

Plan d'Occupation des Sols - Mise en révision - Transformation en Plan Local d'Urbanisme - Prescription de la révision - Objectifs de la révision - Définition des modalités de concertation préalable.

M. le Maire lit l'exposé suivant :

Mes Chers Collègues,

Le P.O.S. actuel de Saint-Nazaire a été approuvé en 1993.

Il était la traduction spatiale des objectifs du Projet Global de Développement et avait pour ambition d'assurer la compatibilité et la cohérence des différentes logiques d'aménagement du territoire communal.

En 2004, on peut estimer que les grands objectifs ont été atteints (stabilisation voire progression démographique, renforcement du tissu économique, respect de l'équilibre urbain-naturel, ouverture du littoral...), mais le P.O.S. trouve aujourd'hui ses limites :

- De nombreux projets sont soumis à la nécessité de modifications ou révisions simplifiées du POS actuel.
- Le projet global de la Ville lui-même a évolué et nécessite la réactualisation du cadre réglementaire de sa mise en œuvre.
- Le contexte législatif a considérablement évolué, avec la promulgation de la loi SRU le 13 décembre 2000 et de la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003.

C'est pourquoi je vous propose de prescrire aujourd'hui la révision générale du P.O.S.

Conformément à l'article L 123-19 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme, le POS est mis en forme de PLU, conformément aux articles L 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cette nouvelle révision doit bien entendu s'inscrire dans les textes législatifs récents et les procédures qu'ils définissent. Celles-ci imposent en particulier que la délibération de révision soit motivée, expose les objectifs de la commune, et l'organisation de la procédure, et définissent les modalités de l'ouverture à la concertation qui doit l'accompagner.

La présente délibération abordera donc successivement les quatre points suivants :

- Les motifs de la révision
- Les objectifs de la Ville
- L'organisation méthodologique
- Les modalités de la concertation

1. LES MOTIFS DE LA REVISION

1.1. Le P.O.S. actuel ne permet pas la réalisation de certains des projets structurants de la ville (cité sanitaire, Ville-Port II, pôle d'échange multimodal...) Certains de ces projets vont faire l'objet de révision d'urgence pour permettre le respect de leur programmation, mais cela ne peut devenir un mode de fonctionnement usuel.

1.2. Les modes de vie, les contextes démographiques, économiques et sociologiques ont notablement évolué dans les dix dernières années, et les règlements de certaines zones du P.O.S ne sont plus adaptés aux nouveaux besoins de la population.

1.3. Les demandes d'autorisation d'occupation du sol situées dans les espaces proches du rivage doivent aujourd'hui être systématiquement soumises à la commission des sites qui examine chacun de ces projets au cas par cas. Le P.O.S. ne fournit actuellement aucune orientation d'aménagement, ni aucun principe directeur pour ces espaces sur lesquels fonder les décisions.

1.4. Le Schéma de Cohérence Territoriale et le Schéma de Secteur, en cours d'élaboration, vont définir des orientations d'aménagement qui risquent de ne pas être réalisables dans le cadre réglementaire du P.O.S. actuel.

2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA VILLE

La 3^{ème} phase du programme global de développement de la Ville de St Nazaire définit 4 orientations prioritaires qui seront réaffirmées comme objectifs majeurs de la révision du POS dans un souci de cohérence et de continuité du projet de la Ville :

2.1. Conforter le renouvellement urbain de la Ville, lui donner de l'épaisseur, renforcer son attractivité :

La poursuite de Ville-Port et la restructuration urbaine du Petit Maroc, l'articulation de ce nouveau quartier avec le centre, la reconquête d'espaces disponibles en centre ville, la mise en place d'une politique de déplacement adaptée, concourront au renforcement de l'épaisseur de la ville.

Il s'agit de densifier la ville en terme d'habitat, avec un objectif ambitieux d'accroissement de la population, mais aussi de la conforter afin de lui permettre d'assumer son rôle de ville-centre, et de pallier le manque de densité sur les plans commercial, culturel et de loisirs en organisant une meilleure lisibilité de l'offre.

Maîtriser l'étalement urbain, afin d'améliorer la qualité et la densité de l'offre en termes d'équipements et de réseaux.

Assurer le confort du cadre de vie en préservant la diversité des paysages nazairiens, la qualité des espaces publics, des espaces naturels et de l'environnement.

2.2. Elargir les possibilités de diversification :

Permettre aux activités existantes de se développer et aux activités nouvelles de s'implanter.

Organiser les infrastructures routières, ferroviaires et aériennes afin de positionner l'agglomération nazairienne comme la plateforme logistique de la métropole.

Consolider et diversifier l'offre touristique afin qu'elle devienne une composante à part entière de l'économie nazairienne, en renforçant la destination portuaire, en requalifiant le front de mer et en valorisant la corniche nazairienne, de Villès à Saint-Marc, tant sur les plans économiques qu'environnementaux.

Maintenir les conditions de rentabilité des activités agricoles dans les espaces qui leurs sont dédiés, leur permettre d'assurer l'entretien et l'équilibre écologique des paysages.

Mettre en place les conditions de développement de l'économie résidentielle et des emplois tertiaires.

2.3. Réduire le risque grandissant de l'écart social

Accompagner les politiques sociales, d'insertion, de formation professionnelles par le maintien de l'offre en matière de logement social et de structures d'accueil et le renforcement de la mixité de l'habitat et des équipements dans les quartiers.

2.4. Prendre place dans la dynamique métropolitaine

Mettre en place les conditions spatiales du positionnement de St Nazaire comme la ville centre d'un bassin de vie de 150 000 habitants, et comme le partenaire incontournable de la construction de la métropole de l'estuaire de la Loire.

Permettre la « mise en résonance » des projets nantais et nazairiens tant dans le domaine de l'urbanisme (Ile de Nantes/Ville-Port), que de la culture, de la formation supérieure et de la recherche, du tourisme et des grands événements.

Affirmer l'attractivité de la Ville en tant que « façade maritime » de la métropole Nantes St Nazaire.

3. ORGANISATION METHODOLOGIQUE DE LA REVISION DU P.O.S.

3.1. Organisation institutionnelle :

Sur le plan de la méthode, l'élaboration du PLU se conduira conformément à l'ingénierie de projet mise en place pour les opérations du PGD.

Un comité de pilotage sera chargé de la conduite politique du projet. Ses travaux feront l'objet d'une information régulière auprès de la Commission d'Urbanisme et de notre Assemblée, au fur et à mesure de l'avancée des réflexions engagées.

Ce comité de pilotage s'appuiera sur les travaux d'une équipe de projet pluridisciplinaire et complémentaire (techniciens de la Ville, de la DDRN, de la C.A.RE.N.E.), animé par notre chargé de mission PLU.

L'équipe projet aura la responsabilité de l'organisation générale de la démarche, de la conduite et du suivi des études, de la cohérence du projet d'aménagement et de développement durable avec les objectifs du PGD, et enfin de sa compatibilité avec les orientations d'aménagement du SCOT et du Schéma de Secteur en cours d'élaboration.

En phase d'élaboration des orientations générales du PADD, des **commissions thématiques** pourront être mises en place afin de démultiplier les temps de réflexions et de permettre à des personnes aux compétences plus spécifiques de participer à l'élaboration du projet.

Le **service de l'urbanisme** en tant qu'utilisateur principal du P.L.U. sera étroitement associé à son élaboration.

3.2. Méthode d'élaboration du P.L.U.:

Privilégiant une logique de projet, l'élaboration du P.L.U. se fera en trois phases successives et dans le respect des principes de la loi SRU relatifs à l'interdépendance des politiques sectorielles :

Phase I : Diagnostic partagé de l'organisation du territoire et analyse de l'état initial de l'environnement

Ce diagnostic sera établi sur la base :

- Des données, études et observations existantes au sein des services de la Ville et de ses partenaires.
- Des éléments identifiés dans les documents cadres tels que le PLH, PDU, schéma de développement commercial etc...
- Des études complémentaires qui s'avèreraient nécessaires et qui seront réalisées par des prestataires extérieurs.

Ce diagnostic permettra d'identifier les enjeux auxquels la Ville se trouve confrontée et de préciser ses objectifs de développement.

Phase II : Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Sur la base des enjeux définis dans la phase diagnostic et des objectifs stratégiques retenus, sont définies les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal. Pourront, en outre, être définies des orientations d'aménagement concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers et des actions publiques.

Ces orientations du P.A.D.D. seront validées à l'issue d'un débat en Conseil Municipal.

Phase III : Transcription spatiale et réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les conditions de réalisation du PADD seront représentées graphiquement sur un plan de zonage, en fonction des objectifs retenus et des nouveaux types de zones définis par la loi SRU (U / AU / A / NA).

Pour chacune des zones seront fixées les règles d'occupation et d'utilisation du sol opposables aux tiers.

Le rapport de présentation sera rédigé et composé avec l'ensemble de ses éléments et comprendra notamment une étude environnementale.

Le dossier des annexes sera constitué.

Ce projet de P.L.U. ainsi que le bilan de la concertation seront présentés et arrêtés en Conseil Municipal.

Puis il sera diffusé aux Personnes Publiques associées, soumis à enquête publique, amendé si nécessaire et enfin approuvé en Conseil Municipal.

3.3. Calendrier prévisionnel

Les principales étapes de validation de la démarche de révision sont les suivantes :

- 15 octobre 2004 : Délibération de mise en révision du P.O.S. et d'ouverture de la concertation.
- Automne 2005 : Débat sur les orientations générales du PADD.
- mi-2006 : Arrêt du projet de P.L.U. et bilan de la concertation.
- Début 2007 : Approbation du P.L.U.

4. LES MODALITES DE LA CONCERTATION

« La procédure de concertation, au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, instaure une concertation dès l'amont du projet et tout au long de son élaboration »

L'objectif majeur de cette concertation est de permettre de dépasser les intérêts particuliers au profit de la construction d'une acception partagée de l'intérêt général.

Il s'agit dans le cas précis de l'élaboration du PLU, d'expliquer en amont le contenu et le rôle d'un tel document ainsi que les raisons et le déroulement de la démarche, puis d'exposer les enjeux et besoins qui apparaîtront dans le diagnostic, et la façon dont ils seront pris en compte dans les orientations générales du projet d'aménagement, afin que chacun puisse s'approprier ces grandes orientations et comprendre ensuite les choix qui seront faits concernant le zonage et les règlements du document final.

La concertation permettra également aux citoyens de faire valoir leurs observations et remarques.

Les modalités de cette concertation :

La concertation démarre avec l'ouverture d'une exposition expliquant la démarche de révision, et sera clôturée par un bilan au moment de l'arrêt du P.L.U. en Conseil Municipal.

Le rythme de la concertation suivra les différentes phases de l'élaboration du PLU, en s'appuyant sur différents moyens, tels que :

- Publication d'articles dans la presse locale et dans le magazine de la Ville
- Création d'une page d'information évolutive sur le site Internet de la Ville, et d'une adresse de réception des courriers électroniques spécifiques au PLU.
- Publication de documents d'information mis à disposition sur demande.
- Expositions de panneaux explicatifs aux étapes clés de la démarche, en mairie ou locaux publics.
- Organisation de réunions publiques générales ou thématiques, qui pourront concerner différentes échelles du territoire.
- Mise à disposition en mairie d'un registre permettant de recueillir les observations et suggestions du public.

En conséquence, je vous demande, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- décider de la prescription de la révision du P.O.S., conformément aux motifs, objectifs et modalités exposés dans ce présent rapport, et de sa mise en forme de PLU ;
- décider l'ouverture de la concertation, selon les modalités décrites ci-dessus ;
- approuver la composition du comité de pilotage dans les conditions précisées ci-dessus ;
- décider que les moyens nécessaires à la conduite des études seront, soit affectés en fonction des besoins, soit inscrits au budget de l'exercice concerné ;
- autoriser Monsieur le Maire à signer les actes s'y rapportant ;
- m'autoriser à solliciter de l'État, conformément à l'article L 121-7 du Code de l'Urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la Commune pour couvrir les dépenses nécessaires à l'élaboration de ce nouveau document d'urbanisme.

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise au Préfet et notifiée :

- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
- au Président de la C.A.RE.N.E. compétente en matière de Transport,
- au Président du Syndicat Mixte du SCOT de la Métropole Nantes/Saint-Nazaire, compétent en matière d'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT),
- au Président du Parc Naturel Régional de Brière,
- au Président de la section régionale de la Conchyliculture,

Conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

Le Maire,
Joël BATTEUX

SÉANCE DU CONSEIL - ADOPTÉ A LA MAJORITÉ

Votants : 49
Pour : 48
Contre : 0
Abstention : 1 (M. SAINT-ARROMAN)