

DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

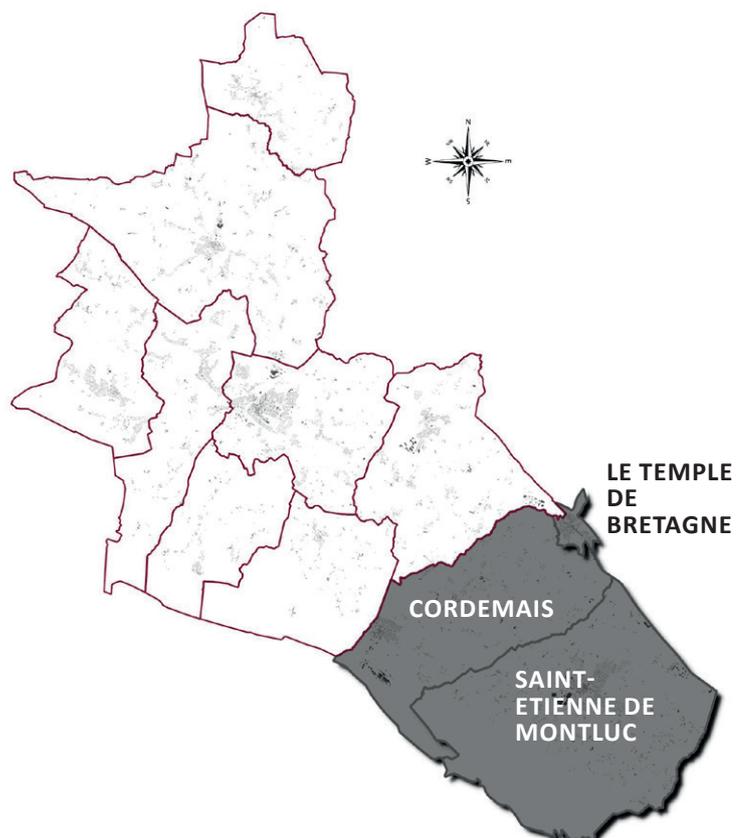
Plan local d'urbanisme intercommunal partiel

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON

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

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

ARRÊTÉ LE 8 NOVEMBRE 2018
APPROUVÉ LE 4 JUILLET 2019



PIÈCE DU PLU

1.4.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE.....	4
1. LE CONTEXTE DU PLUI PARTIEL.....	5
2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL.....	6
3. LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE.....	7
4. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES....	10
4.1 Choix du scénario de développement du PLUi.....	10
4.2 Bilan de la consommation de l'espace passée.....	11
5. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LE DOCUMENT GRAPHIQUE	
5.1 Les zones Urbaines.....	12
5.2 Les zones à Urbaniser.....	13
5.3 Les zones Agricoles.....	14
5.4 Les zones Naturelles.....	15
6. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET ET ÉTUDE D'INCIDENCE NATURA 2000	
6.1 La prise en compte des objectifs du Scot dans le PADD	17
6.2 L'évaluation des incidences Natura 2000.....	18
6.3 Les secteurs de projet à proximité de Natura 2000.....	19

PRÉAMBULE

L'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation d'un PLUi partiel soumis à évaluation environnementale:

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29 ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.



1. LE CONTEXTE DU PLUI PARTIEL

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.

2. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

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.

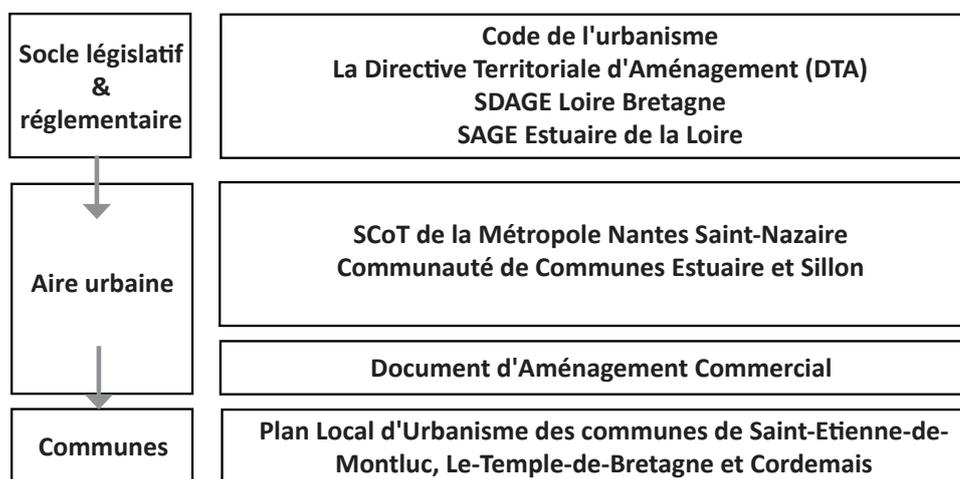
Dans le socle législatif et réglementaire, le PLUi partiel doit être compatible avec la Loi Alur, les Lois d'urbanisme Grenelle 1 et 2, la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.

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

- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5200621 «Estuaire de la Loire», en vigueur depuis 2014 et fait suite au classement du site en Site d'Intérêt Communautaire (SIC), Directive Habitat
- la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR52210103 «Estuaire de la Loire», Directive Oiseaux.

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).



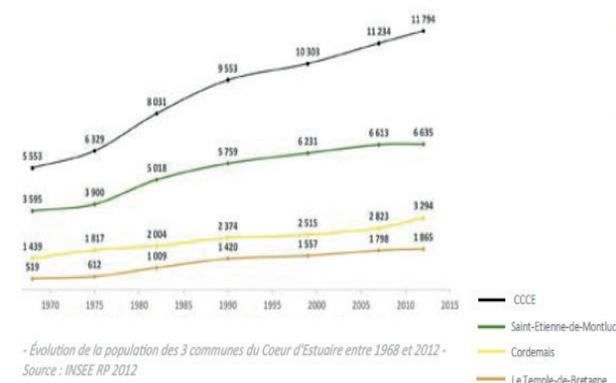
3. LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE

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.

Une croissance démographique soutenue et partagée entre les trois communes

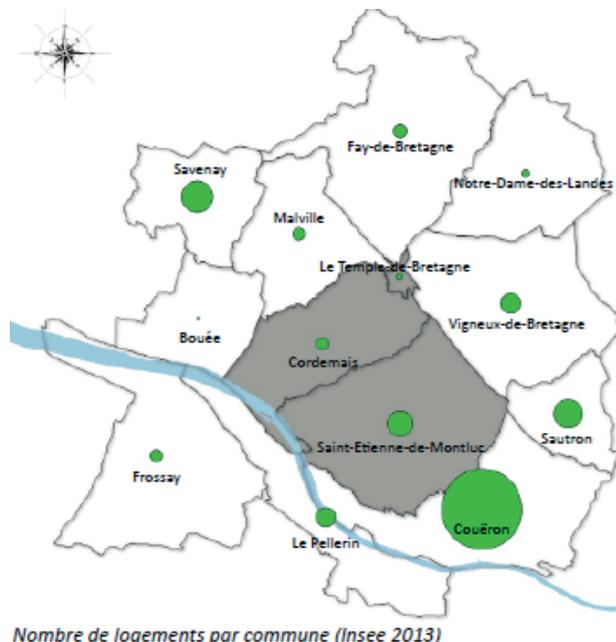


Un parc de logements à rénover et un développement à orienter vers la diversification de l'offre

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.

Le parc de logements par commune



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.

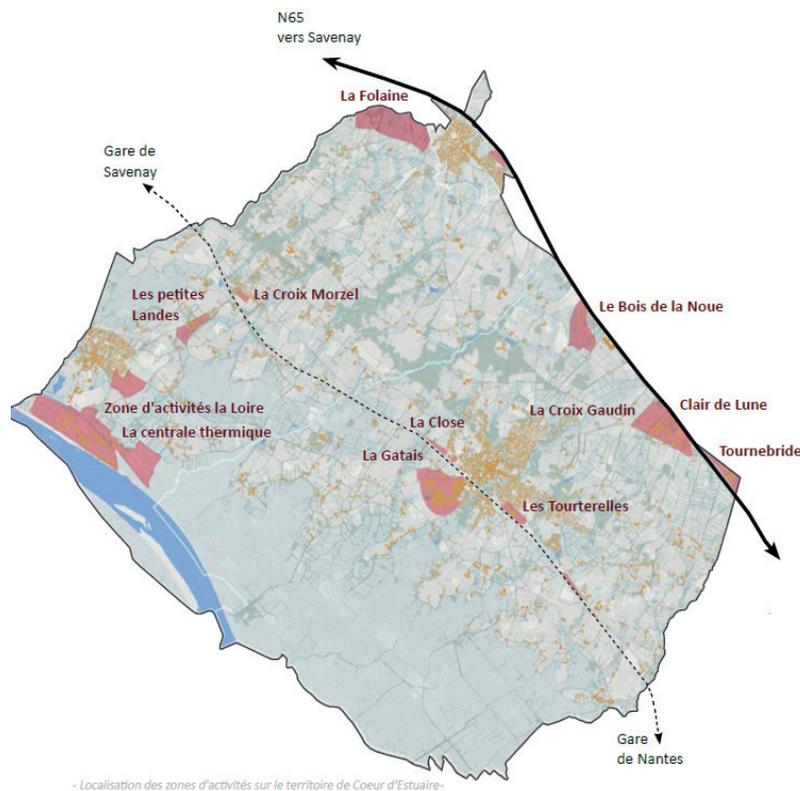
L'agriculture permet d'entretenir et de maintenir les paysages.

L'activité innovante reste à encourager.

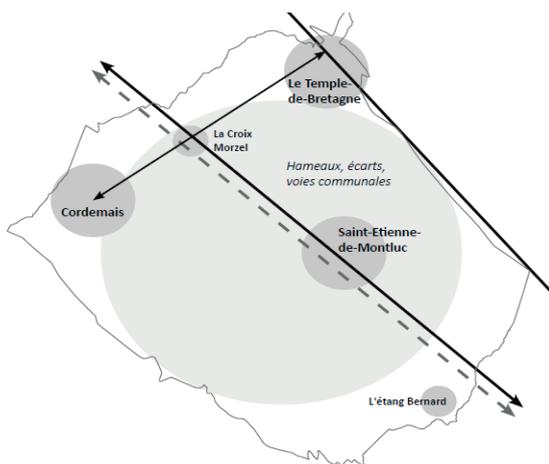
Des mobilités centrées sur la voiture

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.



Les zones d'activités sur le territoire



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 de Coeur d'Estuaire.

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 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.

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.



Une diversité des pratiques agricoles à maintenir 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.



Un étalement urbain à limiter pour préserver le maillage bocager et boisé du territoire

Il faut contenir l'étalement urbain par souci de préservation des qualités et de 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.



4. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet de développement choisi par la collectivité à horizon de 10 à 20 ans. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques. Les orientations définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux besoins et enjeux soulevés dans le diagnostic.

Ces orientations ont été définies par les élus des trois communes et s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic et des ateliers 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'État, du SCoT et du SDAGE notamment.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour 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 quatre grands 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.

4.1 Choix du scénario de développement du PLUi

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..

Les objectifs en matière de réduction de -35% de la consommation de l'espace passée inscrite au SCOT se sont traduits par une enveloppe de 77.6 ha maximum au PLUi partiel.

La consommation de l'espace estimée au PLUi partiel, en dehors de l'enveloppe urbaine se traduit comme suit :

68.37 ha au total dont :

- 37.12 ha pour l'économie

- 30.39 ha à destination d'habitat

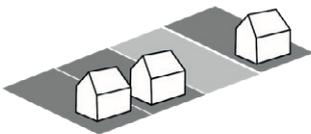
- 0.86 ha pour les équipements

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	

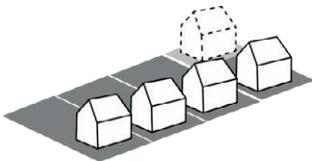
La recherche du foncier répondant à l'accueil de population à l'échéance du PLUI a été réalisée de la manière suivante :

- 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 :



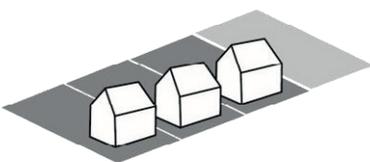
- potentiel au sein des tissus urbanisés, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (SCOT)
33,35 hectares



- 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

5. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal partiel de Coeur d'Estuaire traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées :

- D'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme et présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- D'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu, aux exigences du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, l'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation. Le zonage du PLUi et le règlement associé répondent à la logique qui suit.

5.1. Les zones urbaines

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.

Elle comprend les secteurs Ua (centre historique de Saint-Etienne-de-Montluc), Uaa (centre historique de Cordemais et du Temple de Bretagne) et Uab (extensions du centre de Saint-Etienne-de-Montluc).

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.

La zone UB

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

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

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

La zone UD

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

L'objectif poursuivi par la création de la zone UD est de limiter la densification du secteur de la Blandinais à Saint-Etienne de Montluc afin de préserver son caractère paysager.

La zone UE

La zone UE est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, notamment les activités industrielles et économiques. Elle comprend six secteurs : UEi dédié aux activités industrielles, UEa dédié aux activités artisanales, UEb dédié au centre de formation, UEc dédié aux activités commerciales et de services, UEd correspondant aux activités insérées dans le tissu urbain du Temple de Bretagne et UEf correspondant aux ZAC de la Folaine et le Bois de la Noue.

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

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.

La zone UP

La zone UP correspond aux secteurs à vocation d'équipements collectifs. L'objectif poursuivi par la création de la zone UD est de permettre la pérennité des équipements d'intérêt collectifs du territoire (équipements scolaires et culturels, aires de stationnement ...).

5.2. Les zones à urbaniser

La délimitation des zones à urbaniser qui correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, découle des orientations du PADD et de l'objectif de création de logements. Elle répond également à une logique de projet d'ensemble avec les zones urbaines précédemment présentées.

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 est destinée aux activités économiques liées au port à sec de la zone d'activité de la Loire.

L'objectif poursuivi par la création de la zone 1AUa est 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, sportifs et de loisirs du Temple de Bretagne.

La création de la zone 1AUP poursuit l'objectif d'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
- 2AUX : secteur d'activité lié à la centrale thermique de Cordemais
- 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.

5.3. Les zones agricoles

Les zones agricoles correspondent aux 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.

5.4. Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières correspondent à des 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Les possibilités de constructions y sont très strictement encadrées.

La zone N est répartie sur l'ensemble des trois 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 «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) correspond à la 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.

6. ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET ET ÉTUDE D'INCIDENCE NATURA 2000

Le projet intercommunal traduit une volonté d'équilibre où le développement est respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Il convient de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et d'énoncer les mesures compensatoires éventuelles prises dans le projet de PLUi partiel. L'évaluation environnementale s'est déroulée selon les étapes décrites ci-après.

Tout d'abord, 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, les faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont été identifiés lors de cette étape. Cette identification s'appuie sur l'analyse des différentes études sur l'environnement.

Suite à l'identification des différents enjeux environnementaux, le PADD a été élaboré dans le souci constant de construire un projet cohérent avec ceux-ci en cherchant à éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement. Le territoire a souhaité rédiger des orientations claires et précises dans le PADD, pièce constituant le coeur du projet de PLUi, afin de faciliter la phase réglementaire.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), puis différents outils ont été mis en oeuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement. Les incidences sur l'environnement ont été évaluées par thématique :

- Incidences sur les ressources naturelles et la biodiversité ;
- Incidences sur la ressource en eau ;
- Incidences sur le cadre de vie, les paysages, le patrimoine naturel et bâti ;
- Incidences sur les risques naturels et technologiques ;
- Prise en compte des nuisances.

La délimitation des zones urbaines et des zones à urbaniser s'est appuyée sur la cartographie des zones humides, des espaces naturels protégés par un dispositif particulier (zone Natura 2000, ZNIEFF, site classé...) et sur celle réalisée dans le cadre du diagnostic agricole identifiant les terres stratégiques par exemple. Certains sites potentiels apparaissant pertinents du fait de leur localisation, par exemple pour l'accueil de nouvelles constructions, ont été écartés du fait de la présence d'une zone de risque avérée ou par la présence d'un espace paysager remarquable.

Lorsqu'un secteur de projet pouvait avoir une incidence sur le fonctionnement de l'activité agricole ou sur l'environnement, des mesures ont été prises pour les limiter, dans les OAP notamment.

6.1. La prise en compte des objectifs du Scot dans le PADD

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, Saint-Etienne-de-Montluc et de deux pôles complémentaires, Le Temple-de-Bretagne et Cordemais.

Les axes déclinés dans le PADD reprennent les grands objectifs du SCOT Nantes Saint-Nazaire :

- organiser l'armature autour d'un pôle et de polarités,
- assurer une production de l'ordre de 120 logements par an,
- mobiliser le tissu existant pour accueillir la population nouvelle,
- encadrer l'évolution des constructions existantes en zones agricoles et naturelles,
- 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.

6.2. L'évaluation des incidences Natura 2000

Le territoire de Coeur d'Estuaire 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» et l'autre en Site d'Intérêt Communautaire (SIC) Directive «Habitats, faune, flore».

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI partiel et conformément à la loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et à la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et leur décret d'application, une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée sur ces zones ZPS et SIC.

Le périmètre du site Natura 2000 couvre 21 726 hectares 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.

Le site se compose principalement de prairies semi-naturelles humides, de prairies mésophiles améliorées, de rivières et estuaires soumis à la marée, de vasières et bancs de sable, de lagunes (incluant les bassins de production de sel), de marais, tourbières, de forêts.

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), le site présente une grande 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.

Les habitats estuariens au sens strict revêtent une importance particulière de même que les milieux aquatiques, les roselières, les prairies humides, le bocage. Ces milieux varient en fonction des marées, du gradient de salinité, du contexte hydraulique.

De nombreuses espèces d'intérêt communautaire ont été relevées sur le site dont l'angélique des estuaires, la loutre d'Europe, le triton crêté.

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par les activités et les 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.

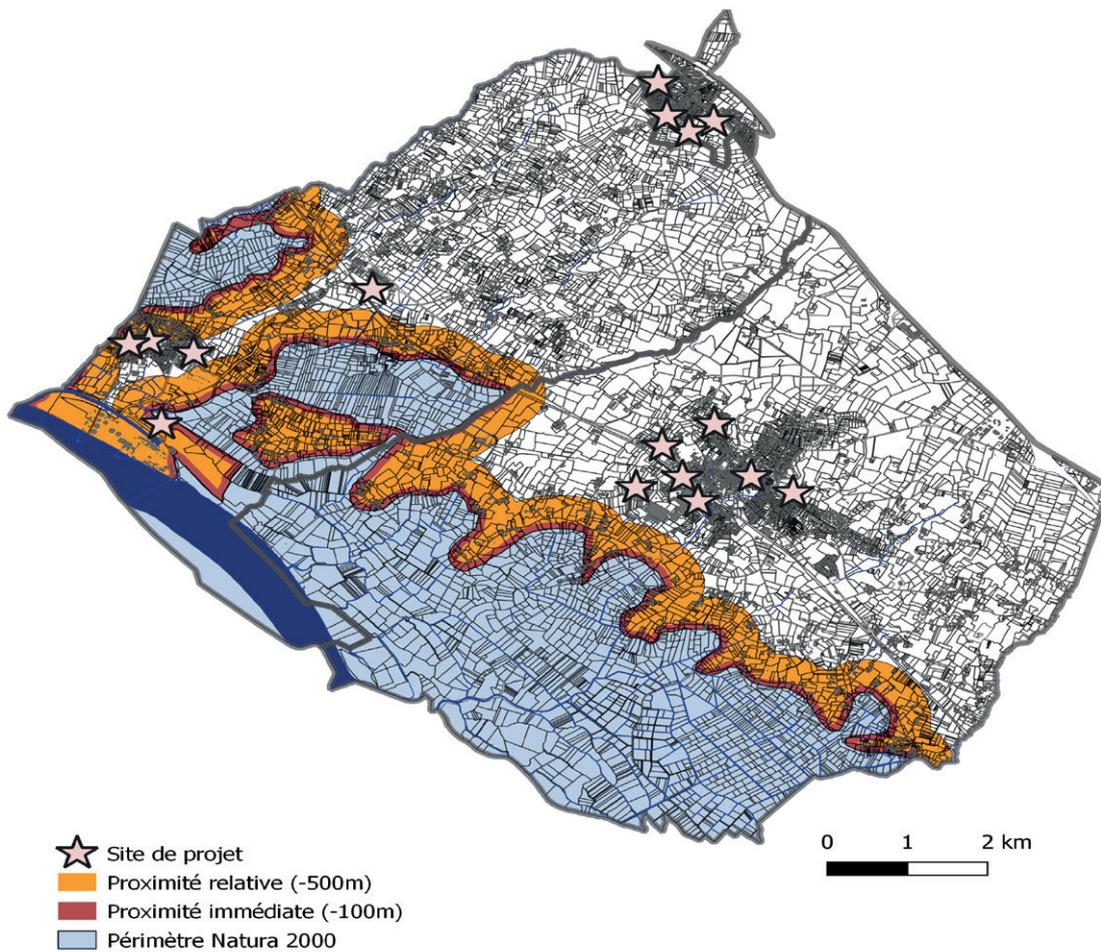
Parmi les principales vulnérabilités présentées par ce site, citons l'envasement naturel, l'artificialisation des berges, le remblaiement, les risques de pollution, le prélèvement excessif sur les stocks de certains poissons migrateurs, l'entretien insuffisant ou inadapté du réseau hydraulique, la surfréquentation, les pratiques agricoles inadaptées.



6.3. Les secteurs de projet à proximité de Natura 2000

Trois sites de projet, classés en zone AU, se situent à proximité de Natura 2000.

- Deux secteurs sont en densification urbaine. L'un se trouve à proximité des équipements et des services du bourg de Cordemais, l'autre dans le bourg de Cordemais. Ces projets sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui visent une meilleure intégration des futures opérations dans leur environnement.
- Le troisième site est classé en secteur «1AUa» et se situe à proximité de la centrale électrique de Cordemais. Il s'agit d'un secteur de développement de la zone d'activités de la Loire.



Après analyse des secteurs de projets de tous types dans un rayon de 100 mètres, 500 mètres et au sein des espaces Natura 2000, les projets pouvant impacter potentiellement les sites ont fait l'objet d'une étude approfondie et détaillée afin de mettre en place les mesures compensatoires ou les mesures permettant de diminuer ou d'écartier ces impacts.

Les secteurs de projets étudiés dans le cadre de l'étude d'incidence Natura 2000 sur les communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc sont les suivants :

	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
PROJET D'ACTIVITÉ	- Zone naturelle (NP1 et NP2) Périmètres de déminage	- Évolution d'un secteur proche de la centrale- zone d'activités de la Loire (Cordemais) 1AUa	-
ÉVOLUTION 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	
ÉVOLUTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	- 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)

Parallèlement à ces incidences négatives potentielles, la méthodologie même d'élaboration du projet de PLUI partiel et les nombreuses mesures mises en place par le PLUi partiel permettent de limiter les impacts des projets de développement et d'apporter une protection supplémentaire au site Natura 2000 et ses abords :

- Protection du site Natura 2000 et du site «Estuaire de la Loire» correspondant à des espaces naturels à grande sensibilité environnementale grâce au classement en secteur Ns ;
- Protection des zones humides et de leur espace de bon fonctionnement par un classement en zone N et par des dispositions spécifiques relatives à la trame verte et bleue et au paysage prises en compte dans le règlement et dans le document graphique ;
- Développement urbain privilégié dans les pôles et au sein des tissus urbains ;
- Prise en compte de la richesse et de la fragilité des milieux dans le choix des sites de projets (corridors écologiques, zones humides ...) ;
- Maintien des éléments naturels et paysagers de qualité sur les sites de projets grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'évaluation détaillée des incidences menées permet de conclure que le PLUI partiel ne porte pas atteinte aux habitats et aux espèces d'intérêt communautaire présentes sur le territoire ou en interaction avec lui. Plus largement, le projet n'a pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 et il apporte une protection plus fine du patrimoine agricole et paysager.