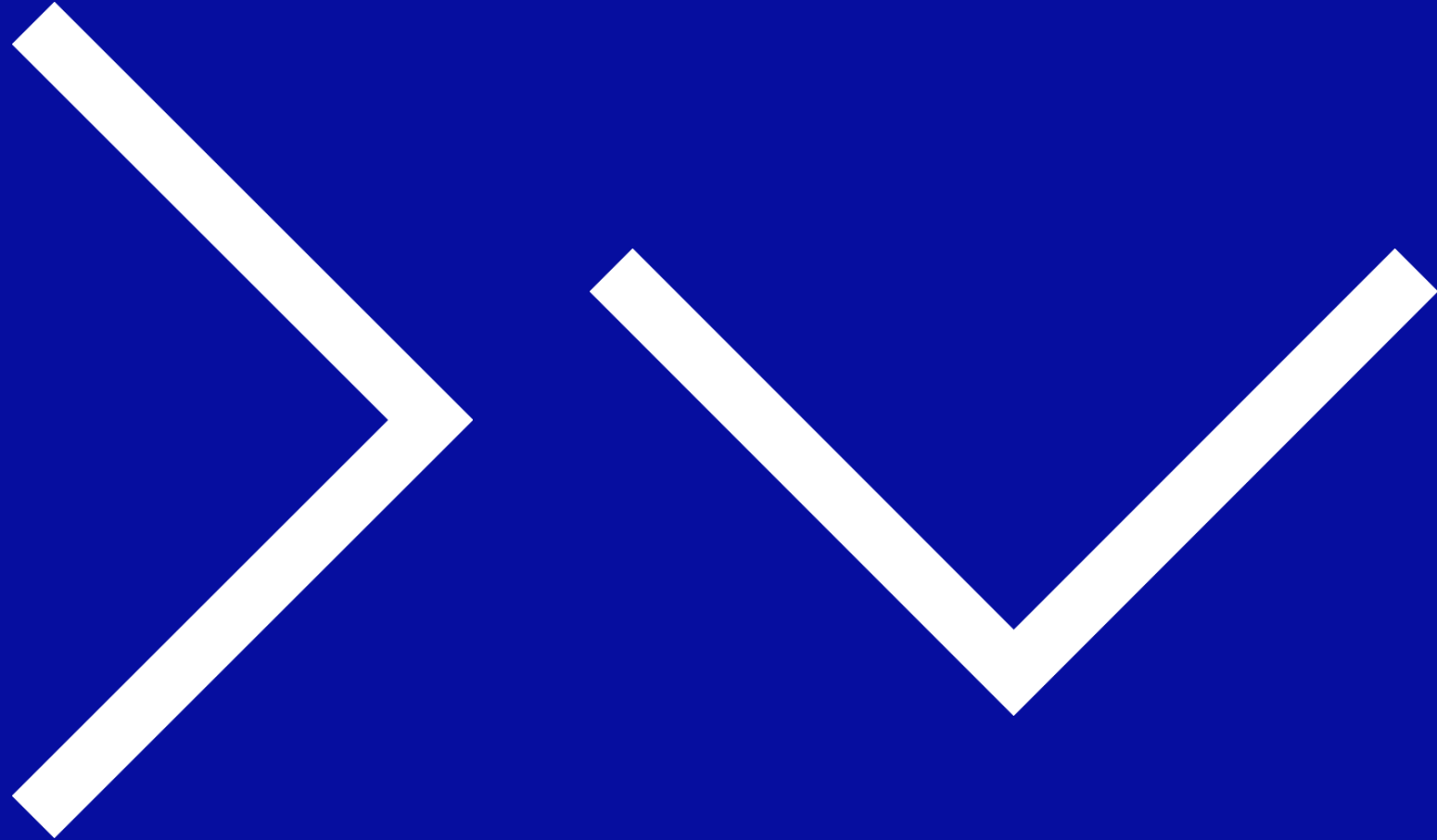




La planification et le projet de territoire

- 4 métiers : planification, projet urbain, observation, recherche et développement
- une équipe pluridisciplinaire au service d'une approche globale

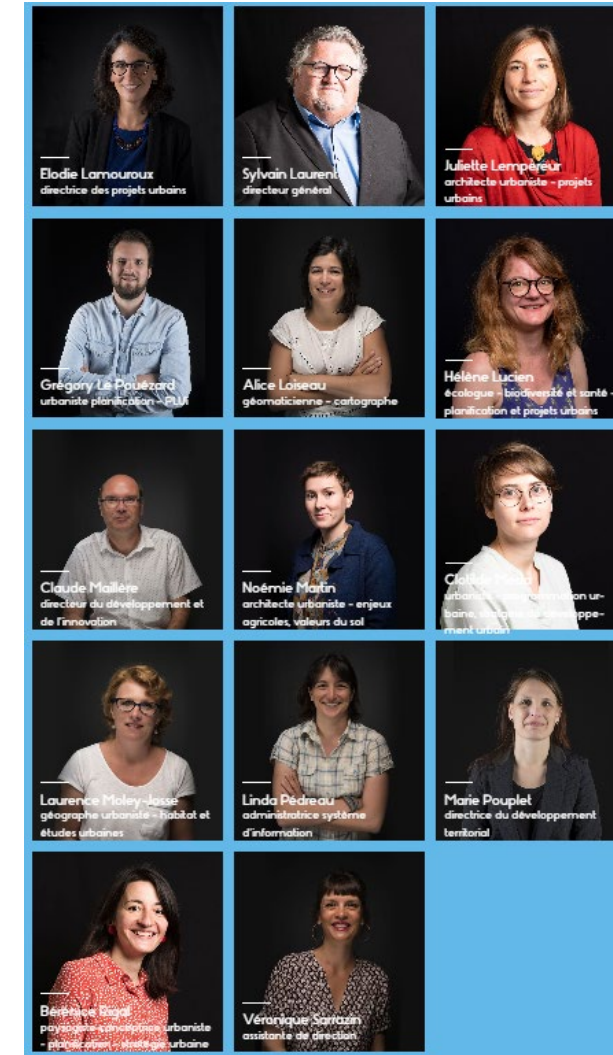


Urbanistes
Architectes
Paysagistes
Environnementaliste

Experts
thématiques

- ✓ économie
- ✓ Mobilités
- ✓ sociologie
- ✓ habitat

Géomaticien
Cartographe
Infographiste
Administrateur
données



la planification à l'addrn : un accompagnement sur mesure



Animation territoriale
développer une culture commune

**Fabrique de la
planification**

produire et faire vivre les
documents de planification et
projet de territoire

**Études et stratégies
urbaines**

transversalité des savoir-faire

« Pour ce qui est de l'avenir, il ne s'agit pas de le prévoir,
mais de le rendre possible »

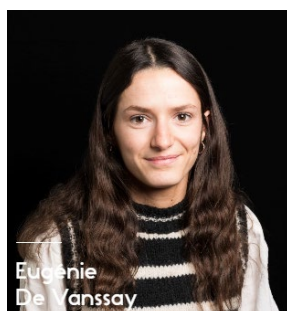
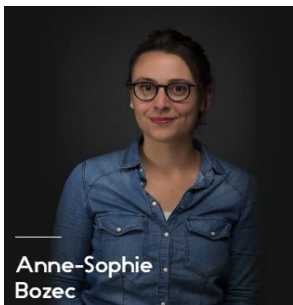
Antoine de Saint-Exupéry

une équipe pluridisciplinaire dédiée



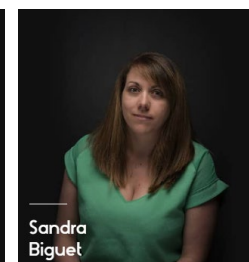
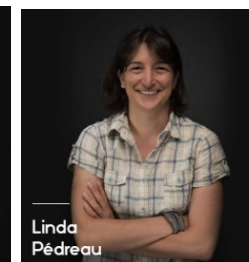
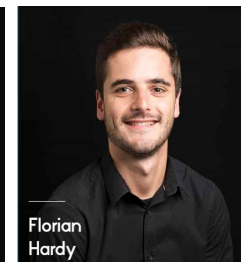
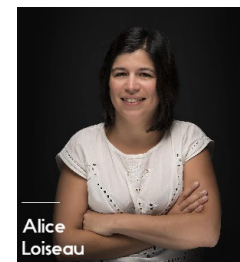
une équipe planification

Urbanistes

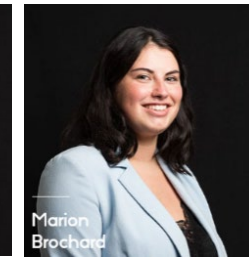
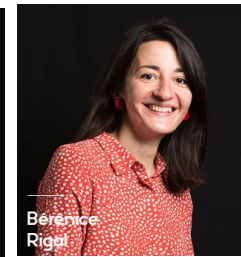
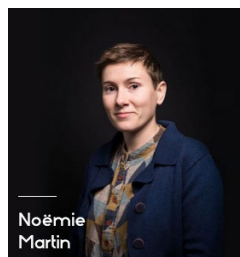
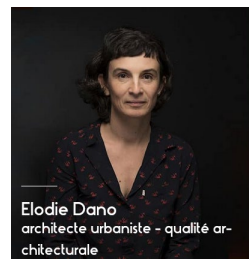
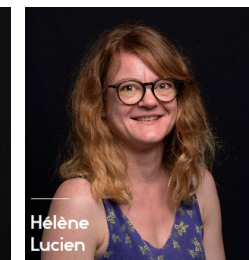
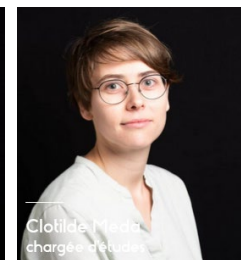


appuyée par des expertises

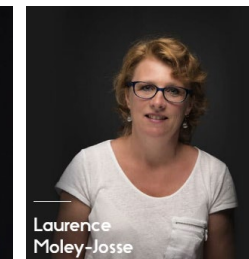
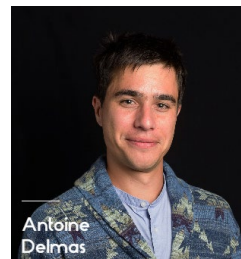
Géomaticiens Cartographe Infographiste Administrateur données



Architectes Paysagistes Environne- mentaliste, urbanistes



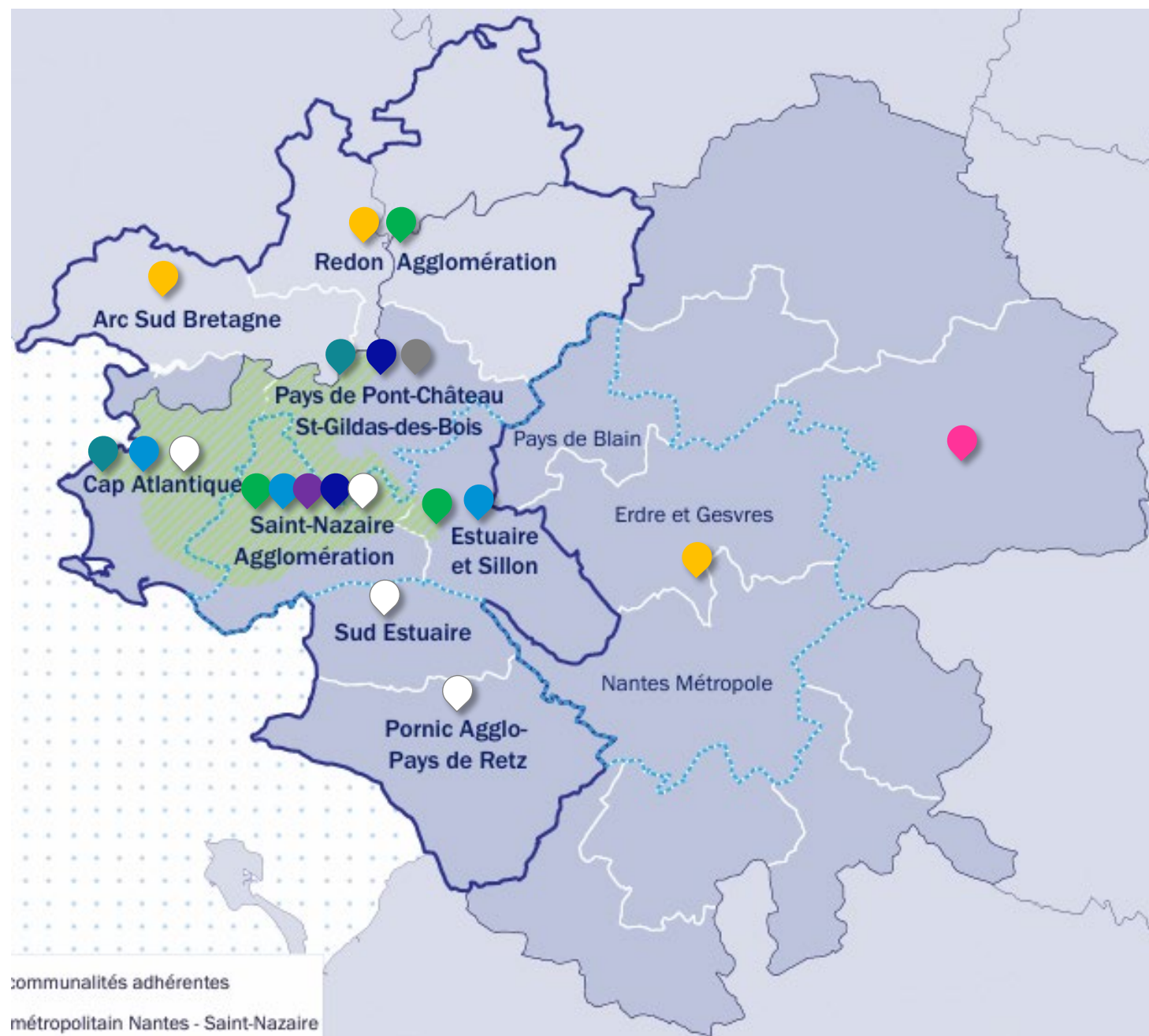
Experts thématiques *économie, mobilités, sociologie, habitat*



capitaliser sur nos modes de faire

les documents accompagnés

-  Schéma régional - SRADDET
élaboration partielle, bilan, animation, volet littoral
-  Projet de territoire *élaboration*
-  Schéma de cohérence territoriale – SCOT
élaboration, bilan, mise en œuvre
-  Plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi
élaboration, bilan, modifications
-  Programme Local de l'Habitat - PLH
élaboration, bilan
-  Schéma d'accueil des entreprises – SAE
élaboration, bilan
-  Plan de déplacements urbains - PDU
élaboration, bilan
-  Projet culturel de territoire (*élaboration*)
-  Missions spécifiques : OAP trait de côte, guides, logements saisonniers, etc.



une fabrique de la planification qui repose sur :



5 piliers qui nous animent

- # la réalité territoriale
- # des élus au cœur du process
- # l'acculturation et la pédagogie
- # la réalité opérationnelle
- # l'accompagnement

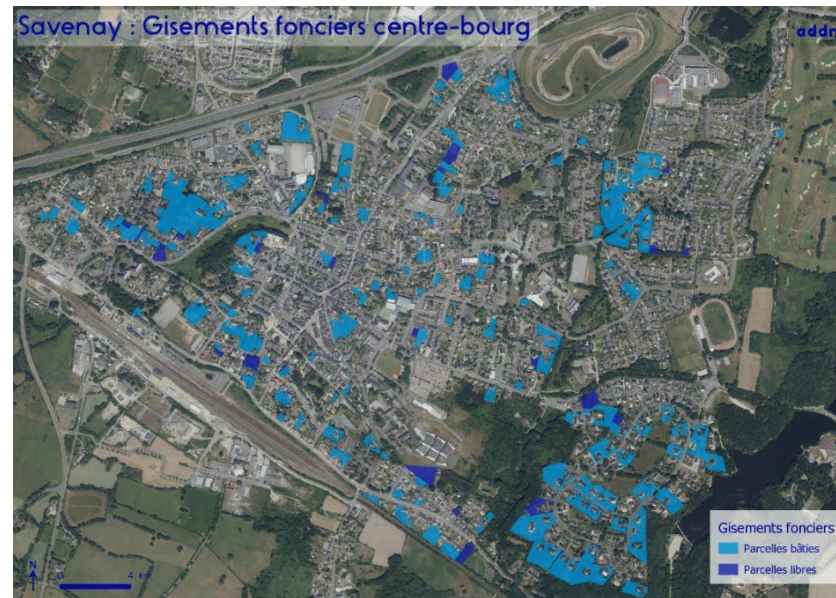
et des règles d'or pour un projet réussi



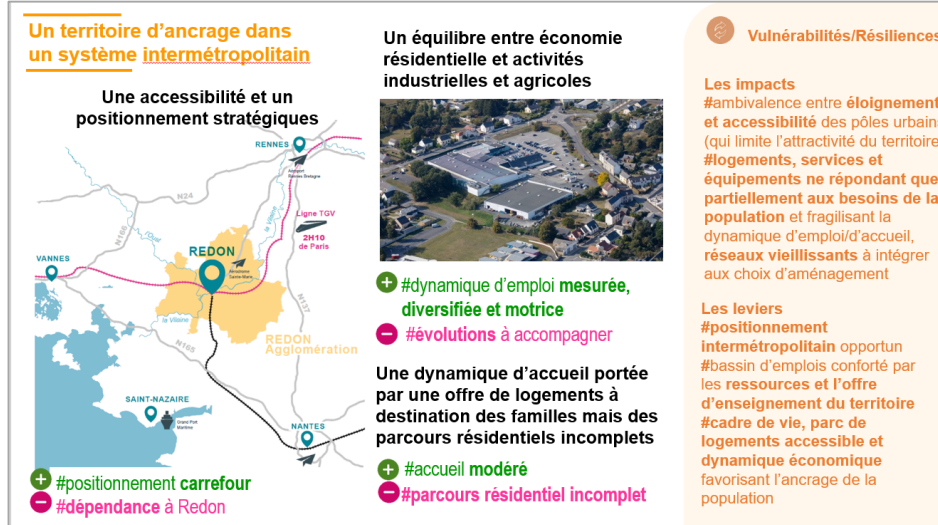
ancrage territorial



observer, analyser pour comprendre



Identification et caractérisation
des potentiels fonciers
PLUi Estuaire et Sillon



Analyse – Atout / Faiblesse/
vulnérabilité et résilience
SCOT Redon Agglomération

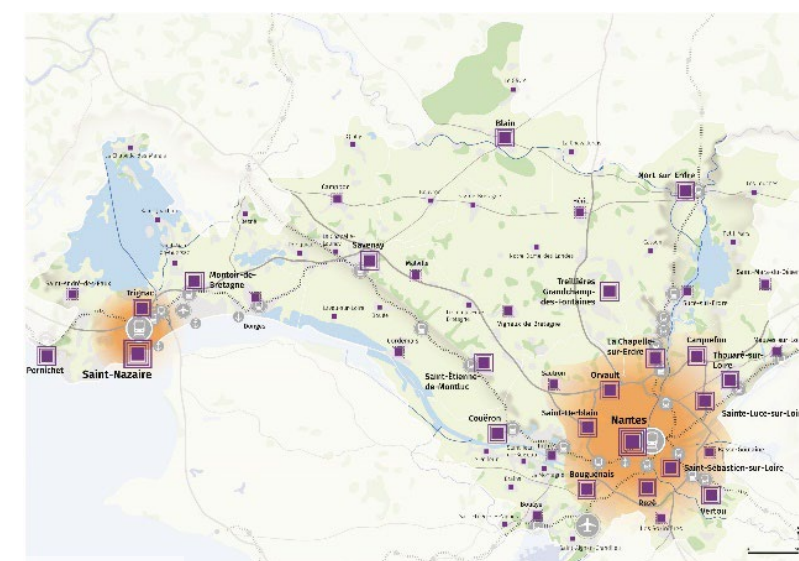
co-construire une vision, une stratégie

Construction du projet et des règles
SCOT Redon Agglomération

Projet de territoire – Cap Atlantique



Armature territoriale - SCOT du Pôle métropolitain



éclairer les décisions

#01
mis à jour

mars 2025

PLU intercommunal

les PLU sur le territoire Estuaire et Littoral Loire Océan

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové [ALUR] du 24 mars 2014 porte le transfert automatique de la compétence d'élaboration du plan local d'urbanisme à l'intercommunalité. Le transfert prend effet de manière cyclique le 1^{er} juillet de l'année suivant l'élection du président de la Communauté consécutive au renouvellement des conseillers municipaux et communautaires.

Le prochain transfert automatique interviendra donc le 1^{er} juillet 2027 suite aux prochaines élections municipales de 2026.

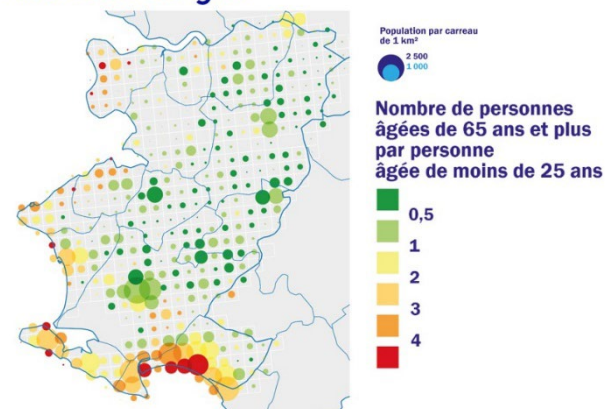
Toutefois, les communes membres peuvent s'y opposer par voie de minorité de blocage dans les 3 mois précédant cette date, soit entre le 1^{er} avril et le 30 juin suivant l'année de l'élection du président de la communauté.

En cette période pré-électorale, les territoires qui n'ont pas opté pour le transfert de compétences, vont être amenés à s'interroger de nouveau sur la prise de compétence document d'urbanisme.

L'appréhension du cadre juridique dans lequel s'inscrit cette prise de décision est donc une question d'actualité à laquelle s'efforce de répondre cette nouvelle actualisation du premier « décryptage » de l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire.

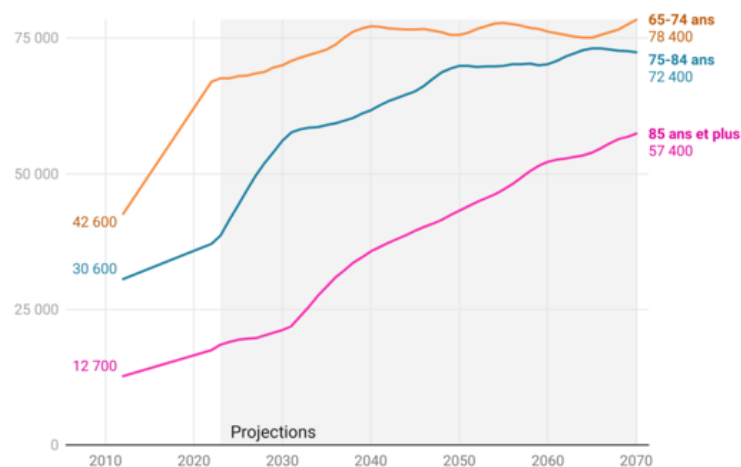
addrn
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

avec 50 nuances de gris



Évolution de la population âgée pour le territoire ELLO

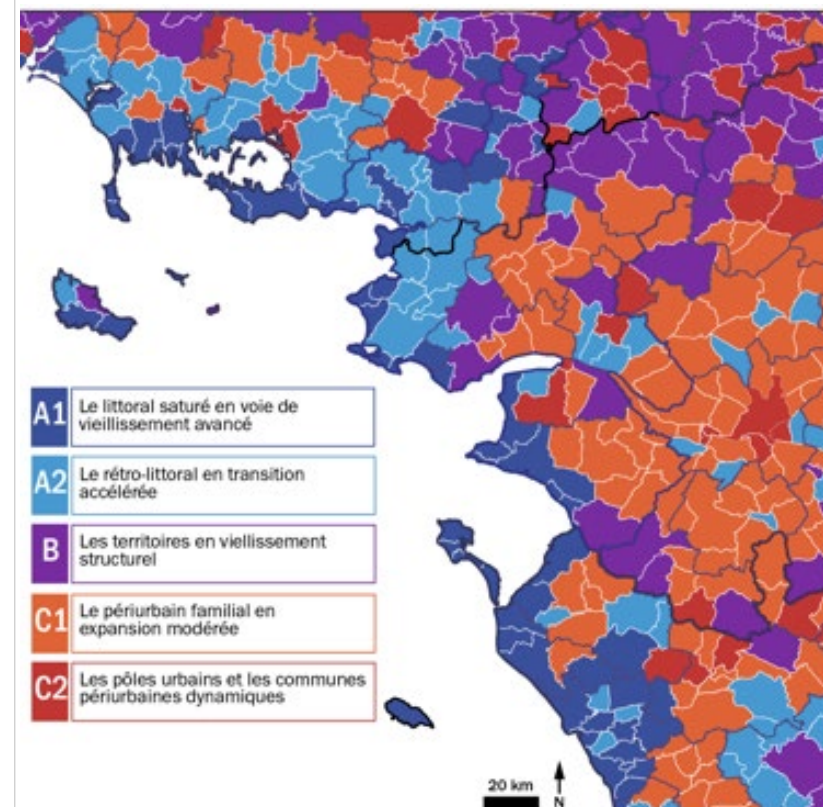
RP 2012 et RP 2022 puis projections modèle Omphale 2022 scénario central



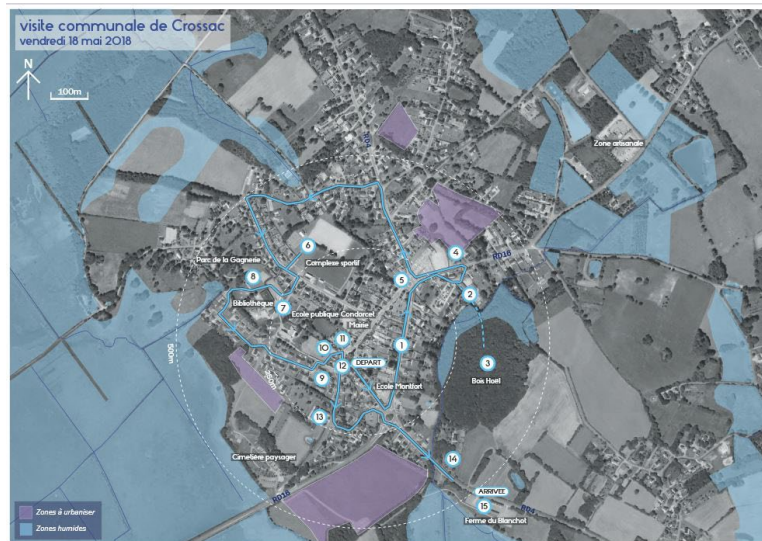
spatialiser le phénomène

Typologie communale du vieillissement

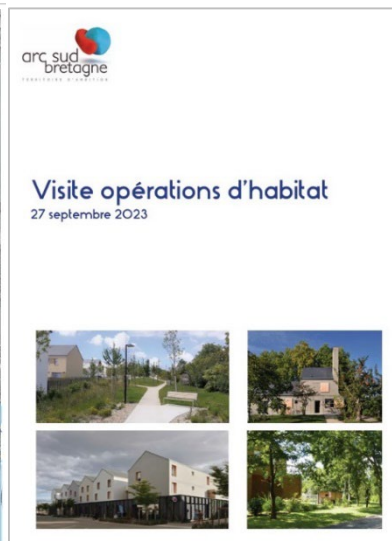
Réalisées sur les 1 401 communes des départements de Loire-Atlantique, Vendée, Morbihan, Ille-et-Vilaine



s'inspirer



Visite de territoire - projet de territoire
Pontchâteau/Saint-Gildas-de-Bois (CCPSG)



Visite opération
SCoT Arc Sud Bretagne

manipuler



Atelier qualité urbaine - SCOT et PLUi Redon Agglomération



Séminaire culture commune CAUE/
ADDRN - PLUi Estuaire et Sillon



Atelier spatialisation économique - SAE - Estuaire et Sillon



des outils pour comprendre

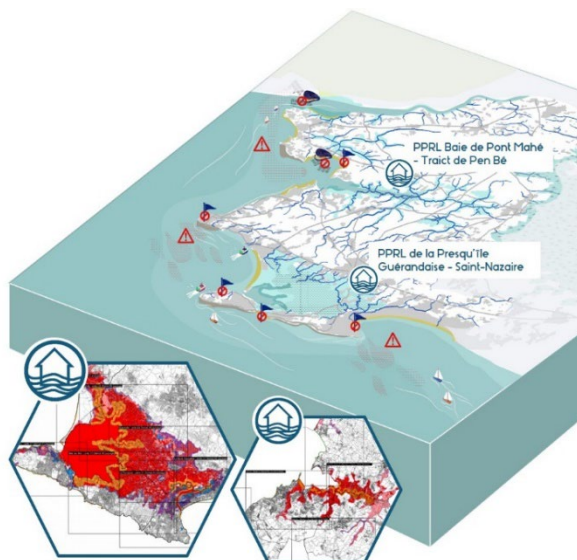


Illustration - Projet de territoire Cap Atlantique

> 1

Gaëtan
Gaborikvers une spécialisation dans
l'accueil des séniors ?adarn
agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

Temps d'écoute 6'28

<https://vimeo.com/556185893/7099f6d271>

Podcasts - Projet de territoire de Cap Atlantique

Intégration des obligations réglementaires
+
Amélioration du niveau d'encadrement

Les orientations retenues

Accord majoritaire

- = > Les documents d'urbanisme devront intégrer la classification des trames vertes et bleues retenues par le SCoT ;
- + > Décliner et préserver les continuités écologiques au sein des documents d'urbanisme ;
- + > Constructibilité limitée des milieux sous pression et des réservoirs de biodiversité (aller jusqu'à une inconstructibilité > en débat)
- + + > Préserver des continuités écologiques au sein des zones urbaines / Maintenir des coupures vertes dans les zones urbaines, éviter les fragmentations et les ruptures.

Les outils possibles

pour mettre en application les orientations retenues

- > Règles écrites // PLUi
 - Constructibilité limitée – afin de préserver les continuités écologiques.
- > Règlement graphique // PLUi – afin de s'adapter au contexte local de chacune des communes (identification des trames, boisements, arbres remarquables, haies, corridors...)

Outils en débat :

- > Règles strictes sur les clôtures.

Les orientations en débat

Les orientations n'ayant pas fait consensus

- > Le traitement des haies et des clôtures végétalisées : inscrire un principe incitatif. Il s'agit d'une mesure difficile à imposer (question d'entretien...) dans les documents.
Proposition d'orientation : « Privilégier des clôtures perméables pour laisser passer la faune ».

Les nouvelles propositions des élus

- > La protection des arbres : Préserver les arbres les plus importants dans les zones urbanisées en les intégrant aux opérations de densification ? Demander une compensation à la destruction d'arbres ?
- > Des responsabilités et un niveau d'encadrement adossés aux niveaux de fonctionnalités écologiques des écosystèmes ?

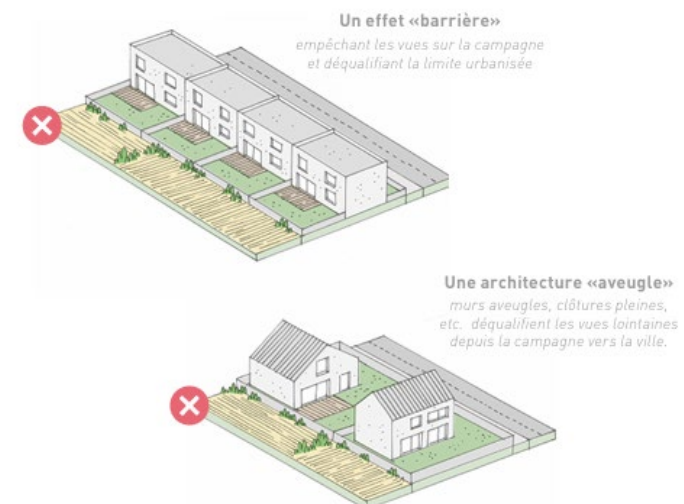
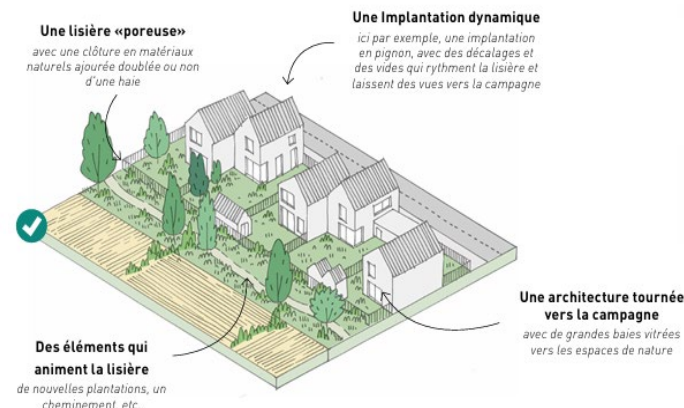


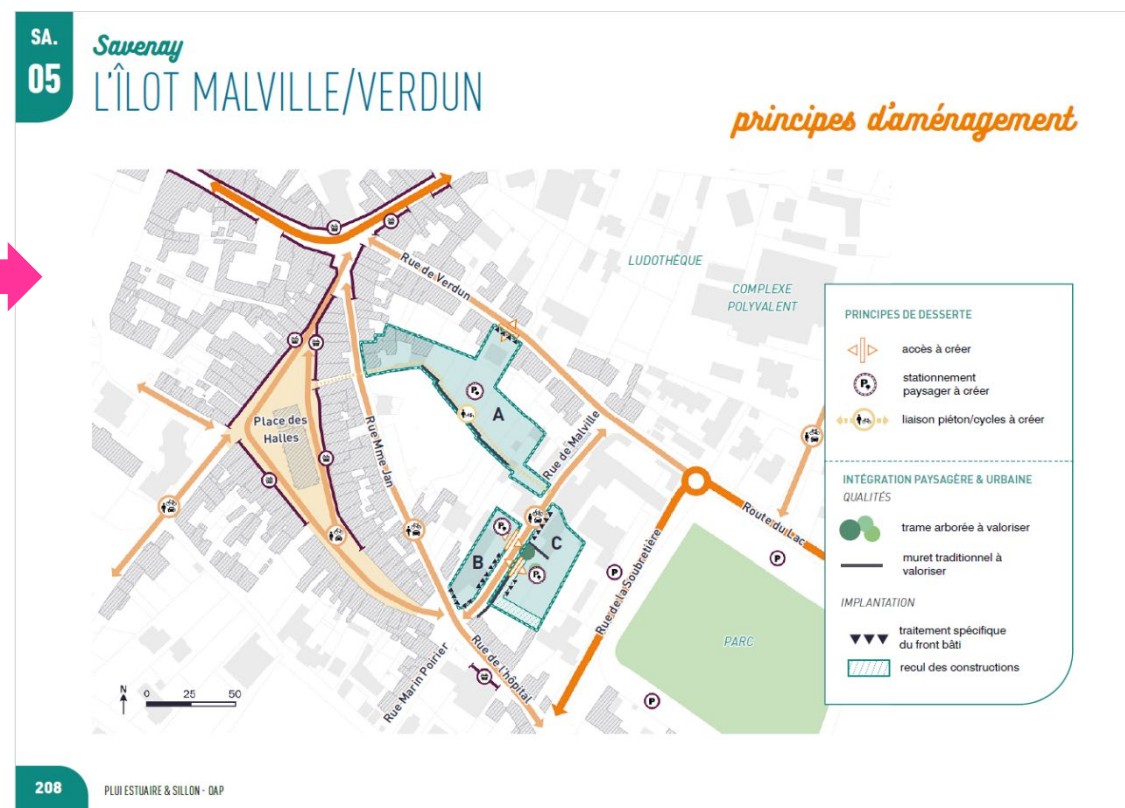
Schéma OAP - PLUi CCES

Fiche pédagogique - SCoT Redon Agglo

de la faisabilité aux OAP

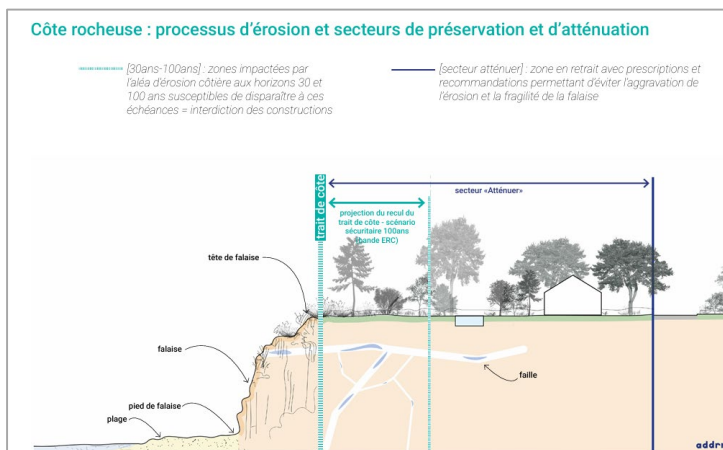


Faisabilité Savenay – Estuaire et Sillon

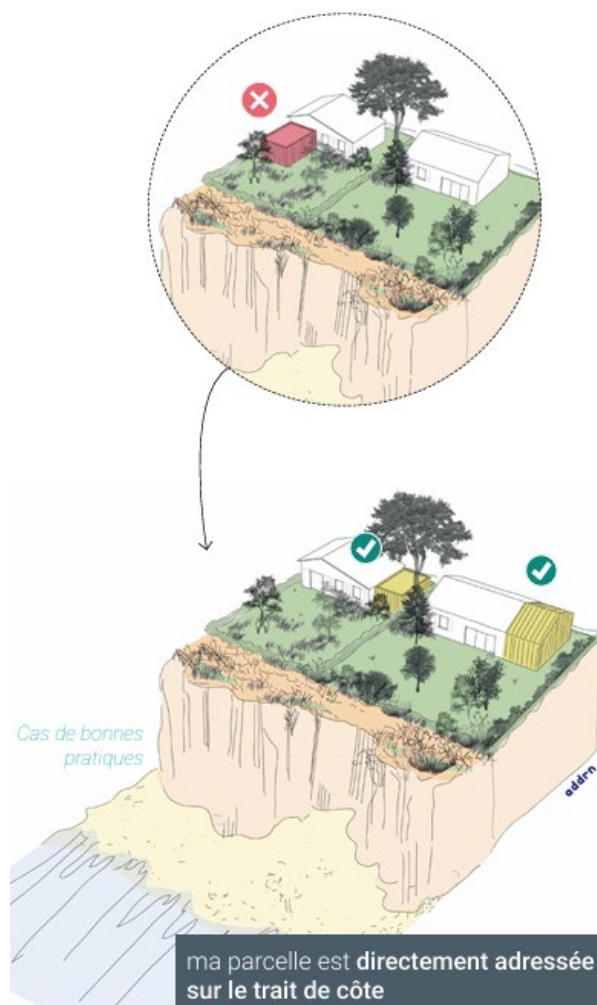


OAP – PLUi Estuaire et Sillon

agilité



Trait de côte – Pornic agglomération



Étude programmation urbaine – secteur Gare Savenay

à l'échelle de la ZAE en 2022
(avant aménagement parking SEICO)

61 % d'imperméabilisé
le PLU actuel autorisait jusqu'à 87%

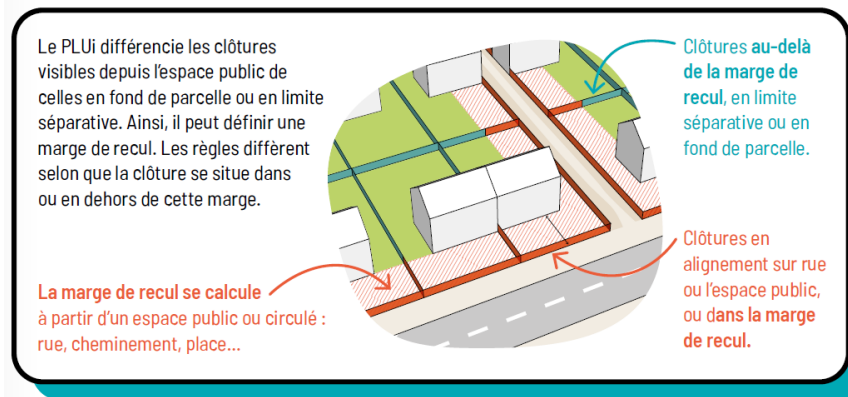
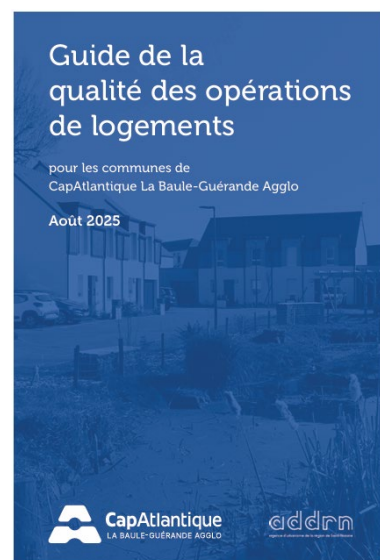
0,34 Coefficient Surfaces Perméables
le PLU impose 0,30 de CSP par
nouveau projet sur les grandes ZAE

→ une part centrale d'entreprises
massives qui occupent à plein
leurs parcelles et des
développements encore à
prévoir...



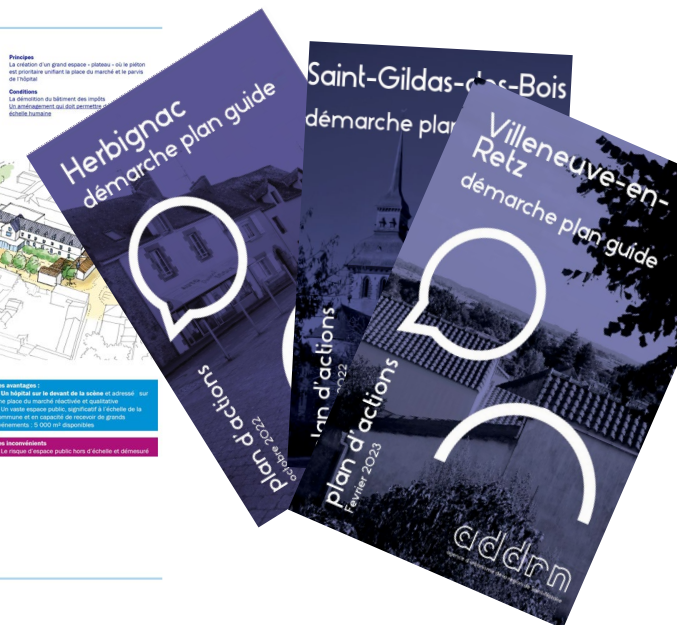
Étude intensification des ZAE – Estuaire et Sillon

guider dans la mise en œuvre



Guide d'application du PLUi – PLUi Saint-Nazaire Agglo
Guide qualité des opérations – Cap Atlantique

prendre du recul : suivi, bilan, évaluation



Bilan – SCoT Redon Agglo
Plan guide – Communes
Analyse des résultats – SCoT Nantes-Saint-Nazaire

savoir s'adapter selon les interlocuteurs

- > expertise, qualité
- > veille, actualité juridique



→ Vos attentes et vos besoins ?

→ Ce qui fonctionne ?

→ Ce qui pourrait être amélioré ?