



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale  
**PAYS DE LA LOIRE**

**Avis conforme**  
**sur le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi partiel**  
**de Cordemais, Le Temple-de-Bretagne**  
**et Saint-Étienne-de-Montluc (44)**

N°MRAe PDL-2024-7901

## Avis conforme

### rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) pour les Pays de la Loire ;

- Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, notamment son article R .104-33 deuxième alinéa ;
- Vu** le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 18 ;
- Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;
- Vu** les arrêtés du 6 avril 2021, du 19 juillet 2023 et du 22 février 2024 du Ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire et de son président ;
- Vu** le règlement intérieur de la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire adopté le 10 septembre 2020 ;
- Vu** la décision de la MRAe Pays de la Loire du 18 novembre 2022 portant exercice de délégation ;
- Vu** la réception initiale en date du 27 mai 2024 de la demande d'avis conforme relative à la modification simplifiée n°3 du PLUi partiel de Cordemais, Le Temple-de-Bretagne et Saint-Étienne-de-Montluc présentée par la communauté de communes Estuaire et Sillon, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu** la consultation de l'agence régionale de santé du 29 mai 2024 ;
- Vu** la consultation des membres de la MRAe Pays de la Loire faite par son président le 22 juillet 2024 ;

### **Considérant les caractéristiques du projet de modification simplifiée n°3 du PLUi partiel de Cordemais, Le Temple-de-Bretagne et Saint-Étienne-de-Montluc :**

- qui fait évoluer le règlement écrit de la zone urbaine UEb à vocation d'accueil d'activités en lien avec la formation professionnelle et d'activité tertiaire :
  - en réduisant le recul part rapport à l'axe de la route nationale (RN) 165 de 100 m à 50 m et en excluant les constructions et installations liées aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public de cette règle de recul ;
  - en ajoutant un recul d'au moins 10 m des limite séparatives ;
  - en modifiant la hauteur maximale des bâtiments pour la porter à R+3+attique (au lieu de 11 m à l'égout du toit pour les bureaux et 20 m au faîtage pour les autres constructions) ;
  - en ajoutant une règle favorisant la mutualisation des stationnements ;
- qui fait basculer la parcelle AI 253 (environ 2 500 m<sup>2</sup>) de la zone UEi voisine à la zone UEb ;
- qui supprime l'emplacement réservé n°B13 (4 600 m<sup>2</sup> environ dont 315 m<sup>2</sup> en zone agricole) à vocation de création d'un rond-point d'accès à la zone « Clair de Lune » voisine ;

**Considérant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées et les incidences potentielles du plan sur l'environnement et la santé humaine, en particulier :**

- que la zone UEb, concernée par le projet de modification simplifiée n°3, est déjà urbanisée et a pour vocation l'accueil d'un établissement de formation professionnelle ; que les évolutions apportées au règlement graphique et écrit ne sont pas de nature à avoir des effets sur l'environnement autres que mineurs ;
- que le projet de modification, en augmentant légèrement la hauteur maximale des activités tertiaires et en réduisant la marge de recul par rapport à la RN 165, va autoriser une densification de la zone UEb ; que cette densification restera cependant modérée ;
- que, toutefois, la réduction de la marge de recul par rapport à la RN 165 peut s'analyser comme une réduction d'une protection édictée par le PLUi partiel en vigueur en raison de risques de nuisances sonores ; que cette réduction ne remet pas en cause l'isolement acoustique des constructions, imposé par le classement sonore de la RN 165 en catégorie 1 sur une bande de 300 m de part et d'autre de la route ; que l'incidence qui en découle reste mesurée dans la mesure où seuls les logements de gardiennage sont autorisés dans la zone UEb et où l'accueil des hébergements, en lien avec les locaux de formation, est à vocation temporaire ;

**Rend l'avis qui suit:**

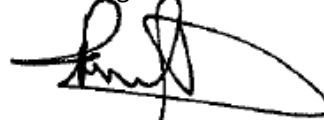
Le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi partiel de Cordemais, Le Temple-de-Bretagne et Saint-Étienne-de-Montluc n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la communauté de communes Estuaire et Sillon rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Nantes, le 29 juillet 2024  
Pour la MRAe Pays de la Loire, par  
délégation



Daniel FAUVRE

## Voies et délais de recours

Le présent avis peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur Internet.

L'avis conforme de la MRAe rendu au titre de l'examen au cas par cas par la personne publique responsable ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; il ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, il est susceptible d'être contesté à l'occasion d'un recours dirigé contre l'acte approuvant ou adoptant le document de planification.

### **Où adresser votre recours gracieux :**

Monsieur le Président de la MRAe  
DREAL Pays de la Loire  
SCTE/DEE  
5, rue Françoise GIROUD  
CS 16326  
44 263 NANTES Cedex 2