

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE

Séance du Conseil Communautaire du mardi 25 juin 2024



EXTRAIT N° 2024.00123 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

en exercice : 60
présents : 41
représentés : 16

Date de convocation :

mercredi 19 juin 2024

Secrétaire de séance :

Mme Virginie BOUTET
CAILLE

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq juin à 14 heures 00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire s'est réuni sous la présidence de **M. David SAMZUN**,

Etaient présents :

BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE, M. Tony LE PEN
DONGES : M. François CHENEAU, Mme Magali PIED
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY, Mme Sylviane BIZEUL
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Thierry NOGUET, Mme Karine HUET, M. Pascal PLISSONNEAU
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, M. Stéphane CAUCHY, M. Michael NICOSIA
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Mathieu COENT, Mme Laurence DOMET GRATTIERI, M. Pascal HASPOT
SAINT-JOACHIM : Mme Marie-Anne HALGAND, M. Roger VEILLAUD
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Jean-Michel CRAND
SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Christophe COTTA, M. Xavier PERRIN, Mme Béatrice PRIOU, Mme Céline PAILLARD, Mme Dominique TRIGODET, Mme Maribel LETANG-MARTIN, Mme Stéphanie LIPREAU, M. Jean-Marc ALLAIN, M. Gwénolé PERONNO, Mme Hanane REBIHA, M. Philippe CAILLAUD, Mme Sarah TRICHET ALLAIRE, Mme Virginie BOUTET CAILLE, M. Alain GEFFROY, M. Michel RAY, Mme Noelle RUBEAUD
TRIGNAC : M. Claude AUFORT, Mme Dominique MAHE-VINCE, Mme Laurence FREMINET

Absents représentés :

DONGES : M. Daniel SIMON donne pouvoir à M. François CHENEAU
PORNICHET : M. Rémi RAHER donne pouvoir à M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Nicole DESSAUVAGES donne pouvoir à Mme Frédérique MARTIN
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : Mme Lydia MEIGNEN donne pouvoir à M. Jean-Michel CRAND
SAINT-NAZAIRE : Mme Gaëlle BENIZE donne pouvoir à Mme Sarah TRICHET ALLAIRE, M. Eddy LE CLERC donne pouvoir à Mme Stéphanie LIPREAU, M. Jean-Luc GUYODO donne pouvoir à Mme Béatrice PRIOU, M. Olivier BLECON donne pouvoir à M. Gwénolé PERONNO, Mme Emmanuelle BIZEUL donne pouvoir à M. Alain GEFFROY, M. Dennis OCTOR donne pouvoir à Mme Noelle RUBEAUD, Mme Pascale HASSANE donne pouvoir à M. Jean-Marc ALLAIN, Mme Martine DARDILLAC donne pouvoir à M. Michel RAY, M. Jean Luc SECHET donne pouvoir à Mme Céline GIRARD-RAFFIN, Mme Lydie MAHE donne pouvoir à Mme Céline PAILLARD, M. Alain MANARA donne pouvoir à Mme Virginie BOUTET CAILLE,
TRIGNAC : M. Jean Louis LELIEVRE donne pouvoir à Mme Laurence FREMINET

Absents excusés :

DONGES : M. Michel MOLIN, Mme Alice MARTIENNE

Absents :

TRIGNAC : M. David PELON

Commission : Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Aménagement de l'espace communautaire – Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – procédure de modification de droit commun n°4 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de cinq zones 2AU – Définition des objectifs poursuivis et modalités de concertation préalable – Approbation

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE

Séance du Conseil Communautaire du mardi 25 juin 2024

Commission : Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Aménagement de l'espace communautaire – Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – procédure de modification de droit commun n°4 - Justification de l'ouverture à l'urbanisation de cinq zones 2AU – Définition des objectifs poursuivis et modalités de concertation préalable – Approbation

Jean-Michel CRAND, Vice-président,

Expose,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE, approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 04 février 2020, est entré en vigueur le 17 avril 2020.

A ce jour, il a fait l'objet de deux procédures de modification de droit commun approuvées par délibérations du Conseil communautaire en date des 1^{er} février 2022 et 04 avril 2023 et de trois procédures de modification simplifiée approuvées par délibérations du Conseil communautaire en date des 29 juin 2021, 04 avril 2023 et 19 décembre 2023.

La procédure de modification de droit commun n°3 est actuellement en cours ainsi que la procédure de mise en compatibilité n°1.

Enfin, cinq procédures de mise à jour ont été effectuées par des arrêtés en date des 09 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021, 14 décembre 2021 et 04 mars 2024.

Le PLUi évolue constamment pour s'ajuster à la dynamique du territoire, aux politiques locales et à la législation nationale. Afin de répondre aux besoins en matière de maintien et d'accueil de la population, il est apparu nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation de manière totale ou partielle cinq zones 2AU, destinées à l'habitat et à l'équipement, à savoir :

- La Pommeraye – Commune de Donges ;
- La Butte d'Ermur – Commune de Pornichet ;
- Chateauloup Est – Commune de Saint-André-des-Eaux ;
- La Torpille – Commune de Saint-Nazaire ;
- Océanis – Commune de Saint-Nazaire.

La modification de droit commun n°4 se concentre uniquement sur l'ouverture à l'urbanisation de ces zones pour une meilleure lisibilité. Par ailleurs, ces ouvertures à l'urbanisation découlent d'un travail prospectif collectif, en ligne avec les objectifs de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi « Climat et Résilience », notamment en ce qui concerne la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols.

Les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. Il convient de noter également que les zones 2AU susvisées ont été créées depuis moins

de six ans, si bien qu'elles n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L. 153-31 I. 4° du Code de l'urbanisme. Par conséquent, ces évolutions peuvent s'inscrire dans une procédure de modification de droit commun conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.

Aussi, la procédure de modification de droit commun n°4 du PLUi a été engagée par arrêté n°20240606_01 du 9^{ème} Vice-président de la CARENE en date du 06 juin 2024.

Cette procédure fera l'objet d'une évaluation environnementale. Ainsi, une phase de concertation préalable est nécessaire conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Il est donc proposé au Conseil communautaire de définir les objectifs poursuivis par la procédure de modification de droit commun n°4 du PLUi et les modalités de concertation préalable.

Enfin, en application de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, il est demandé au Conseil communautaire de se prononcer sur l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation les cinq zones 2AU susvisées, dont la justification de leur ouverture à l'urbanisation figure en annexe à la présente délibération.

Objectifs poursuivis par la procédure de la modification de droit commun n°4 du PLUi :

En cohérence avec les orientations du PADD et en compatibilité avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2022-2027, les deux grands objectifs poursuivis par cette procédure sont les suivants :

- Maintenir le cap d'une production de logements accessibles à tous, en réponse au dynamisme de l'agglomération.

Par déclinaison du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole Nantes – Saint-Nazaire, le PADD affirme une ambition de croissance renouvelée par l'atteinte d'un poids démographique de 140 000 habitants dans la durée de vie du PLUi. Dans un contexte accru d'attractivité, le PLH 2022-2027 a défini des objectifs ajustés tenant compte des besoins des habitants et des nouveaux arrivants. C'est ainsi que le PLH fixe un objectif de production de 1 200 logements/an. 53% de cet objectif de production répond aux besoins en logements à population constante, besoins générés notamment par le desserrement des ménages (baisse du nombre d'habitants par logement), l'évolution des logements vacants et des résidences secondaires, et la réponse aux besoins des populations pas ou mal logées. 47% de cet objectif répond à la croissance démographique dont le prévisionnel est établi à 0,8%/an. Bien que l'Agglomération entende privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés, le renouvellement urbain ne peut constituer la seule source de production de logements. En effet, ce type de production se fait de manière spontanée et non maîtrisée dans le temps par des opérations privées ou par des interventions publiques complexes. La mobilisation de secteurs de développement en continuité de l'enveloppe urbaine constitue donc un levier supplémentaire pour l'atteinte des objectifs.

Par ailleurs, malgré la mise en place de Servitudes de Mixité Sociale et d'une politique d'acquisition foncière au profit du logement social ambitieuse, la production doit nécessairement être accompagnée d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Enfin, les opérations d'aménagement d'ensemble envisagées permettront de tendre vers les objectifs de production de logements sociaux tels que fixés en application des articles L. 302-5 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Il convient de noter, à ce sujet, que trois des quatre Communes concernées par cette procédure font l'objet d'un contrat de mixité sociale conclu avec l'Etat en raison de leur carence dans l'atteinte de leurs objectifs de production de logements sociaux.

- Rationaliser l'usage du foncier par une gestion économe et responsable de l'espace en s'inscrivant d'ores et déjà dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

En affichant un objectif de consommation d'espace de - 35% des espaces naturels, agricoles et forestiers dans le PADD du PLUi, l'Agglomération s'inscrit déjà dans une logique de limitation de l'étalement urbain. Avec la promulgation de la loi n° « Climat et Résilience », l'Agglomération poursuivra cette dynamique conformément aux objectifs qui seront assignés au territoire pour l'atteinte du ZAN à l'échéance 2050. Par anticipation, l'Agglomération s'est toutefois fixée une feuille de route qui permet d'identifier des actions à mettre en place afin de tendre vers la trajectoire ZAN. C'est ainsi qu'en 2023, la CARENE a décidé de mener des expertises environnementales sur l'ensemble des zones 2AU du PLUi pour éclairer les choix des élus sur le développement du territoire afin de concilier aménagement de l'espace et préservation des milieux naturels et agricoles.

Les enjeux environnementaux ont été systématiquement caractérisés et permettent d'envisager les ouvertures à l'urbanisation dans une logique Eviter-Réduire-Compenser (ERC). Concrètement, il s'agit d'orienter l'urbanisation future vers les espaces aux enjeux environnementaux réduits et au potentiel de développement urbain pertinent. Par ailleurs, des outils réglementaires en faveur de la préservation des éléments écologiques seront systématiquement mis en œuvre afin de promouvoir une qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Définition des modalités de la concertation :

L'article L.103-2 du Code de l'urbanisme prévoit que sont soumis à concertation préalable les procédures de modification d'un PLU soumises à évaluation environnementale.

Ainsi, il est proposé de mettre en place un processus de concertation qui a pour objectifs de :

- Donner accès au public aux informations relatives au projet de modification de droit commun n°4 du PLUi ;
- Permettre au public de formuler des observations et des propositions pour enrichir ce projet de modification.

Les modalités de la concertation proposées sont les suivantes :

- Publication dans la presse et par voie d'affichage, au siège de la CARENE et des mairies des Communes membres concernées, ainsi que sur le site internet de la CARENE, d'un avis d'ouverture de la concertation préalable précisant les dates, lieux et heures où le public pourra consulter le dossier de concertation et formuler ses observations.
- Mise à disposition dans les mairies des Communes membres concernées et au siège de la CARENE, d'un dossier de concertation sur le projet de modification de droit commun n°4 et d'un registre sous format papier permettant au public de formuler ses observations.

Le dossier de concertation et un registre dématérialisé permettant au public de formuler ses observations seront également accessibles sur le site dédié à la procédure.

Le public pourra également faire part de ses observations et propositions par courrier adressé au Président de la CARENE.

La concertation pourrait se dérouler à l'automne 2024.

A l'issue de la phase de concertation, le Conseil communautaire en arrêtera le bilan conformément à l'article L. 103- 6 du Code de l'urbanisme.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU :

Conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, il convient de justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une zone au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones.

Il est rappelé que, conformément aux objectifs du SCoT, le PADD du PLUi fixe les orientations suivantes :

- Viser une réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers de 35% par rapport aux extensions de l'urbanisation (à vocation résidentielle ou économique) observées entre 1999 et 2012 ;
- Tendre vers une urbanisation à 60% dans l'enveloppe urbaine et à 40% en extension de celle-ci en continuité de l'enveloppe urbaine ;
- Conserver des secteurs de développement en continuité de l'enveloppe urbaine existante pour répondre aux dynamiques démographiques et économiques, l'urbanisation de ces secteurs ne devant pas déséquilibrer l'organisation spatiale de l'agglomération qui privilégie le confortement des centralités.
- Rechercher une densité d'habitants en lien avec les typologies de logements proposées et adaptées au tissu urbain, environnant ainsi qu'un contexte environnemental et paysager. A l'échelle de l'agglomération, se fixer des objectifs de densités résidentielles brutes minimum :
 - en extension : tendre vers 40 logements par hectare pour Saint-Nazaire et 20 logements par hectare pour les autres communes.

En conséquence, lors de l'élaboration du PLUi, un travail d'estimation au plus juste des besoins de développement de l'agglomération a été réalisé et avait permis de dimensionner, au regard de ces éléments, les zones d'urbanisation futures. Ainsi, de nombreuses zones AU figurant dans les PLU communaux ont été supprimées et classées en zones A ou N dans le PLUi. La part de surfaces à urbaniser (AU) a été significativement diminuée, en passant de 932 ha à 353 ha, soit une réduction de près de 62%.

A noter que depuis l'entrée en vigueur du PLUi, à la faveur des différentes procédures d'évolution, le territoire a poursuivi cette dynamique de modération de la consommation d'espaces. Concernant plus particulièrement les zones à urbaniser, la zone 2AU de l'Ormois à Montoir de Bretagne d'une surface de 14 ha a été reclassée en zone agricole dans le cadre de la procédure de la modification de droit commun n°2.

En 2022, la surface totale des zones 2AU s'élève à 339 ha, soit à peine 1 % du territoire. Les cinq zones dont l'ouverture est envisagée dans le cadre de la présente procédure représentent au maximum 52,7 ha, sans déduction des surfaces à enjeux environnementaux qui pourront être exclues d'emblée de cette ouverture à l'urbanisation. Les cinq zones concernées représentent 15,5% de l'ensemble des zones AU inscrites au PLUi soit 0,3% de la surface du territoire.

La liste des cinq zones 2AU proposées à l'ouverture à l'urbanisation et les éléments de justifications de leur ouverture à l'urbanisation sont présentés en annexe à la présente délibération. Ils s'appuient sur une démarche d'analyse des potentiels fonciers portant sur le tissu urbain existant, les sites de projets futurs, les zones d'urbanisation future à court terme (1AU), mise en parallèle avec les besoins de maintien et d'accueil de population permettant ainsi de considérer la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU visées. Enfin, la faisabilité opérationnelle des projets au regard des enjeux d'accessibilité, des enjeux environnementaux et de la dimension programmatique est exprimée.

En conséquence, je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

- approuver l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU de Chateauloup Est sur la commune de Saint-André-des-Eaux, de La Torpille et d'Océanis sur la commune de Saint-Nazaire, de la Pommeraye sur la commune de Donges, et de la Butte d'Ermur sur la commune de Pornichet ;
- approuver les objectifs poursuivis par la modification de droit commun n°4 du PLUi de la CARENE tels que précisés ci-dessus ;
- approuver les modalités de concertation préalable relatives à la procédure de modification de droit commun n°4 du PLUi de la CARENE tels que précisées ci-dessus ;
- autoriser le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités liées à l'exécution de la présente délibération.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CARENE et dans les mairies des communes de l'agglomération concernées durant un mois, ainsi que d'une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal à diffusion départementale. Elle sera en outre publiée sur le site internet de la CARENE et sur le portail national de l'urbanisme.

Le Président,
David SAMZUN



Le Conseil, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :

ADOpte A LA MAJORITE

Votants : 57

Pour : 49

Contre : 3

Abstentions : 4

1 élu n'a pas pris part au débat et au vote et est sorti de la salle : Philippe Caillaud

Envoyé en préfecture le 01/07/2024

Reçu en préfecture le 01/07/2024

Publié le 05/07/2024



ID : 044-244400644-20240625-DELCC202400123-DE

PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°4

ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 JUIN 2024

Liste des éléments de justification de l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU

Il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation les cinq zones suivantes, en totalité ou en partie :

- La Pommeraye – Commune de Donges ;
- La Butte d'Ermur – Commune de Pornichet ;
- Chateauloup Est – Commune de Saint-André-des-Eaux ;
- Océanis – Commune de Saint-Nazaire.
- La Torpille – Commune de Saint-Nazaire ;

Ouverture à l'urbanisation – Zone 2AU – La Pommeraye

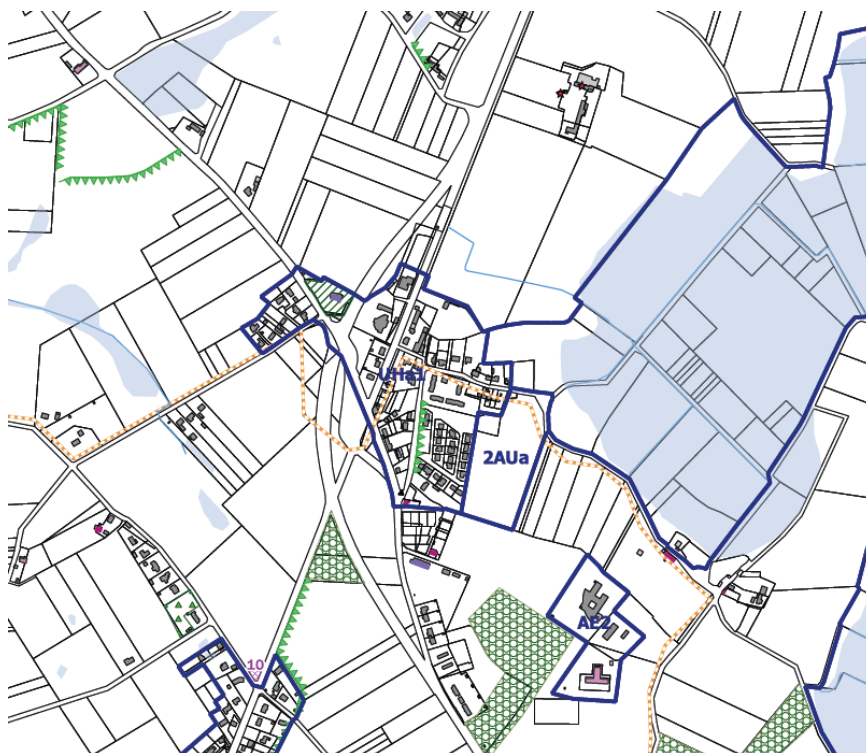
Commune de Donges

Projet : Habitat

*Superficie de la zone : 2,7 hectares

*Potentiel urbanisable (sans contraintes environnementales modérées ou fortes) : 2,5 hectares

*Carte de zonage PLUi :

1/ Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

La Pommeraye fait partie des quatre villages de Saint-Nazaire Agglomération identifiés par le SCoT. Cela lui confère ainsi la possibilité de s'étendre de manière limitée en continuité de l'enveloppe.

Le troisième défi du PADD, « L'équilibre et la solidarité » rappelle que le projet s'appuie sur les spécificités de chaque territoire. L'une des orientations vise ainsi à encadrer strictement l'urbanisation « à la campagne ». *Les villages [...] structurés autour d'un noyau d'habitat ancien, doivent continuer à participer à la diversité des formes urbaines de l'agglomération. Les villages [...] peuvent se développer et accueillir des extensions limitées de l'urbanisation.*

Le village de la Pommeraye, situé au Nord de la commune regroupe près de 75 logements. Il est conforté par la présence d'un équipement scolaire récemment rénové et agrandi (école maternelle et école élémentaire) ainsi que par deux commerces. Une chapelle désacralisée, et qualifiée de patrimoine exceptionnel, a été transformée en épicerie offrant une nouvelle attractivité au secteur.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra de poursuivre la dynamisation du village et, à l'école, de continuer à accueillir le nombre d'enfants prévus pour éviter la fermeture d'une classe comme annoncée pour la rentrée de septembre 2024.

Plus globalement, cette ouverture à l'urbanisation doit permettre de maintenir l'équilibre communal constitué d'une agglomération à l'urbanisation bien structurée et d'une campagne habitée avec ses propres équipements.

L'urbanisation de la zone contribuera à l'atteinte des objectifs suivants :

***Objectifs PLH pour la Commune :**

Au sein du programme d'actions territorialisé du PLH 2022-2027, l'objectif pour la Commune de Donges est la construction de 300 logements sur 6 ans soit 50 logements /an.

La programmation comprend la réalisation de 120 logements locatifs sociaux, soit 20 logements /an.

L'un des enjeux du PLH pour la Commune de Donges est de « veiller à ce que le rythme de production de logements soit en cohérence avec la capacité financière de la Commune à développer et entretenir les services et équipements ». D'où l'importance de préserver l'ensemble des classes existantes au travers la rénovation de l'école sur le secteur de la Pommeraye.

***Obligations de la Loi SRU pour la Commune en matière de logements sociaux :**

Taux légal SRU : 20%

Taux de logements sociaux au 1er janvier 2023 : 15,3%, soit 160 logements sociaux manquants

Arrêté de mise en carence du 18 décembre 2023 (taux de réalisation de 31% de l'objectif triennal 2020-2022 avec 55 logements sociaux réalisés)

Taux de rattrapage retenu dans le contrat de mixité social 2023-2025 : 25%, soit un objectif de production de 39 logements sociaux

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dénommée « La Pommeraye » constitue une opportunité pour la Commune notamment au regard des capacités d'urbanisation développées ci-après ; elle permettra de maintenir le niveau de production de logements en conformité avec les objectifs du PADD du PLUi et du PLH.

2/ Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant

***Potentiel dans le tissu urbain :** il est constaté une pénurie de l'offre de logements dans la partie nord de la commune car les potentialités sont faibles en diffus. Les opportunités de constructions « en dents creuses », réellement mobilisables y sont, en effet, peu nombreuses.

Or, l'offre existante dans le secteur sud de la commune ne compense pas ce déficit et, dans une logique de la « ville des courtes distances », la Commune ne souhaite pas avoir à réorganiser les transports scolaires. Elle préfère conforter ce village et cette organisation spécifique d'une campagne habitée notamment au nord de la RN 771.

***Secteur(s) de projets avec OAP dans le tissu urbain :** il n'existe pas, à ce jour, de secteur d'OAP non encore urbanisé.

Un projet d'OAP est envisagé dans le cadre de la modification n° 3 du PLUi et un opérateur commence à travailler sur un projet d'ensemble mais cela reste limité et ne permettra pas de respecter les objectifs de production de logements prévus au PLH.

***Zone(s) 1AU :** il n'existe aucune zone 1AU à vocation d'habitat sur la commune.

***Zone(s) 2AU :** la zone 2AUa des Ecottais ne sera pas urbanisée en totalité, seuls 11 ha devraient l'être à terme avec un potentiel de 270 logements à produire sur une quinzaine d'année et seulement à moyen terme c'est-à-dire au mieux à partir de 2027.

Ces dernières années la production de logements a été recentrée dans la zone agglomérée de la commune et, pour la plupart, dans le cadre d'opérations d'aménagement mais celles-ci sont en voie d'achèvement aujourd'hui (Les

Ecottais, Clos Mignon, Bois Houta) ou par le biais d'opérations de logements collectifs ou groupés (promotion privée ou logement locatif social).

De nouvelles opérations de logements locatifs sociaux sont à l'étude dans le diffus mais là encore, cela reste limité et ne permet pas de répondre aux exigences de diversification du type d'habitat.

La promotion privée est quant à elle à l'arrêt.

3/ Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

La zone 2AU de la Pommeraye apparaît être de taille très limitée avec une capacité d'accueil modeste à l'échelle de la commune mais déterminante pour ce secteur de Donges.

En effet au nord de la RN 771 le potentiel réel, c'est-à-dire le rythme de construction réellement observé depuis la fin des derniers lotissements autorisés, a nettement baissé et n'est plus constitué que de quelques rares opérations d'un ou deux lots à bâtir. Cela ne permet donc pas d'assurer une production suffisante de logement.

En vue de l'ouverture à l'urbanisation, une étude préalable à l'aménagement de cette zone sera lancée afin de préciser la programmation et affiner le schéma d'aménagement.

Ce travail permettra de formaliser une OAP qui encadrera les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.

Ouverture à l'urbanisation – Zone 2AU – La Butte d'Ermur

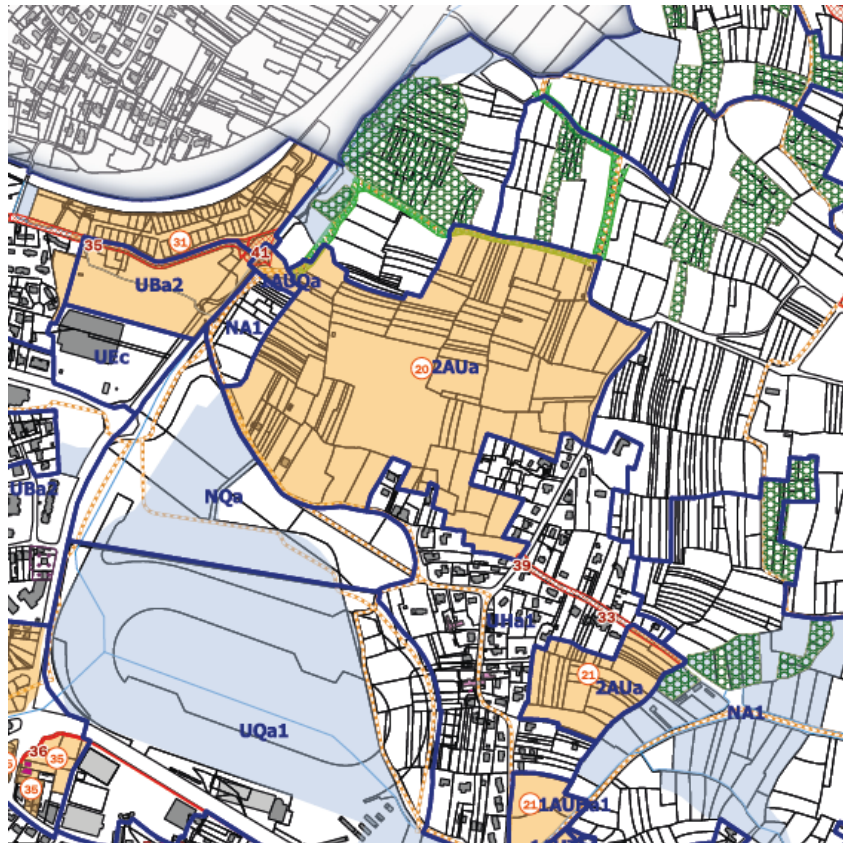
Commune de Pornichet

Projet : Habitat / Equipement

*Superficie de la zone : 19,2 hectares

*Potentiel urbanisable sans contraintes environnementales modérées ou fortes) : 14,6 hectares

Carte de zonage PLUi :

1/ Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

La commune de Pornichet est une centralité forte du territoire. Le PADD met aussi en avant l'importance de la façade littorale présente sur la commune qui constitue avec la façade de Saint-Nazaire, le socle pour activer et organiser les gisements fonciers et l'attractivité du territoire.

Le PADD précise enfin que Pornichet joue un rôle d'articulation essentiel entre l'agglomération nazairienne et la Presqu'île guérandaise.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra de créer des logements, de l'équipement et de qualifier l'entrée de ville. Il est prévu la réalisation de logements sur les deux tiers du site ; le tiers restant est réservé à la réalisation d'un équipement public.

Enfin, l'urbanisation de la Butte d'Ermur répond à des enjeux de finalisation du traitement qualitatif de l'entrée nord de Pornichet et de complément à l'offre du parc d'Armor situé en face.

Sur le volet habitat et d'une manière plus globale, l'urbanisation de la zone contribuera à l'atteinte des objectifs suivants :

*** Objectifs PLH pour la Commune :**

Le PLH 2022-2027 fixe pour la Commune des objectifs de production de 138 logements par an, pour un total de 830 logements, dont 190 logements sociaux. Les enjeux du PLH pour la Commune sont de :

- Favoriser l'accès à la propriété pour les jeunes ménages ;
- Poursuivre le développement du parc de logements locatifs sociaux ;
- Activer la maîtrise des grands sites (OAP)

***Obligations de la Loi SRU pour la Commune en matière de logements sociaux :**

Taux légal SRU : 20%

Taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2023 : 8,98%, soit 786 logements sociaux manquants

Arrêté de mise en carence du 18 décembre 2023 (taux de réalisation de 9% de l'objectif triennal 2020-2022 avec 51 logements sociaux réalisés)

Taux de rattrapage retenu dans le contrat de mixité social 2023-2025 : 25%, soit un objectif de production de 202 logements sociaux

***Rappel de la programmation de l'OAP n°20 « Butte d'Ermur » dans le PLUi approuvé en 2020 :**

Accueillir une opération d'ensemble mixte avec un équipement public et de l'habitat d'une densité brute de 30 logements à l'hectare minimum,

Réaliser au minimum 30% de logements sociaux

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dénommée « Butte d'Ermur » constitue une opportunité pour la Commune notamment au regard des capacités d'urbanisation développées ci-après ; elle permettra de maintenir le niveau de production de logements en conformité avec les objectifs du PADD du PLUi et du PLH.

2/ Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant***Potentiel dans le tissu urbain :**

Nombre de permis de construire déposés et de logements accordés depuis 2020, année d'entrée en vigueur du PLUi (données issues des registres de la Commune sur les permis de construire):

Années	2020	2021	2022	2023
Nb de PC déposés	123	136	112	132
Nb et typologie de lgts autorisés	101 lgts Dont : -56 lgts individuels -45 lgts collectifs pour 3 PC (dont OAP Ilot Gambetta)	101 lgts Dont : -61 lgts individuels -40 lgts collectifs pour 2 PC (dont OAP Rd Point de l'Europe)	164 lgts Dont : -42 lgts individuels -9 lgts saisonniers -113 lgts collectifs pour 2 PC (dont OAP Leroy Plaisance)	152 lgts Dont : -55 lgts individuels -97 lgts collectifs pour 4 PC (dont Périmètre de densification av Prieux, OAP les Forges)
Nb de lgts sociaux autorisés	6 lgts locatifs sociaux	5 logements locatifs sociaux et 4 lgts en BRS	5 logements locatifs sociaux et 27 lgts en BRS	29 logements locatifs sociaux

La majorité des permis de construire porte sur la production de maisons individuelles en dehors d'opérations d'ensemble. Cette forme d'urbanisation ne permet pas à la Commune de répondre à ses obligations en matière de logements sociaux.

Par ailleurs, malgré la volonté de la Commune d'accélérer le rythme de production de logements sur son territoire à travers notamment la modification n° 2 du PLUi approuvée en 2022 pour augmenter la densité de certains secteurs à projet (ex : OAP Leroy Plaisance et Périmètre de densification av Prieux), le rythme de logements

autorisés de 130 logements/an reste, d'une part, inférieur aux objectifs du PLH (138/ lgts/an), et, d'autre part, incertain au regard du nombre de logements réellement réalisés (ex : les 90 logements (dont 27 BRS) autorisés en 2022 sur l'OAP Leroy Plaisance ne sont pas commencés pour des questions de difficultés de commercialisation et les 50 logements (dont 15 logements locatifs sociaux) autorisés en 2023 sur le périmètre de densification avenue Prieux font l'objet d'un recours contentieux).

De manière générale, le potentiel dans le diffus ne permet pas de répondre aux objectifs de production du PLH et aux obligations de la loi SRU dans leur durée pour essentiellement les raisons suivantes :

- le contexte essentiellement pavillonnaire de la commune,
- une tension forte sur le marché du logement lié à la proportion de résidences secondaires (42,4%) et de meublés touristiques absorbant une partie de la production de logements malgré l'augmentation de la part communale de la taxe d'habitation et la mise en place des procédures d'autorisation des changements d'usage et d'enregistrement,
- la préservation des secteurs patrimoniaux (inconstructibilité des Espaces Naturels Remarquables sur les quartiers Bonne source, Ste Marguerite et Lande de Cavarro),
- la prévention en matière de risques (2 types de risques : Risques d'inondations identifiés dans le PLUi au titre du ruissellement des eaux pluviales et risques de submersion marine et d'érosion dans le PPRL Presqu'île Guérandaise),
- Une stratégie d'acquisition foncière de plus en plus difficile à mettre en œuvre et de plus en plus longue sur les gisements fonciers, liée à la dureté foncière (un coût du foncier qui ne cesse d'augmenter en renouvellement urbain : le prix médian au m² des maisons mises en vente à Pornichet pour 2023 est de 5 316 €. (+4,5%/2022) et de 6 799 € pour les appartements (+8,4%/2022)),
- les contraintes de la Loi littoral (diminution du STECAL pour le déplacement des services techniques sur le site du Pont Saillant),
- Report ou abandon d'opérations suite aux dépôts de recours contentieux contre le PLUi ou les autorisations d'urbanisme (ex : abandon de l'opération des Evens pour préserver l'espace boisé suite au recours contentieux contre le PLUi).

***Secteur(s) de projets avec OAP dans le tissu urbain :** pour permettre la production de logements dont de logements sociaux en renouvellement urbain, 2 outils sont institués dans le PLUi sur Pornichet et largement mobilisés, à savoir :

-10 OAP ont été instaurées pour des secteurs à projet en zone agglomérée, 7 secteurs ont déjà été réalisés ou sont en cours de réalisation,

- sur les secteurs libres de + 4000m², des périmètres de densification ont été instaurés pour imposer une densité permettant l'application de la servitude de mixité sociale, sur les 6 périmètre ainsi identifiés, 4 sont réalisés ou sont en cours de réalisation.

***Zone(s) 1AU :** parmi les 3 zones 1AU prioritairement identifiées sur la commune,

- les 2 zones 1 AUHa1 situées en extension du Village des Forges ont déjà été mobilisées (opération de 25 lgts dont 5 logements locatifs sociaux accordé en 2022 et en cours de réalisation)

- la zone 1AUHa1 Près de l'Etang située en zone agglomérée fait l'objet de la modification n°3 du PLUi en cours pour permettre à l'aménageur de réaliser au moins une 1ere tranche à court terme,

***Zone(s) 2AU :** 3 zones 2AU Butte d'Ermur, Village d'Ermur et Petit Canon à vocation principalement d'habitat et en extension de la zone agglomérée sont identifiées dans le PLUi sur Pornichet.

La priorité est donnée à la zone Butte d'Ermur en raison de sa situation et de la programmation du rond-point d'entrée de ville avenue du Baulois pour 2025, dans le cadre de la convention de PUP signée pour l'opération Parc d'Armor, rond-point qui constituera l'accès principal à la zone.

3/ Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

La Butte d'Ermur est située en entrée de ville ouest, au nord du boulevard de l'hippodrome.

Elle bénéficie de la proximité avec le centre-ville (commerces et notamment de l'Intermarché ; elle est située à 1,5 km de la gare SNCF), le parc paysager de l'hippodrome et les chemins de randonnées vers le nord.

Considérée comme site à enjeux forts, la Butte d'Ermur a fait l'objet d'une OAP sectorielle dès l'élaboration du PLUi. Celle-ci a permis de fixer les grands principes d'aménagement, en particulier la prise en compte de la trame bocagère et boisée et de la déclivité du terrain.

En vue de son ouverture à l'urbanisation, la Commune a lancé en 2024, une étude préalable à l'aménagement de cette zone afin de préciser la programmation urbaine du projet et affiner le schéma d'aménagement qui devra intégrer dans sa conception, les caractéristiques paysagères et le caractère rural qui font la qualité du site.

Elle prendra en compte les différents enjeux identifiés, consolidera les besoins de la Commune en termes d'habitat mais également d'équipements publics, de mobilité, de services pour déterminer les modes opératoires et le calendrier adaptés permettant de garantir sa réalisation.

Ce travail permettra de formaliser une OAP qui encadrera les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.

Le PLH 2022-227 fixe pour la Commune des objectifs de production de 53 logements par an, pour un total de 320 logements, dont 101 logements sociaux sur 6 ans. Un des enjeux du PLH pour la Commune est de « Poursuivre le développement du parc de logements locatifs sociaux ».

***Obligations de la Loi SRU pour la Commune en matière de logements sociaux :**

Taux légal SRU : 20%

Taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2023 : 10,76 %, soit 258 logements sociaux manquants

Arrêté de mise en carence du 18 décembre 2023 (taux de réalisation de 26% de l'objectif triennal 2020-2022 avec 55 logements sociaux réalisés)

Taux de rattrapage retenu dans le contrat de mixité social 2023-2025 : 25%, soit un objectif de production de 72 logements sociaux

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dénommée « Chateauloup Est » constitue une opportunité pour la Commune notamment au regard des capacités d'urbanisation développées ci-après ; elle permettra de maintenir le niveau de production de logements en conformité avec les objectifs du PADD du PLUi et du PLH.

2/ Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant

***Potentiel dans le tissu urbain :** la Commune constate un ralentissement des divisions foncières et de l'urbanisation des dents creuses suite à l'entrée en vigueur du PLU en 2017 puis du PLUi en 2020 qui a réduit les capacités de construction dans la campagne.

En moyenne, 8 logements/an sur les deux premières années de ce PLH ont été produits dans le diffus contre 53/an projetés.

La majorité des permis de construire porte sur la production de maisons individuelles en dehors d'opérations d'ensemble. Cette forme d'urbanisation ne permet pas à la Commune de répondre à ses obligations en matière de logements sociaux.

***Secteur(s) de projets avec OAP dans le tissu urbain :** pour assurer le maintien de cet objectif de production de logements, le PLUi a défini des zones de développement à vocation d'habitat encadrées par des OAP.

Cependant, le potentiel théorique calculé pour celles-ci doit être confronté à la réalité et plusieurs facteurs se révèlent bien souvent limitants, impliquant pour la collectivité de s'inscrire dans une dynamique de compensation de la perte/retard de production logements.

- en premier lieu pour freiner l'artificialisation des sols, la construction au sein de l'enveloppe urbaine est très largement privilégiée. Mais cette démarche de renouvellement urbain induit une complexité plus grande dans la mise en œuvre du projet, et un niveau d'aléas plus important (risque de recours contentieux, découvertes techniques et archéologiques fortuites, économie des opérations moins stabilisée, etc..).

- par ailleurs, les prescriptions du PLUi et du règlement d'assainissement d'une part, les contraintes environnementales ou géographiques d'autre part, réduisent souvent la production de logements estimée.

A titre d'exemple, sur le secteur « Anne de Bretagne le PLUi prévoyait un potentiel de 70 logements, le permis de construire, délivré en 2021, ne porte que sur la création de 33 logements.

- Sur la ZAC Centre-bourg, des études complémentaires (en particulier un diagnostic archéologique) ont retardé la sortie opérationnelle du projet. Le projet au Nord de l'Eglise (projet Nexity) a été abandonné 33 logements étaient prévus – projet revu dans son ensemble à la baisse (afin de prendre en compte les contraintes archéologiques)

- Il convient également de prendre en compte les enjeux environnementaux et l'application stricte de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser » notamment en vue de la protection des espaces le plus sensibles et de la préservation de la biodiversité », qui induit, sur certaines opérations une forte réduction des surfaces aménageables. Les études pré-opérationnelles menées sur l'OAP Pré du bourg ont révélé des enjeux

environnementaux forts qui ont conduit la collectivité à en réduire une très grande majorité du périmètre voire devoir renoncer à cette OAP.

Ce site représentait un potentiel d'urbanisation d'environ 3.9 hectare. Il était inscrit dans le PLH 2024 2027 et prévoyait à l'origine (ZAC) 75 logements privés individuels et 16 logements locatifs sociaux, soit un total de 91 logements.

***Zone 1AU** : Depuis la modification n°2 du PLUi, la zone Chateauloup Ouest constitue la seule zone 1AU à vocation d'habitat sur la commune.

Sur le secteur Chateauloup Ouest, le potentiel estimé de logements réalisables a été diminué de moitié environ, du fait de l'identification des contraintes environnementales actualisées. Le PLUi visait la création d'environ 80 logements sur les 3 hectares, en conformité avec la densité-objectif de 25 logements à l'hectare. Ce potentiel est désormais de l'ordre d'environ 60 logements.

***Zones 2AU** : 2 zones 2AU Chateauloup Est et Espace du marais à vocation principalement d'habitat et en extension de la zone agglomérée sont identifiées dans le PLUi sur Saint-André des Eaux.

La priorité est donnée à la zone Chateauloup Est en raison de sa proximité avec Chateauloup Ouest et en vue de constituer une urbanisation cohérente du Nord du bourg.

3/ Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

La zone 2AU de Chateauloup Est au potentiel d'urbanisation de 4,3 ha s'inscrit en lisière Nord/Ouest de la commune. Elle est située juste en face de Chateauloup Ouest, dont l'urbanisation est d'ores et déjà engagée.

Le projet permettra de re-tisser l'espace urbain de la partie nord du bourg. La zone présente l'avantage d'être située à proximité immédiate du centre bourg (600m) et donc, de l'ensemble de ses équipements (scolaires, culturels, sportifs, etc..) service, activités et commerces.

En termes de programmation, il est attendu une variété de formes de logement (individuel, intermédiaire et collectif) et un minimum de 40% de logements sociaux.

L'aménagement du site a pour objectif de conforter le centre bourg en développant l'habitat à proximité directe, accessible à pied et à vélo, à proximité des réseaux.

Cette urbanisation future devra intégrer dans sa conception les caractéristiques paysagères et urbaines qui font la qualité du site en valorisant notamment la trame bocagère.

En vue de l'ouverture à l'urbanisation, une étude préalable à l'aménagement de cette zone sera lancée afin de préciser la programmation et affiner le schéma d'aménagement.

Ce travail permettra de formaliser une OAP qui encadrera les conditions d'aménagement du site, en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ainsi que les éléments de programmation essentiels.

Ouverture à l'urbanisation – Zone 2AU – Océanis

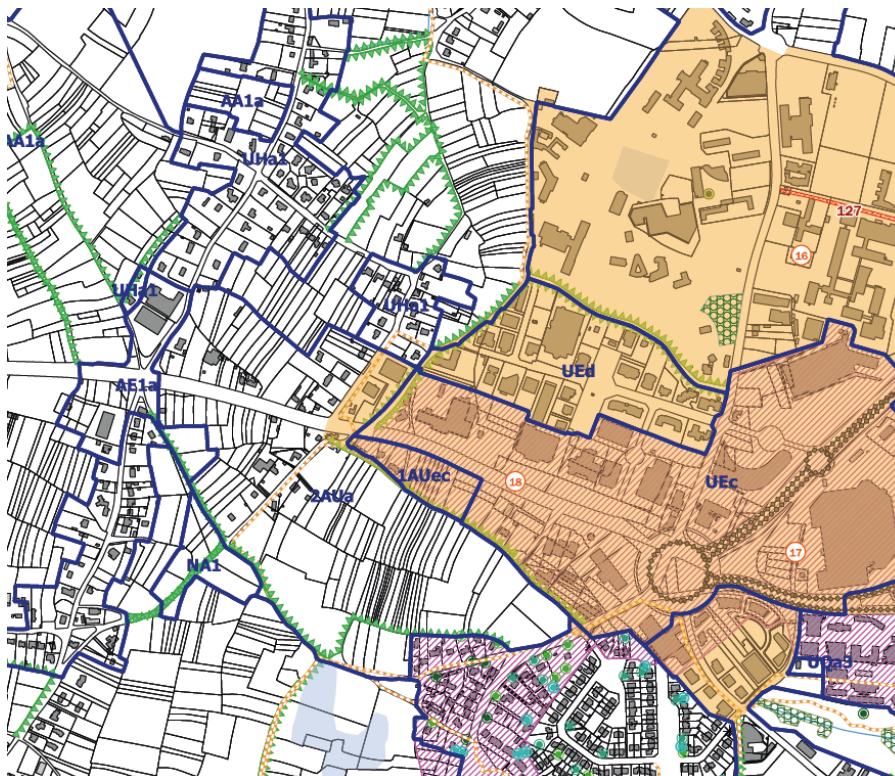
Commune de Saint-Nazaire

Projet : Habitat

*Superficie de la zone : 25,3 hectares

*Potentiel urbanisable (sans contraintes environnementales modérées ou fortes) : 16,5 hectares

*Carte de zonage PLUi :



1/ Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

Le PADD rappelle que Saint-Nazaire (en lien avec Pornichet) constitue un moteur essentiel au développement de la presqu'île et de la métropole Nantes-Saint-Nazaire.

A travers le défi de « l'attractivité par le cadre de vie », il est exprimé, notamment, la nécessité de diversifier l'offre de logements et de construire davantage de logements familiaux.

Le secteur d'Océanis représente l'une des trois dernières principales zones de la Ville destinées à l'ouverture à l'urbanisation (avec Préhembert et Québrais).

Située sur la façade ouest, ce secteur s'étend du rond-point d'Océanis à celui des Six Chemins. La zone 2AU inclut le second rideau en retrait de la route de la côte d'Amour ainsi qu'une partie des habitations et des activités situées de part et d'autre de cet axe.

L'objectif est d'organiser l'évolution de cet espace en le structurant dans le respect des orientations urbaines suivantes:

*un site à révéler comme « Porte maritime ». La zone d'urbanisation d'Océanis doit participer à la qualification de l'entrée de ville Ouest de Saint-Nazaire, en valorisant la présence proche de l'océan, notamment par la requalification de l'axe de la côte d'Amour.

* de grands services urbains à ouvrir sur le quartier ; Le secteur se caractérise par la présence de nombreuses activités diversifiées, aussi bien économiques (commerciales, tertiaires ou artisanales) que de formation, de recherche et d'apprentissage.

*un pôle commercial existant, en vitrine, à maintenir tout en assurant la mutation et la diversification de l'ensemble du secteur, par le développement de l'habitat.

Par ailleurs, le bassin nazairien, avec son dynamisme industriel croissant, se trouve face à un besoin de logements supplémentaires inédit à livrer dans des délais contraints.

L'annonce officielle de la commande d'un porte-avion « nouvelle génération » aux Chantiers de l'Atlantique et les besoins constants d'Airbus en main-d'œuvre qualifiée renforcent cette nécessité, car elles entraîneront une augmentation significative de l'emploi et donc de la population active dans la région.

En parallèle, les efforts considérables déployés par le territoire en matière de renouvellement urbain, depuis plusieurs décennies, montrent une volonté d'améliorer la qualité de vie et de répondre aux besoins de logements tout en préservant au maximum les espaces naturels et agricoles.

Ainsi, il convient de rappeler que les opérations de reconversions de fonciers, prioritaires et complémentaires de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Québrais et Océanis sont en cours et devront s'intensifier.

En particulier, les exemples suivants illustrent une approche diversifiée en matière de logement, avec des formes urbaines variées et des programmes répondant à l'objectif de logements pour tous :

- *Sautron* sur le site de l'ancienne station d'épuration,
- *Harmony of the Sky* sur le site de la maison des sports,
- *Moulin du Pé* sur le site de l'ancien hôpital,
- *Gavy*, libéré grâce aux relocalisations des activités de formation dans le centre-ville et au sein du Campus d'Heinlex,

En synthèse, l'objectif de cette stratégie globale développée à l'échelle de la Ville centre de la CARENE est de soutenir la croissance économique locale, et garantir un cadre de vie attractif et durable pour tous les habitants ainsi que les futurs salariés et leurs familles.

D'une manière plus globale, l'urbanisation de la zone contribuera à l'atteinte des objectifs suivants :

*** Objectifs PLH pour la Commune :**

Le PLH 2022-227 fixe pour la Commune des objectifs de production de 750 logements par an, pour un total de 4 500 logements, dont 1 260 logements sociaux sur 6 ans. Les enjeux du PLH pour la Commune sont notamment de :

- Augmenter l'offre de logements abordables pour éviter l'exclusion des ménages par la hausse des prix immobiliers ;
- Développer les logements à destination des familles ;
- Maintenir le taux de logements locatifs sociaux par une production active.

Si les volumes de production de logements ont été conformes aux objectifs du PLH pour les années 2021, 2022 et 2023 (800 logements par an en moyenne livrés sur ces 3 dernières années), ils vont subir un très net fléchissement pour la période 2024-2026 au vu des mises en chantier en fort recul.

Pour mémoire, lors des années de crise immobilière que la Ville a subie entre 2014 et 2018, la production en logements n'a été que de 400 logements par an en moyenne.

Un tel scénario pour les années à venir, fort probable au vu des difficultés accrues de production qui allongent les délais de livraison, risque d'accentuer la tension en logements pour une ville centre d'agglomération en fort besoin au regard de son dynamisme économique.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dénommée « Océanis » constitue une opportunité pour la Commune ; elle permettra de maintenir le niveau de production de logements en conformité avec les objectifs du PADD du PLUi et du PLH.

2/ Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant

***Potentiel dans le tissu urbain / rythme de délivrance de PC dans le diffus**

Années	2020	2021	2022	2023
Nb de PC déposés	356	423	303	315
Nb et typologie de lgts autorisés	719 lgts Dont : -114 lgts individuels -605 lgts collectifs	812 lgts Dont : -156 lgts individuels -656 lgts collectifs	469 lgts Dont : -60 lgts individuels -409 lgts collectifs	243* lgts Dont : -49 lgts individuels -194 lgts collectifs
Nb de lgts sociaux autorisés	102	181	57 (+ 50 chambres Emmaus)	53

**pour 2023, données traitées en février 2024 dont 193 lgts déposés en 2023 mais pas encore autorisés en février 2024*

***Zone(s) 1AU** Seule la zone de la Sétraie bénéficie de ce classement. Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat pouvant accueillir une quinzaine de logements, le projet est en cours.

***Zone(s) 2AU**

Concernant la zone de « Coulvé/Québrais » ; une procédure de création de ZAC a été engagée sur les deux sites. Or, la phase de diagnostic, confrontée à la loi littoral, a orienté la Collectivité vers un renoncement du secteur de Coulvé.

Pour le site de Québrais, les démarches progressent.

Cependant, la concrétisation du projet ne pourra pas être envisagée à court terme, en raison des procédures réglementaires requises, particulièrement complexes dans ce cas spécifique.

3/ Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Le secteur de la zone 2AU d'Océanis fléché pour accueillir une opération n'est pas concernée par des enjeux environnementaux évalués comme moyens ou forts en application du principe d'évitement.

Ainsi et à l'inverse, le sous-secteur de la zone constitué de boisements et d'espaces naturels ne sera pas urbanisé afin de renforcer et pérenniser le corridor écologique qui le traverse. Ainsi, la trame verte ainsi que les secteurs

dédiés aux activités agricoles sanctuarisés grâce à la mise en place du Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et naturels (PEAN) ne sont pas impactés.

Cette zone s'inscrit en continuité et constitue une véritable rotule entre Océanis, la Vecquerie, Saint-Marc sur mer et Pornichet. Elle sera directement desservie à terme par une ligne de transport à haut niveau de service (helYce) ainsi que par un axe majeur de continuités cyclables qui permettront de rendre facilement accessible le bourg de Saint-Marc sur Mer ainsi que les grands équipements publics et le centre-ville de Saint-Nazaire.

Par ailleurs, la maîtrise foncière publique totale du secteur fléché est un élément essentiel. Elle témoigne de la volonté constante et ancienne du développement de la zone par la collectivité. Cette maîtrise permettra également une programmation d'habitat maîtrisée, diversifiée et complémentaire de celle produite dans le diffus ou en secteur non maîtrisé en matière de formes urbaines et de typologies.

Enfin, cette maîtrise permettra également de sécuriser la production de logements grâce à la participation facilitée d'acteurs institutionnels qui ne sont pas soumis aux fluctuations cycliques du marché immobilier.

Ouverture à l'urbanisation – Zone 2AU – La Torpille

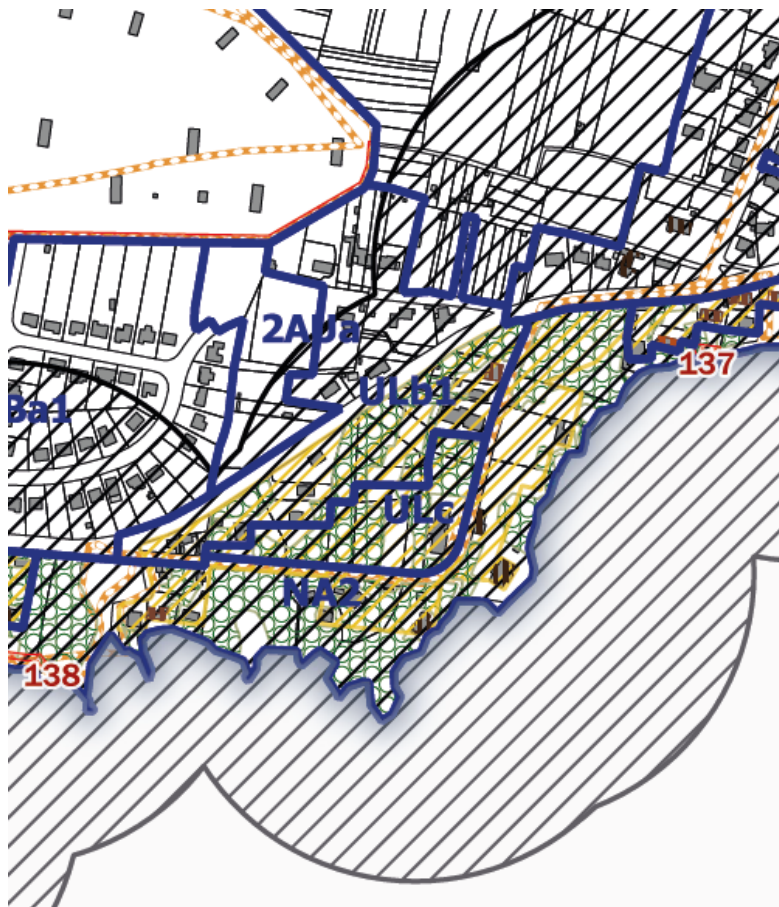
Commune de Saint-Nazaire

Projet : Habitat

*Superficie de la zone : 1,2 hectare

*Potentiel urbanisable sans contraintes environnementales modérées ou fortes) : 0,4 hectare

*Carte de zonage PLUi :



1/ Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

L'objectif est de rendre constructible exclusivement le foncier appartenant à la collectivité localisée au Nord-Ouest en proposant quelques terrains libres. Il s'agit d'un secteur pour partie minéralisé desservi directement par les réseaux et où aucun enjeu environnemental n'est identifié. Une ouverture à l'urbanisation partielle est ainsi envisagée sur cette partie ; pour le reste de la zone, il sera proposé un zonage naturel au regard de enjeux environnementaux pré identifiés.

2/ Justification au regard de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans le tissu urbain existant

Compte tenu du faible potentiel de production de logement et de sa situation, cette partie résiduelle sous maîtrise foncière publique est à considérer comme un foncier à combler pertinent plutôt qu'un réel secteur de développement en extension de l'urbanisation.

3/ Justification au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site envisagé

Ce potentiel constitue donc une opportunité de produire quelques logements en continuité de la voie de desserte de l'ancien lotissement sans complexité opérationnelle.