

Département de Loire Atlantique	République Française
COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON	CONSEIL DU 03 02 2022
2, Bd de la Loire – 44260 SAVENAY	Délibération n° 05_03-02-2022 Date de convocation : 28/01/2022 Lieu de la séance : La Chapelle-Launay Date de la séance : 03/02/2022
Présents : Messieurs : A. LE BORGNE, J.L THAUVIN, D. GUILLE, M. GUILLARD, P. MARTIN, P. BRIAND, R. NICOLEAU, Y. TAILLANDIER, A. FARCY, M. MEZARD, F. MOREAU, P. CORBEL, J. TATARD Mesdames : M. GALLERAND, P. CORMERAIS, N. FLAURAUD, C. TRAMIER, M. LEJEUNE, H. COUTELLER, V. GAUTIER, C. SACHOT, I. LE BELLEGO, C. PETER	Nombre de membres en exercice : 36 Quorum = 13 Nombre de conseillers présents : 23 Procurations : 11 Nombre de votants : 34 Absents : 2
Absents excusés ayant donné procuration à : V. BARILLAU pouvoir à JL. THAUVIN R. GUYON pouvoir à JL. THAUVIN T. GADAIS pouvoir à D. GUILLÉ E. SABATHIER pouvoir à N. FLAURAUD S. PASCO pouvoir à P. MARTIN Y. COURIO pouvoir à R. NICOLEAU E. LE QUENVEN pouvoir à C. SACHOT M. VANDEN BRUGGE pouvoir à R. NICOLEAU J. LERAY pouvoir à J. TATARD P. CHABAUD pouvoir à I. LE BELLEGO S. HALLIEN-LANIO pouvoir à J. TATARD	Présidence : R. NICOLEAU Secrétaire de séance : N. FLAURAUD Rapporteur : C. TRAMIER
Absents excusés : M. JANVIER A. JOGUET	

**MODIFICATION N°1 DU PLUi PARTIEL DES COMMUNES DE
CORDEMAIS, LE TEMPLE DE BRETAGNE ET SAINT-ETIENNE-DE-
MONTLUC – OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR
DIT « POLE GARE » DE SAINT-ETIENNE-DE-MONTLUC**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc a été approuvé par délibération du 4 juillet 2019 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 19 novembre 2020.

Dans ce cadre, le secteur dit « Pôle gare », à Saint-Etienne-de-Montluc, a été classé en zone 2AUg.

1. Justification de l'ouverture partielle de la zone 2AUg dit « Pôle gare » à l'urbanisation avec mise en place d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et modification du règlement écrit

Tant au regard de son positionnement qu'au regard de sa superficie (14.55 hectares), le secteur dit « Pôle gare » est hautement stratégique pour la confortation de l'agglomération. Il est constitué dans sa grande majorité de surfaces artificialisées (anciens bâtiments d'activités, parking, etc.) et partiellement de terrains exploités par l'agriculture.

L'ouverture à l'urbanisation envisagée porterait sur environ 4 hectares, dont moins de 2 hectares mobilisables pour des constructions à vocation d'habitat notamment (le reste étant destiné à des espaces publics au contact de la gare, ou correspondant au réseau ferré et à ses abords). A raison d'une densité d'au moins 25 logements par hectare (correspondant aux objectifs du PADD du PLUi partiel), au moins une cinquantaine de logements pourrait être édifiée sans étendre l'enveloppe urbaine du bourg.

En application des dispositions de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire doit justifier « l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Une notice annexée à la présente délibération apporte l'argumentaire nécessaire au respect de cette disposition au titre des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. Aussi, après intégration des capacités d'urbanisation dans ces zones, la notice identifie des besoins complémentaires de l'ordre de 132 à 198 logements à court terme (sur les trois prochaines années), sachant que l'aménagement du secteur « Pôle gare » se déroulera sur une période plus longue au regard de sa complexité et des enjeux connexes (formes urbaines, mobilités, capacité des équipements, etc.).

Par conséquent, une ouverture à l'urbanisation portant sur une cinquantaine de logements est justifiée.

S'agissant de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone, il est rappelé que le projet de « Pôle gare » a fait l'objet d'un plan-guide spécifique, et que les études opérationnelles sont actuellement en cours sous la conduite d'un aménageur et en lien avec la Commune de Saint-Etienne-de-Montluc et la Communauté de communes Estuaire et Sillon.

2. Concertation liée à l'ouverture de la zone 2AUg dit « Pôle Gare » à l'urbanisation

Au regard de la superficie couverte par la zone 2AUg et du potentiel de surface de plancher réalisable, la modification du PLUi partiel fera l'objet d'une évaluation environnementale.

Le projet de « Pôle gare » constitue un projet d'envergure majeure, qui se projette sur le long terme. L'ouverture partielle à l'urbanisation envisagée correspond à la première étape de ce projet.

Dans le cadre de cette procédure, une concertation publique sera mise en place selon les modalités suivantes :

- DUREE DE LA CONCERTATION : la concertation se déroulera sur la période courant du 21 février 2022 à la délibération de bilan de la concertation.
- MOYENS D'INFORMATION RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION :
 - La présente délibération sera affichée au siège de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon et en mairie de Saint-Etienne-de-Montluc ;
 - Une notice de concertation présentant l'objet du projet de modification sera mise à disposition du public, en mairie de Saint-Etienne-de-Montluc (a minima en version papier) et sur le site Internet de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon (version numérique) ;
 - Une réunion publique sera organisée, en présentiel ou en visio-conférence.
- MOYENS DE COLLECTE DES OBSERVATIONS RETENUS POUR TOUTE LA DUREE DE LA CONCERTATION :
 - Observations « papier » : un registre disponible en mairie de Saint-Etienne-de-Montluc sera associé à la notice de concertation (version papier), permettant au public de faire part de ses observations ;
 - Observations « numériques » : l'adresse mail suivante permettra au public de faire part de ses observations au format numérique : urbanisme@estuaire-sillon.fr ;
 - La réunion publique mentionnée dans les « Moyens d'information retenus » sera également un moyen de collecte des observations, en présentiel ou en visio-conférence.
- BILAN DE LA CONCERTATION : un bilan de la concertation sera réalisé à la clôture de cette période.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36, L.153-38 et suivants,
Vu l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique dite « ASAP » qui modifie les dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme relative à la concertation obligatoire des documents d'urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) partiel approuvé le 4 juillet 2019 et modifié le 19 novembre 2020,
Vu la notice annexée à la présente délibération,

CONCLUSION

Les membres du Conseil Communautaire décident par 31 voix pour, 1 voix contre (J. LERAY) et 2 abstentions (J. TATARD, S. HALLIEN-LANIO) :

- DE VALIDER le lancement de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal partiel des communes de Cordemais, Le Temple de Bretagne et Saint-Etienne-de-Montluc pour l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUg du secteur dit « Pôle Gare »,

- ☛ DE JUSTIFIER l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Pôle gare » de Saint-Etienne-de-Montluc au regard des motifs exposés dans la notice annexée à la présente délibération,
- ☛ D'APPROUVER les modalités prévues pour la concertation relative au projet de modification n°1 du PLUi Partiel,
- ☛ D'AUTORISER le Président à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Conformément à l'article R.153-20 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme :

- Affichage pendant un mois au siège de la Communauté de Communes Estuaire et Sillon et de la mairie de Saint-Etienne-de-Montluc ;
- Mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au Recueil des actes administratifs.

Fait et délibéré le 3 février 2022

Rémy NICOLEAU

Président



ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE LE :
ET AFFICHAGE LE :
Le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ESTUAIRE ET SILLON
Rémy NICOLEAU