 commune de LE TEMPLE-DE-BRETAGNE

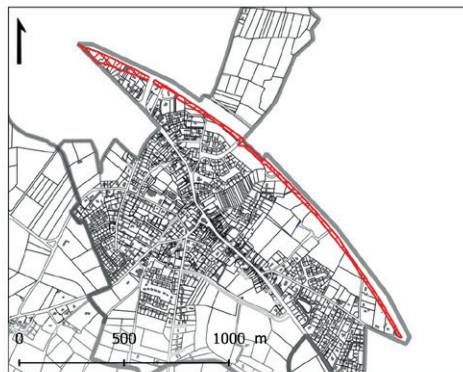
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

Etat

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
33 784,22 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Aménagement de la RN 165



ER n°C06 commune de LE TEMPLE-DE-BRETAGNE

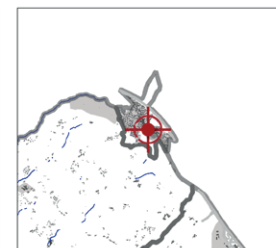
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
674,47 m²

Objet de l'emplacement réservé :

Stationnement en lien avec l'école



ER n°C07 commune de LE TEMPLE-DE-BRETAGNE

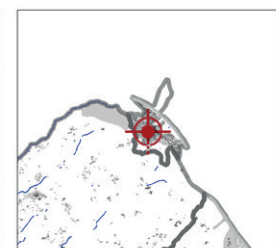
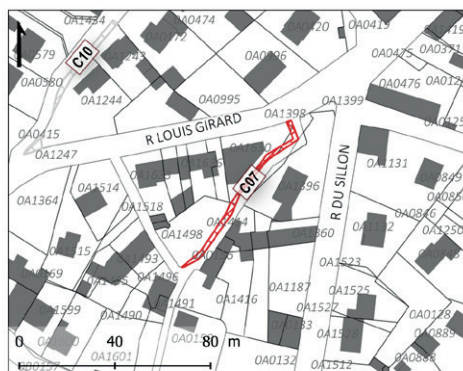
Bénéficiaire de l'emplacement réservé :

Commune

Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
132,37 m²

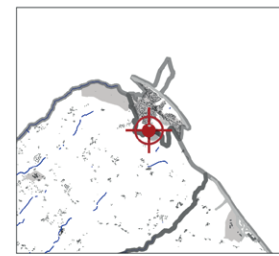
Objet de l'emplacement réservé :

Elargissement de la voirie



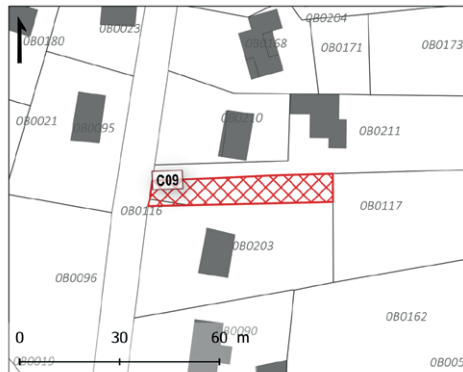
ER n°C08 commune de LE TEMPLE-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :
Commune
 Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
 560,20 m²
 Objet de l'emplacement réservé :
Création de voirie



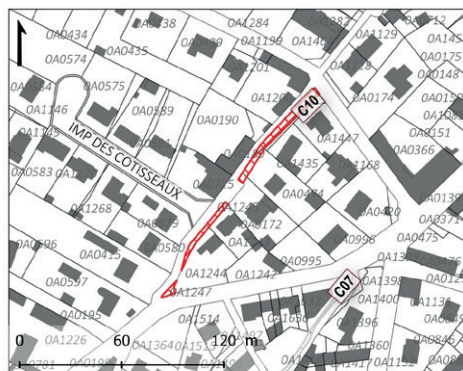
ER n°C09 commune de LE TEMPLE-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :
Commune
 Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
 444,99 m²
 Objet de l'emplacement réservé :
Aménagement d'un accès



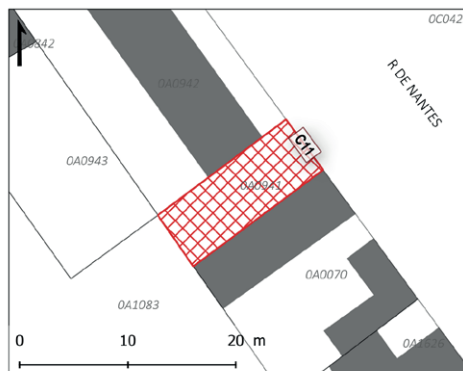
ER n°C10 commune de LE TEMPLE-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :
Commune
 Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
 382,92 m²
 Objet de l'emplacement réservé :
Elargissement de la voirie



ER n°C11 commune de LE TEMPLE-DE-BRETAGNE

Bénéficiaire de l'emplacement réservé :
Commune
 Superficie de l'emplacement réservé (en m²) :
 85,86 m²
 Objet de l'emplacement réservé :
Aménagement d'un accès



6.2 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

6.2.1 Les linéaires commerciaux

Des linéaires commerciaux ont été mis en place dans le centre-bourg des trois communes du PLUI partiel et ont été repérés sur le document graphique afin d'interdire le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : «Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.»)

LIEN AVEC LE PADD

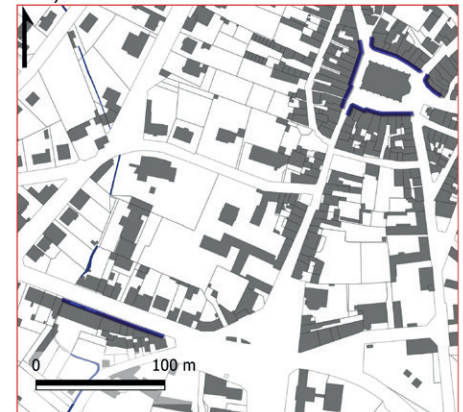
Objectif 2

- > "Maintenir l'offre commerciale et dynamiser le commerce de centre-bourg :
 - Préserver les commerces existants au sein des bourgs
 - Limiter l'implantation des commerces en périphérie du pôle structurant afin de ne pas remettre en cause l'équilibre du centre-bourg"

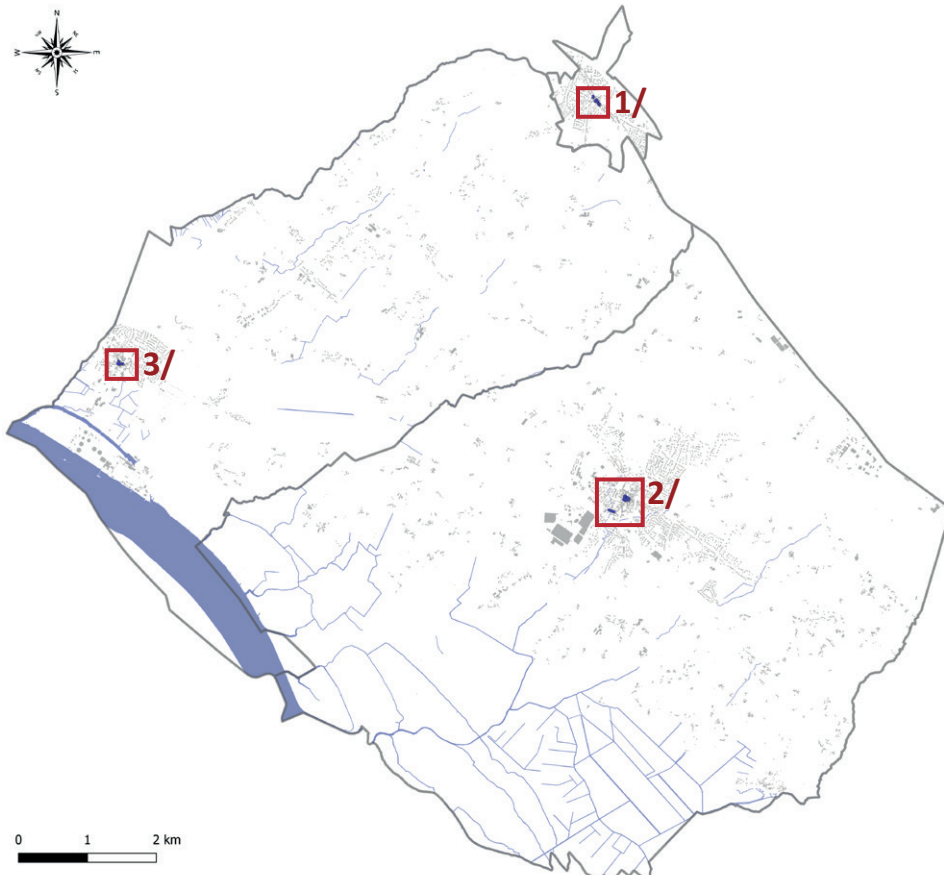
1/ LE TEMPLE-DE-BRETAGNE



2/ ST-ETIENNE-DE-MONTLUC



3/ CORDEMAIS



6.3 LES DÉPLACEMENTS

6.3.1 Les déplacements doux

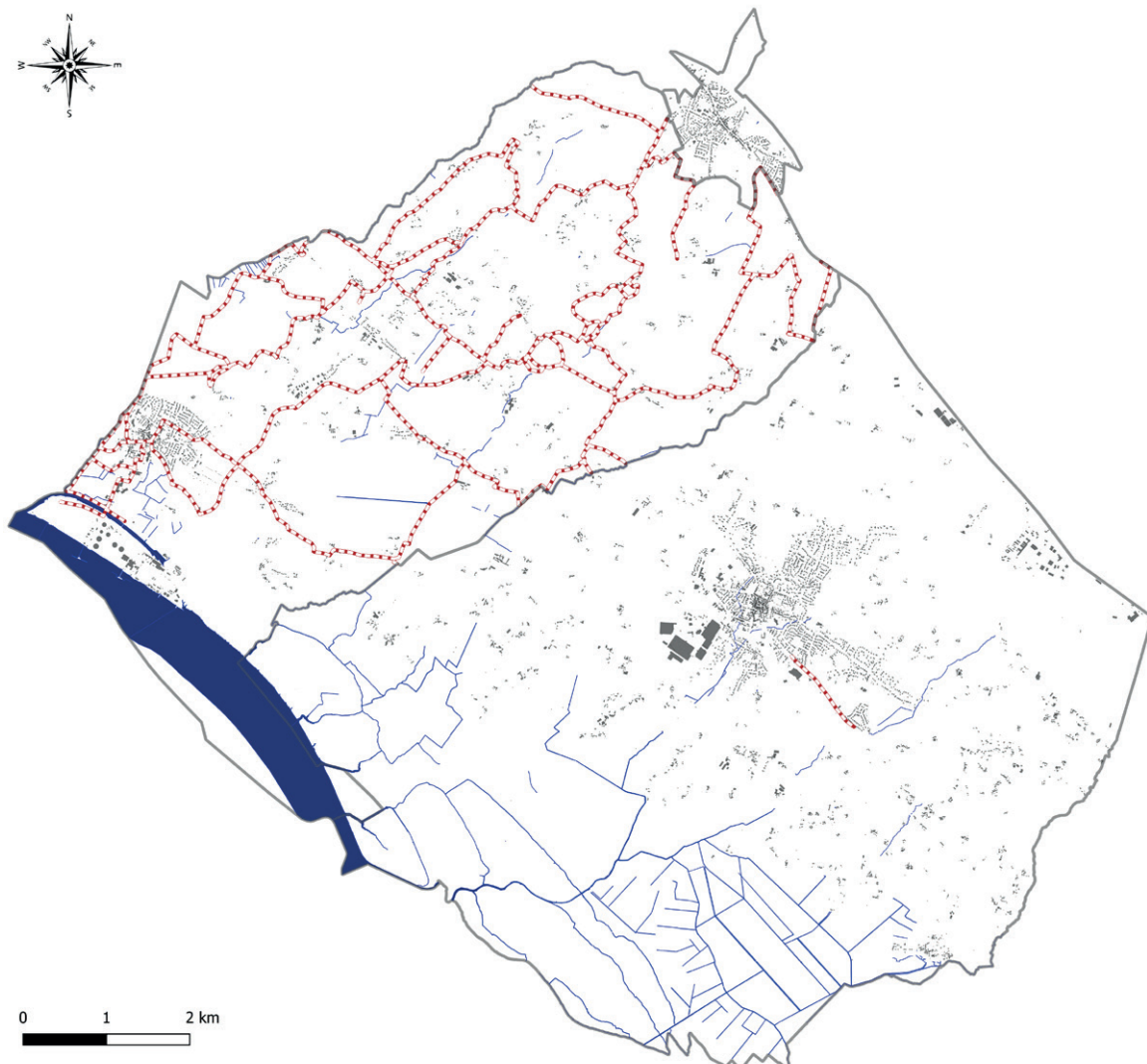
Des sentiers de déplacements doux et des ruelles urbaines à fort intérêt patrimonial ont été identifiés sur le document graphique sur l'ensemble du territoire, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces cheminements sont à entretenir, à valoriser, ou à créer. La protection s'applique également aux éventuelles haies vives, murets de pierre et autres éléments de patrimoine associés.

Le règlement écrit fixe les conditions de leur préservation.

LIEN AVEC LE PADD

II - Objectif 4

> "Mettre en place une offre touristique complémentaire sur l'ensemble du territoire (hébergements, chemins de randonnées...)"



6.3 LES DÉPLACEMENTS

6.3.2 Le recul vis-à-vis des voiries départementales

Une bande de recul sur les voies départementales en dehors des agglomérations est imposée par le département de la Loire-Atlantique, ainsi que par l'Etat sur les routes nationales et à caractéristiques autoroutières en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (dite loi Barnier). Certains de ces reculs sont affichés dans le PLUi sous forme de prescription.

Cette bande visant à protéger la population du bruit généré par ces voies, va de 25 à 100 mètres en fonction de la fréquentation et la caractéristiques des voies. Ont été reportées au plan de zonage seuls les reculs par rapport aux voies principales à forte fréquentation où la marge atteint les 100 mètres. Les autres voies observent un recul de 25 ou 35 mètres, mais qui n'est pas reporté sur le plan et est régi à travers le règlement écrit.

Un recul de 100 mètres est également imposé le long des voies actuellement en projet du contournement de Saint-Etienne. Ce recul pourra donc être amené à être modifié une fois cette voie réalisée.

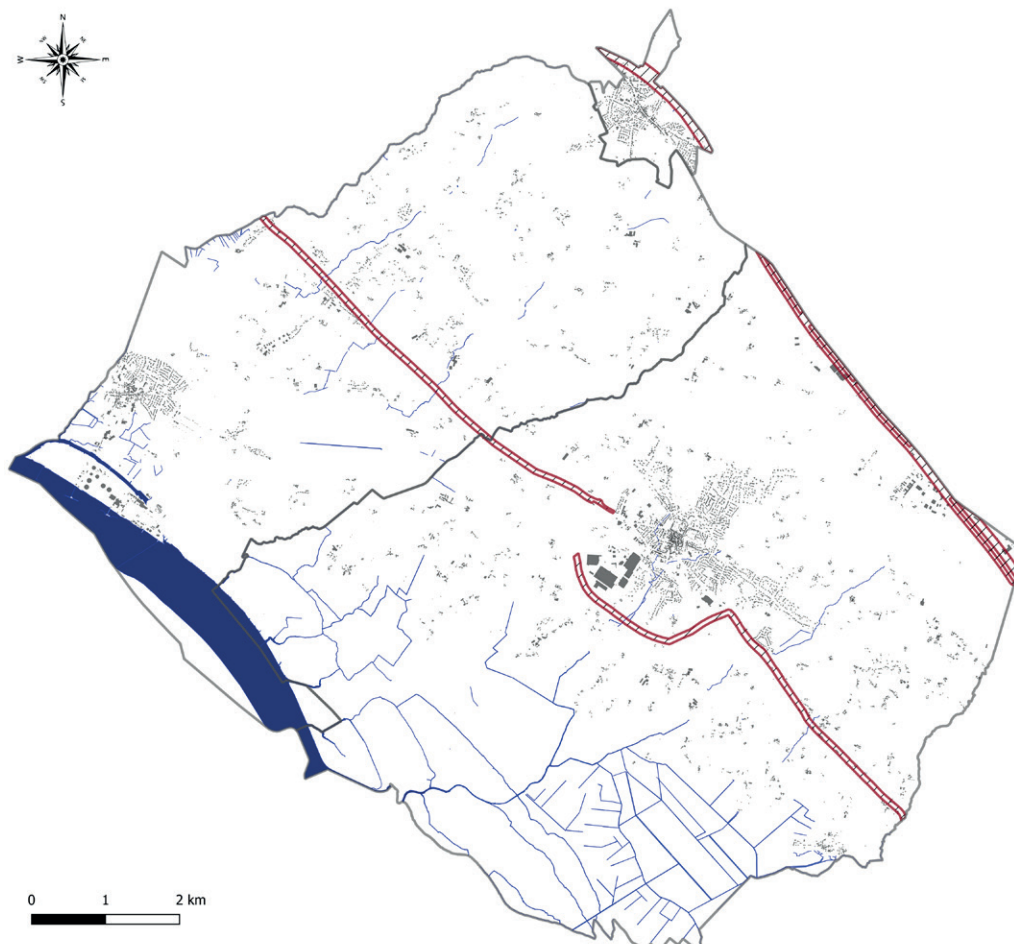
Rappel de la hiérarchisation du réseau routier départemental :

- RD 17 et 101 : il s'agit de routes départementales (RD) de catégorie 2 classées dans le réseau structurant. La marge de recul à appliquer hors agglomération est de 35 mètres par rapport à l'axe de la route. Toute création d'accès hors agglomération y est interdite.
- RD 49, 93, 15, 965, 381 : il s'agit de voies de dessertes locales. Une marge de recul de 25 mètres doit s'appliquer hors agglomération. Les créations d'accès sont possibles sous réserve de conditions de sécurité satisfaisantes.

LIEN AVEC LE PADD

III - Objectif 4

> "Anticiper la présence d'éventuelles nuisances sonores dans les projets d'aménagement"



6.4 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

6.4.1 Les haies stratégiques de la trame verte

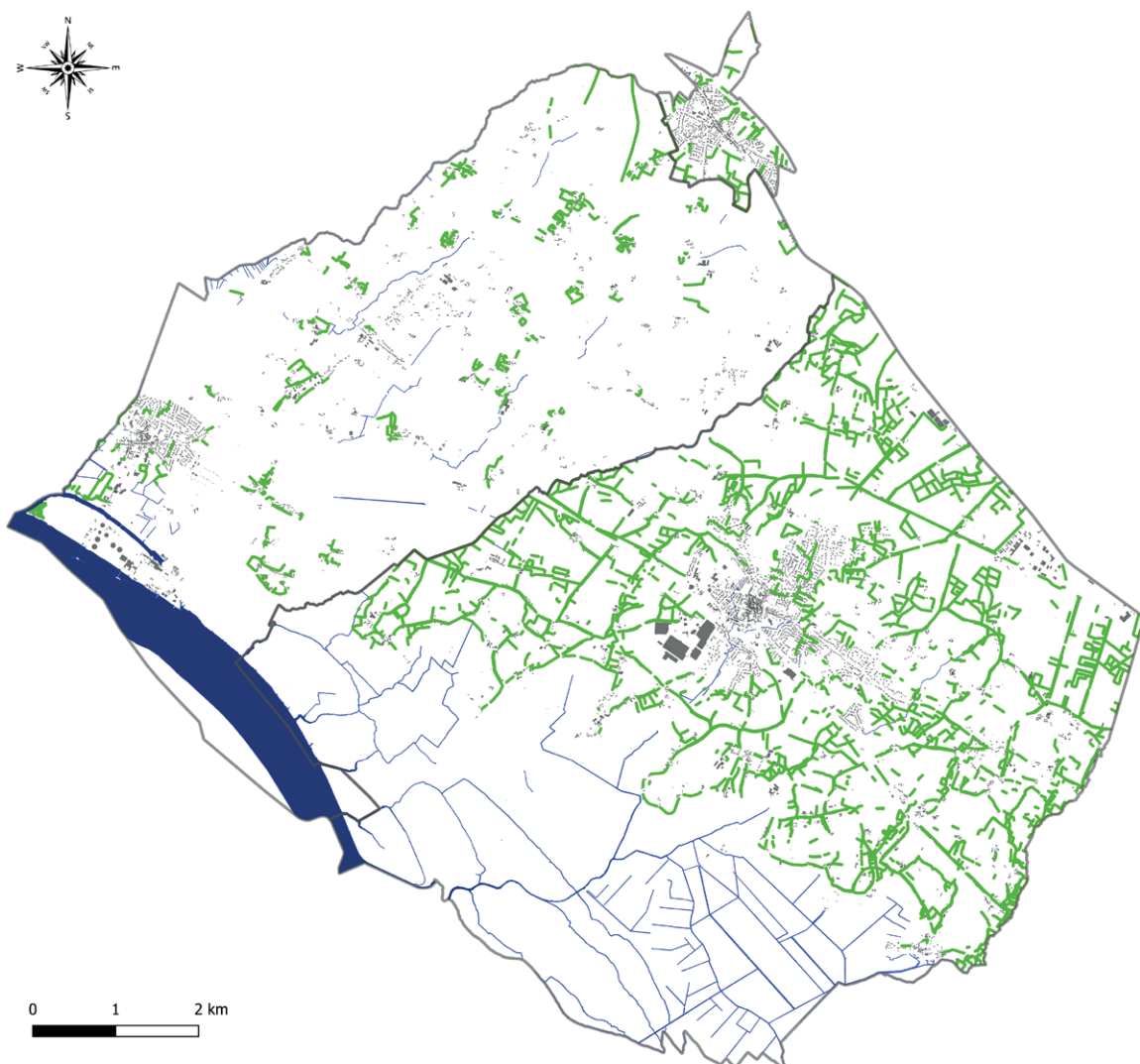
Des haies ou alignement d'arbres ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique en vue de leur préservation.

Pour les communes de Saint-Etienne-de-Montluc et du Temple-de-Bretagne, l'intégralité des haies de haute tige et alignement d'arbres présentant une continuité biologique satisfaisante sont considérés comme à préserver. Cette densité permet d'assurer la conservation d'une ambiance générale de bocage sur l'ensemble de leurs territoires qui permet de maintenir les continuités écologiques. Sur Cordemais, en comparaison, un classement par niveau d'enjeu a été effectué par la commune, qui a fait le choix de ne préserver que les haies remarquables existant à proximité des hameaux pour en maintenir l'insertion paysagère.

LIEN AVEC LE PADD

III - Objectif 3

- > "Protéger les réservoirs majeurs de biodiversité et leurs abords et plus spécifiquement les 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"
- > "Préserver et améliorer la trame arborée du territoire, entretenir les milieux ouverts et l'activité agricole du territoire, mais aussi assurer la continuité des cours d'eau afin de conforter les corridors naturels entre les réservoirs de biodiversité"



6.4 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

6.4.2 Les espaces boisés classés

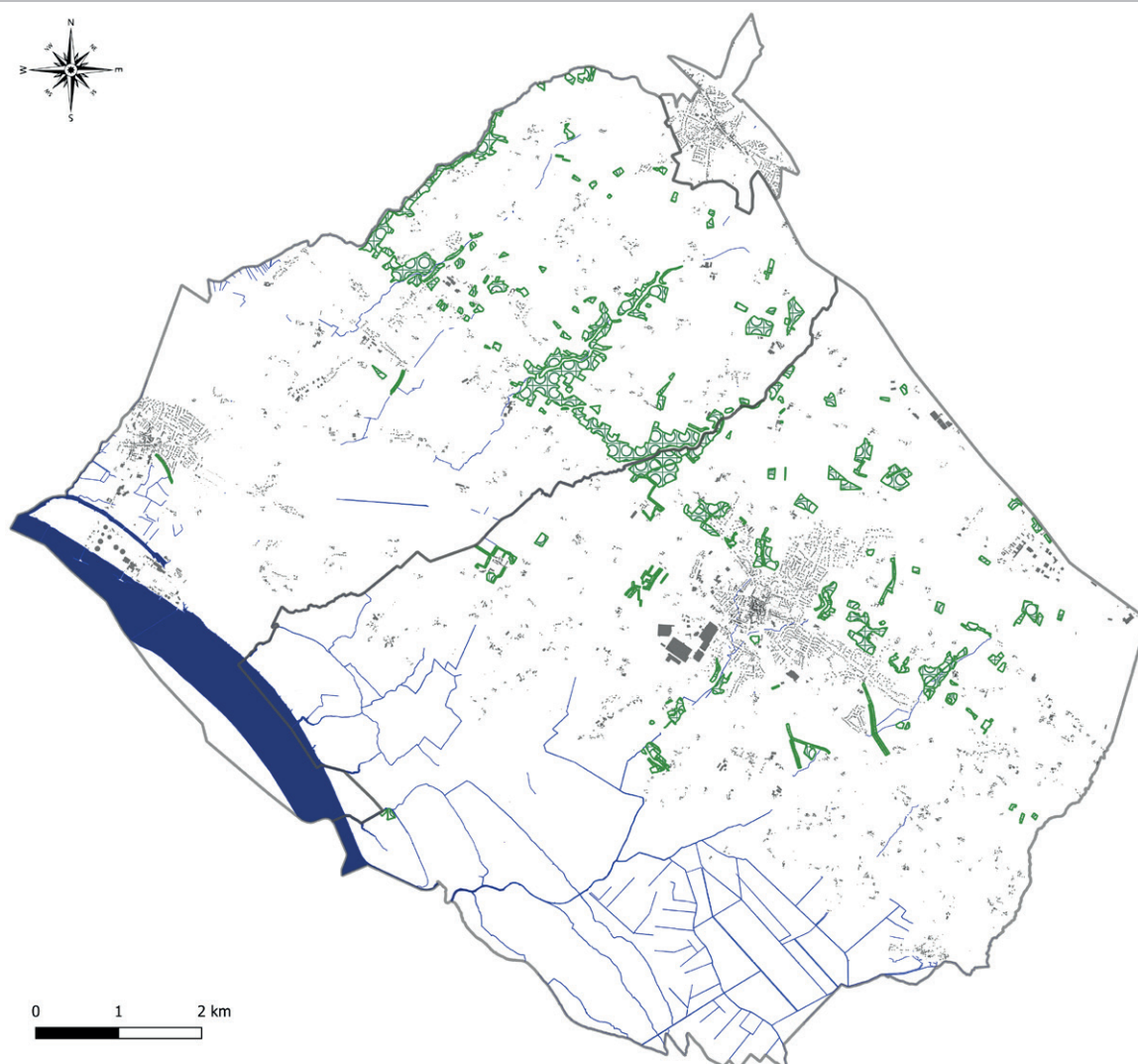
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, les communes ont été amenées à repenser les boisements présents. L'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme indique que « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ».

De nombreux sites ont été repérés, dans le but de sanctifier les boisements présents les plus remarquables. Tout particulièrement, les boisements ayant colonisés le coteau du Sillon de Bretagne ainsi que les vallons bisectant celui-ci, ressortent fortement.

LIEN AVEC LE PADD

III - Objectif 3

> "Protéger les réservoirs majeurs de biodiversité et leurs abords et plus spécifiquement les 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



6.4 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

6.4.3 Les cônes de vue

Un cône de vue a été identifié dans le règlement graphique pour assurer sa préservation au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Il est situé à l'ouest du bourg de Cordemais, et permet de préserver ce point de vue sur le paysage de l'estuaire de la Loire de l'urbanisation future. Bien qu'il s'agisse du seul cône de vue d'identifié sur le plan du règlement graphique, le territoire compte un grand nombre de sites depuis lesquels la perception du paysage est possible et remarquable. Il est par exemple possible de profiter d'un large panorama ouvert sur l'estuaire de la Loire depuis de nombreux sites des coteaux du Sillon de Bretagne.

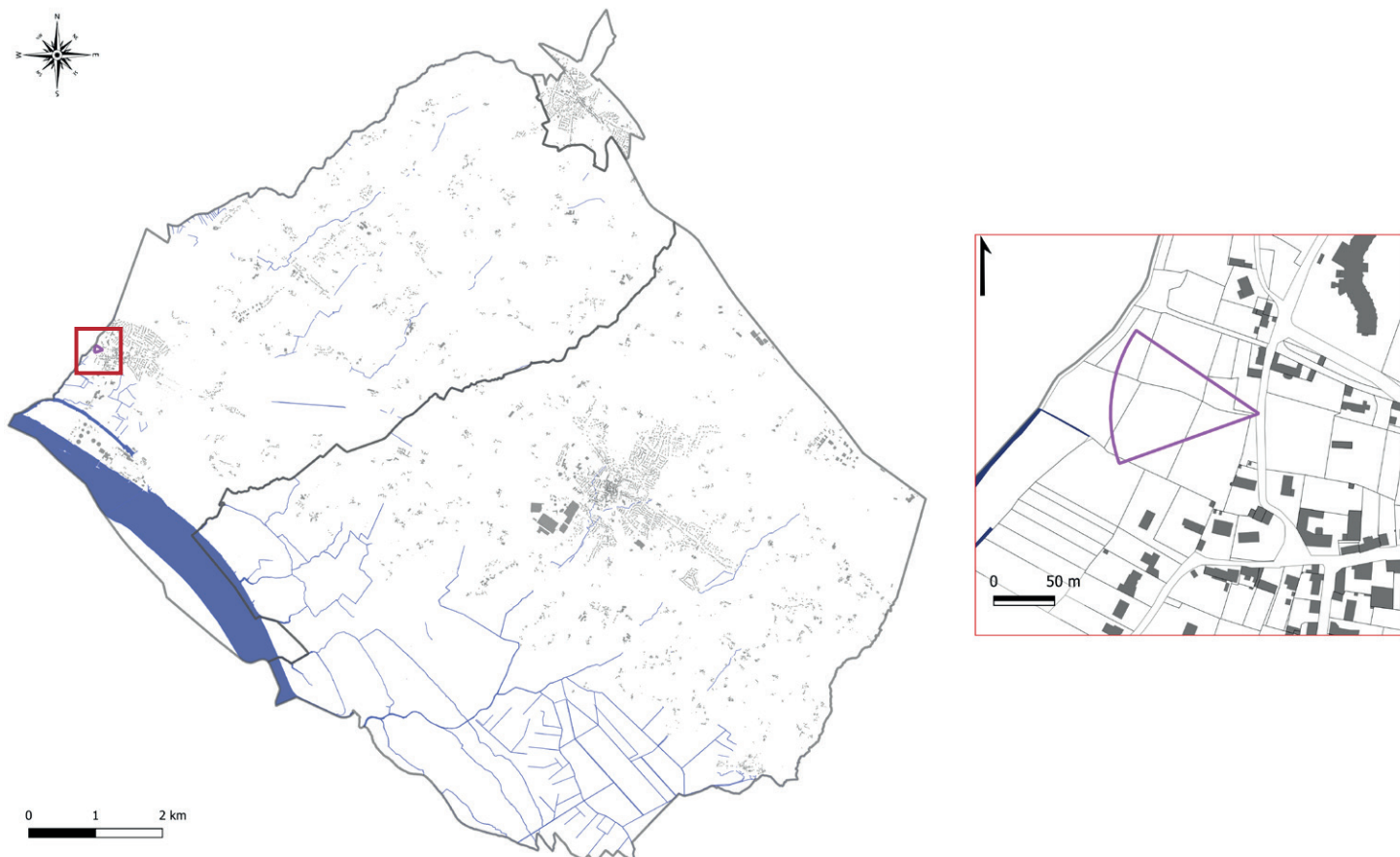
Cependant ces sites ne présentent pas les enjeux de pression foncière que subit le cône retenu, et ne risquent donc pas de disparaître à l'échéance du PLUi partiel contrairement à ce dernier.

Cette absence d'enjeu explique pourquoi les autres cône de vue du territoire ne sont pas repérés dans le règlement.

LIEN AVEC LE PADD

III - Objectif 3

> "Préserver les espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial identifiés par la DTA et le SCOT"



6.4 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

6.4.4 Les espaces naturels remarquables à protéger ou à reconstituer

Les sites paysagers, secteurs de patrimoine naturel espaces verts remarquables en ville du territoire ont été repérés afin d'être protégés, mis en valeur, et dans certains cas, renforcés voire reconstitués.

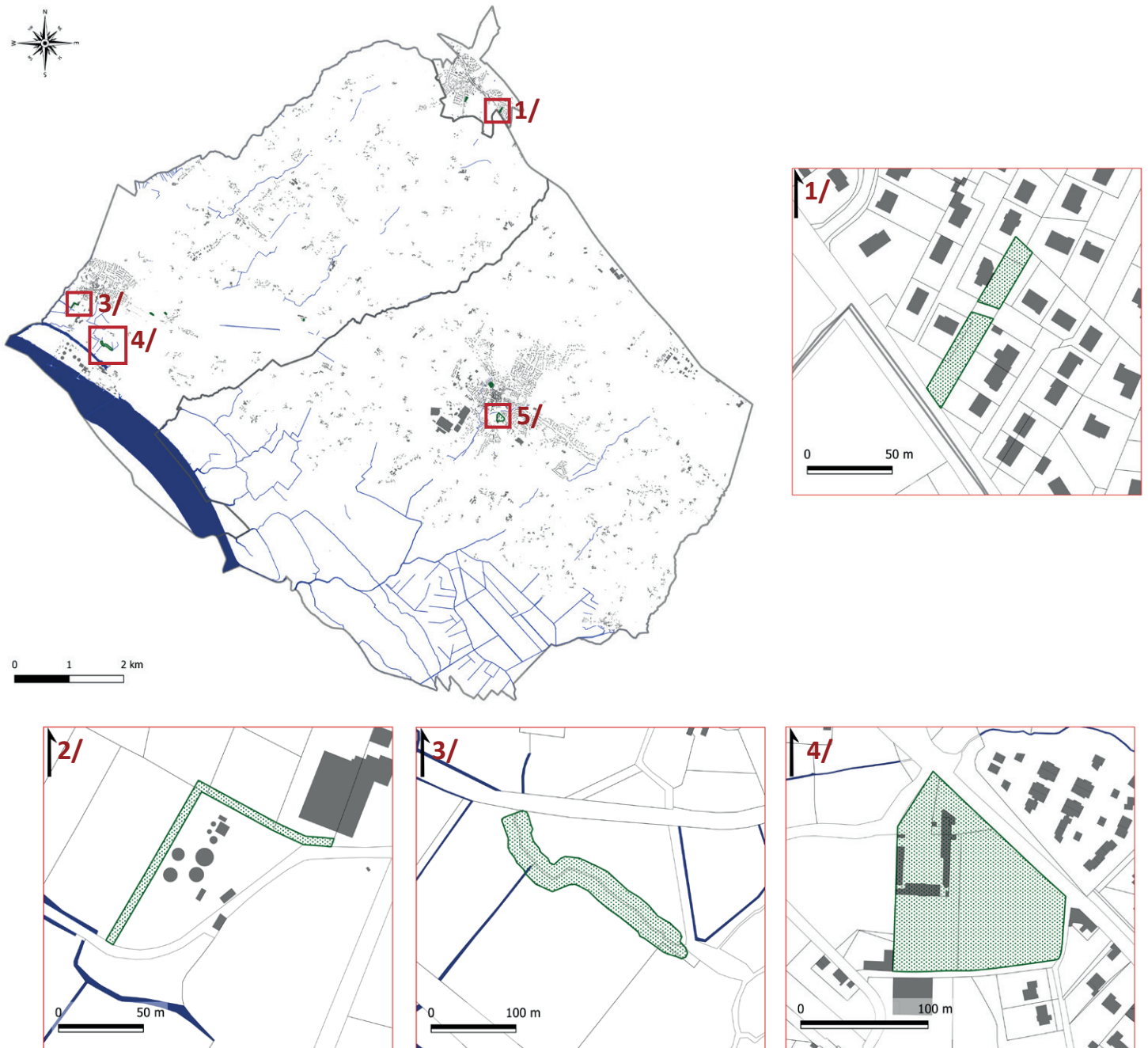
LIEN AVEC LE PADD

III - objectif 1

> Préserver et améliorer la trame arborée du territoire, entretenir les milieux ouverts et l'activité agricole du territoire, mais aussi assurer la continuité des cours d'eau afin de conforter les corridors naturels entre les réservoirs de biodiversité

III - Objectif 3

> Mettre en réseau les parcs et jardins, les espaces verts au sein des bourgs par une mise en valeur via les circulations douces



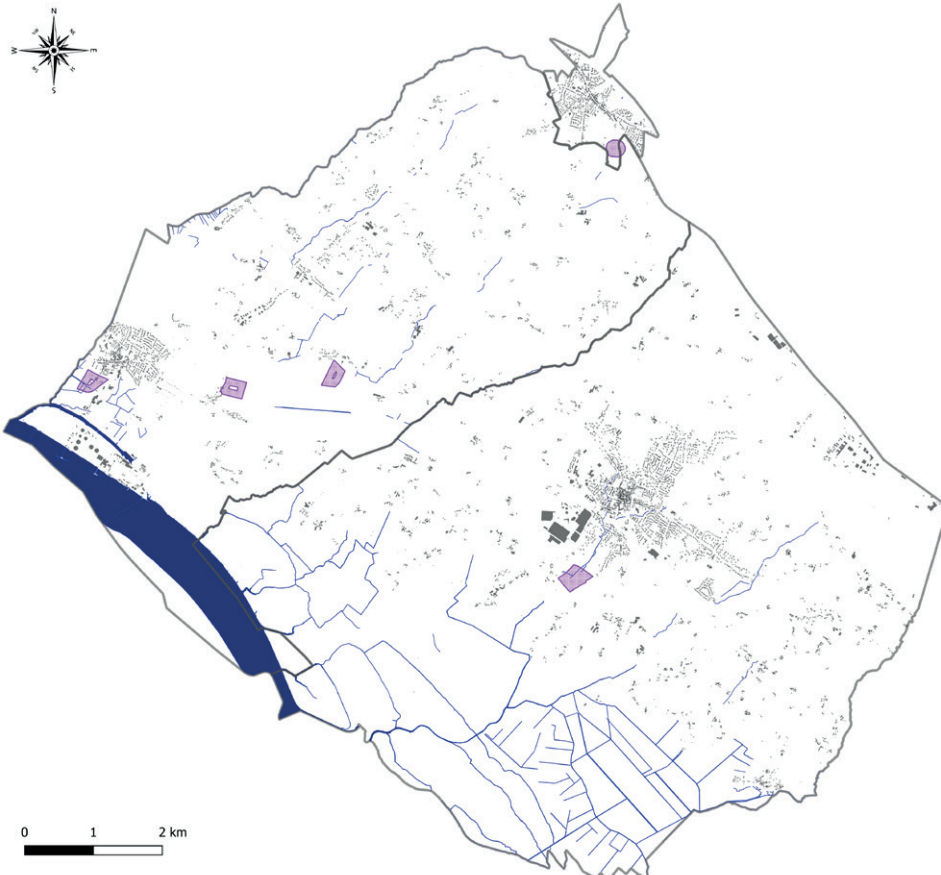
6.4 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

6.4.5 Les zones non-aedificandi autour des stations d'épuration

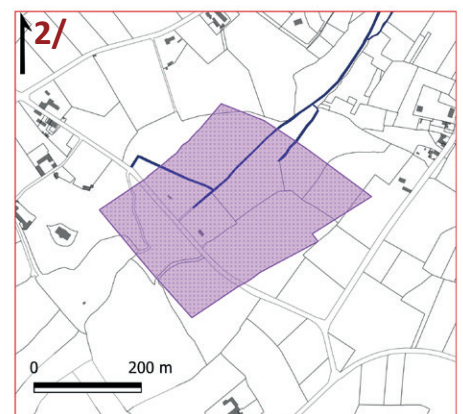
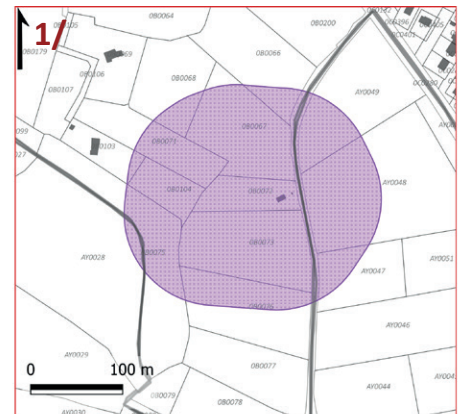
Plusieurs secteurs ont été identifiés comme non-aedificandi. Ils sont au nombre de six : un au Temple-de-Bretagne et à Saint-Etienne-de-Montluc, et quatre à Cordemais. Ces secteurs permettent de protéger les habitants des nuisances en imposant une zone libre de toute occupation humaine à proximité des stations d'épuration du territoire.

LIEN AVEC LE PADD

III - Objectif 4 : Prendre en compte les risques et nuisances dans les projets d'aménagement



Exemples de sites où des zones non-aedificandi ont été répertoriées



6.4 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

6.4.7 Les secteurs soumis à l'aléa d'inondation

Le territoire, fortement marqué par l'hydrologie de l'estuaire de la Loire, est largement concerné par des risques d'inondations. A ce titre l'atlas des zones inondables de l'estuaire de la Loire, en date du 17 juin 2014, concerne le territoire. Ainsi toute la partie sud-ouest du territoire est classée soit dans le lit moyen soit dans le lit majeur et exceptionnel du fleuve, et donc soumis à un aléa plus ou moins important.

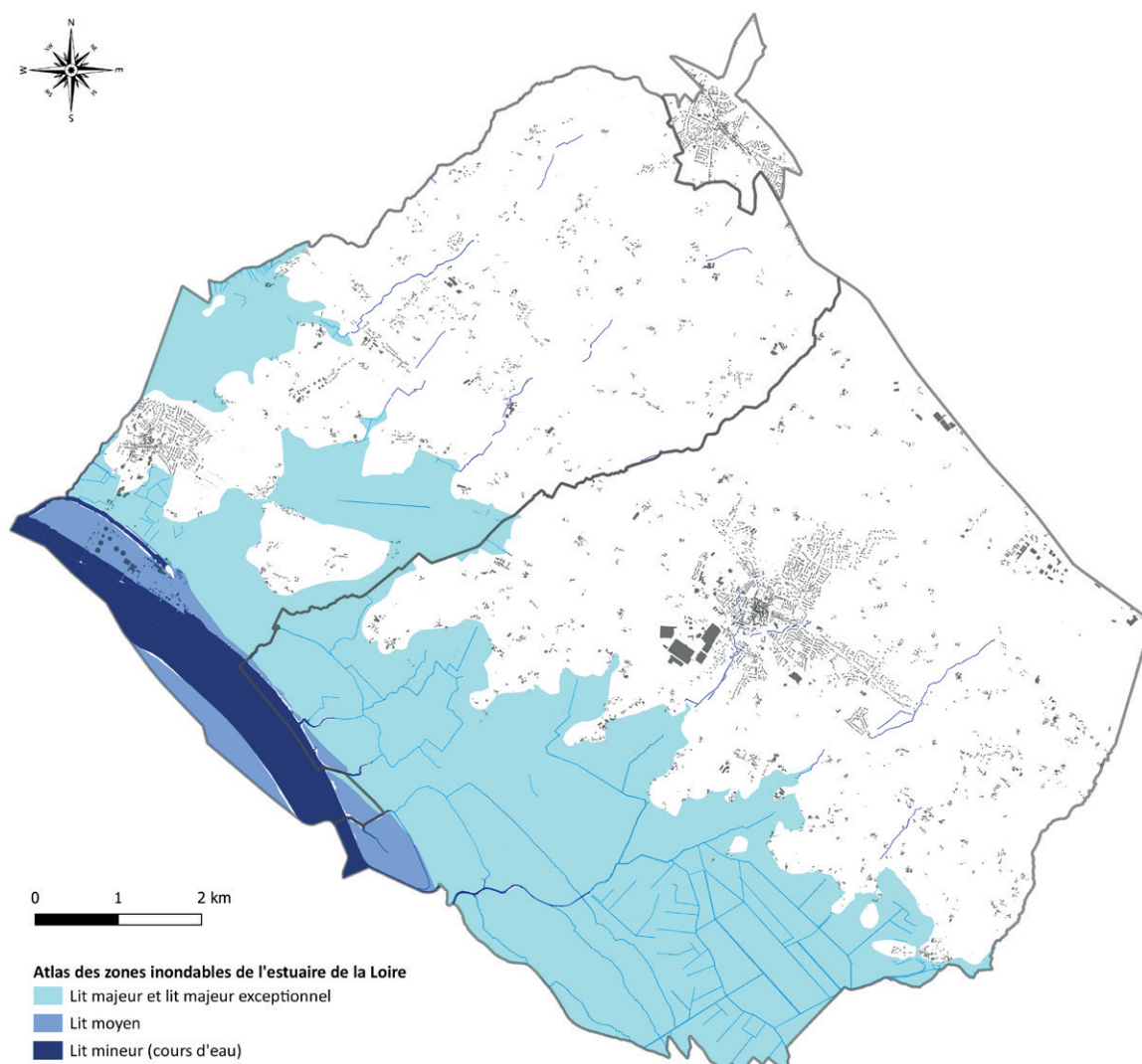
Il est à noter que, à l'exception majeure de la centrale thermique de Cordemais, très peu de constructions sont impactées par cet aléa. Le site de déminage de Saint-Etienne-de-Montluc est lui aussi concerné.

Cet atlas a été optimisé pour une échelle au 1:10000, et il est donc malavisé de pouvoir l'appliquer à l'échelle parcellaire et infra-parcellaire.

LIEN AVEC LE PADD

III - Objectif 4

> "Maîtriser le risque d'inondation par submersion au regard des cartographies de l'Atlas des Zones Inondables de l'estuaire de la Loire"



6.4 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

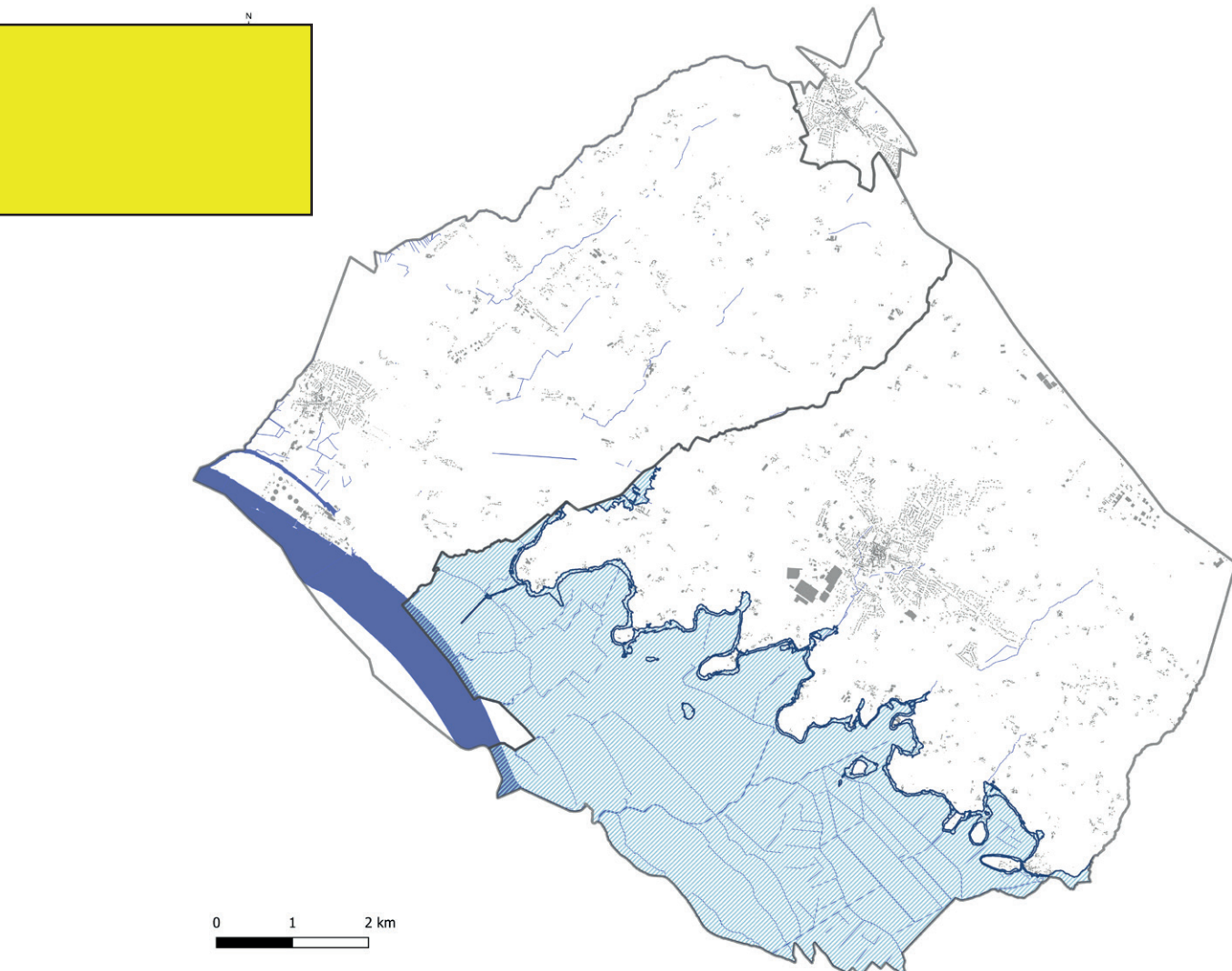
6.4.8 Les secteurs soumis à l'aléa d'inondation

La commune de Saint-Etienne-de-Montluc a ainsi procédé à une étude complémentaire qui permet d'affiner la délimitation des zones inondables. Cette étude permet de distinguer toutes les zones, moyennement ou fortement à risques, situées sous l'altitude de 3.20 mètres NGF, et les zones, moins à risques, situées entre 3.2 et 4.2 m NGF.

LIEN AVEC LE PADD

III - Objectif 4

> "Maîtriser le risque d'inondation par submersion au regard des cartographies de l'Atlas des Zones Inondables de l'estuaire de la Loire"



6.5 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA PROTECTION DU PATRIMOINE

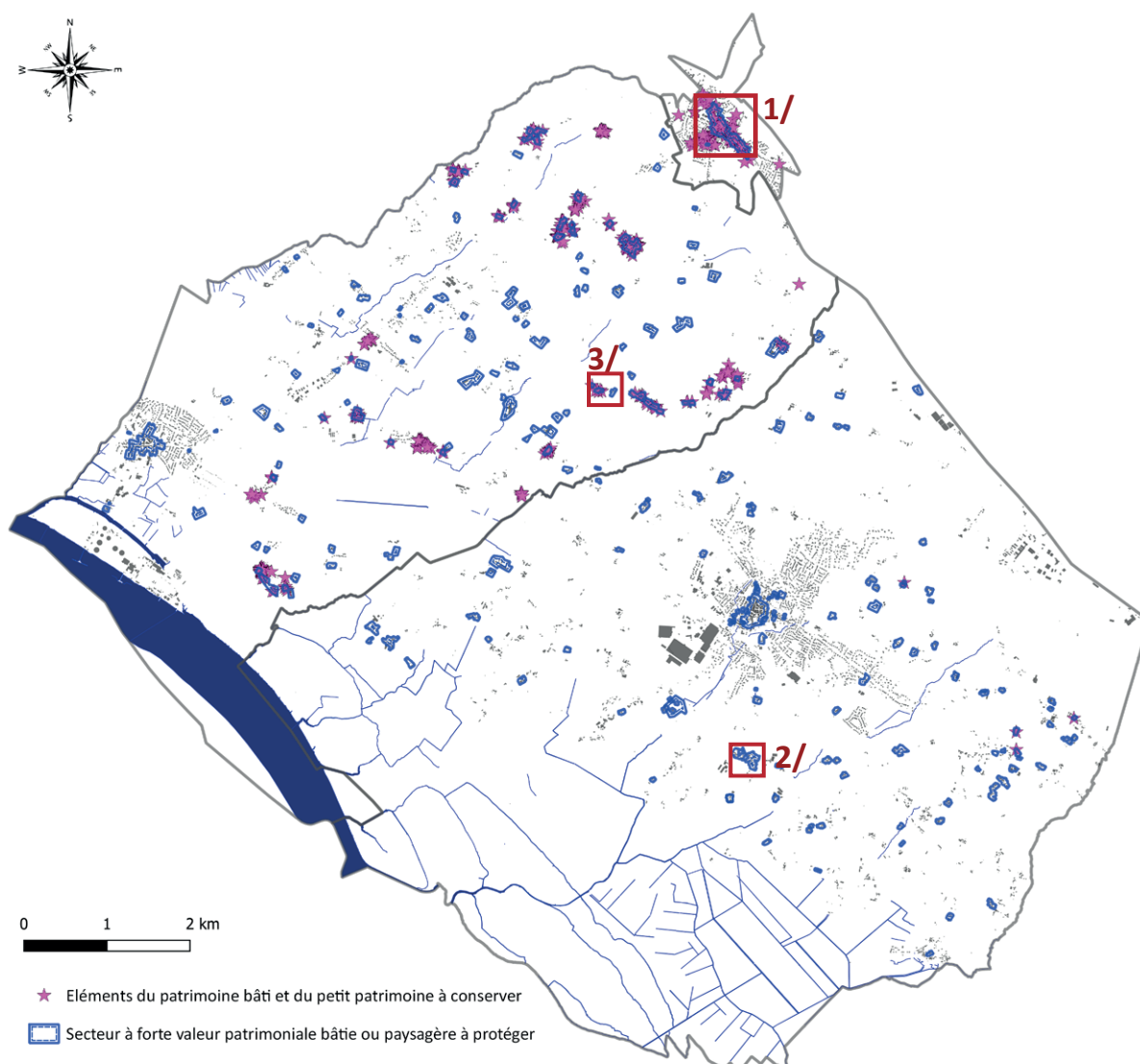
6.5.1 Les éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine

Le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

LIEN AVEC LE PADD

III - Objectif 3

> "Mettre en valeur le patrimoine des centres historiques et le patrimoine rural identitaire"



Deux méthodologies ont été employées pour assurer la préservation du patrimoine : un repérage individuel et ponctuel des éléments du patrimoine bâti remarquable et du petit patrimoine d'une part, et d'autre part, en complément de cet inventaire, un repérage surfacique des secteurs à forte valeur patrimoniale et paysagère, à protéger de façon globale.

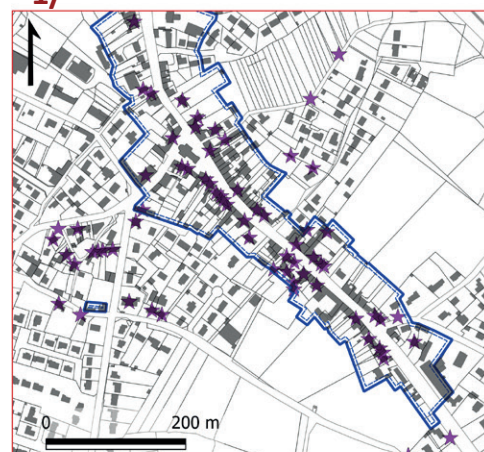
Ces sites d'intérêt regroupent tout d'abord le centre-bourg historique des trois communes, où une densité patrimoniale remarquable est avérée, mais aussi des hameaux, belles fermes isolées, et autres châteaux, qui illustrent la dissémination dans l'espace rural du patrimoine bâti, constituant un cadre paysager remarquable.

Dans ces secteurs, des règles particulières visant à la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti s'appliquent. Il convient de se référer à la charte de recommandation architecturale et paysagère (document 4.1.2 du PLUi partiel) pour connaître les modalités de préservation et de respect du patrimoine en cas de projet de construction.

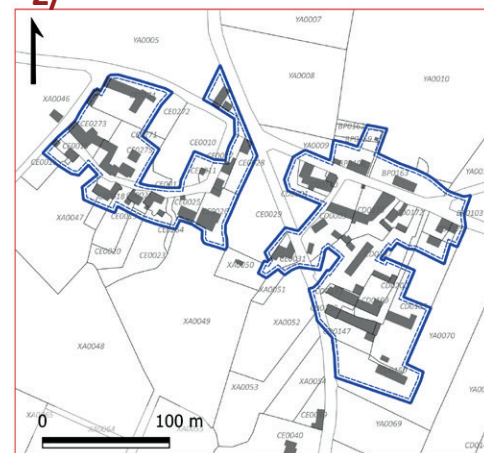
Les bâtiments implantés dans les secteurs patrimoniaux, sous réserve d'avoir un usage agricole ont au moment de l'entrée en vigueur du présent PLUi partiel, peuvent faire l'objet de changements de destination dans les limites exposées ci-après (paragraphe 6.5.2 du présent document).

Exemples de sites où des éléments du patrimoine ont été répertoriés

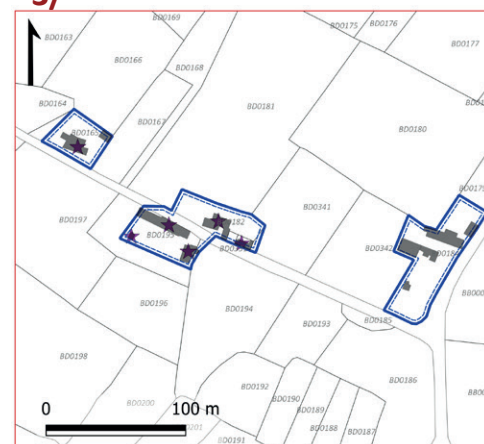
1/



2/



3/



extrait de la charte de recommandation architecturale et paysagère



Motif de brique et tuffeau ornant la lucarne d'une maison près du hameau du Héraut à Saint-Etienne-de-Montluc



Façade d'une maison de Cordemais, rue de la Loire, présentant des encadrements en brique cintrés.



Située à proximité d'une maison de maître, cette magnifique serre est un exemple rare de façade aux décors de brique dans le bourg du Temple-de-Bretagne.



Maison de maître à côté de laquelle se situe la serre (photo à gauche), elle présente des encadrements de brique.

6.5 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA PROTECTION DU PATRIMOINE

6.5.2 Les bâtiments agricoles pouvant accueillir un changement de destination

Le changement de destination des constructions existantes repérées au règlement graphique dans les secteurs patrimoniaux et les bâtiments présentant soit un intérêt historique, artistique, architectural ou technique est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A, N, du PLUi selon plusieurs conditions indiquées au règlement écrit du PLUi partiel.

- Limiter l'impact sur l'activité agricole en place
- Compatibilité d'une nouvelle habitation avec la fonctionnalité des espaces agricoles et naturels
- Qualité architecturale de la construction et compatibilité de la nouvelle vocation avec ses caractéristiques

LIEN AVEC LE PADD

II - Objectif 1

> "Anticiper la mutation des exploitations agricoles à proximité des espaces urbains stratégiques pour le développement des bourgs"

II - Objectif 3

> "Permettre uniquement l'évolution mesurée du bâti isolé tout en maintenant un niveau compatible avec la qualité des sites, la préservations des milieux naturels et de l'espace agricole"

PARTIE 7

ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

7.1 LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA LOIRE

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Loire, a été approuvée par décret du 17 juillet 2006 et publiée au journal officiel le 19 juillet 2006. Elle fixe sur son périmètre les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

La DTA est un document de planification des priorités d'actions de l'Etat à horizon 20-25 ans.

Les grandes lignes de la DTA

La DTA de l'Estuaire de la Loire comporte quatre orientations :

- 1/ le renforcement du bi-pôle Nantes/Saint-Nazaire avec le développement des secteurs stratégiques, l'amélioration des liaisons de transport et une urbanisation mieux réfléchie,
- 2/ le développement des pôles d'équilibre qui devront contribuer à un bon maillage de l'ensemble du territoire métropolitain,
- 3/ l'affirmation du développement durable comme un enjeu stratégique avec le renforcement du volet portuaire et logistique, des activités économiques et des secteurs d'excellence,
- 4/ la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles afin de mieux répondre à leurs différentes fonctions (attractivité, production agricole, espaces récréatifs ...).

Les espaces naturels, sites et paysages ainsi que les espaces agricoles périurbains constituent une trame verte de l'estuaire.

Espaces naturels à intérêt exceptionnel protégés :

- L'Estuaire de la Loire et Acheneau,
- Le sillon de Bretagne.

Le PLU identifie ces secteurs remarquables en zones Ns, secteurs de protection strictes. Un tel classement garantit une préservation de ces milieux exceptionnels.

Le secteur Ns est destiné à la protection des secteurs sensibles et de richesse environnementale.

7.2 LE SCOT DE LA MÉTROPOLE NANTES/SAINT NAZAIRE

Le PLUI doit être compatible avec les orientations du SCOT Nantes-Saint-Nazaire, approuvé le 19 décembre 2016, exécutoire depuis le 21 février 2017.

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT définit cinq grands objectifs déclinés en grandes orientations.

Le tableau ci-après reprend les grandes orientations du SCOT et en décline la traduction au sein du PLUI.

ORIENTATIONS DU SCOT	PRISE EN COMPTE DU SCOT DANS LE PLUI
Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique	
Construction de logements : Assurer une production suffisante et bien répartie sur le territoire, déployer une offre abordable en location et accession	Le PLU intègre l'objectif de production de logements sociaux fixé à 120 logements. Le PLU inscrit en zone urbaniser deux projets de développement pour l'accueil de population nouvelle : le pôle gare et la ZAC de la Croix Morzel. Le règlement est calibré pour permettre l'accueil de 1é00 logements sur le temps du PLUI. Les OAP fixent des objectifs quantitatifs de logements sociaux, de logements collectifs et/ou intermédiaires, ainsi que des performances énergétiques dans les constructions.
Parc existant : Permettre l'adaptation du parc aux nouveaux usages Favoriser la requalification du parc existant public et privé	Les OAP prennent en compte ces objectifs.
Besoins en logement : S'adapter aux besoins et aux modes de vie, garantir des modes d'habiter qualitatifs	Les OAP prennent en compte ces objectifs.
La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous	
Emploi et économie : Garantir le rayonnement économique des centralités et conforter l'emploi en ville, renforcer la lisibilité des parcs d'activités économiques, favoriser l'attractivité et l'optimisation des sites économiques	Les zones d'activités font l'objet d'un zonage et d'une réglementation spécifiques.
Commerces : Privilégier les centralités pour l'accueil des commerces A défaut, accueillir les projets commerciaux dans des zones dédiées	Le règlement prévoit des dispositions relatives à la mixité fonctionnelle. Le document graphique identifie un linéaire commercial qui interdit tout changement de destination pour les rez-de-chaussée.

ORIENTATIONS DU SCOT	PRISE EN COMPTE DU SCOT DANS LE PLU
<p>Logistique : Conforter l'excellence logistique et développer les portes d'entrée économiques de la métropole Nantes-Saint-Nazaire, Développer la logistique urbaine</p>	<p>Les OAP prennent en compte ces objectifs.</p>
<p>L'Estuaire de la Loire, un laboratoire de la transition énergétique et écologique</p>	
<p>Énergie : Prendre part à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'économie des ressources naturelles Maîtriser la consommation d'énergie par l'économie des ressources fossiles et le développement des énergies renouvelables, agir sur la production et la gestion des déchets</p>	<p>Les OAP prennent en compte ces objectifs.</p>
<p>Biodiversité : Protéger les continuités écologiques, réservoirs de biodiversité, corridors jusque dans le cadre de vie du quotidien</p>	<p>Les continuités écologiques sont préservées à travers leur classement au zonage et au document graphique en zones agricoles ou naturelles.</p>
<p>Agriculture : Maintenir les grands équilibres du territoire et assurer la pérennité des espaces agricoles Garantir à la profession agricole des conditions d'activité satisfaisantes Préserver et valoriser la diversité des fonctions et des usages des espaces agricoles du territoire</p>	<p>Des périmètres de réciprocité agricole sont intégrés au zonage et au règlement. Le classement en zone agricole (A) permet d'encadrer la consommation des terres agricoles.</p>
<p>Eau : Sécuriser l'alimentation en eau potable des habitants actuels et futurs, protéger la ressource en eau et améliorer sa qualité, préserver les zones humides</p>	<p>Les conditions de desserte par les réseaux publics dont l'alimentation en eau potable sont précisées dans le règlement écrit du PLU. Le raccordement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle en zone U. Les zones humides sont protégées dans le règlement et le document graphique. Toute construction est interdite.</p>
<p>Risques : Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques liés à l'eau dans un souci d'adaptation au changement climatique, prévenir et limiter l'exposition de la population aux autres risques et nuisances</p>	<p>Dans le règlement écrit, les constructions nouvelles doivent respecter la côte minimale de 4,45 NGF. Il est interdit de créer de nouveaux logements en zone inondable repérée au plan de zonage. L'existence de risques technologiques est prise en compte dans le règlement écrit et le document graphique au travers de secteurs délimités. Dans le document graphique, les zones de bruit sont identifiées, le long de la RN 165.</p>

ORIENTATIONS DU SCOT	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants	
<p>Urbanisation : Contenir au maximum l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine, infléchir la dynamique d'extension de l'urbanisation, accompagner l'évolution qualitative des villages et hameaux</p>	<p>L'objectif de réduction de la consommation de l'espace est repris dans le PLU. Sont définis dans le règlement écrit les conditions de densification dans le respect des formes urbaines et de la diversité des usages et des fonctions. La densification est plus «douce» dans les tissus pavillonnaires (zone UB). Une charte de la densification et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour les zones à urbaniser «1AU» accompagnent la démarche. Le document graphique identifie des emplacements réservés.</p>
<p>Formes de la ville : étoffer la centralité des pôles structurants, entretenir le rôle de proximité des communes</p>	<p>Le bourg de Saint Etienne de Montluc, qualifié de pôle structurant, bénéficie d'un classement en zone Ua Le développement équilibré et complémentaire des bourgs de Cordemais et du Temple de Bretagne est encadré par la zone Ub. Le projet de la ZAC de la Croix Morzel participe à l'objectif de renforcer les centralités. Les secteurs à urbaniser «1AU» sont encadrés par des OAP. L'évolution des hameaux est encadrée dans le règlement écrit par un classement en zone A ou N et des conditions d'extension limitées et sous condition.</p>
<p>Eco-métropole : Affirmer les grands ensembles paysagers emblématiques et fédérateurs, décliner les entités paysagères métropolitaines dans les paysages du quotidien, Confirmer et consolider la vocation de la métropole en matière de tourisme, loisirs, culture</p>	<p>Le document graphique identifie des emplacements réservés. Les secteurs à urbaniser sont encadrés par des OAP. Les éléments paysagers et patrimoniaux à préserver sont inscrits dans le règlement écrit du PLU et le document graphique.</p>
<p>Façade atlantique : Eviter les coupures d'urbanisation en préservant des fenêtres sur le littoral Préserver et mettre en valeur les espaces remarquables Apprécier la capacité d'accueil des communes, maintenir dans les espaces proches du rivage une urbanisation cohérente</p>	<p>Les espaces remarquables sont identifiés dans le document graphique et classés en zone N. Ils sont préservés.</p>

ORIENTATIONS DU SCOT	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité du quotidien	
Modes doux : Intensifier les centralités pour renforcer la proximité, développer les aménagements à destination des modes actifs, favoriser un espace public partagé et apaisé et inciter aux changements de comportements en faveur des modes actifs	Dans les futures zones à urbaniser «1AU», les déplacements doux sont pris en compte dans les OAP.
Transports collectifs : Soutenir le développement de l'offre ferroviaire, faciliter l'utilisation des transports collectifs pour tous les usagers, proposer une offre de transports collectifs cohérente avec l'armature urbaine, développer l'intermodalité et la multimodalité, relier urbanisme et transports	Le document graphique identifie des emplacements réservés. Dans les futures zones à urbaniser «1AU», les déplacements doux et liaisons douces sont prises en compte dans les OAP.
Transports individuels motorisés :Hiérarchiser et optimiser les infrastructures routières existantes pour les personnes et les marchandises, optimiser le trafic routier inter-régional	Le règlement précise les tracés et caractéristiques des voies à créer, à modifier, à conserver y compris les itinéraires cyclables.
Transports de marchandises : Une logistique urbaine à développer, des projets d'interconnexions liés à la logistique portuaire et ferroviaire	
Accessibilité inter-régionale, nationale, internationale du territoire	

7.3 LES DOCUMENTS RÉGIONAUX STRATÉGIQUES

7.3.1 Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Pays de la Loire

Le territoire est un réservoir de biodiversité de par son bocage dense et ses nombreux espaces protégés et inventoriés. En région, un SRCE est élaboré par l'Etat et la Région, en cohérence avec les orientations nationales de la trame verte et bleue nationale. C'est un outil de mise en cohérence des politiques existantes qui constitue une référence pour la déclinaison des trames vertes et bleues locales.

ENJEUX DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI
Continuités écologiques : enjeu de préservation et de remise en bon état	
Trame verte et bleue	Règlement de la trame verte et bleue reprise dans le document graphique Identification des réservoirs de biodiversité : milieux boisés, bocagers, humides, aquatiques dans le règlement et le document graphique Le secteur N est dédié à la préservation des sites et des paysages ainsi que des espaces boisés. Le secteur Ns correspond aux espaces naturels à grande sensibilité environnementale (Natura 2000).
Attention particulière à porter lors de l'étude du maillage bocager et boisé	Le document graphique définit et protège les Espaces Boisés Classés (EBC) ou au titre des éléments du paysage
Maîtrise de l'étalement urbain Densifier tout en préservant les perméabilités	Les réservoirs de biodiversité et leurs abords sont strictement protégés par un classement en zone N qui interdit toute construction et toute altération des milieux.
Maintien de la diversité des pratiques agricoles et des paysages	Dans le règlement écrit du PLU, les secteurs N et la zone A protègent les pratiques agricoles et les paysages.
Reconquête des milieux liés aux cours d'eau	Dans le règlement écrit, les zones humides sont protégées en zone N.
Renfort du réseau de zones humides	La gestion des zones humides se fait dans les secteurs à urbaniser encadrés par des orientations d'aménagement (OAP).
Lutte contre les espèces invasives	Hors champ d'application du PLUI

7.3.2 Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne et le SAGE Estuaire de la Loire

Le Schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2009, pour la période 2016-2021.

C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Le SDAGE décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels, techniques et économiques. Il contient des mesures liées aux zones protégées par grands domaines : agriculture, assainissement, milieux aquatiques.

Les dispositions du SDAGE sont prises en compte dans le SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux). Le territoire est situé dans le périmètre du SAGE de l'Estuaire de la Loire, approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 septembre 2009.

Il fixe des objectifs généraux en matière de qualité des milieux, de qualité des eaux et d'inondations et des moyens prioritaires pour les atteindre. Il est demandé d'améliorer la connaissance des zones humides et des cours d'eau, de réduire les phénomènes d'eutrophisation des eaux de surface, de prévenir les risques pour une meilleure connaissance de l'aléa, de diminuer les risques en réduisant la vulnérabilité des secteurs impactés.

Par ailleurs, il est à noter que les marais estuariens couvrent une grande superficie du territoire.

PRÉCONISATIONS DU SAGE ESTUAIRE DE LA LOIRE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI
Qualité des milieux	
<p>Prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la connaissance des zones humides et des cours d'eau • Protéger les milieux aquatiques/humides • Gérer et entretenir les zones humides • Adopter une gestion équilibrée et différenciée des canaux et des cours d'eau • Mettre en oeuvre le scénario «morphologique» de restauration de l'estuaire entre Nantes et Saint-Nazaire • Poursuivre la mise en oeuvre du programme de relevé de la ligne d'eau d'étiage en amont de Nantes • <i>Les zones humides pourront être représentées par une trame spécifique au sein du règlement graphique des PLU ou bien le règlement du PLU pourra attribuer un classement de nature à empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de compromettre leurs fonctionnalités, en particulier les remblais, déblais, assèchements, affouillements, ...</i> 	<p>Les préconisations du SAGE sont reprises dans le PLU : Le règlement graphique et servitudes protègent les zones humides dans le PLU.</p> <p>En zone naturelle protégée strictement, le règlement interdit les affouillements, les exhaussements de sols, les dépôts de matériaux inertes non liés aux travaux de construction, d'exploitation ou d'aménagement admis dans la zone, le remblaiement des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydraulique</p> <p>Des mesures compensatoires et la restauration des zones humides sont inscrites dans le règlement du PLUI.</p> <p>Maîtrise foncière cohérente des zones humides et pratiques agricoles</p> <p>Les exploitations agricoles pratiquant une gestion extensive des marais ou des zones humides sont protégées par le règlement.</p> <p>Le règlement graphique permet de lutter contre le mitage des parcelles agricoles en définissant des secteurs préservés.</p>

PRÉCONISATIONS DU SAGE ESTUAIRE DE LA LOIRE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI
Qualité des eaux	
<ul style="list-style-type: none"> • Réduire les phénomènes d'eutrophisation des eaux de surface • Réduire les teneurs en nitrates des eaux souterraines • Réduire les pollutions phytosanitaires • Réduire les contaminations bactériologiques • Connaître et réduire l'impact des micropolluants <p><i>La CLE invite les communes ou les intercommunalités à engager :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - un diagnostic du système d'assainissement - une programmation des travaux d'assainissement permettant de répondre aux perspectives d'évolution des charges polluantes susceptibles d'être collectées 	<p>Les cours d'eau sont inscrits dans le règlement graphique du PLUi.</p> <p>Eaux usées :</p> <p>La capacité de collecte et de traitement des systèmes d'assainissement des eaux usées dans les projets de développement urbains sont pris en compte ainsi que la mise en conformité des points noirs de l'assainissement non collectif.</p>
Inondations / Eaux pluviales	
<ul style="list-style-type: none"> • Prévenir les risques d'inondation par une meilleure connaissance de l'aléa • Diminuer les risques en réduisant la vulnérabilité des secteurs impactés • Coordonner la gestion des ressources naturelles et futures afin de satisfaire tous les usages de manière équilibrée • Mener et mettre en oeuvre une politique concrète d'économie d'eau <p><i>Le SAGE préconise la réalisation de schémas directeurs de gestion et de régulation des eaux pluviales</i></p>	<p>Dans le cadre du projet de développement de la Croix Morzel, Cordemais, une étude prenant en compte les problématiques de gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet sera mise en oeuvre.</p>

7.3.3 Le Document d'Aménagement Commercial

Le Document d'Aménagement Commercial (DAC) précise les enjeux et orientations en matière d'aménagement commercial du SCOT qui a été approuvé en 2016.

Il distingue trois secteurs : les centralités, les zones d'aménagement commerciale (ZAcOm) et les espaces hors ZAcOm et centralités.

Les trois grands principes sont :

- 1/ de privilégier les centralités urbaines pour toutes les implantations commerciales,
- 2/ de polariser les grands commerces difficilement insérables en villes dans les zones d'aménagement commercial,
- 3/ d'éviter les implantations en dehors des centralités et des zones d'aménagement commercial.

ORIENTATION DU DAC	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
<ul style="list-style-type: none"> • Développer une stratégie de complémentarité de l'offre entre les centres villes et les pôles de périphérie afin de préserver un équilibre territorial 	<p>Le document graphique identifie des emplacements réservés.</p> <p>Les secteurs à vocation économique et commerciale sont classés en UE.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Conforter et développer le commerce de proximité dans les centralités des bourgs pour renforcer l'animation de la vie urbaine et diminuer les déplacements motorisés pour les achats du quotidien 	<p>Des OAP encadrent le développement des secteurs à urbaniser «1AU».</p> <p>Une charte de densification encadre le développement.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en oeuvre les actions nécessaires au maintien du dernier commerce accessible aux personnes peu mobiles pour garantir un accès aux équipements commerciaux pour tous 	<p>Le règlement prévoit des dispositions relatives à la mixité fonctionnelle. Le document graphique identifie un linéaire commercial qui interdit tout changement de destination pour les rez-de-chaussée.</p> <p>Dans le règlement écrit du PLU et dans le zonage, des prescriptions spécifiques relatives aux secteurs dans lesquels le commerce de détail et de proximité doit être préservé ou développé sont inscrites.</p>

PARTIE 8

ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les enjeux du grand territoire :

Le territoire est constitué de grandes entités riches en biodiversité comprenant des espaces diversifiés, à la fois sensibles et vulnérables à préserver : la Loire et ses marais, le dense maillage bocager, les milieux ouverts, les prairies humides, les lisières, les boisements du Sillon de Bretagne.

L'activité agricole bien présente sur le territoire permet l'entretien des paysages et assure une bonne gestion des milieux ouverts et prairies humides.

Le maillage bocager est une composante essentielle du paysage et doit être maintenu et amélioré.

En lisière des milieux sensibles, les hameaux existants devront rester dans leur enveloppe.

La perméabilité des espaces urbanisés et à urbaniser constitue un enjeu fort afin de limiter les risques de ruissellement, la fragmentation des habitats et de permettre voire conforter les continuités écologiques.

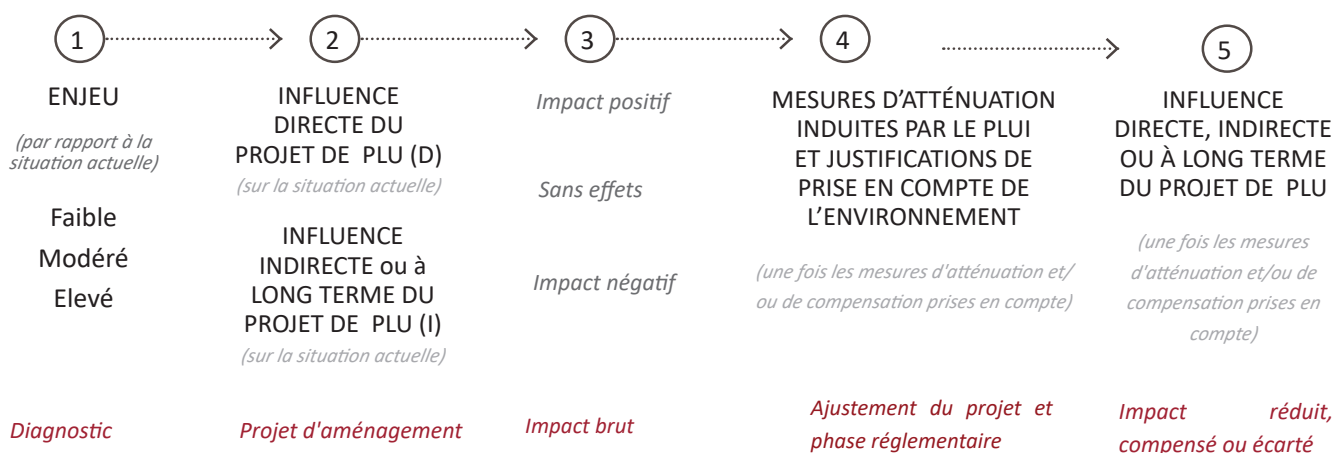
Les infrastructures linéaires nécessiteront des aménagements favorables à leur franchissement.

Conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLUI évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont celui-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont été identifiés et ciblés dans le document lors de cette étape.

Pour chacune des thématiques environnementales étudiées dans l'état initial de l'environnement, les incidences directes ou indirectes des orientations du PLU ont été appréciées. Il s'agit aussi bien des incidences prévisibles positives (manière dont le PLUI prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement) que négatives.

Pour ces dernières, des mesures d'atténuation ont été étudiées, voire en cas d'incidences résiduelles, des mesures compensatoires ont été proposées.



L'impact potentiel du projet de PLU-I sur l'environnement est ici évalué. Les types d'influences potentiellement engendrées par chaque projet ont été listés.

La nature des incidences potentielles impactant l'environnement est également précisée (par rapport à la situation actuelle). Les différents types d'influence sont développés pour chaque enjeu relevé dans le diagnostic. Lorsque l'influence directe du projet est considérée comme positive, les éléments le justifiant sont inscrits dans la colonne justification.

Enfin les mesures d'atténuation sont décrites et précisées selon l'enjeu et le projet concerné à travers le PLUI.

Le PADD a été élaboré dans un souci constant de construire un projet cohérent avec ces enjeux et d'éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP. Différents outils ont été mis œuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

C'est d'abord la méthodologie d'élaboration du document qui a permis d'écarter dans un premier temps les incidences des projets sur l'environnement afin d'éviter les secteurs sensibles et d'éviter la mise en place de mesures compensatoires ou de réduction.

8.1 LES ENJEUX SELON LES THÉMATIQUES

8.1.1 Ressources naturelles et biodiversité

CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ENJEUX	NIVEAU
<p>> Diversité d'habitats écologiques sur les bords de Loire, les basses vallées, les marais, les zones humides, les ruisseaux, les prairies, les bocages et les boisements...</p> <p>Les marais présents dans les parties basses du relief, au sud, sont d'un grand intérêt écologique et agricole mais assurent aussi un rôle de régulateur de niveau de la gestion de l'eau.</p>	<p>> Préserver la richesse du socle naturel</p> <p>> Préserver les composantes de la trame verte et bleue : boisements, bocages, arbres isolés, prairies et milieux ouverts</p> <p>> Éviter ou limiter les fragmentations potentielles de la trame verte et bleue qui fragiliseraient ou détruiraient les habitats, les paysages, l'écosystème :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'urbanisation linéaire entre Cordemais et Le Temple de Bretagne, ainsi qu'en lisière de marais, les coupures par les infrastructures, les zones d'activités, <p>> Soigner les lisières</p>	Elevé
<p>> Identification des réservoirs de biodiversité inventoriés ZNIEFF</p> <p>1/ Vallée de la Loire vaste zone humide estuarienne d'un intérêt écologique élevé constituée de milieux très diversifiés en fonction du degré d'humidité et du caractère plus ou moins halophile de certaines zones. Il représente une importante surface de prairies naturelles inondables sillonnées de canaux et d'étières, vasières et roselières à forte productivité primaire. Valeur exceptionnelle sur le plan botanique Valeur internationale pour l'avifaune migratrice, nicheuse et hivernante</p> <p>2/ Pentec des côteaux et vallons boisés au long du Sillon de Bretagne pelouses, landes, broussailles, boisements variés en particulier des chênaie. Richesse de la flore (espèces atlantiques), taxons rares ou menacés en Pays de la Loire, diversité d'odonates au fond des vallons traversés par des ruisseaux</p> <p>3/ Bocage des landes de Haut sur la commune de St Etienne de Montluc, petite zone bocagère traversée par la Chézine, composée de prairies humides, peuplées d'odonates dont deux espèces menacées ou rares (l'Agrion de Mercure).</p>	<p>> Préserver ou restaurer les corridors et continuités écologiques</p> <p>> Protéger les réservoirs de biodiversité</p> <p>> Préserver et valoriser le espaces bocagers, marais, boisés</p> <p>Préservation et Protection des ZNIEFF présents sur le territoire :</p> <p>> La ZNIEFF «vallée de la loire» a subi des dégradations liées aux aménagements industrialo-portuaires : réduction importante des surfaces de roselières, de vasières, de prairies humides</p> <p>> La ZNIEFF «pentes des côteaux» est vulnérable en raison de sa proximité avec les zones urbanisées anthropisées, de l'abandon de systèmes culturels et pastoraux, des pratiques de cueillette et de ramassage</p> <p>> La ZNIEFF «bocage des landes» est vulnérable en raison de la présence d'infrastructures, de rejets de substances polluantes dans les eaux, de mise en culture, travaux au sol ou de la présence de friches, de débroussaillage, de suppression de haies, de remembrement et travaux connexes.</p>	

8.1.1 Ressources naturelles et biodiversité

CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ENJEUX	NIVEAU
<p>4/ Espace peu représenté composé d'île et d'anciens bras du fleuve, très riche en variétés floristiques dont certaines plantes rares sont protégées.</p> <p>Les groupements prairiaux sont très diversifiés et constituent une zone de gagnage essentielle pour l'avifaune migratrice et hivernante (anatidés notamment), mais aussi une zone de nidification importante pour l'avifaune aquatique en particulier (grands échassiers, anatidés, rallidés, passe-reaux paludicoles, etc...)</p> <p>La réserve de chasse du Massereau constitue aussi une remise importante pour les anatidés hivernants en Basse-Loire et tout particulièrement pour la Sarcelle d'hiver (site de valeur internationale). Cette zone est d'autre part fréquentée occasionnellement par la Loutre d'Europe.</p> <p>5/ Zone de Cordemais à Couëron, au sud des marais de St Etienne de Montluc et sur Cordemais composée de zones humides, prairies inondables, quelques roselières et vasières en bordure du fleuve. Milieux hygrophiles et méso-hygrophiles, espèces subhalophiles et de nombreuses plantes rares ou protégées Avifaune remarquable dont divers oiseaux rares dans notre région (sites de gagnage, d'hivernage).</p>	<p>> La ZNIEFF «îles» est vulnérable en raison de la présence de friches, de l'abandon de systèmes cultureux et pastoraux, de la modification du fonctionnement hydraulique, du comblement, assèchement, drainage et poldérisation des zones humides.</p> <p>> La ZNIEFF Cordemais est vulnérable en raison de la présence de dépôts de matériaux et décharges, de la création ou de la modification de berges et digues, îles et îlots, remblais et fossés, de la modification du fonctionnement hydraulique, de l'abandon de systèmes cultureux et pastoraux provoquant l'apparition de friche ou au contraire de mises en culture</p>	Elevé

8.1.1 Ressources naturelles et biodiversité

CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ENJEUX	NIVEAU
<p>6/ Arrière des marais de la Caudelais à l'Étang Bernard Cet espace inventorié est entièrement compris (392 ha) dans le périmètre de la commune de Saint-Etienne-de-Montluc, et représente la lisière Nord des marais avec le reste du territoire. Présence d'une flore riche comprenant de nombreuses plantes intéressantes dont plusieurs protégées sur le plan national ou régional. Mais c'est aussi une zone intéressante de gagnage pour l'avifaune migratrice et hivernante, zone de reproduction pour des espèces d'oiseaux rares dans la région (cigogne blanche, rallidés ...)</p>	<p>> La ZNIEFF «arrière des marais» est vulnérable en raison de la modification du fonctionnement hydraulique, de l'abandon des systèmes culturaux et pastoraux, de l'apparition de friches, de l'envasement, assèchement, atterrissement</p> <p>> La ZNIEFF «combles de l'église de Cordemais» présente des risques de dérangement de la colonie par la réalisation de travaux d'entretien, de traitement des charpentes par des produits toxiques,</p> <p>>>> Avant toute éventuelle intervention, recueillir l'avis d'un Chiroptérologue</p> <p>> La ZNIEFF est vulnérable aux actions sur la végétation, à la présence d'infrastructures, de réseaux de communication, de dépôts de matériaux, décharges, de création ou modification des berges et digues, îles et îlots artificiels, remblais et fossés</p>	<p>Elevé</p>
<p>7/ Combles de l'église de Cordemais Site de reproduction pour une colonie de chiroptères protégées au niveau national et européen et en régression : le Grand Murin.</p>	<p>>>> Conforter les continuités écologiques : boisements du sillon de Bretagne, La Loire et les marais</p>	
<p>8/ Mares bocagères au nord est de l'aunay D'une superficie de 9 ha, cette ZNIEFF se situe sur la commune de St Etienne de Montluc. Elle se compose de mares, abritant des populations de batraciens et en particulier deux espèces de tritons : le triton ponctué (lissotriton vulgaris) et le triton crêté (triturus cristatus)</p>		

8.1.1 Ressources naturelles et biodiversité

CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ENJEUX	NIVEAU
<p>> Deux sites au sud du territoire sont Natura 2000 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone Spéciale de Conservation Estuaire de la Loire (Directive «Habitats, Faune, Flore»), en vigueur depuis 2014 - Zone de Protection Spéciale Estuaire de la Loire (Directive «Oiseaux») <p>Ils sont très vulnérables sur de nombreux points : envasement naturel, qualité des milieux aquatiques, artificialisation des berges, remblaiement, risques de pollution, prélèvement excessif sur les stocks de certains poissons migrateurs, entretien insuffisant ou inadapté du réseau hydraulique, sur fréquentation et pratiques agricoles inadaptées.</p> <p>> L'estuaire de la Loire est une zone humide majeure de valeur internationale, maillon du complexe écologique de la basse loire estuarienne (lac de Grand-Lieu, la Grande Brière, marais de Guérande, baie de Bourgneuf)- le plus important des grands estuaires français pour l'hivernage de certaines espèces d'oiseaux d'eau (anatidés, limicoles) mais aussi comme halte migratoire pour les fauveltes paludicoles, avifaune nicheuse d'un grand intérêt ((Tadorne de Belon, Sarcelle d'hiver et d'été, Busard des roseaux, Râle des genêts, Barge à queue noire, Gravelot à collier interrompu, Gorgebleue, Rousserolle turdoïde, etc...)).</p> <p>> Grande diversité d'espèces dont de nombreuses espèces d'intérêt communautaire et de milieux en fonction des marées, du gradient de salinité et du contexte hydraulique.</p> <p>> Habitats estuariens (milieux aquatiques, roselières, prairies humides bocage) de premier ordre</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Préserver les sites relevant de Natura 2000 > Maintenir l'entretien des prairies par une pratique agricole adaptée et veiller au risque de déprise agricole (extensive et adaptées aux milieux sensibles = risque de dégradation des sols et d'assèchement progressif) > Prévenir le risque de pollution lié aux activités humaines > Prévenir le risque de dégradation des milieux par des aménagements tels que les remblais > Prévenir le risque d'artificialisation des berges qui peut impacter les milieux > Préserver la qualité des eaux et milieux aquatiques afin de permettre le développement de la faune et de la flore > Surveiller le risque d'envasement naturel qui peut freiner la circulation de l'eau > Éviter la destruction des habitats de prairies inondables, de boisements par atterrissement 	<p>Elevé</p>

8.1.1 Ressources naturelles et biodiversité

CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ENJEUX	NIVEAU
<p>> Deux sites au sud du territoire sont Natura 2000 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone Spéciale de Conservation Estuaire de la Loire (Directive «Habitats, Faune, Flore»), en vigueur depuis 2014 - Zone de Protection Spéciale Estuaire de la Loire (Directive «Oiseaux») <p>Ils sont très vulnérables sur de nombreux points : envasement naturel, qualité des milieux aquatiques, artificialisation des berges, remblaiement, risques de pollution, prélèvement excessif sur les stocks de certains poissons migrateurs, entretien insuffisant ou inadapté du réseau hydraulique, sur fréquentation et pratiques agricoles inadaptées.</p> <p>> L'estuaire de la Loire est une zone humide majeure de valeur internationale, maillon du complexe écologique de la basse Loire estuarienne (lac de Grand-Lieu, la Grande Brière, marais de Guérande, baie de Bourgneuf)- le plus important des grands estuaires français pour l'hivernage de certaines espèces d'oiseaux d'eau (anatidés, limicoles) mais aussi comme halte migratoire pour les fauveltes paludicoles, avifaune nicheuse d'un grand intérêt ((Tadorne de Belon, Sarcelle d'hiver et d'été, Busard des roseaux, Râle des genêts, Barge à queue noire, Gravelot à collier interrompu, Gorgebleue, Rousserolle turdoïde, etc...).</p> <p>> Grande diversité d'espèces dont de nombreuses espèces d'intérêt communautaire et de milieux en fonction des marées, du gradient de salinité et du contexte hydraulique.</p> <p>> Habitats estuariens (milieux aquatiques, roselières, prairies humides bocage) de premier ordre</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Préserver les sites relevant de Natura 2000 > Maintenir l'entretien des prairies par une pratique agricole adaptée et veiller au risque de déprise agricole (extensive et adaptées aux milieux sensibles = risque de dégradation des sols et d'assèchement progressif) > Prévenir le risque de pollution lié aux activités humaines > Prévenir le risque de dégradation des milieux par des aménagements tels que les remblais > Prévenir le risque d'artificialisation des berges qui peut impacter les milieux > Préserver la qualité des eaux et milieux aquatiques afin de permettre le développement de la faune et de la flore > Surveiller le risque d'envasement naturel qui peut freiner la circulation de l'eau > Éviter la destruction des habitats de prairies inondables, de boisements par atterrissement 	<p>Elevé</p>

8.1.1 Ressources naturelles et biodiversité

CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ENJEUX	NIVEAU
<p>> les communes de Cordemais et de Saint-Etienne-de-Montluc relèvent de la zone de l'estuaire de la Loire (6585 hectares) classée le 25 avril 2002 au titre de la loi sur les monuments et sites.</p> <p>Le statut de site classé offre une protection forte qui permet de préserver les milieux naturels des risques d'aménagement ou de modification de l'état des lieux. Certains travaux, susceptibles de modifier l'état des lieux, et même s'il s'agit de mesures prévues dans le document d'objectifs, devront faire l'objet d'une autorisation.</p>	<p>> Contenir l'expansion de l'urbanisation</p> <p>> Faciliter le franchissement des infrastructures</p>	<p>Elevé</p>



Pluvier Grand Gravelot (*Charadrius hiaticula*) - source : site de la mairie Semur en brionnais



Triton crêté (*Triturus cristatus*) source : nature isère



Angélique des estuaires (*Angelica hetericarpa*) - source : illustration de Chris Staebler



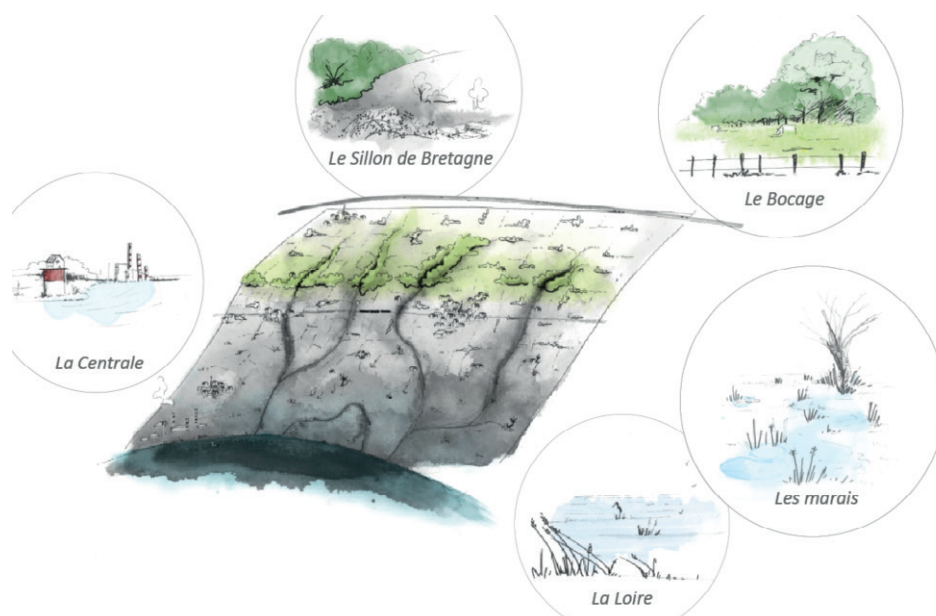
Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) - source : biolib.cz

8.1.2 Ressource en eau

CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ENJEUX	NIVEAU
<p>> Les zones humides et marais occupent une très grande partie du territoire : 3000 hectares, 31% du territoire Ils ont un rôle majeur pour la conservation de la faune et de la flore locales</p> <p>> Les habitats liés aux marais situés au sud du territoire sont les plus représentés (28% du territoire)</p> <p>> La plupart des zones humides inventoriées sont situées en tête de bassin versant ou le long des cours d'eau</p> <p>>>> Inventaire exhaustif des zones humides pour le territoire réalisé entre 2011 et 2012 (objectif du SAGE)</p>	<p>> Préserver les zones humides et les marais, habitat de nombreuses espèces</p> <p>> Améliorer la connaissance des milieux : zones humides et cours d'eau</p> <p>> Protéger les milieux aquatiques et humides très vulnérables</p> <p>> Gérer et entretenir les zones humides par le maintien des activités pastorales et agricoles (élevage)</p> <p>>>>>Protection dans le règlement et les documents graphiques du PLUI</p>	Elevé
<p>Réseau hydrographique dense dans les marais et les bords de Loire. Il est hiérarchisé entre les étiers, les canaux et les ouvrages hydrauliques ayant une fonction de régulation</p>	<p>> Préserver la fonction de régulation des ouvrages hydrauliques</p> <p>> Entretien le réseau hydrique et l'agriculture des marais</p>	
<p>Les prairies humides exercent enfin une fonction essentielle dans la régulation des inondations : elles jouent un rôle «d'éponge», en se gonflant d'eau en période de crue pour absorber les trop-pleins, qu'elles restituent au fleuve plus tard, en période de sécheresse. Elles assurent ainsi l'amortissement de l'écoulement des crues en aval et jouent un rôle primordial dans l'équilibre fluvial.</p>	<p>> Préserver les prairies humides dans leur fonction d'«amortisseur» naturel des effets des inondations et de régulateur</p>	
<p>> Concernant l'assainissement, la présence d'eaux parasites reste le principal problème des systèmes de collecte et de traitement des eaux des communes</p> <p>> Concernant l'eau potable, un volume en baisse du fait de l'amélioration de l'étanchéité et de la diminution des besoins de la centrale EDF de Cordemais</p> <p>> Une quantité d'ordures ménagères en baisse constante malgré une hausse de la population</p> <p>> Une cohérence recherchée entre gestion des déchets, aménagement et urbanisme</p>	<p>> Permettre à terme de lutter contre ce phénomène par le biais de programmes de réhabilitation et d'extension des réseaux</p> <p>> Veiller au maintien de la qualité de l'eau potable ainsi qu'au volume disponible en lien avec les projets (habitat, économie) sur le territoire</p> <p>> Poursuivre et encourager les collectes sélectives ainsi que les apports en déchetterie</p> <p>> Promouvoir des formes urbaines permettant de faciliter la collecte des déchets</p>	

8.1.3 Cadre de vie, paysages, patrimoine naturel et bâti

CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ENJEUX	NVEAU
<p>>le coteau offre des grands dégagements visuels sur l'ensemble du territoire / reliefs marqués dégageant des vues sur la Loire, séparations entre plateau bocager et vallée de la Loire</p> <p>> le paysage de plateau occupant le nord du territoire est cultivé et arboré avec des arbres de haut jet</p>	<p>> Requalifier les traversées de bourgs</p> <p>> Maintenir une urbanisation qualitative afin de préserver les vues et conserver la perméabilité écologique</p> <p>> Cônes de vue à préserver</p> <p>> Maintenir et conforter le réseau bocager dans un souci d'équilibre avec l'activité agricole du plateau afin de conserver les paysages tant pour leur rôle écologique que le cadre de vie.</p> <p>> Assurer une urbanisation qualitative du coteau afin de préserver les vue depuis et vers les marais, mais aussi conserver la perméabilité écologique de ce milieu proche des infrastructures linéaires.</p>	<p>Elevé</p>
<p>> Les ports de commerce de Cordemais et Saint-Nicolas ont disparu. La centrale thermique EDF occupe un bras de la Loire.</p> <p>Le site de Cordemais dispose de plusieurs emplacements et d'une zone de carénage écologique, structure unique dans l'estuaire de la Loire</p>	<p>>Préserver les paysages, maintenir les diversités de paysages des bords de Loire au plateau bocager</p> <p>> Maintenir et conforter le réseau bocager dans un souci d'équilibre avec l'activité agricole du plateau afin de conserver les paysages tant pour leur rôle écologique que le cadre de vie.</p>	
<p>> Les paysages emblématiques du territoire sont : le Sillon de Bretagne, le bocage, le marais, la centrale, La Loire</p>	<p>> Préserver les boisements et le maillage bocager</p> <p>Soigner les lisières</p> <p>Préserver les espaces remarquables</p> <p>> Intégrer la trame verte et bleue au développement urbain des bourgs</p> <p>> Valoriser les paysages typiques des bords de Loire par la découverte et la sensibilisation des milieux naturels qui les composent</p>	



8.1.3 Cadre de vie, paysages, patrimoine naturel et bâti

CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ENJEUX	NIVEAU
<p>>Existence d'un patrimoine architectural et paysager de qualité : patrimoine classé MH bâti ancien de bourg petit patrimoine (moulins, lavoirs, chapelles, croix, calvaires, fours à pain...) très présent maisons de maîtres très présentes dans les bourgs qui contribuent à créer une harmonie paysagère</p>	<p>Ilimites de propriété à préserver ou à rendre plus qualitatives par des prescriptions</p> <p>> A préserver le patrimoine architectural et rural, dans les bourgs et hameaux et le petit patrimoine de pays = sites répertoriés à préserver</p>	Elevé
<p>> Village morcelé de la Croix-Morzel-ensemble diffus coupé par les infrastructures routières</p>	<p>> Veiller à la qualité des aménagements et de l'architecture d'ensemble du site (cohérence) dans le cadre du projet de développement de la Croix Morzel</p>	Modéré
<p>Dans les hameaux composites +, les limites de propriétés sont très hétérogènes et manquent souvent de cohérence et de qualités paysagères.</p> <p>- Quelques propriétés présentent encore des restes de clôtures anciennes (murets, piquets, végétation indigène), mais sont souvent minoritaires dans ce type de hameaux.</p>	<p>> Un travail d'harmonisation des clôtures est nécessaire dans ces hameaux composites</p> <p>Exemple de hameaux composites + : Le Tertre, L'Audiais, La Brosse, la Janais des montagnes</p>	Modéré

MOULINS



Moulin à «petit-pieds», témoin de l'ancienne activité de minoterie de la région.
Les Avineaux, St Etienne-de-Montluc
(Source : identification du patrimoine architectural et urbain, CAUE Loire Atlantique)

CROIX



La Croix du Commandeur en granite, semble ancienne au vu de l'altération de la roche.
Le Temple-de-Bretagne

8.1.4 Risques naturels et technologiques

CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ENJEUX	NIVEAU
<p>Le territoire est situé dans une zone de sismicité modérée (zone 3). Dans les zones de sismicité modérée (zone 3), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories II, III et IV. Les grandes lignes de ces règles de construction parasismique sont:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la prise en compte de la nature du sol et du mouvement du sol attendu, - la qualité des matériaux utilisés, - la conception générale de l'ouvrage (qui doit allier résistance et déformabilité), - l'assemblage des différents éléments qui composent le bâtiment (chaînages), - la bonne exécution des travaux. 		Faible
<p>Sur la plus grande partie du territoire, le risque de retrait-gonflement des argiles est faible voir nul. A Cordemais, en raison des formations géologiques présentes, les parties basses centrales sont soumises à des phénomènes de retrait gonflement des sols argileux. Cela concerne cependant uniquement des secteurs de marais.</p>	<p>> Limiter l'urbanisation Soigner les lisières, améliorer la perméabilité des coeurs urbains</p>	
<p>La pollution des sols résulte souvent des activités industrielles exercées sur le site, ou de la présence d'anciennes décharges. Plusieurs sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) sont recensés par la base de donnée BASIAS (www.basias.brgm.fr) sur le territoire communal.</p> <p>Le Temple de Bretagne compte donc 10 sites pollués dont 2 encore en activité.</p> <p>Cordemais compte 5 sites et sols pollués dont 4 encore en activité (2 concernant la centrale thermique, 1 se situe à la Croix Morzel et 1 déchetterie).</p> <p>Saint-Etienne-de-Montluc compte 12 sites pollués dont 8 toujours en activité (2 garages, 3 stations services, 1 déchetterie, 1 dépôt de ferraille et 1 dépôt de carcasse).</p>		
<p>L'arrêté du 27 juin 2018 portant sur la délimitation des zones à potentiel de Radon précise que les communes de Saint-Etienne de Montluc, Cordemais et Le Temple de Bretagne sont situées en zone 3.</p>		Faible

8.1.4 Risques naturels et technologiques

CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ENJEUX	NIVEAU
<p>>Risque d'inondation</p> <p>La partie sud du territoire présente un fort risque d'inondation soit à cause de nappes affleurantes, soit lié aux débordements liés à la proximité de la Loire</p> <p>A Saint-Etienne-de-Montluc, une partie importante de la commune est concernée par le risque d'inondation. Cependant, les secteurs dédiés à l'habitat ne sont pas impactés par ce risque. Les habitations étant situées en lisière de marais, le risque de crue est plus fréquent.</p> <p>Le PGRI a été pris en compte dans le règlement.</p>	<p>Enjeu fort lié aux crues, au risque d'inondation</p> <p>> arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables,</p> <p>> améliorer la protection dans les zones déjà urbanisées,</p> <p>> réduire la vulnérabilité dans les zones inondables. «Le caractère naturel et la capacité des zones d'expansion des crues doivent être préservés».</p> <p>> Culture du risque : améliorer la conscience et la culture du risque et la gestion de la période de crise.</p>	<p>Élevé</p>
<p>Risque lié au transport de matières dangereuses</p> <p>Les communes de Cordemais, Saint-Etienne-de-Montluc et Le Temple-de-Bretagne sont traversées par une canalisation gaz pour laquelle les servitudes d'utilité publiques ont été instaurées par arrêtés préfectoraux du 23 décembre 2016, tenant compte des zones de dangers à leurs abords.</p> <p>Il paraît important de souligner que l'article R 555.46 du code de l'environnement impose aux maires de consulter le transporteur le plus en amont possible afin que ce dernier puisse vérifier la compatibilité du niveau de sécurité de ses ouvrages avec les perspectives d'évolution du secteur considéré et définir le cas échéant les mesures nécessaires de renforcement de la sécurité (voir pièce jointe n° 1 de GTRgaz).</p> <p>En outre, les différents réseaux de transport routier et ferré peuvent présenter un risque lié au transport de matières dangereuses (TMD), notamment sur les axes supportant les plus forts trafics et traversant des zones agglomérées.</p>	<p>Faible</p>	

8.1.5 Nuisances

CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ENJEUX	NIVEAU
> Nuisances sonores dues à la circulation automobile en particulier sur Le Temple de Bretagne (bourg étiré le long de l'ancienne nationale)	> coupures et nuisances liées à la présence d'infrastructures à améliorer > anticiper la présence d'éventuelles nuisances sonores dans les projets d'aménagement	Modéré

8.2 ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de territoire (PADD) vise à préserver les éléments fondateurs de l'identité paysagère à partir de l'armature urbaine constituée du pôle structurant et de deux pôles complémentaires, Temple-de-Bretagne et Cordemais.

Les axes déclinés dans le PADD reprennent les grands objectifs du SCOT Nantes St-Nazaire :

- organiser l'armature autour d'un pôle et de polarités,
- assurer une production de l'ordre de 100 à 120 logements par an,
- mobiliser le tissu existant pour accueillir la population nouvelle,
- encadrer l'évolution des constructions existantes en zone naturelle et agricole,
- conforter les continuités écologiques,
- assurer le devenir de l'agriculture,
- préserver le cadre de vie,
- prendre en compte risques et nuisances
- développer l'attractivité économique, l'offre de services et d'équipements, l'offre culturelle et touristique adaptée à la richesse de l'environnement estuarien.

L'urbanisation se fait prioritairement dans l'enveloppe urbaine. Les espaces naturels et agricoles sont préservés

DESCRIPTIF DU PROJET PLU-I	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE POTENTIELLE	INCIDENCE : NIVEAU ET NATURE	INCIDENCE SUR :	MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU
Une offre résidentielle étoffée et diversifiée				
ORCHESTRER LE DÉVELOPPEMENT QUALITATIF DE L'HABITAT				
<ul style="list-style-type: none"> > Produire 120 logements par an dans les polarités 	<ul style="list-style-type: none"> > L'accueil de populations nouvelles a une incidence directe sur l'environnement (consommation des ressources, déplacements, déchets ...), l'augmentation des surfaces imperméabilisées, construites (logements et parkings), exerce une pression sur les ressources > Impact à terme sur la taille des équipements, services à prévoir > Augmentation des déplacements et du trafic automobile 	Incidence négative élevée	les ressources naturelles et la biodiversité, sur la ressource en eau, sur le cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> > Un travail d'identification des dents creuses a été mené permettant de caractériser des éléments de requalification urbaine. > Toutes les zones d'urbanisation future (AU) ont fait l'objet d'une OAP, afin de garantir un traitement qualitatif. > Moins de 35% de la consommation en extension dans une logique vertueuse > Le renouvellement urbain est privilégié afin de réduire les impacts négatifs sur l'environnement
<ul style="list-style-type: none"> > Mobiliser les dents creuses et privilégier le renouvellement urbain > Cadrer les divisions foncières particulièrement dans le centre bourg du Temple de Bretagne > Assurer une qualité des projets 	<ul style="list-style-type: none"> > Réduction des secteurs riches en biodiversité 		les ressources naturelles et la biodiversité, sur la ressource en eau, sur le cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> > La recherche de qualité dans les projets permet d'amoinrir les effets négatifs générés par une urbanisation plus importante > Le phasage des projets résidentiels permet d'anticiper les besoins et d'amenuiser l'impact sur les ressources pour ajuster les équipements (assainissement ...) et le niveau de services (gestion des déchets ...)
<ul style="list-style-type: none"> > Limiter la densification du tissu existant sur le secteur de la Blandinais à St Etienne de Montluc afin de préserver la qualité paysagère du secteur 	<ul style="list-style-type: none"> > un frein à la densification permet d'amoinrir l'impact sur l'environnement et les ressources du territoire par l'arrivée de populations nouvelles et de réduire le risque de moindre respiration dans les tissus 	Incidence de niveau faible négative	les ressources naturelles et la biodiversité, sur la ressource en eau, sur le cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> > Le secteur de Blandinais est classé en zone UD soit une zone urbaine d'habitat diffus identifiée comme un secteur paysager. Il s'agit d'une zone résidentielle boisée qui est préservée. Elle n'est pas amenée à se développer en raison de son éloignement par rapport aux équipements et services.

DESRIPTIF DU PROJET PLU-I	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE POTENTIELLE	INCIDENCE : NIVEAU ET NATURE	INCIDENCE SUR :	MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU
Une offre résidentielle étoffée et diversifiée				
ORCHESTRER LE DÉVELOPPEMENT QUALITATIF DE L'HABITAT				
> Envisager les extensions comme moyen complémentaire de la production	> L'ouverture à l'urbanisation par extension génère une modification irréversible des paysages et entraîne une consommation des ressources, des énergies > Ce projet a une incidence potentielle directe sur l'environnement par l'accueil de population nouvelle et l'urbanisation par extension	Incidence négative élevée	les ressources naturelles et la biodiversité, sur l'eau, sur le cadre de vie	> Le PLU a dimensionné l'accueil potentiel de population au regard des équipements présents et en valorisant les potentiels fonciers au sein des entités urbaines, limitant l'urbanisation par extension. > L'extension en dehors de l'enveloppe urbaine ne s'effectuera que si nécessaire : un travail d'identification de tous les secteurs potentiels d'urbanisation en extension a été mené selon une méthodologie et les critères suivants : périmètres de réciprocité pour les exploitations agricoles, zones humides, impact paysager, nuisances sonores, éléments contextuels, proximité avec les équipements et services, vues et paysages... Ces critères ont permis d'écarter ou de retenir les futurs secteurs et de les hiérarchiser.
> Développer en continuité des bourgs et du village de la Croix Morzel en intégrant : - la zone humide du centre du Temple de Bretagne au projet global d'aménagement du centre bourg en tant que vecteur de la qualité du cadre de vie - la trame boisée et bocagère des polarités des trois communes - la proximité des sièges d'exploitations notamment à Saint-Etienne de Montluc et au Temple de Bretagne - l'insertion vis-à-vis des enveloppes urbaines existantes - la complémentarité des choix d'aménagements à l'échelle intercommunale dans le rythme et projets réalisés	> Les nouveaux projets peuvent modifier le fonctionnement des unités existantes, impacter (détruire ou morceler) des éléments de paysage et des habitats riches en biodiversité	Incidence négative faible	les ressources naturelles et la biodiversité, sur l'eau, sur le cadre de vie	> Les projets tiennent compte des éléments naturels et paysagers constitutifs de la qualité du territoire et habités par une faune et une flore riches afin d'amoindrir leur impact sur l'environnement Ils se font préférentiellement au sein des enveloppes urbaines comme cela est prévu avec un encadrement par OAP pour garantir la qualité des projets et la bonne articulation avec les éléments en présence > Le phasage des projets permet d'anticiper les effets induits des aménagements sur l'environnement et d'en réduire les impacts négatifs > les zones AU ont été déterminées en cohérence avec les unités et formes urbaines existantes, des OAP de secteur prennent en compte les éléments identifiés : bonne insertion, préservation de la trame boisée et bocagère, zone humide > Toutes les zones AU sont en continuité des zones U
> Anticiper la mutation des exploitations agricoles situées à proximité des espaces urbains stratégiques pour le développement des bourgs		sans effet	les ressources naturelles et la biodiversité, sur l'eau, sur le cadre de vie	> Aucune zone AU ne vient impacter les exploitations agricoles pérennes > Le diagnostic agricole, nourri des rencontres avec les agriculteurs du territoire, a permis d'identifier les exploitations agricoles pérennes. Elles sont préservées, classées en zone A.

DESCRIPTIF DU PROJET PLU-I	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE POTENTIELLE	INCIDENCE : NIVEAU ET NATURE	INCIDENCE SUR :	MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU
Une offre résidentielle étoffée et diversifiée				
PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DE CHAQUE POLARITÉ EN FONCTION DE LEURS COMPOSANTES INTRINSÈQUES				
<ul style="list-style-type: none"> > Aménager le Pôle Gare à Saint Etienne de Montluc, secteur aujourd'hui enclavé 	<ul style="list-style-type: none"> > Génère des nuisances > L'aménagement d'un pôle Gare s'accompagne d'autres structures d'offres et de service 	Incidence négative de niveau modéré	les ressources naturelles et la biodiversité, sur la ressource en eau, sur le cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> > Les aménagements dans ce secteur AUg font l'objet d'une OAP > La zone de projet se trouve en limite du tissu bâti et traversée par des infrastructures > Il s'agit d'une nouvelle centralité à consolider, complémentaire du centre-ville > Le site n'est pas particulièrement porteur de qualité paysagère ni propice à accueillir la biodiversité dans la mesure où de grandes infrastructures le traversent sans dispositif de franchissement
<ul style="list-style-type: none"> > A Temple de Bretagne, organiser le développement autour des projets de renouvellement urbain et encadrer la densification urbaine du bourg 	<ul style="list-style-type: none"> > Incidence potentielle sur l'environnement par l'accueil de nouvelle population sur le territoire 		les ressources naturelles et la biodiversité, sur la ressource en eau, sur le cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> > Prise en compte des contraintes environnementales pour réduire l'impact de l'urbanisation > OAP dans les tissus urbains : limitation de l'autorisation de construction à 30% du bâti existant et annexes pour assurer un développement qualitatif
<ul style="list-style-type: none"> > Encadrer l'évolution des hameaux > Aucun développement de l'habitat en dehors des polarités > Évolution mesurée du bâti isolé > Etang Bernard sans nouvelle construction 	<ul style="list-style-type: none"> > Incidence potentielle sur l'environnement par l'accueil de nouvelle population sur le territoire 	Incidence négative de niveau faible	les ressources naturelles et la biodiversité, sur la ressource en eau, sur le cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> > Le projet est de limiter l'extension de l'urbanisation > Les hameaux restent dans leur enveloppe déjà constituée et sont classés en zone A ou N. L'autorisation de construction est limitée à 30% du bâti existant et annexes.

DESCRIPTIF DU PROJET PLU-I	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE POTENTIELLE	INCIDENCE : NIVEAU ET NATURE	INCIDENCE SUR :	MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU
Un cadre de vie préservé au sein d'un socle naturel et paysager remarquable du Sillon de Bretagne à l'Estuaire de la Loire				
CONFORTER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES SUPRA-COMMUNALES QUE SONT LES BOISEMENTS DU SILLON DE BRETAGNE, LA LOIRE ET LES MARAIS L'ACCOMPAGNANT				
<p>> Protéger les réservoirs majeurs de biodiversité et leurs abords et plus spécifiquement les 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</p>	Incidences positives	Incidence positive de niveau faible		<p>> Protection et préservation des sites : classement en zone N</p> <p>> Amélioration de l'existant par les prescriptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espace Boisé Classé (EBC) en particulier au niveau du Sillon de Bretagne, - Haies pour préserver les continuités écologiques, - Cônes de vue pour les paysages, - Éléments de paysage à préserver, jardins cultivés à protéger, inconstructibles - Orientations d'aménagement
<p>> Préserver les espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial identifiés par la DTA et le SCOT</p>				
<p>> Soigner les lisières des espaces sensibles et protégés</p>				
<p>> Préserver et améliorer la trame arborée du territoire, entretenir les milieux ouverts et l'activité agricole du territoire, mais aussi assurer la continuité des cours d'eau afin de conforter les corridors naturels entre les réservoirs de biodiversité</p>				
<p>> Poursuivre la préservation du paysage bocager tout en assurant le dynamisme de l'activité agricole</p>				
<p>> Intégrer la préservation des zones humides en amont de projets d'aménagement</p>				
<p>> Cas spécifique du site de la Centrale à Cordemais</p>				<p>> Étude environnementale réalisée en raison de son classement spécifique : Natura 2000 (Estuaire de la Loire, DTA)</p>

DESCRIPTIF DU PROJET PLU-I	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE POTENTIELLE	INCIDENCE SUR :	MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU
<p>Un cadre de vie préservé au sein d'un socle naturel et paysager remarquable du Sillon de Bretagne à l'Estuaire de la Loire</p>			
<p>ASSURER LE DEVENIR DE L'AGRICULTURE, TANT DANS LA DIMENSION ÉCONOMIQUE QUE SON RÔLE D'ENTRETIEN DES PAYSAGES ET DE L'ESTUAIRE (MARAIS)</p>			
<p>> Prendre en compte le fonctionnement de l'espace agricole et l'organisation des exploitations dans les choix d'aménagement</p> <p>> Limiter la consommation des terres agricoles à travers un urbanisme raisonné et économe en espace</p> <p>> Veiller à ne pas contraindre l'évolution des sièges d'exploitation en limitant strictement l'implantation de nouveaux tiers à proximité</p> <p>> Permettre la diversification et l'innovation de l'agriculture</p>	<p>Incidences positives</p>	<p>Incidence positive de niveau élevé</p>	<p>> Toutes les exploitations agricoles pérennes sont préservées.</p> <p>> Périmètres de réciprocité en zone U et AU : évitement des zones AU pour amoindrir l'impact de l'urbanisation</p>
<p>PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DU TERRITOIRE</p>			
<p>> Veiller à l'intégration paysagère des opérations en extension, en particulier à l'interface des zones agricoles et naturelles (appui sur le réseau viaire existant (chemin agricole), végétalisation...)</p> <p>> S'appuyer sur la qualité paysagère et patrimoniale des centralités pour développer des opérations qualitatives</p>	<p>Incidences positives</p>	<p>Incidence positive de niveau modéré</p>	<p>> Prise en compte de la sensibilité paysagère en zone A et N</p> <p>Prescriptions graphiques dans le règlement : Espaces Boisés Classés (EBC) et haies, espaces naturels remarquables à protéger ou à reconstituer, orientations d'aménagement</p>
<p>> Assurer une densité moyenne résultante d'au moins 25 logements par hectare dans les nouvelles opérations en extension à Saint-Etienne de Montluc</p> <p>> Atteindre une densité minimale de 20 logements par hectare par opération en extension sur les communes du Temple de Bretagne et Cordemais</p>	<p>> l'accueil de populations nouvelles a une incidence directe sur l'environnement (déplacements, déchets, nuisances, pression sur les ressources...)</p>		<p>> OAP dans tous les sites AU et prescriptions graphiques dans le règlement : Espaces Boisés Classés (EBC), jardins cultivés à protéger et inconstructibles, haies, ...</p>

DESRIPTIF DU PROJET PLU-I	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE POTENTIELLE	INCIDENCE : NIVEAU ET NATURE	INCIDENCE SUR :	MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU
Un cadre de vie préservé au sein d'un socle naturel et paysager remarquable du Sillon de Bretagne à l'Estuaire de la Loire				
PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DU TERRITOIRE				
> Mettre en valeur le patrimoine des centres historiques et le patrimoine rural identitaire		Incidence positive de niveau faible	le cadre de vie, patrimoine	> Identification du patrimoine à la parcelle et charte > Charte architecturale et patrimoniale avec prise en compte de la typologie du petit patrimoine, patrimoine à préserver, hameaux ...
> Ancrer la trame naturelle en ville au sein des projets d'aménagement				> Orientations d'aménagement, règlement graphique : EBC, jardins à protéger, ...
> Permettre l'évolution mesurée du bâti isolé tout en maintenant un niveau compatible avec la qualité des sites, la préservation des milieux naturels et de l'espace agricole				> Zones A et N, limitation des extensions à partir du bâti existant (distance par rapport à l'habitation principale)- 30% du bâti sans création de logement
> Avoir un maillage de connexion douces inter-quartier et inter-polarité				> Orientations d'aménagement, liaisons de cheminement doux à conserver ou à créer
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES DANS LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT				
> Maîtriser le risque d'inondation par submersion au regard des cartographies de l'Atlas des Zones Inondables de l'estuaire de la Loire		Incidence positive de niveau modéré	Risques naturels et technologiques, nuisances, énergie et pollutions	> Risques identifiés Zone N et prescriptions réglementaires
> Prendre en compte au sein du projet le risque technologique lié à la centrale de Cordemais				> Classement en zone Ux - secteur de la centrale de Cordemais
> Prendre en compte les zones d'effets du centre de déminage de Saint-Etienne de Montluc		Incidence positive de niveau élevé		> Prise en compte du risque dans le zonage et le règlement graphique Servitudes Np1 et Np2 (périmètre de déminage) Recul des constructions
> Anticiper la présence d'éventuelles nuisances sonores dans les projets d'aménagement				> Recul des constructions dans le règlement par rapport aux voies classées à grande circulation (routes départementales, à risque, RN 165)

DESRIPTIF DU PROJET PLU-I	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE POTENTIELLE	INCIDENCE : NIVEAU ET NATURE	INCIDENCE SUR :	MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU
Un territoire rayonnant, attractif et dynamique				
FAIRE DE LA MOBILITÉ UN ENJEU MAJEUR DE LA RÉFLEXION D'AMÉNAGEMENT				
> S'appuyer sur la présence de gares sur le territoire pour constituer de véritables pôles d'échanges multimodaux, en particulier sur le pôle structurant de Saint-Etienne de Montluc	> Augmentation des déplacements, plus de nuisances et de services	Incidence négative modérée		> production de logements dans les nouvelles centralités autour des gares
> Développer une mobilité alternative à la voiture - Réserver une vraie place aux piétons et aux cyclistes : assurer la continuité des itinéraires et des déplacements pour tous - Engager une démarche qualitative sur la place du piéton et des cycles sur l'espace public	> Imperméabilisation de la voirie développement des infrastructures et l'aménagement	incidence positive de niveau faible		> Cheminements doux dans les orientations d'aménagement tracés indicatifs de voirie sur le plan de zonage (maillage)
DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE				
> Assurer la pérennité des sites d'activités majeurs du territoire (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		Incidence faible		> Zones d'activités encadrées dans des ZAC garantissant la cohérence des aménagements et un plan d'ensemble
> 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		Incidence faible		
> Maintenir le site d'activité isolée au lieu-dit La Jubinais à Saint-Etienne de Montluc		Incidence faible		
> Accueillir des activités tertiaires au sein du projet de «pôle gare»	> Impact fort à terme, imperméabilisation des sols, artificialisation des sols, plus de déplacements	incidence élevée		
> Maintenir les réserves foncières existantes et pérenniser les zones d'emploi existantes		incidence élevée à terme		> Dans les zones U et Ue, gisements fonciers à vocation économique identifiés et calibrés par rapport à la prospective économique

DESCRIPTIF DU PROJET PLU-I	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE POTENTIELLE	INCIDENCE : NIVEAU ET NATURE	INCIDENCE SUR :	MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER S'IL Y A LIEU
Un territoire rayonnant, attractif et dynamique				
DÉVELOPPER UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES DE QUALITÉ EN ADÉQUATION AVEC LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS DES HABITANTS				
> Engager une réflexion sur le développement d'un site d'équipement public à l'Est de la commune de Saint-Etienne de Montluc	Peut impacter le paysage et les milieux par leur dégradation	Incidence faible	les ressources naturelles et la biodiversité, la ressource en eau, le cadre de vie	> Site prévu, ZAC de la chênaie
> Permettre la création d'un réel « pôle scolaire » au Temple de Bretagne et amorcer une réflexion sur la mutation de l'équipement scolaire actuel	Artificialisation des sols par l'urbanisation du site	Incidence faible		> Renforcement de la zone d'équipement Up dédiée à l'accueil des activités et des équipements, dans le tissu existant
> Conforter le pôle d'équipement de la Guerche en y intégrant le projet de parc urbain du « Pré-Petit »	Artificialisation des sols par l'urbanisation du site	Incidence faible		> Dans le règlement, zone NI, zone naturelle à vocation de loisirs, dans le sillon de Bretagne, parc urbain avec aménagement léger autorisé
DÉVELOPPER UNE POLITIQUE TOURISTIQUE ET CULTURELLE ADAPTÉE À LA RICHESSE DE L'ENVIRONNEMENT ESTUARIEN				
> Proposer un projet touristique global et complémentaire autour du futur équipement «Loirestua», de la villa cheminée et du projet la «Loire à vélo»	L'accueil d'une population touristique génère des nuisances et a un impact sur les ressources	dépend de la fréquentation touristique incidence négative faible	les ressources naturelles et la biodiversité, la ressource en eau, le cadre de vie	> Les zones naturelles les plus sensibles sont protégées par le zonage
> Mettre en place une offre touristique complémentaire sur l'ensemble du territoire (hébergements, chemins de randonnées...)				> Les zones d'accueil du tourisme ont été ciblées dans le PLUi en fonction des capacités des communes et de leurs ressources. L'offre touristique reste à formaliser.
				> Villa Cheminée : oeuvre culturelle sur l'estuaire de la Loire, classée en zone NIc (Zone naturelle à vocation culturelle et de loisirs) pour permettre l'accueil des projets culturels sur le site
DÉVELOPPER L'ACCÈS AUX RÉSEAUX D'ÉNERGIE				
> Améliorer les performances des réseaux (très haut débit, 4G et autres technologies)	-	-	pas d'impact	Prévu dans le cadre du règlement

PARTIE 9

ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels visant à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. L'objectif de la démarche européenne, fondée sur les directives Oiseaux et Habitats faune flore est double : la préservation de la diversité biologique et du patrimoine naturel et la prise en compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des particularités régionales.

Cette étude a pour objectif de démontrer comment le PLUI a pris en compte l'importance de ces zones de protection et d'inventaires naturels à travers l'étude d'incidence sur le périmètre des sites Natura 2000 qui concernent le territoire.

L'analyse des incidences sur l'environnement du plan local d'urbanisme intercommunal permet ainsi d'évaluer l'impact de ce projet de planification urbaine sur le site Natura 2000 «Estuaire de la Loire» comprenant deux sous-secteurs :

- la Zone Spéciale de Conservation FR5200621 est en vigueur depuis 2014 (arrêté de création du 6/05/2014) et fait suite au classement du site en SIC (Site d'Intérêt Communautaire) désigné initialement par décision de la commission européenne du 7/12/04 puis modifié par décision du 12/11/07 - Directive Habitats, Faune, Flore,
- la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR5210103 Directive Oiseaux (dernier arrêté du 27/10/2004).

9.1 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Conformément à la loi n° 2008-757 du 1er août 2008 (modification au 1er septembre 2013) à propos de la responsabilité environnementale et de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2012 (modification du 1er mars 2017) portant engagement national pour l'environnement, le PLUI partiel intègre une évaluation des incidences Natura 2000.

Les projets de PLU sont soumis au régime d'encadrement défini par les deux directives et encadré par le Code de l'Environnement et le Code de l'Urbanisme :

- L'article L.414-4 du Code de l'Environnement rappelle que « *lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Évaluation des incidences Natura 2000 : 1° les documents de planification qui sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation [...] » ;*
- L'article R.414-19 du Code de l'Environnement qui intègre dans la liste nationale des documents de planification devant faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 « *les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à l'évaluation environnementale au titre du I de l'article L.122-4 du Code de l'Environnement et de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme ».*

L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement permet d'évaluer l'impact du projet de planification urbaine inscrit à la liste nationale (Liste 1) suite au décret n°2010-365 du 9 avril 2010 (Article R.414-19 du Code de l'Environnement) sur le site Natura 2000 FR5210103 (ZPS, directive oiseaux) et FR5200621 (SIC, directive Habitats, faune, flore).

En effet, le territoire est concerné par :

- une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la « directive européenne oiseaux », directive qui vise la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive «Oiseaux» ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs,
- une Zone Spéciale de Conservation (ZSC), inscrite comme Site d'Importance Communautaire (SIC) pour l'Union européenne et intégrée au réseau Natura 2000, visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive européenne «Habitats naturels-faune-flore» (92/43 CEE) du 21/05/1992. Les SIC et les ZSC sont à prendre en compte pour les évaluations des incidences Natura 2000.

Les ZSC font partie du réseau Natura 2000, réseau des espaces communautaires de protection des habitats et des espèces prioritaires.

Elles concernent les habitats naturels d'intérêt communautaire qu'ils soient en danger de disparition dans leur aire de répartition naturelle, qu'ils disposent d'une aire de répartition réduite par suite de leur régression ou en raison de leur aire intrinsèquement restreinte ou encore qu'ils constituent des exemples remarquables de caractéristiques propres à l'une ou l'autre des six régions biogéographiques, les habitats abritant des espèces d'intérêt communautaire qu'elles soient en danger, vulnérables, rares ou endémiques, les éléments de paysage qui, de par leur structure linéaire et continue ou leur rôle de relais, sont essentiels à la migration, à la distribution géographique et à l'échange génétique d'espèces sauvages.

Les ZSC visent à conserver ou rétablir un état favorable à leur maintien à long terme, les habitats naturels et les populations des espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié la désignation du site Natura 2000, éviter la détérioration des habitats naturels et les perturbations de nature à affecter de façon significative les espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié la désignation du site Natura 2000.

Conformément à l'article R.414-21 et R.414-23 du Code de l'Environnement, l'étude d'incidence Natura 2000 est organisée de la manière suivante :

- Une présentation simplifiée des projets du document de planification pouvant avoir un impact potentiel sur le site Natura 2000 ;
- Une présentation des caractéristiques du site Natura 2000 ;
- Une évaluation détaillée des potentielles incidences des projets sur les sites Natura 2000 ;
- Les différentes analyses sont accompagnées de pièces graphiques afin de localiser les différents projets et d'illustrer la relation des projets avec le site Natura 2000.

9.2 DESCRIPTION SIMPLIFIÉE DU PROJET

9.2.1 Orientations générales du projet

Le Plan local d'urbanisme intercommunal définit les objectifs de développement du territoire au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PADD développe un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLUi.

Ces orientations ont été définies par les élus et s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic et des ateliers de concertation avec la population. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat, du SCOT et du SDAGE notamment.

Ces orientations poursuivent l'objectif d'assurer un développement cohérent des territoires communaux avec pour fil conducteur, mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Elles sont organisées en 4 axes thématiques :

AXE 1 : Un projet de territoire visant à préserver les éléments fondateurs de l'identité paysagère 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.

9.2.1 Orientations générales du projet

Le territoire projette la production de 1200 logements sur le temps du PLUI. La mise en oeuvre de ce projet nécessite la densification des espaces urbanisés et des extensions de l'urbanisation à vocation résidentielle. Parmi les principaux sites de projets, citons le développement de la Croix Morzel (en ZAC, en renouvellement urbain et en extension) et de l'éco-quartier à Cordemais, le pôle gare de St Etienne de Montluc (secteur en extension), le projet de renouvellement urbain situé impasse des ajoncs au Le Temple de Bretagne.

Le projet économique du territoire repose sur le développement des activités commerciales, des zones d'activités spécialisées et sites artisanaux locaux, du projet «Pôle gare» (St Etienne de Montluc) ainsi que la consolidation des zones d'emploi existantes.

La mise en oeuvre de ce projet implique à la fois d'accueillir de nouveaux équipements ou de les conforter, de développer des sites d'équipement public, de déployer de nouvelles zones d'activités pour répondre aux besoins (artisanat), de diversifier l'offre en centre bourg, complémentaire de la vocation résidentielle (opérations mixtes) mais également d'améliorer la performance des réseaux et de proposer des projets touristiques destinés à valoriser le patrimoine existant (Villa Cheminée, Loire à vélo).

62% du territoire étant dédié à l'agriculture tournée vers l'élevage bovin et la culture fourragère, l'activité agricole est à préserver et à soutenir avec une possible extension de la surface pour l'extension ou la mutation des sièges d'exploitation.

Enfin, la préservation des éléments fondateurs de l'identité paysagère constitutifs du cadre de vie est un axe prioritaire : zones humides, espaces boisés, maillage bocager important, préservation de la trame verte et bleue...

A Cordemais, trois projets d'extension de l'urbanisation sont situés à moins de 100 m (un projet couvrant 5,2 ha) et moins de 500 m (deux projets de 0,8 ha et 0,3 ha) de la zone Natura 2000. Ils couvrent au total une superficie de 6,3 ha. Le développement des projets peut potentiellement avoir un impact sur le site Natura 2000. Rappelons que le site de la centrale d'EDF à Cordemais se situe également dans la zone Natura 2000.

La présente étude a pour objectif d'évaluer les incidences positives et négatives de ces projets sur ce site.

Ainsi, l'impact de chaque projet sera évalué et prendra en compte l'impact cumulé sur l'ensemble du territoire.

Les projets ont été répertoriés en trois catégories comme suit :

- Les projets au sein du site Natura 2000 ;
- Les projets à proximité immédiate (moins de 100 m) ;
- Les projets à proximité relative (moins de 500 m).

	DANS LE PÉRIMÈTRE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉ- DIATE (-100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500 M)
PROJET D'HABITAT	-	-	- Deux secteurs de densification à vocation habitat (1AU) rue de la Grand'Fontaine et Allée des Marronniers (Cordemais) avec OAP
PROJET D'ACTIVITÉ	- Zone naturelle (NP1 et NP2) Périmètres de déminage	- Évolution d'un secteur d'activité lié au port à sec (Cordemais) 1AUa	-
ÉVOLU- TION DES ESPACES URBANISÉS	-	- L'habitat isolé est encadré par une évolution mesurée de l'ordre de 30% maximum de l'emprise au sol sans création de nouveau logement	
EVOLU- TION DES ESPACES NATURELS ET AGRI- COLES	- Protection des espaces naturels remarquables (Ns), zones naturelles à protéger (N)	-Identification des éléments paysagers à préserver (Haies bocagères notamment)	-Identification des éléments paysagers à préserver (Haies bocagères notamment) - Espaces boisés classés - Zones agricoles protégées (A)

9.2.2 Le site de la centrale à Cordemais

La centrale thermique de Cordemais possède une implantation foncière stratégique sur l'estuaire de la Loire qui en fait un site de production pérenne pour EDF. Avec 2 600 MW de puissance disponible aujourd'hui, la plus grande centrale thermique de France participe à l'équilibre du réseau électrique de l'ouest et principalement à celui de la Bretagne. La centrale a fourni 4.9 TWh sur le réseau électrique soit environ 25% de la consommation des Pays de Loire en 2011.

La révision générale du PLU a été l'occasion de corriger certains écarts entre le zonage du PLU avant révision et la réalité de terrain. En effet, des parcelles ont été classées en zone naturelles alors qu'elles apparaissent historiquement industrialisées et le sont toujours comme le parc à cendres ou des zones aménagées en parkings ou les zones de dépôts.

Par ailleurs, la centrale thermique possède un certain nombre de projets de modernisation et de pérennisation qui sont à prendre en compte au sein du PLU. Le développement de cette activité industrielle aura des impacts économiques en termes de création d'emplois largement positifs.

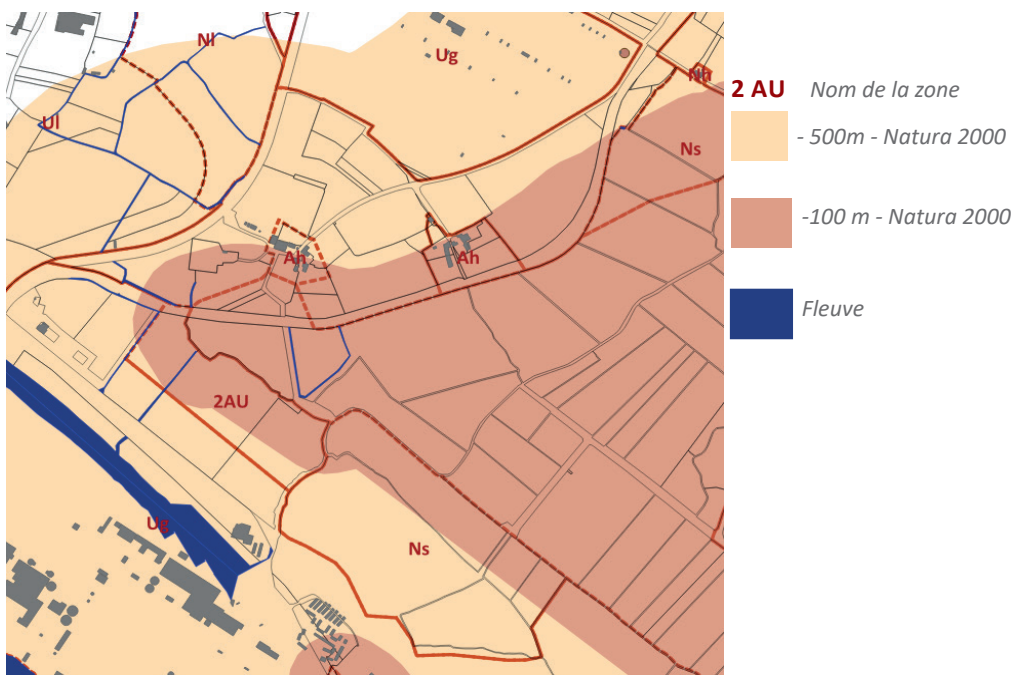
Ainsi, le PLU de Cordemais après révision générale a permis de répondre à 2 objectifs principaux :

- Reclasser des parcelles conformément à la réalité de leur usage actuelle comme le parc à cendres, les parkings, le parc à gravats qui ont été classés pour la plupart en zone naturelle de protection stricte au PLU avant révision générale,
- Reclasser des parcelles pour pouvoir y implanter des installations et prévoir l'avenir : un moyen annexe de production, un bâtiment administratif, des bâtiments modulaires, projet de modernisation...

Historique des principales extensions successives de la centrale et reclassement de certaines parcelles (source EDF)

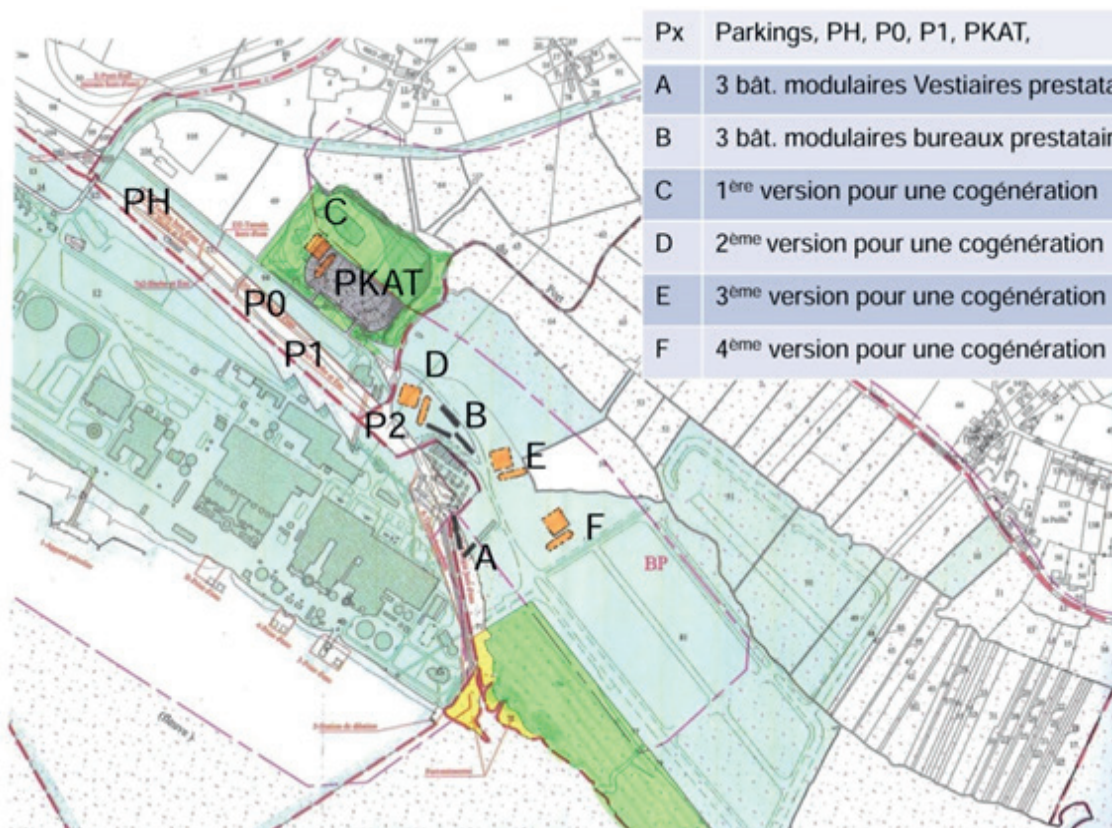
Le zonage du PLU avant révision générale présente un certain nombre d'éléments ne correspondant pas à la réalité de terrain.

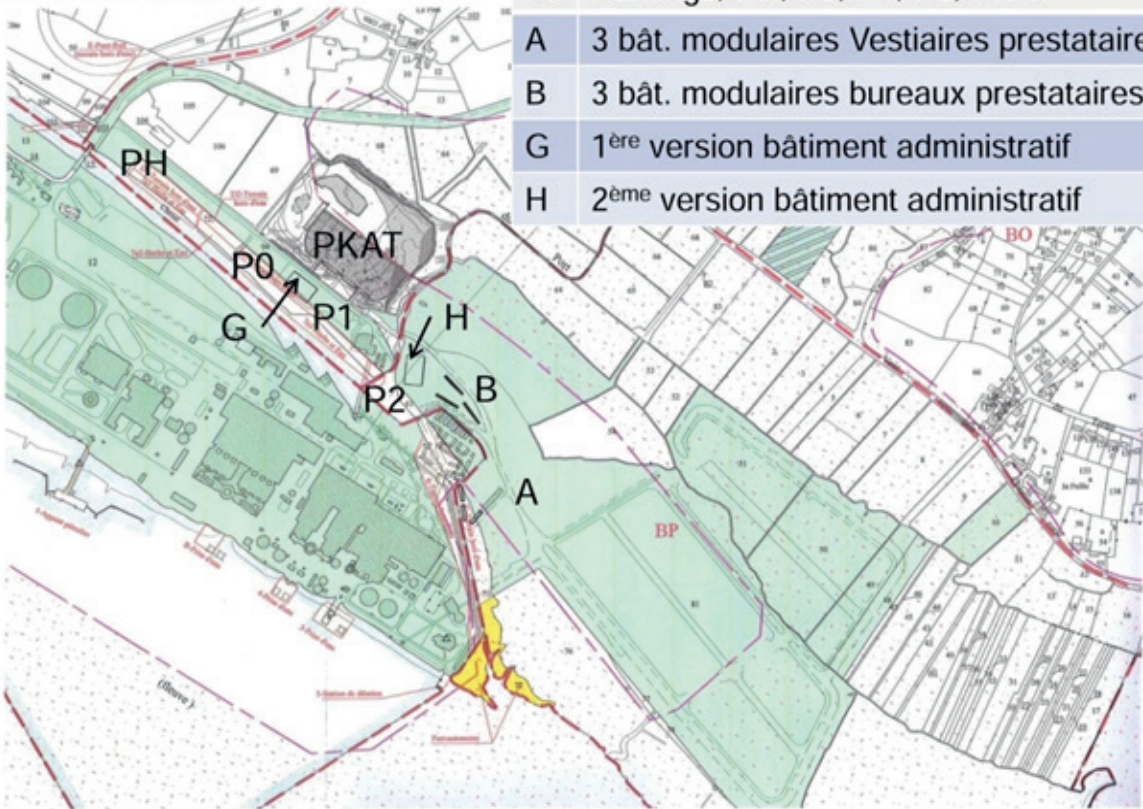
Extrait du zonage du PLU en vigueur



Etat actuel des zones de la centrale

Les cartographies et photos ci-dessous (source EDF) permettent de localiser et d'illustrer les secteurs qui sont déjà viabilisés et les occupations existantes à ce jour.

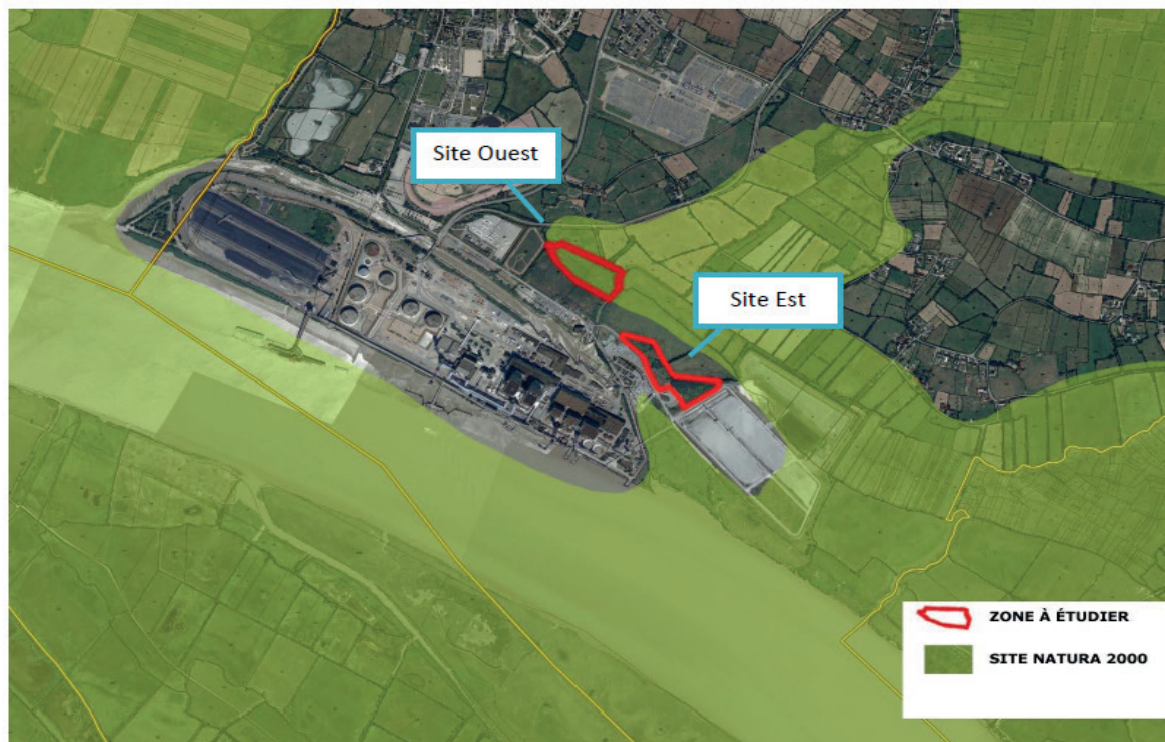




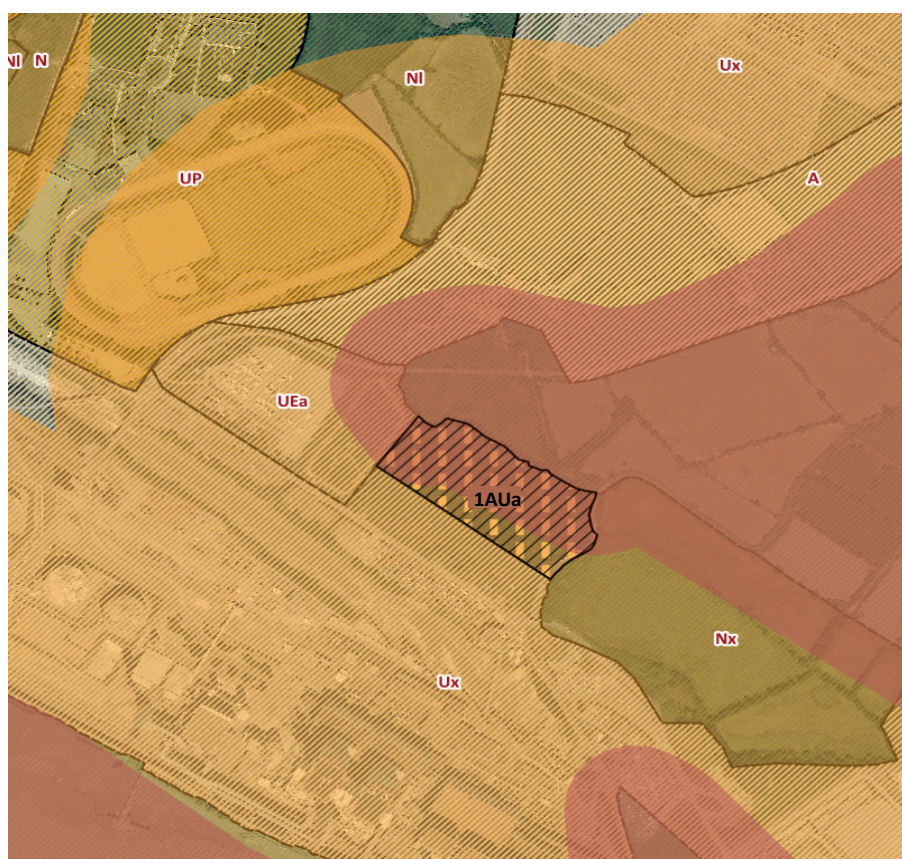
Px	Parkings, PH, P0, P1, P2, PKAT
A	3 bât. modulaires Vestiaires prestataires
B	3 bât. modulaires bureaux prestataires
G	1 ^{ère} version bâtiment administratif
H	2 ^{ème} version bâtiment administratif



Une étude des milieux a été réalisée sur les secteurs de projet d'EDF afin d'identifier les divers enjeux floristiques et faunistiques existants (périmètre d'études ci-dessous). En effet, il s'agit de secteurs situés à proximité immédiate du site Natura 2000 ou d'une ZNIEFF.




Zonage PLUI



1AUa Nom de la zone

 Natura 2000 à < 500 m

 Natura 2000 à < 100 m

 Site du projet - ouverture à l'urbanisation conditionnée par la modification du document d'urbanisme

Résultat de l'étude menée sur le site Ouest concerné par le projet «1AU» inscrit dans le PLUi

Inventaire floristique

L'inventaire a permis la détermination de 39 espèces végétales dans l'habitat prairial et 10 dans la haie. Toutes les espèces sont communes dans le département. Deux espèces sont déterminantes ZNIEFF en Pays de la Loire : le pavot douteux et la vesce jaune. Aucun statut de protection particulier n'est à retenir au vue des inventaires actuels relatifs à la végétation. A l'issue de cette étude, aucun enjeu n'a été retenu.

Inventaire faunistique

Une espèce de mammifère a été relevée lors de l'étude hors chiroptères : le renard roux (*vulpes vulpes*), commun en France et présent dans la plupart des milieux.

Une quinzaine d'espèces d'oiseaux ont été relevées sur ce site dont trois inscrites à la Directive européenne Oiseaux et sept protégées au niveau national.

Amphibiens = pas d'impact, population non significative

Reptiles = Aucun enjeu retenu

Entomofaune = Aucun enjeu retenu

Avifaune = Enjeu au niveau d'une haie à conserver ou à détruire hors période de reproduction (mars à septembre)

Mammifères = pas d'enjeu retenu

Le Centre de déminage à St Etienne de Montluc (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)

Dans le PLUi, la zone N comprend deux secteurs NP1 et NP2 prenant en compte l'existence de risques technologiques liés au centre de stockage et de destruction d'engins explosifs du Ministère de l'Intérieur de La Gicquelais.

Dans le secteur NP1, sont uniquement admis sous condition :

- Les installations pyrotechniques élémentaires du centre de stockage et de destruction de La Gicquelais ainsi que les installations pyrotechniques (emplacements de travail, ateliers, dépôts et magasins, clôtures...) et leurs annexes qu'il est indispensable de localiser aux abords immédiats des installations pyrotechniques élémentaires ;
- Les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires au fonctionnement des infrastructures autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

Dans le secteur NP2, sont uniquement admis sous condition :

- Les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux du centre de stockage et de destruction des munitions de La Gicquelais ;
- Les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires au fonctionnement des infrastructures autorisées dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.

9.3 CARACTÉRISTIQUES DU SITE NATURA 2000

Le territoire du PLUi partiel est concerné par le site Natura 2000 **Estuaire de la Loire**, somme de deux sites désignés l'un en Zone de Protection Spéciale (ZPS) Directive Oiseaux, FR5210103 et l'autre en Site d'Intérêt Communautaire (SIC) Directive Habitats, faune, flore FR5200621.

Le périmètre du site

Le site couvre 21 726 ha s'étendant sur plusieurs communes de Loire-Atlantique dont Saint Etienne de Montluc et Cordemais.

Les limites de ce site vont de l'amont vers l'aval du pont de la Vendée à Nantes jusqu'à la vasière de Méan située à l'aval du pont de Saint-Nazaire et s'étire le long de la Loire sur une longueur de 50 kilomètres. Du Nord au Sud, il englobe également les marais attenants à la Loire ainsi que la vallée de l'Acheneau jusqu'à la limite du site du lac de Grand Lieu et les premiers kilomètres de la Sèvre nantaise.

Les habitats

Le site est composé de prairies semi-naturelles humides, de prairies mésophiles améliorées (35%), de rivières et estuaires soumis à la marée, de vasières et bancs de sable, lagunes (incluant les bassins de production de sel) (30%), de prairies améliorées (10%), d'eaux douces intérieures (10%), de marais, tourbières (5%), de forêts caducifoliées (3%), de plages, falaises, galets et dunes (1%). Les autres terres dont les zones urbanisées et industrielles, routes, décharges et mines représentent 5% du site.

Qualité et Importance du site

L'estuaire de la Loire est une zone humide majeure sur la façade atlantique, maillon essentiel du complexe écologique de la basse Loire estuarienne (lac de Grand-Lieu, marais de Brière, marais de Guérande).

S'y développe une grande diversité des milieux et des espèces en fonction des marées, du gradient de salinité, du contexte hydraulique. Les habitats estuariens au sens strict revêtent une importance particulière de même que les milieux aquatiques, les roselières, les prairies humides, le bocage. Nombreuses espèces d'intérêt communautaire ont été relevées sur le site dont l'angélique des estuaires.

Le site présente une diversité des milieux favorables aux oiseaux (eaux libres, roselières, prairies humides, réseau hydraulique, bocage, marais). Ce site est d'importance internationale pour les migrations sur la façade atlantique.

Caractéristiques du site

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la nécessité de desserte des pôles portuaires de Nantes Saint-Nazaire. Les chenaux de navigation présentent des spécificités géographiques (grande profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles. L'existence des chenaux de navigation et leur entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire ainsi que la présence d'ouvrages hydrauliques (digues submersibles, quais, appontements) sont constitutifs de l'état de référence du site.

Vulnérabilités :

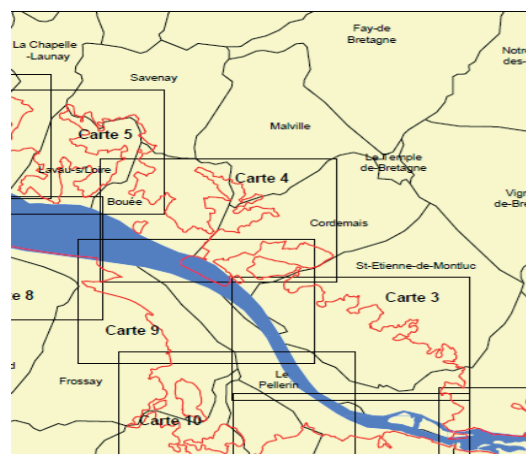
Envasement naturel, qualité des milieux aquatiques, artificialisation des berges, remblaiement, risques de pollution, prélèvement excessif sur les stocks de certains poissons migrateurs, entretien insuffisant ou inadapté du réseau hydraulique, surfréquentation, pratiques agricoles inadaptées.

9.3.1 Les habitats prioritaires et d'intérêt communautaire

La liste des habitats naturels justifiant la désignation du site et figurant en annexe de l'arrêté du 16 novembre 2001 modifié :

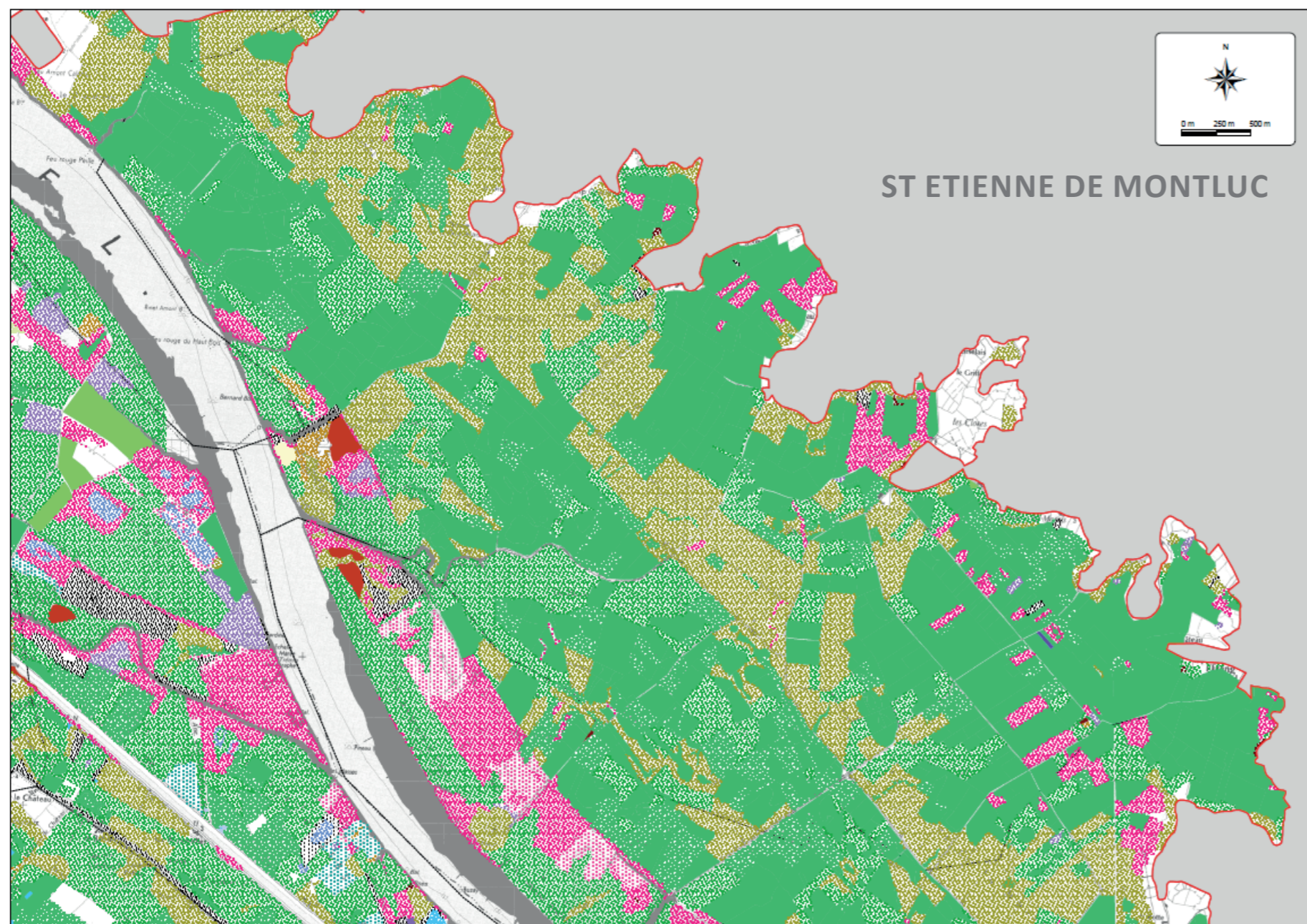


CODE HABITAT	HABITAT
1130	Estuaires
1140	Replats boueux ou sableux
1210	végétation annuelle des laissés de mer
1310	végétations pionnières à Salicornia
1320	Prés à Spartina
1330	Prés-salés atlantiques
1410	Prés-salés méditerranéens
2110	Dunes mobiles embryonnaires
2120	dunes mobiles du cordon littoral
2130	Dunes côtières fixées à végétation herbacée
2190	Dépressions humides intradunaires
3130	Eaux stagnantes oligotrophes à mésotrophes
3140	Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition
6410	Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeaux ou argilo-limoneux
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude
7210	marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae
91E0	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior
91F0	Forêts mixtes à Quercus robur, Ulmus Laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior ou Fraxinus angustifolia, riveraines des grands fleuves (Ulmenion minoris)



Document d'objectifs du site Natura 2000 " Estuaire de la Loire "

LOCALISATION DES HABITATS NATURELS DE LA DIRECTIVE "HABITATS" CARTE 3



Légende des habitats naturels de l'Annexe I

- Fonds de sables et vases estuariens (CN 1130-1)
- Végétation halo-nitrophile contact haut de plage / dune (CN 1210-1x2110-2)
- Végétation pionnière à Salicornes annuelles (CN 1310-2)
- Prés à Spartines (CN 1320-1)
- Prés salés du schorre moyen (CN 1330-2)
- Prés salés du haut schorre (CN 1330-3)
- Prairies hautes des niveaux supérieurs atteints par la marée (CN 1330-5)
- Prairies humides subhalophiles thermo-atlantiques (CN 1410-3)
- Dunes mobiles à *Ammophila arenaria* (CN 2120-1)
- Dunes fixées à végétation herbacée (CN 2130*)
- Sables, argiles et vases nues exondées en eau douce (CN 3130x2192)
- Eaux oligotrophes à *Chara* sp. (CN 3140)
- Groupements aquatiques à Lentilles d'eau ou *Hydrocharis* (CN 3150-4)
- Prairies humides oligotrophes ou acidophiles (CN 6410)
- Mégaphorbiaies nitrophiles à Liseron (CN 6430)
- Mégaphorbiaies oligohalines à Angélique des estuaires (CN 6430-5)
- Prairies maigres de fauche de basse altitude (CN 6510)
- Marais à *Cladium mariscus* (CN 7210*)
- Bois galeries à Saules blancs (CN 91E0*)
- Frênaies-ormaies inondables (CN 91F0)

Légende des mosaïques avec habitats naturels Annexe I

- Mosaïque avec végétation pionnière à Salicornes annuelles
- Mosaïque avec végétation des prés salés du schorre moyen
- Mosaïque avec végétation des prairies hautes du schorre
- Mosaïque avec végétation des prairies subhalophiles thermo-atlantiques
- Mosaïque avec végétation des dunes fixées
- Mosaïque avec végétation des sables, argiles et vases nues exondées en eau douce
- Mosaïque avec végétation des groupements aquatiques à Lentille d'eau
- Mosaïque avec végétation des prairies oligotrophes ou acidophiles
- Mosaïque avec végétation des bois galeries à Saules blancs

Légende mosaïques d'habitats Corine

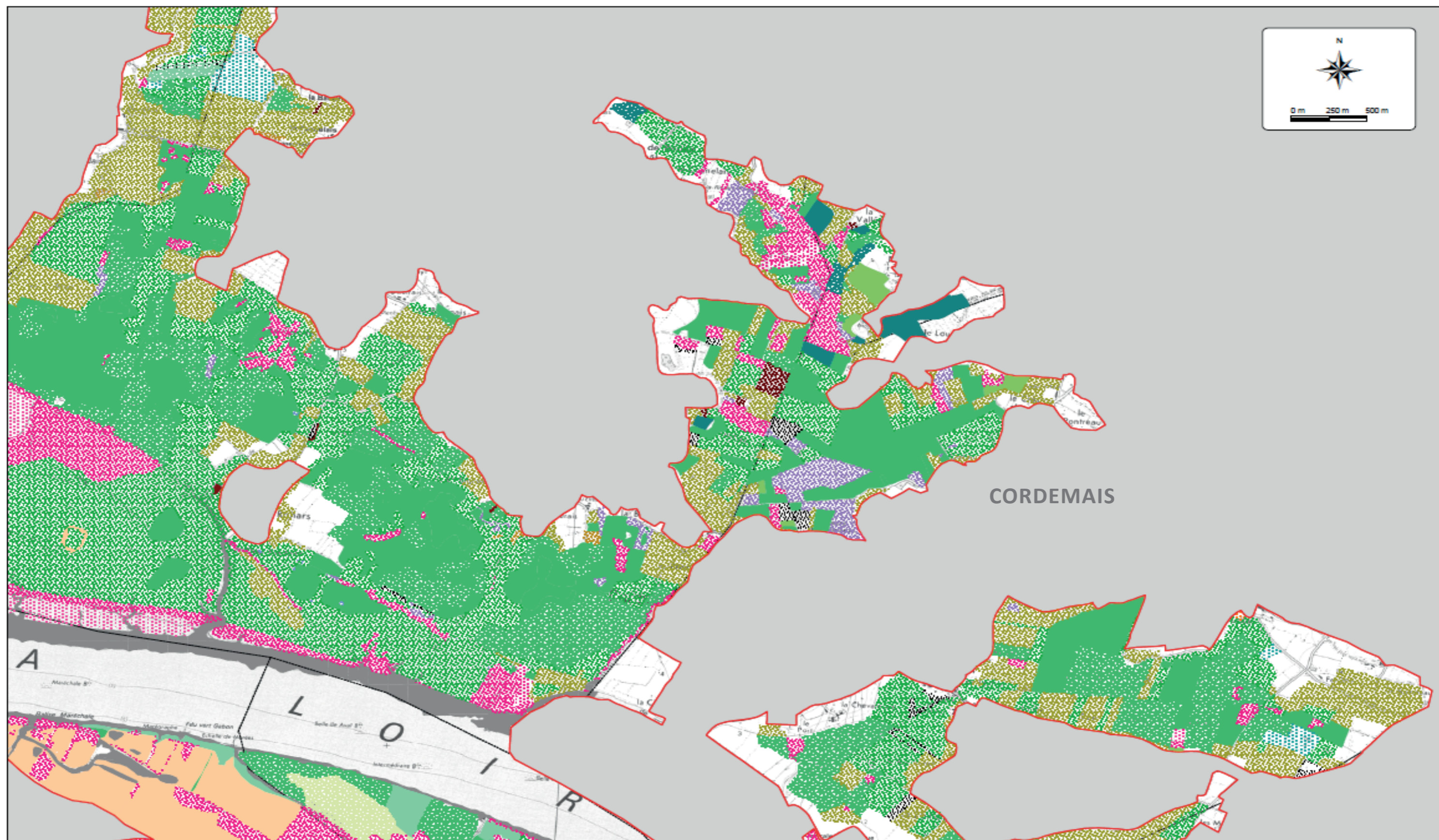
- Mosaïque de prairie humide
- Mosaïque de prairie mésophile
- Mosaïque de milieux humides (roselières / mégaphorbiaies / cariçaies)
- Mosaïque d'autres habitats

Extraits DOCOB livret 3 site Natura 2000 «Estuaire de la Loire» - Carte de localisation des habitats d'espèces et des habitats naturels de la directive «habitats»



Document d'objectifs du site Natura 2000 " Estuaire de la Loire "

LOCALISATION DES HABITATS NATURELS DE LA DIRECTIVE "HABITATS" CARTE 4



9.3.2 Les espèces animales remarquables

Les espèces de faune et de flore sauvages justifiant la désignation du site et figurant en annexe de l'arrêté du 16 novembre 2001 modifié :

CODE HABITAT	ESPÈCE	NOM LATIN	CLASSE
1166	Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>	Amphibiens
1044	Agrion de mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Invertébrés
1083	Lucane cerf-volant	<i>Lucanus Cervus</i>	Invertébrés
1084	Pique-Prune	<i>Osmoderma eremita</i>	Invertébrés
1087	Rosalie des Alpes	<i>Rosalia Alpina</i>	Invertébrés
1088	Grand Capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	Invertébrés
1303	Petit Rhinolophe	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Mammifères
1304	Grand Rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Mammifères
1305	Rhinolophe euryale	<i>Rhinolophus euryale</i>	Mammifères
1308	Barbastelle d'Europe	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mammifères
1321	Vespertilion à oreilles échancrées	<i>Myotis emarginatus</i>	Mammifères
1324	Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	Mammifères
1355	Loutre d'Europe	<i>Lutra Lutra</i>	Mammifères
1607	Angélique à fruits variables	<i>Angelica heterocarpa</i>	Plantes
1095	Lamproie marine	<i>Petromyzon marinus</i>	Poissons
1099	Lamproie de rivière	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Poissons
1102	Grande alose	<i>Alosa alosa</i>	Poissons
1103	Alose feinte	<i>Alosa fallax</i>	Poissons
1103	Saumon atlantique	<i>Salmo salar</i>	Poissons
1134	Bouvière	<i>Rhodeus sericeus amarus</i>	Poissons
Aucune espèce de reptile mentionnée			



Grand murin

Document d'objectifs du site Natura 2000 "Estuaire de la Loire"

Légende des habitats d'espèces et espèces de la directive "Habitats" (Annexe II)

ANGÉLIQUE DES ESTUAIRES
PROSPECTIONS 2002 ET 2007

■ Angélique des Estuaires
(*Angelica hysteroarpa*)

CHAUVES-SOURIS
PROSPECTION 2002

- Intérêt chiroptérologique majeur (reproduction d'au moins une espèce de l'annexe II)
- Intérêt chiroptérologique élevé (présence d'au moins une espèce de l'annexe II et/ou reproduction d'au moins une espèce de l'annexe IV)
- Intérêt chiroptérologique moyen (présence d'au moins une espèce de l'annexe IV)
- Aucune observation de chauves-souris mais bonnes potentialités chiroptérologiques
- Aucune observation de chauves-souris et potentialités chiroptérologiques faibles

RECEPTEMENT DES COLÉOPTÈRES ET HABITATS DE DEVELOPPEMENT LARVAIRE

POTENTIALITÉS GLOBALES DU SITE POUR LES COLÉOPTÈRES D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE

Valeur	<i>Osmoderma eremita</i>	<i>Cerambyx cerdo</i>
Nulles ou très faibles	□	□
Faibles	■	■
Moyennes	■	■
Bonnes	■	■
Très bonnes	■	■

TRITON CRÉTÉ
PROSPECTION 2002

- ★ Présence et reproduction en 2002
- Bonnes potentialités batrachologiques mais présence du T. crêté non certifiée en 2002

LES POISSONS

Corridor des espèces migratrices
Lampiro marino, Lampiro fluvialio, Alose feinte, Grande Alose, Saumon atlantique

■ Présence avérée de Bouvière

HABITATS DE DEVELOPPEMENT LARVAIRE

	<i>Osmoderma eremita</i>	<i>Cerambyx cerdo</i>
Indices de présence d'un noyau de population apparemment vivant	◆	◆
Indices de présence d'un noyau de population apparemment ancien	◆	◆

AGRION DE MERCURE

Habitats certifiés
Reproduction et développement de *C. mercuriale*

Habitats probables
Potentialités très fortes et éventuellement, contact avec un ou quelques individus

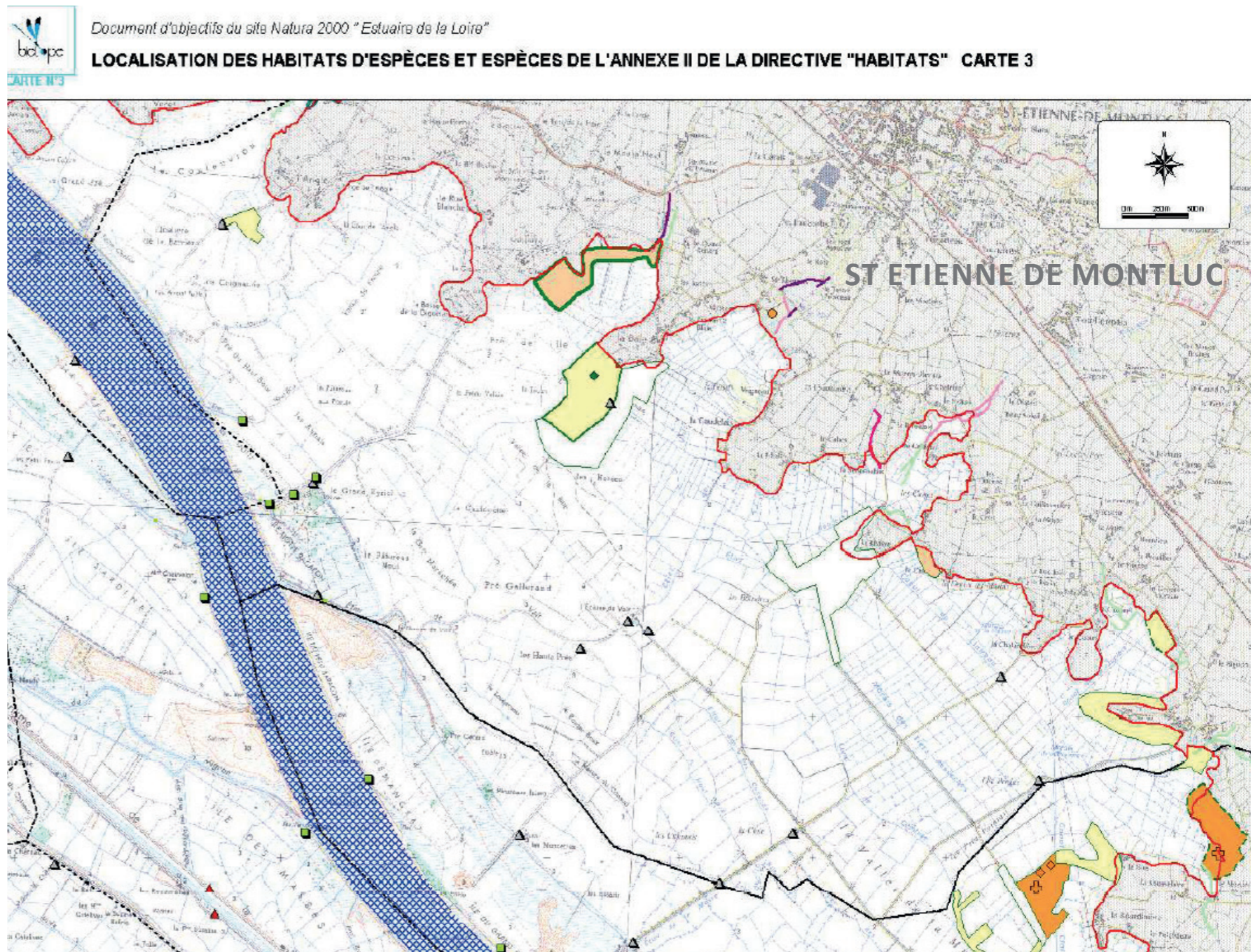
Habitats possibles
Potentialités faibles à moyennes

Secteurs sans potentialités pour l'espèce

LOUTRE D'EUROPE

Indicateurs de présence / passage

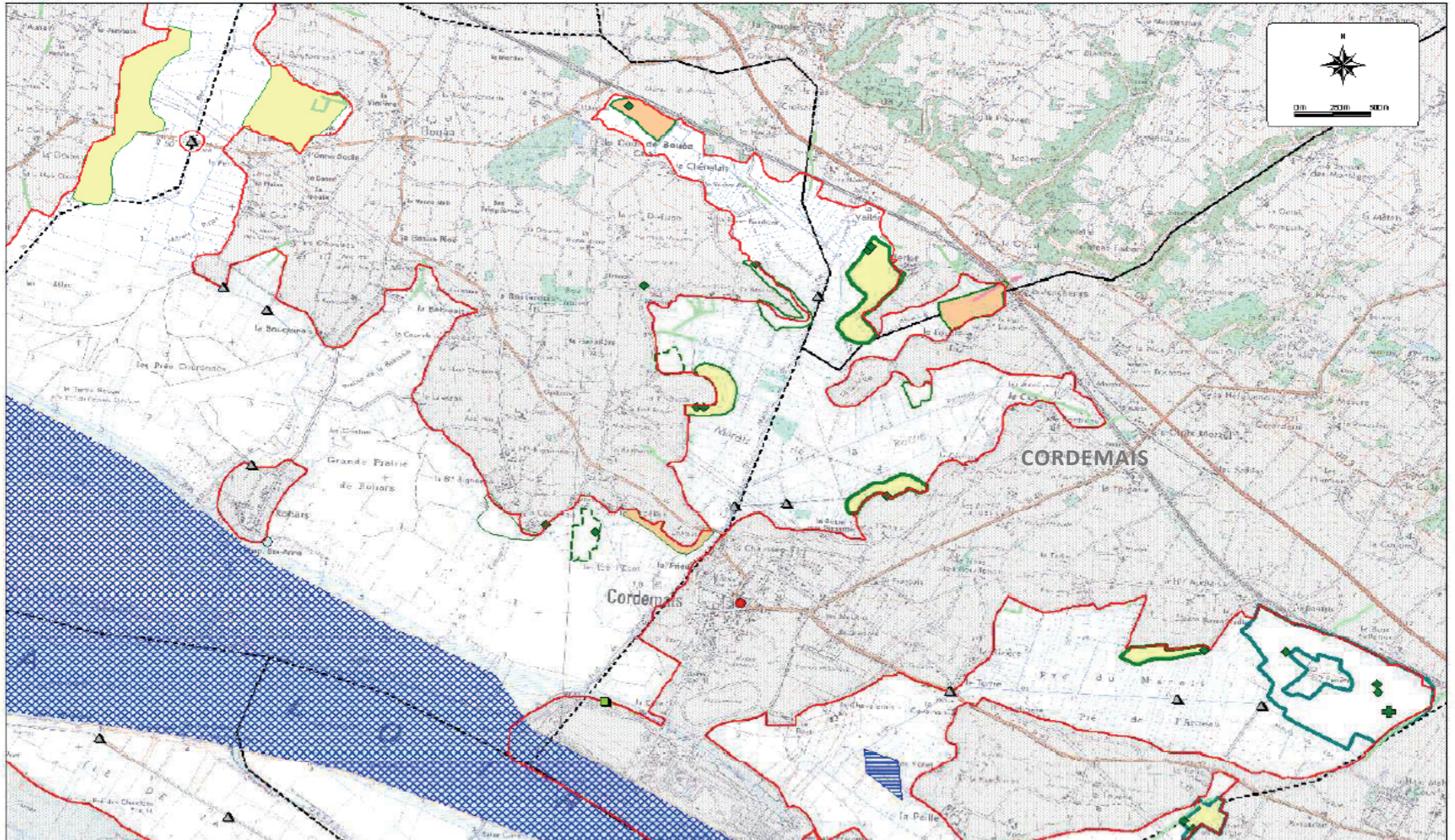
- ▲ Empreintes
- ▲ Reliefs de roques
- ▲ Empreintes
- ▲ Catiche probable
- ▲ Absence d'indices
- ▲ Indices cumulés
- Risque élevé de mortalité routière par collisions automobiles





Document d'objectifs du site Natura 2000 "Estuaire de la Loire"

LOCALISATION DES HABITATS D'ESPÈCES ET ESPÈCES DE L'ANNEXE II DE LA DIRECTIVE "HABITATS" CARTE 4



9.3.3 Les enjeux du site Natura 2000

Les principaux enjeux sont :

- la gestion des prairies à rôle des genêts
- la gestion des prairies oligotrophes
- l'entretien du réseau de canaux et fossés
- la conservation de la population d'Angélique des estuaires
- de limiter les risques de mortalité accidentelle de la Loutre d'Europe
- le suivi floristique global des habitats
- le suivi de la reproduction du rôle des genêts

Les facteurs de dégradation sont :

- déprise agricole,
- comblement, atterrissement des marais,
- régression de l'habitat alimentaire,
- drainage, boisements des zones humides,
- piétinement, aménagements...

Menaces :

- pollutions localisées, pollutions ou faible qualité des eaux, dérangements, diminution des ressources, dégradation de la qualité des eaux, rejets urbains, industriels, dégradation des berges, prolifération des espèces envahissantes (Jussie, ragondin, renouée du Japon)

Menaces liées à l'urbanisation des sites :

- Rejets urbains, dégradation / pollution de la qualité des eaux, aménagement et remblaiement
- Endiguement, baisse de l'influence marine
- Prélèvement de sable
- Enrochement, artificialisation du littoral
- Destruction des prairies, remblaiement, drainage
- Artificialisation des berges, des cours d'eau, effluents urbains
- Collision sur routes
- Rénovation des vieux bâtiments et des ruines (habitat des chauve-souris), filets contre les pigeons à l'entrée des combles (églises)
- Aménagement, destruction du maillage bocager
- Destruction des mares, des réseaux de haies, des prairies
- Élimination des haies et vieux arbres
- Mitage de l'espace rural, projets d'infrastructures

9.3.4 Les objectifs du site Natura 2000

Les objectifs généraux

Le DOCOB définit les objectifs Natura 2000 sur le site Estuaire de la Loire. Il précise l'état des lieux faune flore et comprend une analyse socio-économique.

Ainsi, les orientations générales sont les suivantes :

- préserver et restaurer un ensemble de milieux naturels fonctionnels et complémentaires dans un contexte agricole, industriel et urbain,
- suivre et évaluer l'évolution de l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire
- accompagner les porteurs de projet pour une meilleure prise en compte et le partage des enjeux environnementaux.

Des objectifs spécifiques sont définis par type d'habitats, espèces concernées, menaces.

Ces derniers sont déclinés en orientations d'actions, elles-mêmes déclinées en actions. Les axes de travail sont les suivants : gestion des milieux agricoles, gestion des milieux non agricoles et des espèces, suivis et acquisitions des connaissances.

Les objectifs opérationnels

Par groupe d'habitat et d'espèces, des objectifs spécifiques et opérationnels sont fixés dans le DOCOB (livret 5).

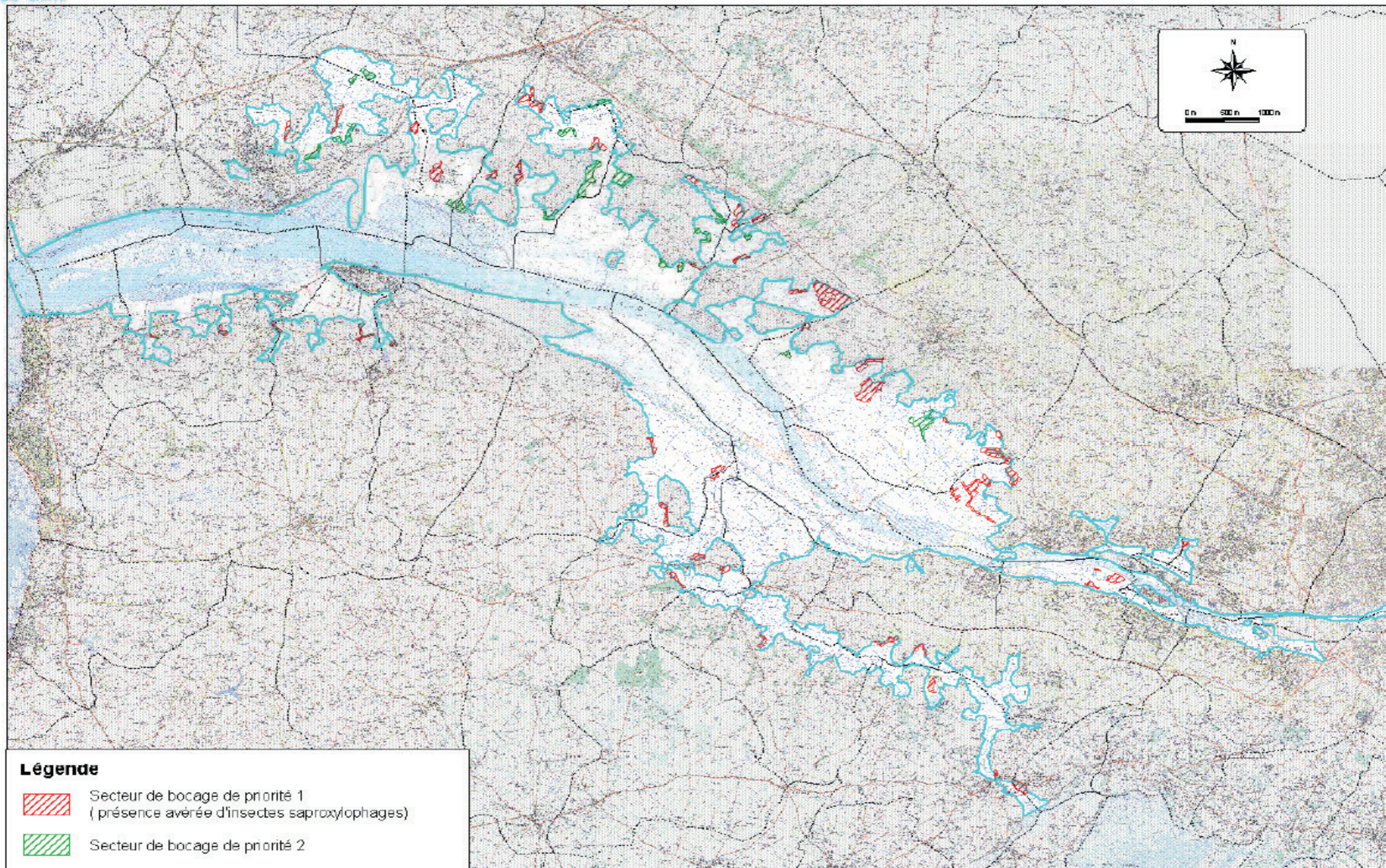
ESTUAIRE	HABITATS DUNAIRES	PRAIRIES DE FAUCHE ET PATURÉES OU ABANDONNÉES	LES GROUPES SENSIBLES À LA QUALITÉ DE L'EAU	EAUX LIBRES, FOSSES, CANAUX	EAUX CLOSES	BOISEMENTS	AUTRES OBJECTIFS TRANSVERSAUX
Maintenir et augmenter les surfaces de vasières	Limiter les dégradations des habitats dunaires	Maintenir les conditions édaphiques et trophiques favorables aux habitats prairiaux et aux espèces	Maîtriser la qualité de l'eau	Maîtriser la qualité de l'eau	Préciser la localisation et la dynamique des habitats d'IC d'eau close et du Triton crêté	Maintenir un réseau de haies favorables aux Chauves-souris et aux oiseaux	Préserver l'Angélique des estuaires et les mégaphorbiaies oligohalines à Angélique des estuaires
Maintenir la valeur alimentaire des vasières	Maintenir la fonctionnalité de la dynamique dunaire à long terme	Assurer la permanence de pratiques agricoles favorables aux milieux prairiaux et aux espèces	Maintenir des niveaux d'eau suffisamment hauts	Assurer l'entretien d'un réseau de gestion de l'eau riche et fonctionnel	Réduire les dégradations éventuelles	Assurer l'entretien et la pérennité du bocage à saproxylophages	Rechercher et préserver les Chauves-souris et gîtes à proximité de l'estuaire
Limiter l'accumulation d'éléments toxiques		Maintenir à long terme un équilibre entre les différents habitats d'intérêt communautaire	Assurer la permanence des pratiques agricoles favorables aux milieux prairiaux et aux espèces	Gérer les niveaux d'eau	Optimiser la gestion des mares et dépressions humides pour l'accueil d'une faune et d'une flore diversifiée	Développer les conditions favorables à une gestion durable des secteurs de bocage	Limiter la prolifération des espèces envahissantes
Assurer la migration des poissons		Garantir les équilibres technico-économiques favorables au maintien d'une agriculture respectueuse des habitats prairiaux et des espèces sur ce territoire		Prendre en compte la présence des espèces sensibles dans les aménagements ou usages récréatifs		Intégrer la valeur biologique des boisements alluviaux dans les réflexions sur les équilibres entre les différents habitats d'intérêt	Intégrer les enjeux écologiques dans la gestion courante des infrastructures
Assurer l'expression de la dynamique végétale et de la succession d'habitats halophiles		Garantir la reproduction du Rôle des genêts					Mettre en valeur le patrimoine naturel
Améliorer les connaissances sur la dynamique des habitats halophiles et associés		Maintenir l'attractivité des prairies pour les oiseaux					Compléter et mettre à jour les connaissances naturalistes
Suivre l'évolution et l'état de conservation des habitats halophiles et associés		Améliorer les connaissances sur les populations nicheuses des oiseaux de roselières basses et notamment de la Marouette ponctuée					
Préserver les grandes roselières saumâtres favorables aux espèces d'oiseaux IC sensibles							



PROPOSITION DE LOCALISATION DES SECTEURS PRIORITAIRES DE HAIES ÉLIGIBLES EN MAET (ACTION B.5)



Périmètre du SIC "Estuaire de la Loire"

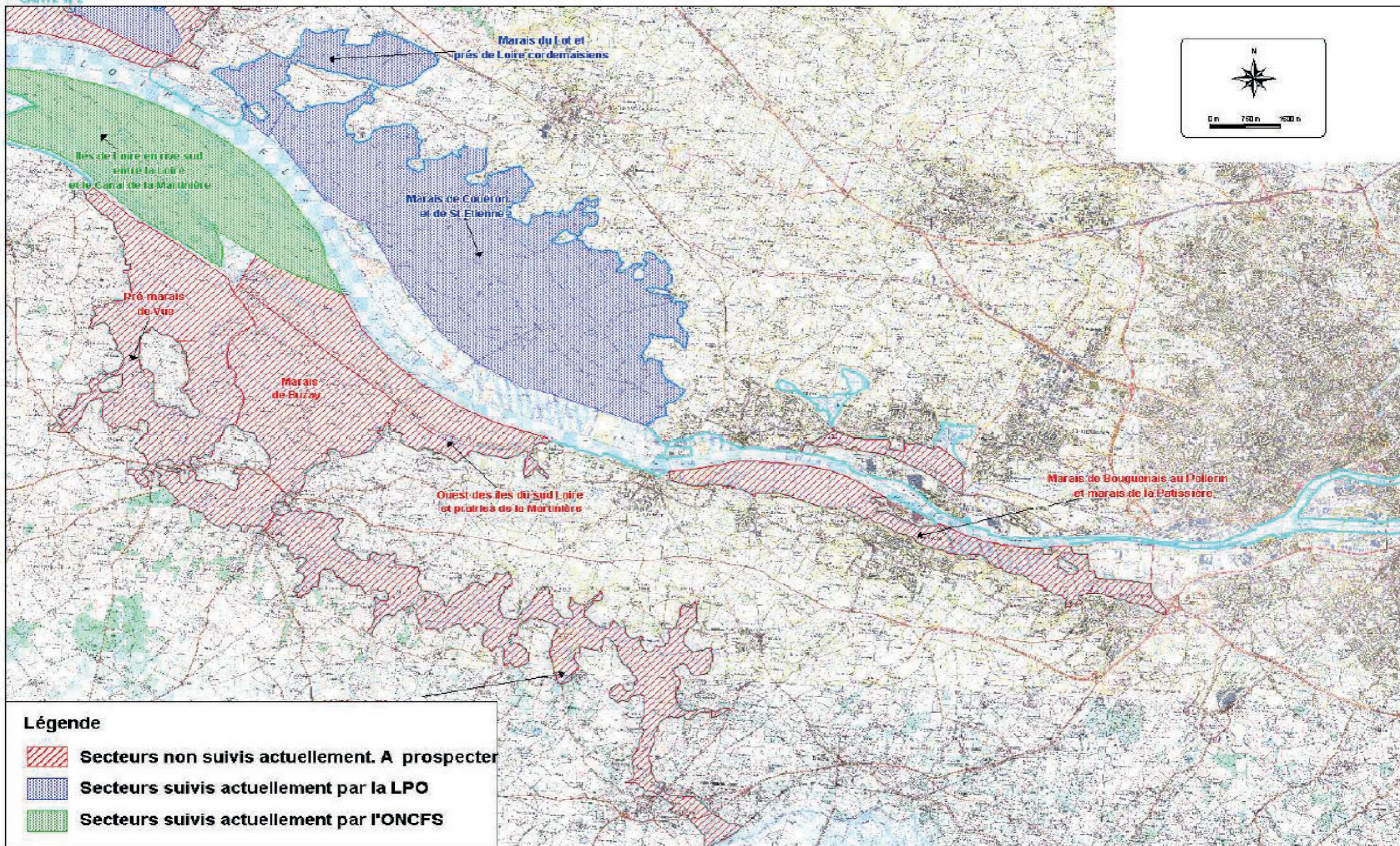




Document d'objectifs du site Natura 2000 "Estuaire de la Loire"

PROPOSITION DE LOCALISATION DES SECTEURS DU SUIVI "RÔLE DES GENÈTS"

 Périmètre de la ZPS "Estuaire de la Loire"

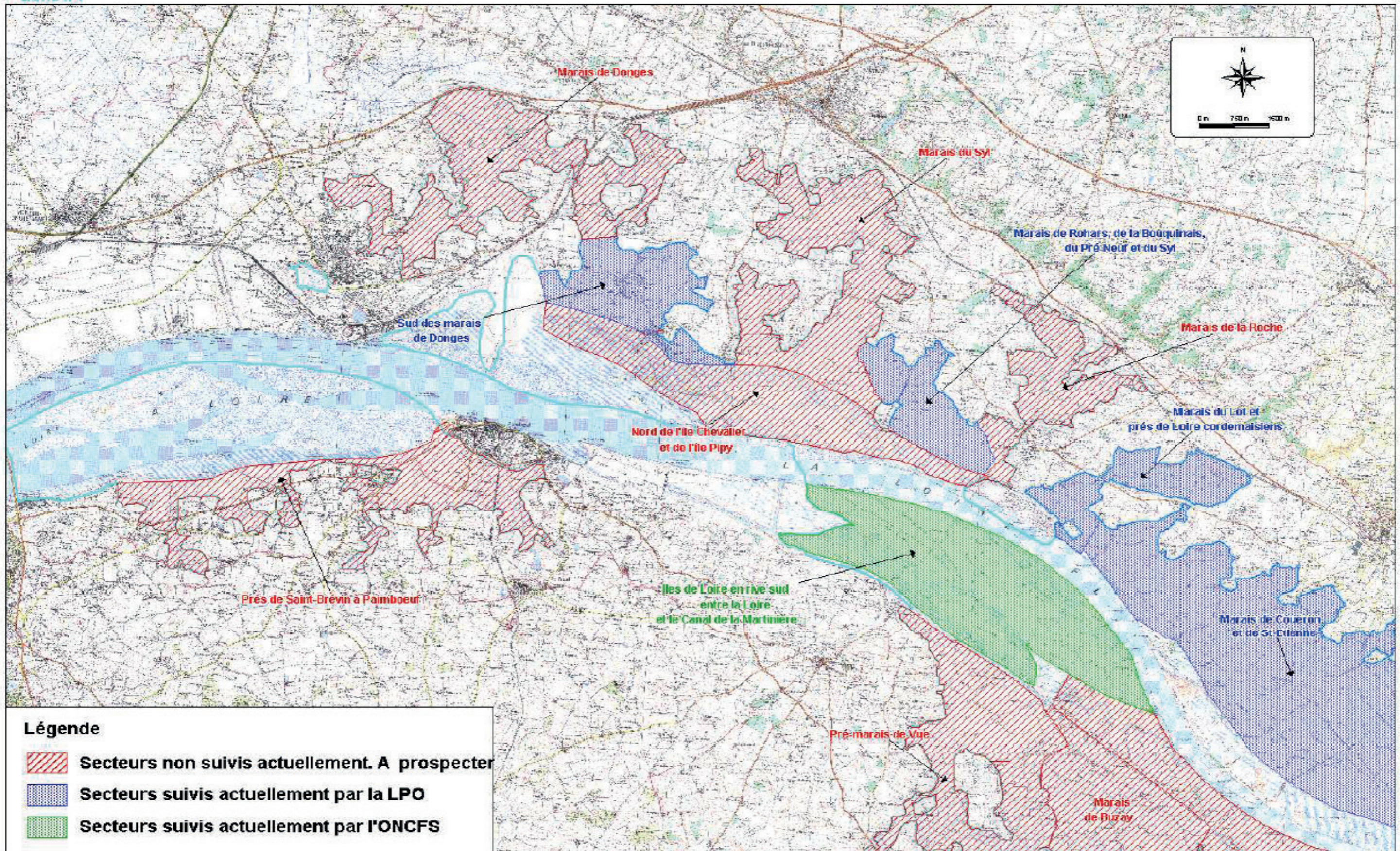




Document d'objectifs du site Natura 2000 "Estuaire de la Loire"

PROPOSITION DE LOCALISATION DES SECTEURS DU SUIVI "RÂLE DES GENÈTS"


 Périmètre de la ZPS "Estuaire de la Loire"

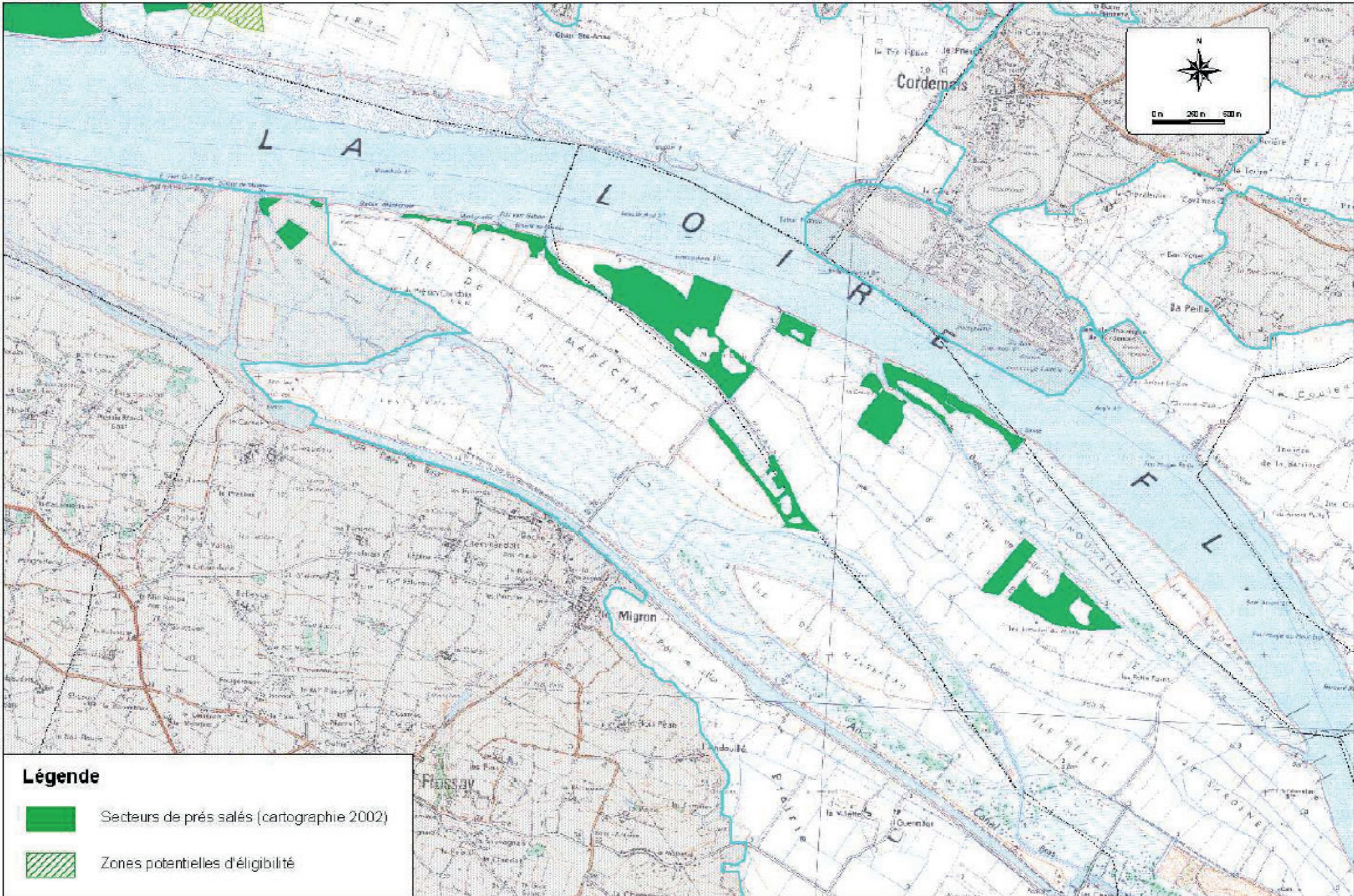




Document d'objectifs du site Natura 2000 "Estuaire de la Loire"

PROPOSITION DE LOCALISATION DES SECTEURS DE PRÉS SALÉS ÉLIGIBLES EN MAET (ACTION A.3)


 Périmètre du SIC "Estuaire de la Loire"

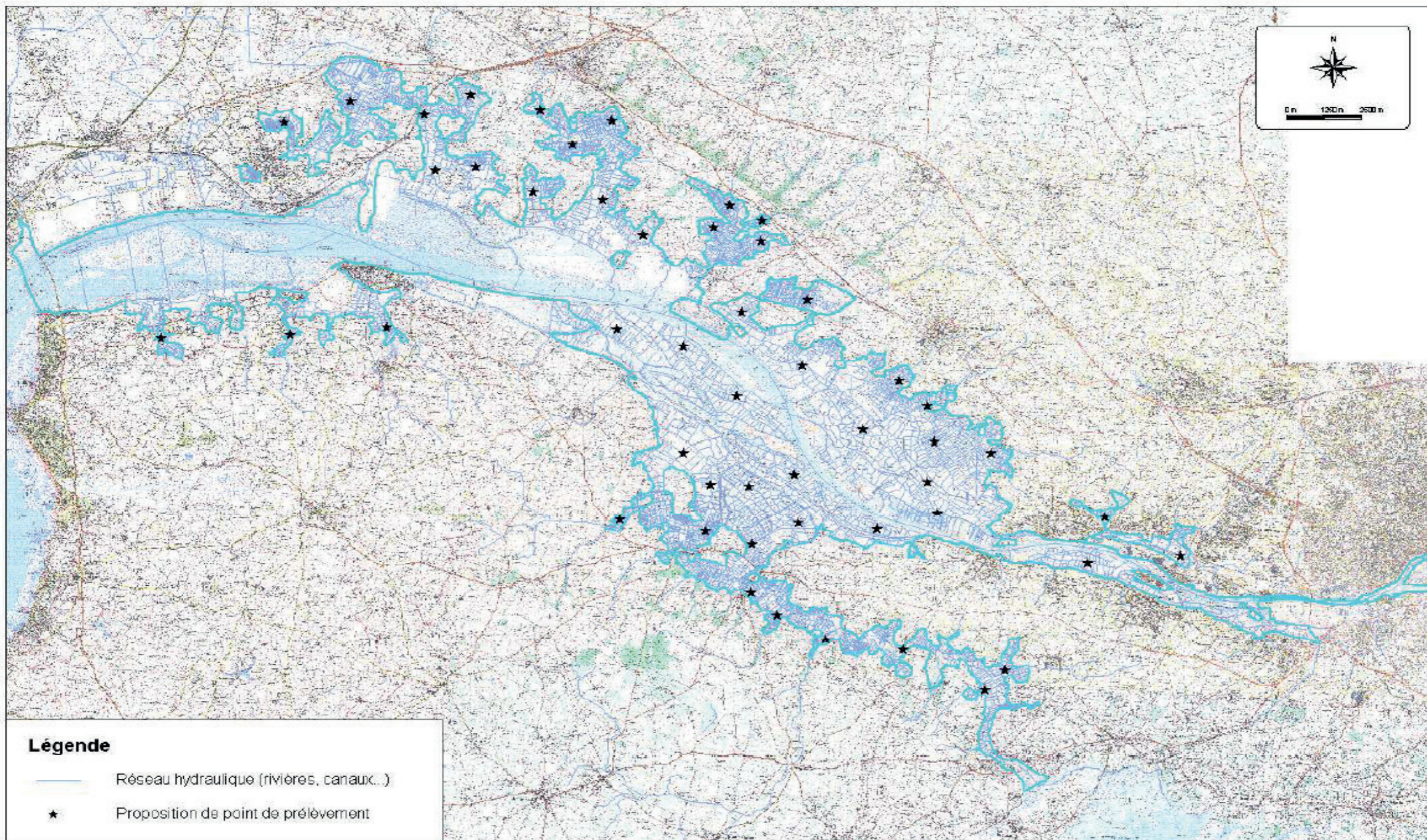




Document d'objectifs du site Natura 2000 "Estuaire de la Loire"

PROPOSITION DE LOCALISATION DES POINTS DE PRÉLÈVEMENT SÉDIMENTS (ACTION A.8)


 Périmètre Natura 2000 "Estuaire de la Loire"

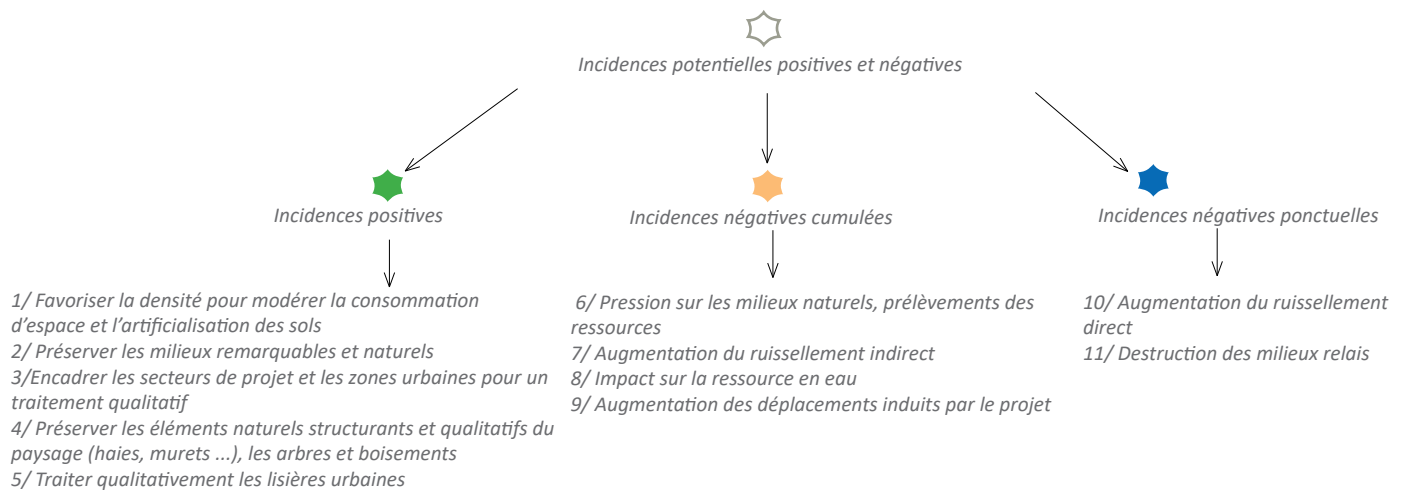










9.4 RELATION DES SITES DE PROJET AVEC LES SITES NATURA 2000




9.4.1 Évaluation détaillée des incidences

L'impact potentiel des projets inscrits dans le PLUi est ici évalué sous la forme d'un classement. Les types d'incidences potentiellement engendrées par chaque projet ont été listés et affectés aux projets concernés.

La nature des incidences potentielles impactant le site Natura 2000 est précisée. Les différents types d'incidences signalés par le motif  sont détaillés.



	DANS LE PÉRIMÈTRE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (-100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500 M)
PROJET D'HABITAT	-	-	- Deux secteurs de densification à vocation habitat (1AU) rue de la Grand'Fontaine et Allée des Marronniers (Cordemais) avec OAP    >> n°s : 1, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11
PROJET D'ACTIVITÉ	- Zone naturelle (NP1 et NP2) Périmètres de délimitation >> n°s : 6, 9 	- Évolution d'un secteur proche de la centrale (Cordemais) 1AUa >> n°s : 6, 7, 9, 10  	-
ÉVOLUTION DES ESPACES URBANISÉS	-	- Habitat isolé- Extension limitée sans création de logement >> n°s : 6  	

	DANS LE PÉRIMÈTRE NATURA 2000	PROXIMITÉ IMMÉDIATE (-100 M)	PROXIMITÉ RELATIVE (-500 M)
ÉVOLUTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	<p>- Protection des espaces naturels remarquables (Ns), zones naturelles à protéger (N)</p> <p>>> n°s : 4 </p>	<p>- Identification des éléments paysagers à préserver (Haies bocagères notamment)</p> <p>>> n°s : 2, 4, 5 </p>	<p>- Identification des éléments paysagers à préserver (Haies bocagères notamment)</p> <p>- Espaces boisés classés</p> <p>- Zones agricoles protégées (A)</p> <p>>> n°s : 2, 4, 5 </p>

9.4.2 Les incidences positives du PLUi



- 1/ Favoriser la densité pour modérer la consommation d'espace et l'artificialisation des sols
- 2/ Préserver les milieux remarquables et naturels
- 3/ Encadrer les secteurs de projet et les zones urbaines pour un traitement qualitatif
- 4/ Préserver les éléments naturels structurants et qualitatifs du paysage (haies, murets ...), les arbres et boisements
- 5/ Traiter qualitativement les lisières urbaines

1/ Favoriser la densité pour modérer la consommation d'espace et l'artificialisation des sols

Le PADD prévoit la création de 120 logements par an sur la période du PLUi. La répartition des logements s'appuie sur des critères de proximité aux équipements et services. L'urbanisation se fait par densification du tissu urbain existant au sein de l'enveloppe urbaine.

Dans les zones d'extension urbaine à vocation résidentielle (1AU), une densité minimale des constructions, en cohérence avec les orientations du PADD et les objectifs du SCOT, a été définie à 25 logements par hectare dans le pôle structurant (St Etienne de Montluc) et de 20 logements par hectare pour les deux autres communes, pôles complémentaires. Ces zones ont fait l'objet d'OAP. Elles préconisent une modération de la consommation de l'espace en définissant des opérations d'ensemble. Un traitement qualitatif des lisières urbaines, la création de cheminements doux, sont des orientations cadres applicables à toutes les OAP. L'implantation future du bâti s'inscrit de manière à prolonger les séquences existantes et marquer le caractère bâti et aggloméré. Autant que possible, les éléments paysagers constitutifs de la qualité du cadre de vie naturel et patrimonial seront préservés et valorisés (murets en pierre, arbres isolés, haies bocagères ...) dans les projets. A travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le ruissellement des eaux pluviales est limitée.

2/ Préserver les milieux remarquables et naturels

L'ensemble des terrains concernés par le site Natura 2000 est protégé dans le PLUi par un classement en zone naturelle N ou Ns. Les règles qui y sont associés assurent la préservation des espaces naturels à fort potentiel écologique. Seuls les aménagements légers y sont autorisés.

Il faut noter l'exception que constitue la pré-existence de la centrale thermique de Cordemais, située dans la zone Natura 2000, ainsi que le projet situé à moins de 100 m de la zone Natura 2000, en prolongement de la centrale et classé «1AUa». Enfin, les sites classés Np1 et Np2 dans le PLUi tiennent compte de la réalisation d'opérations ponctuelles de déminage, susceptibles, lorsqu'elles surviennent, de déranger la faune.

3/ Encadrer les secteurs de projet et les zones urbaines pour un traitement qualitatif

De nombreuses dispositions du PLUi ont pour objectif le maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines et la création de lisières qualitatives et de cheminements doux contribuant au maintien des corridors écologiques et à la préservation du cadre de vie. Toutes les zones «1Au» sont encadrées par des OAP dont les visées préconisent notamment un traitement qualitatif des lisières urbaines, une modération de la consommation d'espace, une limitation du ruissellement, un maintien ou la création des noues paysagères.

4/ Préserver les éléments naturels structurants et qualitatifs du paysage (haies, murets ...), les arbres et boisements

Des prescriptions au PLUi permettent de préserver les éléments naturels et la biodiversité associée à ces espaces.

5/ Traiter qualitativement les lisières urbaines

L'intégration paysagère des secteurs de projets s'appuient sur la conservation et le développement des haies bocagères en lisières de parcelles. Il s'agit de préserver l'alignement des constructions dans une bande de constructibilité pour le premier rideau. Les lisières urbaines sont des espaces d'interface entre espace urbanisé et espace naturel ou agricole.

9.4.3 Les incidences négatives cumulées du PLUi



6/ Pression sur les milieux naturels, prélèvements des ressources

7/ Augmentation du ruissellement indirect

8/ Impact sur la ressource en eau

9/ Augmentation des déplacements induits par le projet

Au-delà des secteurs de projet à proximité de la zone Natura 2000, il est important de prendre en compte les incidences négatives potentielles cumulées qu'engendrent l'ensemble des évolutions prévues par le PLUi. Celles-ci sont exposées ci-après avec les mesures permettant de les limiter.

6/ Pression sur les milieux naturels, prélèvements des ressources

Le PLUi protège les milieux naturels classés en N, Ns (zone naturelle concernée par Natura 2000). Les zones classées de loisirs (Nlc) peuvent générer une fréquentation qui a un impact sur le milieu et ses ressources.

7/ Augmentation du ruissellement indirect

L'imperméabilisation des sols liée au développement de l'urbanisation augmente le ruissellement d'eaux chargées de polluants liés au trafic automobile et aux activités.

8/ Impact sur la ressource en eau

Le développement de zones d'habitat aura pour conséquence une augmentation de la population. Les besoins en eau potable supplémentaire sont cohérents avec les capacités des captages d'alimentation présents sur le territoire. Le projet de PLUi n'entraînera pas de perturbation sur la ressource en eau.

9/ Augmentation des déplacements induits par le projet

Le développement des secteurs de projet à vocation résidentielle (1AU) et à vocation industrielle ou d'activité (1Aua) engendre une augmentation des déplacements. Des mesures accompagnant ces projets et précisées dans les OAP permettent d'atténuer leur impact : densité des opérations et renforcement des centralités, rapprochement des équipements et services avec l'habitat, intégration de cheminements doux.

9.4.4 Les incidences négatives ponctuelles du PLUi



10/ Augmentation du ruissellement direct

11/ Destruction des milieux (maillage bocager, boisements, ...) par l'urbanisation

10/ Augmentation du ruissellement direct

Au vu des projets et des mesures préventives instaurées par le PLUi, l'incidence du ruissellement direct sur la qualité des eaux et les habitats du site Natura 2000 n'est pas significative.

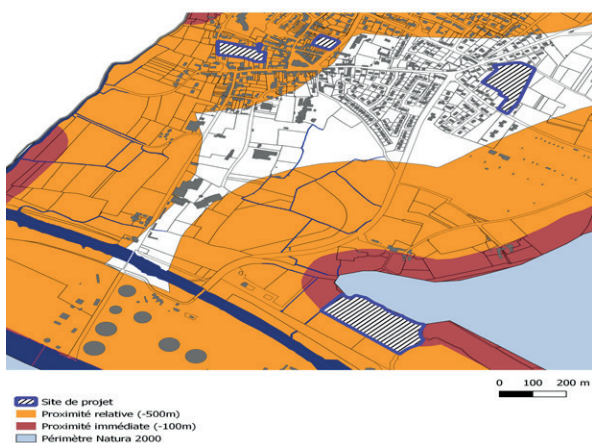
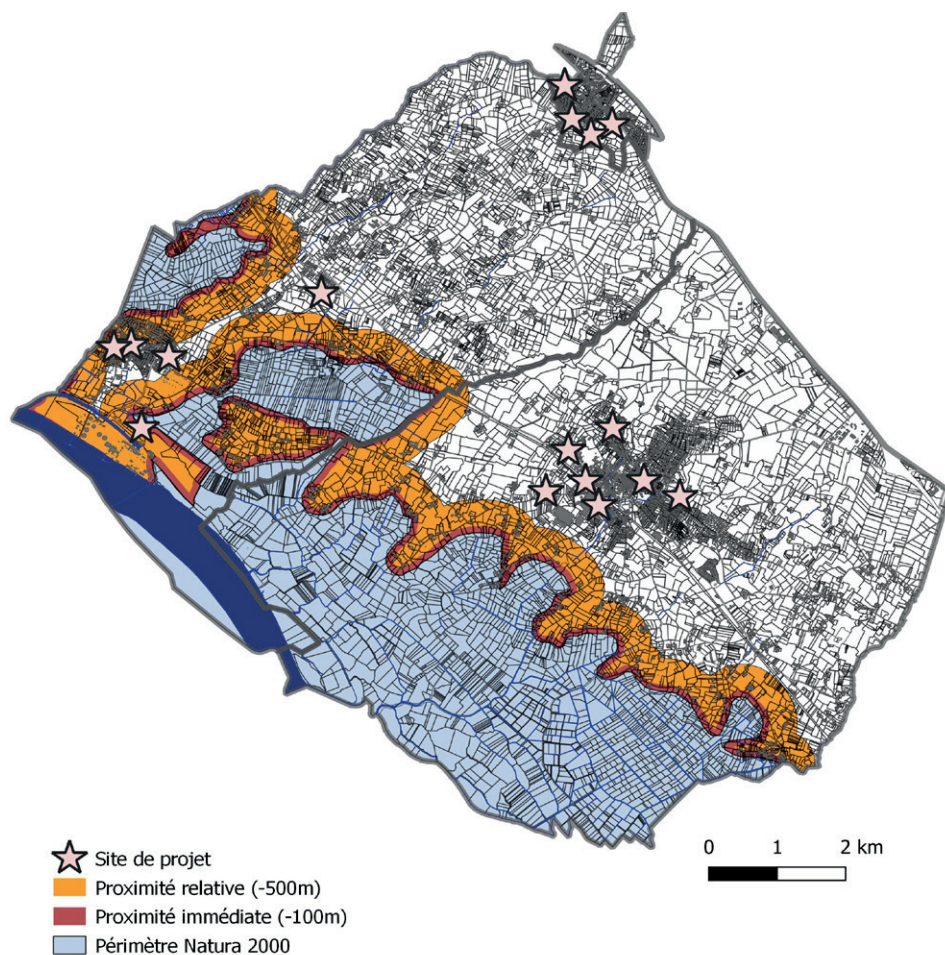
11/ Destruction des milieux relais

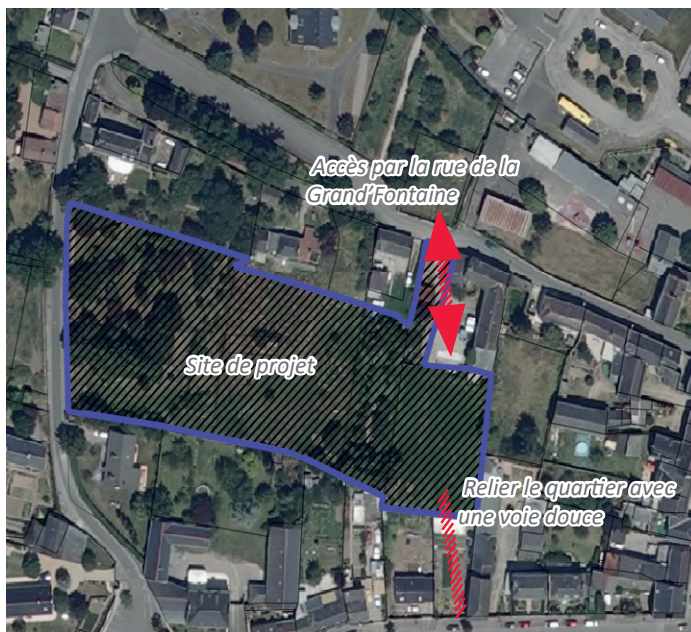
Les projets d'urbanisation situés dans un rayon de 100 à 500 mètres autour du site Natura 2000 peuvent entraîner une destruction des milieux naturels et agricoles qui constituent des milieux-relais.

Des préconisations allant dans le sens d'une préservation des haies et des arbres dans les OAP encadrant l'urbanisation future des secteurs de projet visent à préserver leur fonctionnalité. Le PLUi protège de nombreux éléments du linéaire bocager (haies) mais aussi les espaces boisés classés (EBC)

9.5 LES SECTEURS DE PROJET A PROXIMITÉ DES SITES NATURA 2000

9.5.1 Les zones AU





Cordemais / rue de la Grand'Fontaine
Type de projet : Secteur en densification
Zone PLU : 1AU
Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat
Distance Natura 2000 : < 500m
Superficie : 0,8 ha (8031 m²)

Description du projet

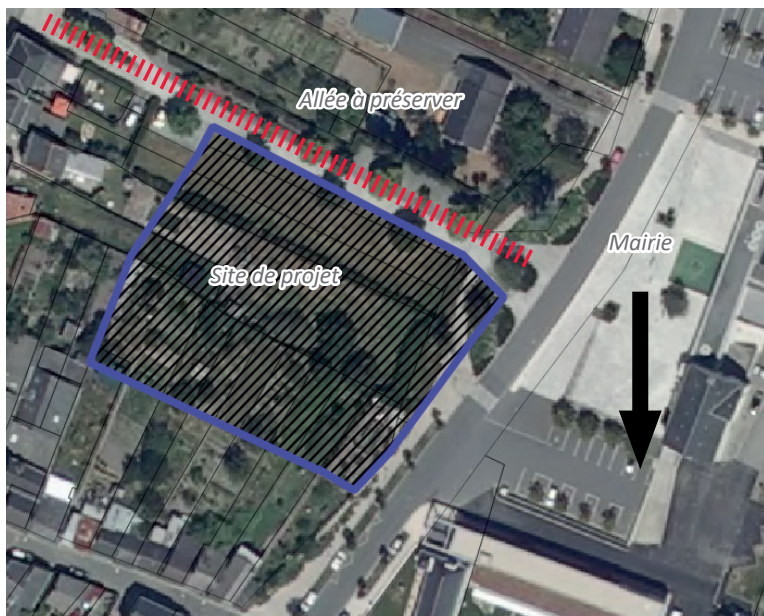
Ce secteur est situé à l'ouest du bourg, en densification urbaine à proximité des équipements et des services du bourg de Cordemais.

L'OAP préconise de préserver dans la mesure du possible les éléments boisés intéressants, de relier le quartier avec une voie douce déjà présente, d'accéder au secteur par la rue de Grand'Fontaine.

La programmation prévisionnelle est d'une densité de 20 logements à l'hectare. Le secteur est soumis à opération d'ensemble.

Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

Le secteur du projet vient s'insérer dans une trame urbaine déjà existante. Au vu de la distance de la zone Natura 2000, la notion d'incidence du projet peut être considérée comme potentielle indirecte et dans un cadre exceptionnel. En effet, aucune relation directe n'est observable entre le site de projet et la zone Natura 2000. L'OAP préconise plusieurs éléments permettant une meilleure intégration de l'opération et de ses impacts sur l'environnement.



Cordemais / Allée des Marronniers
Type de projet : Secteur en densification
Zone PLU : 1AU
Zone d'urbanisation future à vocation
d'habitat
Distance Natura 2000 : < 500 m
Superficie : 0,3 ha (3140 m²)

Description du projet

Secteur central de la commune, situé en face de la mairie le long d'une allée qualitative piétonne. Il s'agit de fonds de jardins localisés le long de l'allée des Marronniers. Ce secteur est en densification urbaine au coeur du bourg.

Ce secteur doit s'intégrer dans le maillage urbain. L'allée des Marronniers sera préservée. Les constructions seront en recul par rapport à l'espace public de l'allée des Marronniers.

Mesures supprimant ou limitant les incidences potentielles

Le secteur du projet vient s'insérer dans une trame urbaine déjà existante. Au vu de la distance de la zone Natura 2000, la notion d'incidence du projet peut être considérée comme potentielle indirecte et dans un cadre exceptionnel. En effet, aucune relation directe n'est observable entre le site de projet et la zone Natura 2000. L'OAP préconise plusieurs éléments permettant une meilleure intégration de l'opération dans son environnement.

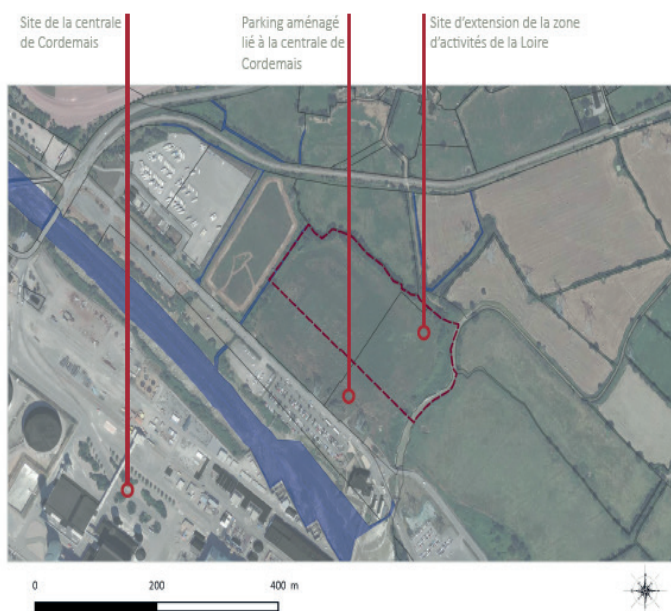
Cordemais /Zone d'activités de la Loire

Type de projet : vocation activités

Zone PLU : 1AUa

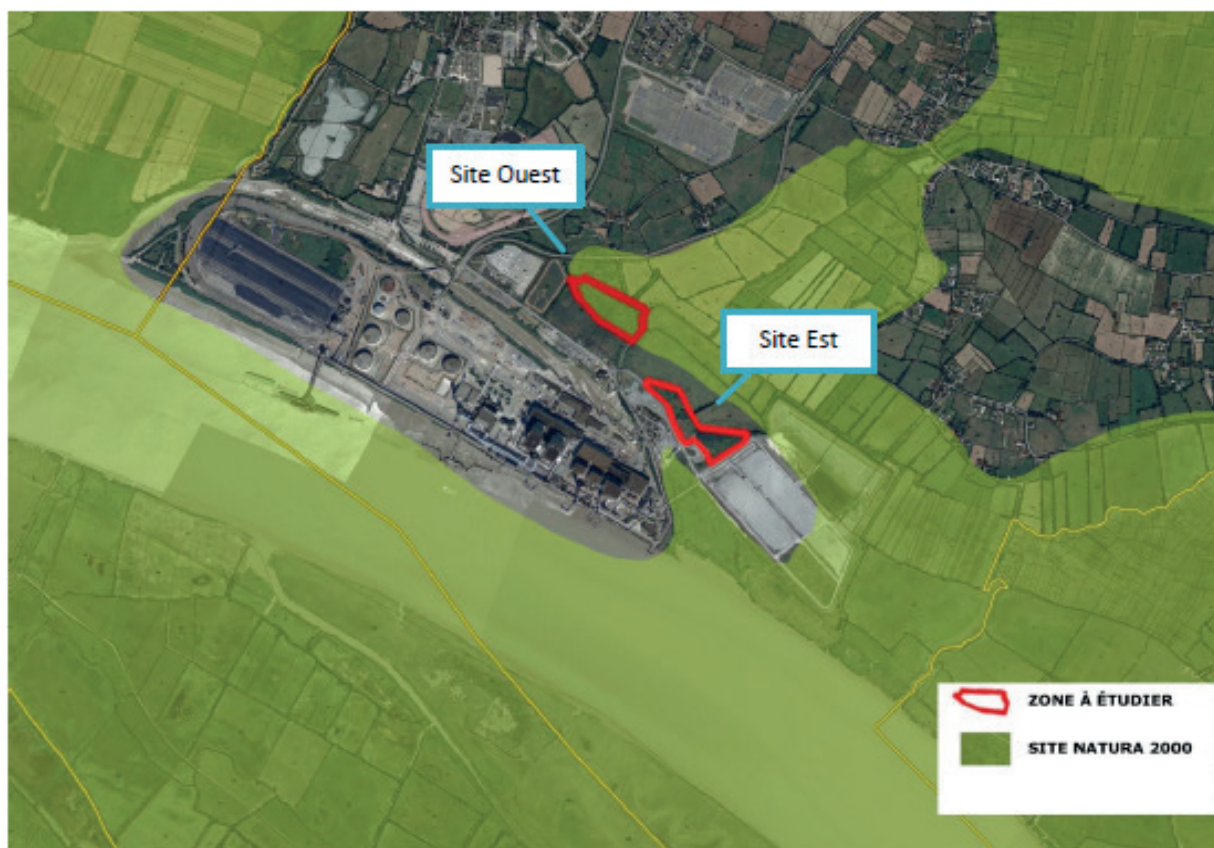
Distance Natura 2000 : < 100m

Superficie : 3,9 ha



Une expertise «faune/flore» réalisée en mai 2013 par le cabinet AEPE sur deux secteurs «ouest» et «est» situés à proximité de la centrale EDF à Cordemais (illustration ci-dessous) a permis d'évaluer les populations en présence et l'impact potentiel de projet. En effet, l'objectif était d'évaluer la richesse patrimoniale du site, comprendre les interactions et la dynamique, cibler les enjeux en terme de conservation, identifier les réservoirs biologiques, établir les impacts prévisibles, temporaires, permanents, réversibles et irréversibles du projet sur le fonctionnement écologique des populations, dans le but de proposer des mesures réductrices, compensatoires et / ou correctrices adaptées.

Sur le site ouest concerné par le projet en secteur «1 AUa» du PLUi, il n'est pas apparu d'enjeux significatifs liés à la faune ou à la flore répertoriées au moment de l'inventaire dressé au cours de cette étude.



Carte 1 : Délimitation de la zone d'études

PARTIE 10

INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN

Le code de l'urbanisme impose désormais à la commune de suivre et d'évaluer l'application du Plan Local d'Urbanisme.

Il rappelle, conformément à l'article L153-27 que «Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.».

Les indicateurs de suivi ont été élaborés afin de permettre à l'intercommunalité d'évaluer les résultats des objectifs fixés dans le PLU-I.

AXE 1 : Un projet de territoire visant à préserver les éléments fondateurs de l'identité paysagère autour du pôle structurant et des polarités complémentaires

INDICATEURS	UNITÉ	SOURCE	PÉRIODICITÉ
Évolution démographique par commune	Nombre d'habitant/an	INSEE (Recensement annuel par commune)	Bilan annuel
Évolution du parc de logements	Nombre de résidences principales / an	INSEE RP	Bilan annuel
Évolution du parc de logements	Nombre de lgts/an	Autorisations d'urbanisme - Commune	Bilan annuel
Évolution du parc de logements	Nombre de logements selon la typologie	Autorisations d'urbanisme - Commune / Sitaldel (logements commencés)	Bilan annuel
Suivi des DIA	Nombre de DIA étudiées	Commune	Bilan annuel
Suivi foncier	Nombre de préemption	Commune	Bilan annuel
Suivi des permis de construire	Nombre de permis	Communauté de communes / Commune / Sitaldel	Bilan annuel
Evolution de la construction	Nombre de logements commencés	Communauté de communes / Commune / Sitaldel	Bilan annuel

AXE 2 : Une offre d'habitat étoffée et diversifiée qui assure l'attractivité du territoire et la satisfaction des besoins des ménages

INDICATEURS	UNITÉ	SOURCE	PÉRIODICITÉ
Evolution du parc de logements sociaux	Nombre de logements sociaux	Enquête bailleurs sociaux (RPLS), DDT 44	Bilan annuel
Suivi de l'activité commerciale Répartition par secteur d'activité des établissements	Nombre de commerce de proximité	CCI, Insee répertoire des entreprises et des établissements Sirene, Connaissance locale de l'appareil productif (Clap)	Bilan annuel
Suivi des commerces de proximité	Nombre moyen de salariés	Insee, Sirene, Clap	Bilan annuel
Suivi de l'emploi par secteur d'activité	Nombre d'emplois	Insee DADS	Bilan annuel
Évolution de la scolarisation	Nombre d'enfants scolarisés par école	Commune / Rectorat	Bilan annuel
Équipements publics réalisés	Nombre d'autorisations et m ²	Commune	Bilan annuel
Suivi des aires d'accueil des gens du voyage	Nombre d'aires réalisées	Schéma départemental d'accueil des gens du voyage	
Rénovation énergétique des logements privés	Nombre de logements privés rénovés	ADIL, ADEME	Bilan annuel
Production de logements neufs économes en énergie (BBC, RT 2012 ...)	Nombre de logements économes en énergie	ECLN	Bilan annuel

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

INDICATEURS	UNITÉ	SOURCE	PÉRIODICITÉ
Surfaces protégées ou inventoriées (ZNIEFF, Natura 2000 et espaces sensibles)	Surface en m ²	SRCE Pays de la Loire, Inventaire national du patrimoine naturel / DREAL	Bilan annuel
Évolution du linéaire de haies dans les secteurs stratégiques du réseau bocager	Nombre de déclarations préalables déposées	Commune / Communauté de communes	Bilan annuel
Suivi de la mise en oeuvre de la trame verte et bleue		Trame verte et bleue du SRCE / SCOT / statistiques sylvicoles et agricoles	Bilan annuel
Évolution des surfaces boisées sur le territoire	Surface en m ²	IFN- inventaire forestier national Centre Régional de la Propriété Foncière Bretagne Pays de la Loire	Bilan annuel
Évolution de la connectivité de la trame verte et bleue	m ² d'un seul tenant des espaces N et Ns	Trame verte et bleue du SRCE / SCOT	Bilan annuel
Consommation d'espace naturel			
Évolution des surfaces de zones humides	Surface en m ²	Chambre d'agriculture et Suivi PAC	Bilan annuel
Nombre et localisation des nouveaux passages à faune	Nombre de passages	Trame verte et bleue du SRCE / SCOT / statistiques sylvicoles et agricoles	Bilan annuel
Consommation des surfaces agricoles	Surface en m ²	Communauté de commune / commune	Bilan annuel
Etat des superficies agricoles préservées et évolution	Surface en m ²	Communauté de commune / commune	Bilan annuel
% des surfaces en zones humides	Surface en m ²	Observation par photographie aérienne, données de l'agence de l'eau et suivi du SAGE	Bilan annuel
Évolution de l'emprise couverte par les coupures vertes	Surface en m ²	Observation par photographie aérienne, Communauté de commune / commune	Bilan annuel
Consommation des surfaces naturelles	Surface en m ²	Communauté de commune / commune	Bilan annuel

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

INDICATEURS	UNITÉ	SOURCE	PÉRIODICITÉ
Evolution des exploitations agricoles sur le territoire	nombre d'exploitations	Statistiques agricoles	Bilan annuel
Suivi de l'avancement des cartographies préventives (atlas des zones inondables de l'Estuaire de la Loire, aléa mouvement de terrain...)		DREAL, Géorisques	Tous les 3 ans
Suivi du risque technologique lié à la Centrale thermique de Cordemais		EDF / DREAL	Bilan annuel

AXE 4 : Un territoire rayonnant, attractif et dynamique

INDICATEURS	UNITÉ	SOURCE	PÉRIODICITÉ
Maillage / État d'avancement du linéaire de liaisons douces créées ou aménagées	Mètre de linéaire construit ou aménagé	Communauté de commune / Commune / Conseil Départemental	Bilan annuel
Évolution de la fréquentation des gares et des trains TER: nombre d'utilisateurs	nombre d'utilisateurs et nombre de voyage	Données des exploitants du réseau / Conseil Régional	Bilan annuel
Évolution de la fréquentation des Bus : nombre d'utilisateurs des lignes régulières	nombre d'utilisateurs et nombre de voyage	Données des exploitants du réseau	Bilan annuel
Évolution de la capacité de stationnement	Nombre de places de stationnement	Communauté de commune / commune	Bilan annuel
Recensement des aires de co-voiturage	nombre de places	Communauté de commune / Commune	Bilan annuel
Taux de fréquentation des aires de co-voiturage		Commune, Enquêtes locales, in-situ	Bilan annuel
Part modale des différents modes de transports sur le territoire		Insee	Bilan annuel
Évolution des trafics routiers sur les principales routes départementales et nationales du territoire		Comptages routiers (Conseil Départemental)	Suivant les comptages
Évolution de la part des emplois par secteur d'activité	Nombre d'emplois par secteur et le nombre total d'emplois	INSEE RP	Bilan annuel

AXE 4 : Un territoire rayonnant, attractif et dynamique

INDICATEURS	UNITÉ	SOURCE	PÉRIODICITÉ
Évolution du marché de l'emploi	Nombre d'emploi	INSEE	selon calendrier INSEE
Evolution de l'activité commerciale et implantation des commerces	Nombre de commerces et surfaces créées et localisation	CCI	Bilan annuel
Fréquentation touristique du territoire	Nombre de visiteurs	CDT Loire-Atlantique, office de tourisme	Bilan annuel
Fréquentation touristique par site : Loirestua / Terre d'Estuaire, Villa Cheminée, Loire à Vélo	Nombre de visiteurs	CDT Loire-Atlantique, office de tourisme	Bilan annuel
Emploi dans le secteur du tourisme	Nombre d'emplois directs	Enquête Insee, Déclaration Annuelle de Données Sociales (DADS)	Bilan annuel
Desserte numérique très haut débit, 4 G et autres technologies	Nombre de bourgs et zones d'activités desservis THD	Commune / Communauté de commune	Bilan annuel