

Département de Loire Atlantique – Commune de Cordemais

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

N° 2022-60

OBJET : URBANISME : CROIX MORZEL - PROJET D'AMENAGEMENT

L'an 2022, le 05 juillet à 19H30, le Conseil municipal de la Ville de Cordemais, légalement convoqué le 28/06/2022 en SALLE DU CONSEIL - MAIRIE DE CORDEMAIS, sous la présidence de Monsieur Daniel GUILLE, Maire.

Etaient présents :

Daniel GUILLE, Thierry GADAIS, Pascale CORMERAIS, Franck CLOUET, Yves-Marie DELANOE, Katell RABY, Alexia ROUSSEAU, Emilie CHAPALAIN, Cécile SACHOT, Didier PROUX, Solène LAUNAY, Bruno FOUCHARD, Stéphanie MELOT, Guinard MARNE, Nathalie SCOUARNEC-VERBECQ, Audrey TENEZ, Pierre LAUDEN, Benoît LONGEON, Anaïk FOURDILIS, Philippe MIKO

Etaient excusés avec procuration :

Lydie RETAILLEAU ayant donné procuration à Solène LAUNAY
André LANCIEN ayant donné procuration à Franck CLOUET
Patrice DRAIGNAUD ayant donné procuration à Stéphanie MELOT
Karine DESVARD ayant donné procuration à Guinard MARNE
Didier CHAUVIERE ayant donné procuration à Yves-Marie DELANOE

Etaient excusés :

Pascal PHILIPPE

Etaient absents :

Aude JOUSSE

Désignation d'un secrétaire de séance : Nathalie SCOUARNEC-VERBECQ a été désignée secrétaire de séance,

Rapporteur : Daniel GUILLE

VU le Code Général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L424-1, R 424-24, L300-2 et R300-1 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur sur la commune de Cordemais, et notamment l'orientation d'aménagement et de programmation de la Croix Morzel ;

VU la convention de mandat d'études du 18 mai 2018 avec la Loire-Atlantique Développement SELA, modifiée par avenants portant sur la réalisation d'une esquisse d'aménagement global et la définition des modalités financières, juridiques et opérationnelles de l'aménagement du secteur de la Croix Morzel ;

VU le périmètre de prise en considération joint et annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT l'intérêt de définir un périmètre de prise en considération permettant, le cas échéant, de sursoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme concernant les terrains inclus dans le périmètre du projet d'aménagement et incluant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux la réalisation du projet d'aménagement.

EXPOSE

Depuis plusieurs années, la commune de Cordemais envisage la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat sur le secteur de la Croix Morzel, à proximité de la gare et à environ 3 km du centre-bourg

A cette fin, une étude de faisabilité avait été confiée à un bureau d'études et une ZAC avait été envisagée sur un périmètre d'environ 38 ha, lors du Conseil municipal du 23 septembre 2013.

Les objectifs de l'opération et le périmètre d'études ont été définis par délibération du conseil municipal du 21 mars 2018, à savoir :

- Connecter la future ZAC à la place publique de la Croix Morzel ;
- Proposer une mixité de la typologie en logements sur l'ensemble de l'opération ;
- Requalifier les abords de la gare en espace d'accueil et de transition ;
- Sécuriser le carrefour central et traiter les abords afin de connecter les 4 entités de l'opération.

Par la suite et dans le cadre de l'élaboration du PLUI de Cordemais, Le Temple-de-Bretagne et St Etienne de Montluc, les terrains inclus dans le périmètre d'étude situés au sud-est de la voie ferrée et de la rue de la gare ont été classés en zonage agricole. Le périmètre d'études a été réduit au secteur 1AUz et aux parcelles classées en zone Ubb situées au sud des rues des Bleuets et des Sables.

Dans sa délibération en date du 21 mars 2018, le conseil municipal a également décidé de confier la réalisation des études préalables à un mandataire.

Par délibération en date du 25 mars 2019, le conseil municipal de Cordemais a engagé une démarche de concertation au titre de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme.

Le mandataire a désigné une équipe de bureaux d'études afin de mener à bien la définition du projet en concertation avec la population.

Les études engagées ont amené à préciser les objectifs du projet et à réinterroger la capacité réelle d'accueil du site et les conditions de réalisation du projet urbain au regard des enjeux environnementaux.

Le plan guide mis à jour propose à ce stade la réalisation :

- D'environ 30 logements sur le secteur situé à l'ouest de la rue de la gare ;
- D'environ 45 logements sur le secteur situé entre les activités économiques existantes et la rue du berceau ;
- En lien avec la CCES porteuse de la compétence développement économique, l'optimisation des fonciers économiques situés à l'est de la rue de la gare ou leur changement d'usage total ou partiel à vocation de logements. L'évolution de ce secteur devra tenir compte des enjeux économiques propres à chaque entreprise, de la stratégie d'accueil des entreprises du territoire, de cohabitation entre activités économiques et un tissu résidentiel déjà constitué, de maintien d'activités de service et d'artisanat de proximité au sein d'un tissu urbain résidentiel.

L'objectif de cette étude est de définir un plan guide d'aménagement complet et évolutif permettant à la commune d'étudier les modalités de mise en œuvre opérationnelle les plus adaptées et d'inscrire ce projet dans une stratégie de territoire plus large à l'échelle communale et intercommunale, dans le cadre de l'élaboration du PLUI. A ce titre, la procédure de ZAC ne constitue plus le seul montage envisagé à ce stade mais elle sera étudiée et comparée à d'autres modalités opérationnelles.

Les études pré-opérationnelles engagées ont permis de conforter les objectifs suivants :

- Optimiser le tissu urbain existant et notamment accompagner l'optimisation et/ou la mutation qualitative des fonciers économiques ;
- Recentrer l'urbanisation sur les secteurs les moins sensibles d'un point de vue environnemental ;
- Réaliser des logements afin de répondre aux besoins de la population et de permettre l'accueil de nouveaux habitants dans un secteur desservi par les transports collectifs et connecté au bourg par une liaison cyclable structurante ;
- Faciliter et sécuriser les traversées cycles et piétons au droit du passage à niveau ;
- Proposer une mixité des typologies en logement sur l'ensemble de l'opération tenant compte de la nécessaire greffe urbaine avec les quartiers résidentiels au nord et de la nécessité de développer des formes urbaines cohérentes avec les besoins en logements et les enjeux de sobriété foncière ;
- Connecter les nouveaux quartiers créés à la place publique de la Croix Morzel et aux transports en commun et aménagements cyclables ;
- Sécuriser le carrefour central et traiter les abords ;
- Etudier les modalités de préservation et de valorisation adaptées des parcelles non construites : loisirs nature, biodiversité, paysage, agriculture.

En parallèle de ces études, la commune de Cordemais a saisi l'opportunité d'un appel à projet 1001 gares lancé par la SNCF en vue d'aménager le bâtiment existant pour une mise à disposition d'un espace multifonctionnel et d'un espace de coworking. La commune de Cordemais a engagé l'aménagement des abords de la gare par une reconfiguration et une extension du parking Véhicules Légers et l'aménagement de stationnements vélo.

La Commune porte également un projet de création d'une liaison cyclable structurante entre le centre-bourg et la gare SNCF. L'ensemble de ces projets vise à développer le recours au train et aux modes actifs, à mieux relier le bourg et la Croix Morzel et à favoriser l'intermodalité.

Le secteur gare ayant fait l'objet d'aménagements opérationnels cohérents avec les premières orientations définies, il n'y a plus lieu de le maintenir au sein du périmètre projet.

Dans ce contexte, il est proposé, comme le permet le 3° de l'article L. 424-1 du Code de l'Urbanisme, d'instaurer un périmètre de prise en considération d'une opération d'aménagement et ainsi disposer de la faculté de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme. Le périmètre de 17,4 ha proposé est délimité par les rues des sables et des bleuets au nord, la voie ferrée au sud, la douve du Pontreau à l'ouest et le chemin rural REF à l'est et intégrant le passage à niveau.

Le projet d'aménagement porté par la commune de Cordemais et dont les études urbaines ont été engagées, constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme. Les études menées ont défini des emprises opérationnelles potentielles. Les études en cours doivent venir les conforter, les ajuster et stabiliser la programmation notamment sur le secteur central occupé par des activités économiques. La commune de Cordemais n'envisage pas d'acquisition de l'intégralité du périmètre, mais souhaite également ouvrir la porte à l'initiative privée. En revanche, afin de répondre aux objectifs arrêtés du projet en cours de définition, il est nécessaire de pouvoir contrôler les développements en inscrivant l'ensemble des porteurs de projets dans une démarche partenariale globale.

La mise en place de ce périmètre vise donc à :

- Rendre moins onéreuse la réalisation d'équipements publics, ou d'opérations d'aménagement ;
- Inscrire les divers projets et mutations foncières et d'usages dans les orientations en cours de définition via la démarche de co-construction du plan guide d'aménagement ;
- Garantir la qualité architecturale, paysagère et environnementale de l'ensemble du projet de renouvellement urbain.

S'agissant des effets de la délibération instaurant le périmètre de prise en considération :

Vu l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme, dans ce périmètre, la commune peut surseoir à statuer sur toutes les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou d'installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement en cours de conception projeté.

La décision cesse de produire ses effets si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Annexe : CM02-07-2022 Plan projet aménagement ZAC Croix Morzel

Après en avoir délibéré, le conseil :

- **DECIDE** de prendre en considération le projet d'aménagement de la Croix Morzel et de créer un périmètre de prise en considération au titre de l'article L. 424-1 3° du Code de l'Urbanisme dans les limites du plan joint et annexé à la présente ;
- **PRECISE** que la décision de prise en considération cesse de produire effet si dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ;
- **PRECISE** que la présente délibération sera, conformément aux dispositions de l'article R. 424-24 du Code de l'urbanisme, affichée pendant un mois en mairie, mention de cet affichage étant insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Délibération adoptée par 22 voix Pour, 0 voix Contre et 3 voix Abstention.

Le Maire
Daniel GUILLE

Fait et délibéré les jour, mois et



Legende

OPÉRATIONS ADEN 2009/22
Affiliations territoriales

- Construction et rénovation énergétique de bâtiments
- Investissements immobiliers d'intérêt général et énergies
- Autres compétences métiers

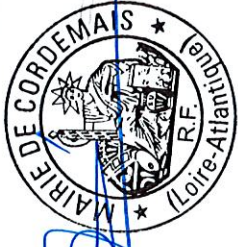
■ Périmètres

TERRITOIRES

□ Communes 2020

FONDS DE CARTE

Plan IGN



Photographie aérienne 2020

Google Satellite

Carto Light

