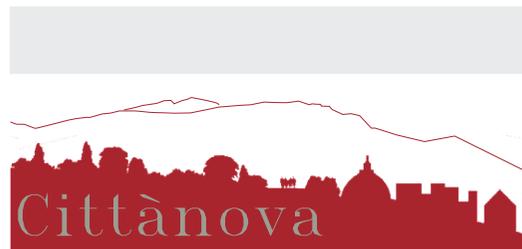


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL PARTIEL



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

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE



PIÈCE DU PLU

2.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES

ARRÊTÉ LE 8 NOVEMBRE 2018
APPROUVÉ LE 4 JUILLET 2019

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	4
1.1. Contexte législatif et réglementaire du PADD.....	5
1.2. Le contexte intercommunal : l'évolution du périmètre de la Communauté de Communes.....	6
1.3 L'évaluation environnementale et études d'incidences.....	6
1.4. Les axes stratégiques du PADD.....	7
2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	8
AXE TRANSVERSAL 1 : UN TERRITOIRE VISANT À PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS FONDATEURS DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ANCRÉ AUTOUR DU PÔLE STRUCTURANT ET DES POLARITÉS COMPLÉMENTAIRES.....	9
AXE 2 : Une offre d'habitat étoffée et diversifiée qui assure l'attractivité du territoire et la satisfaction des besoins des ménages.....	10
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.....	16
AXE 4 - Un territoire rayonnant, attractif et dynamique à l'échelle métropolitaine.....	21
3. TRADUCTION CARTOGRAPHIQUE.....	25

1. Préambule

1.1 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, les 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. »

1.2. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL : L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

L'élaboration du PLUi a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes Coeur d'Estuaire, en date du 13 octobre 2015. Au 1er janvier 2017, le périmètre de l'intercommunalité a évolué : la Communauté de Communes Loire et Sillon a fusionné avec la Communauté de Communes de Coeur d'Estuaire. L'EPCI compétente en matière de document de planification est la Communauté de Communes Estuaire et Sillon.

Le projet de PLUi de l'ancienne Communauté de Communes de Coeur d'Estuaire s'intègre dans une intercommunalité élargie. Ainsi, il s'agit du PLUi partiel de communes de Cordemais, Saint-Etienne de Montluc et le Temple de Bretagne.

1.3 L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET ETUDES 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 sites 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**.

1.4. LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD

A travers le présent document, le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations, définies après concertation, s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. 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 et du SCOT notamment.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire communal avec pour fil conducteur, préservation de l'environnement et équilibre territorial, qualité urbaine et mixité.

Elles sont organisées autour d'un axe transversal délinée en trois axes thématiques:

AXE TRANSVERSAL 1

UN PROJET DE TERRITOIRE VISANT À PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS FONDATEURS DE L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE AUTOUR DU PÔLE STRUCTURANT ET DE 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, DYNAMIQUE

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

AXE TRANSVERSAL 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

- 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
- Assurer un développement équilibré et complémentaire des bourgs de Cordemais et du Temple de Bretagne
- Permettre le développement mesuré de la seconde polarité du village de la Croix Morzel à Cordemais

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

- Diversifier les modes de production en logements dans une logique intercommunale en valorisant le potentiel foncier du tissu bâti existant
- Assurer une production de logements maîtrisée dans le temps et complémentaire entre les polarités
- Permettre un développement respectueux 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

Territoire aux portes de l'agglomération nantaise, il 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

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

Renforcer la production en logements des polarités et assurer une diversification des modes de production (individuel/collectif, libre, en accession, social, et une diversité des formes urbaines)

Assurer une production complémentaire en logements de l'ordre de 100 à 120 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

> Identifier les potentiels de renouvellement urbain et permettre des formes urbaines adaptées à leur fonction et à leur contexte urbain et paysager

> Identifier et valoriser les projets d'aménagement au sein des bourgs

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

> 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, intégrés à la trame urbaine des bourgs et des lotissements existants

Se doter d'outils permettant de cadrer les divisions foncières (charte de la densification, Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur...), pour assurer une densification adaptée aux formes urbaines et respectueuse du cadre de vie

Maîtriser plus particulièrement les divisions foncières sur le secteur du centre-bourg du Temple de Bretagne au regard de la configuration urbaine du bâti (maîtriser la densification en second rideau, en coeur d'îlot)

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

- > Envisager les extensions comme un moyen complémentaire de la production en logements
- > Atteindre un objectif qualitatif des extensions en réponse à la diversification de l'habitat et développer des quartiers intégrés à travers la qualité des projets d'aménagement et la mise en oeuvre d'une approche environnementale
- > Rechercher et prioriser les meilleurs espaces pour 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
- > 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

> 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

> 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.

Diversifier l'offre pour assurer l'accueil de nouveaux ménages et un parcours résidentiel satisfaisant sur le territoire.

> 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, actuellement déficitaire.

> 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

Faciliter la rénovation énergétique du parc de 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

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

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

- Prioriser le développement sur Saint-Etienne de Montluc en terme d'habitat tant par les objectifs de production (60% de l'offre totale en logements) que la diversité attendue à travers les commerces et les équipements publics.

- Garantir une diversification des modes de production et de l'offre via le développement de logements collectifs et l'accroissement de l'offre locative
- 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
- 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
- Affirmer une politique ambitieuse du Pôle Gare : faire de ce projet une opération emblématique et multifonctionnelle, phasée dans le temps et dans l'espace
- 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
- Anticiper les possibles opérations de renouvellement en centre bourg.
- 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...)

> Poursuivre l'urbanisation du bourg de Cordemais en cohérence avec ses contraintes et développer de façon mesurée le village de la Croix Morzel

- 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
- 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

> 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)
- Permettre une évolution douce du tissu existant en cohérence avec la trame urbaine
- Cadrer le phénomène de densification urbaine du tissu urbain du centre-bourg en cohérence avec ses caractéristiques urbaines (gabarit des constructions..) afin de préserver un cadre de vie qualitatif
- Valoriser le pôle d'équipements communaux par une opération mixte (habitat, commerces, équipements...)
- Assurer une extension urbaine à proximité de l'axe principal de la rue de Nantes

> 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
- 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
- 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

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 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
- > Préserver les espaces naturels et paysagers à fort intérêt patrimonial identifiés par la DTA et le SCOT
- > Soigner les lisières des espaces sensibles et protégés
- > 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
- > Poursuivre la préservation du paysage bocager tout en assurant le dynamisme de l'activité agricole
- > Intégrer la préservation des zones humides en amont de projets d'aménagement

OBJECTIF 2 : 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
- > Limiter la consommation des terres agricoles à travers un urbanisme raisonné et économe en espace dans le respect des lois et documents supra-communaux en vigueur en :
 - Atteindre une réduction minimale de 35 % à l'échelle intercommunale par rapport à la consommation d'espace constatée sur la période 2005-2015.
 - 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, préserver sur le territoire à minima 4300 ha de superficies agricoles pérennes
- > 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

OBJECTIF 3 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DU TERRITOIRE

> 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...)

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.

> S'appuyer sur la qualité paysagère et patrimoniale des centralités pour développer des opérations qualitatives

> Assurer une densité moyenne résultante d'au moins 25 logements par hectare dans les nouvelles opérations en extension à Saint-Etienne de Montluc

> Atteindre une densité minimale de 20 logements par hectare par opération en extension sur les communes du Temple de Bretagne et Cordemais

> Mettre en valeur le patrimoine des centres historiques et le patrimoine rural identitaire

> 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...)

> 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

> Assurer un maillage de connexion douces inter-quartier et inter-polarité

OBJECTIF 4 : 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
- > Prendre en compte au sein du projet le risque technologique lié à la centrale de Cordemais
- > Prendre en compte les zones d'effets du centre de déminage de Saint-Etienne de Montluc
- > 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

> 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

- Mettre en place un pôle d'échange multimodal intégré 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 TER

> 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, source d'apaisement pour le bourg et la vie locale

- Envisager le contour du bourg du Temple de Bretagne
- Faciliter les liaisons douces entre le bourg et la Croix Morzel
- 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 bourgs
- Veiller à dimensionner et à préserver des capacités de stationnement en réponse aux besoins de mobilité sur le territoire

> 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

OBJECTIF 2 : 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
- > 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
- > Garantir une adéquation offre d'emploi / formation avec la présence de l'école du Gaz
- > 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.
- > Maintenir le site d'activité isolée au lieu-dit La Jubinais à Saint-Etienne de Montluc
- > Accueillir des activités tertiaires au sein du projet de "pôle gare"
- > Pérenniser les zones d'emplois existantes et maintenir les réserves foncières existantes
- > Maintenir l'offre commerciale et dynamiser le commerce de centre-bourg :
 - 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
 - Limiter l'implantation des commerces en périphérie du pôle structurant afin de ne pas remettre en cause l'équilibre du centre-bourg
 - Veiller à la complémentarité de l'offre (commerces, équipements, services) entre le coeur 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

- > Accueillir à Saint-Etienne de Montluc les équipements rayonnants à l'échelle du territoire
- > Engager une réflexion sur le développement d'un site d'équipement public à l'Est de la commune de Saint-Etienne de Montluc
- > Conforter les équipements publics et les services des polarités complémentaires pour une offre répondant aux besoins quotidiens et de proximité
- > Permettre la création d'un réel « pôle scolaire » au Temple de Bretagne et amorcer une réflexion sur la mutation de l'équipement scolaire actuel
- > 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 »

OBJECTIF 4 : 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"
- > Mettre en place une offre touristique complémentaire sur l'ensemble du territoire (hébergements, chemins de randonnées...)

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

- > Améliorer les performances des réseaux (très haut débit, 4G et autres technologies)

3. Éléments cartographiques
