0 - PIÈCES ADMINISTRATIVES

Imaginons ensemble notre territaire paur demain !

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

› BESNÉ › DONGES › LA CHAPELLE-DES-MARAIS
› MONTOIR-DE-BRETAGNE › PORNICHET
› SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX › SAINT-JOACHIM
› SAINT-MALO-DE-GUERSAC › SAINT-NAZAIRE › TRIGNAC

CARENE Saint-Nazaire agglomération

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

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

Document approuvé
le 4 février 2020

SOMMAIRE

I DELIBERATIONS

1 - Prescription de l'élaboration, objectifs poursuivis et modalités de la concertation - *Délibération du Conseil communautaire du 15.12.2015*

2 - Débat sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) - *Délibération du Conseil communautaire du 3.10.2017 et note de synthèse*

3 - Application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLUi - *Délibération du Conseil communautaire du 19.12.2017*

4 - Bilan de la concertation préalable - *Délibération du Conseil communautaire du 30.04.2019 et son annexe*

5 - Arrêt du projet de PLUi - *Délibération du Conseil communautaire du 30.04.2019*

6 - Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - *Délibération du Conseil communautaire du 04.02.2020*

7 - Instauration d'un dépôt obligatoire d'une déclaration préalable pour l'édification d'une clôture et de travaux de ravalement - *Délibération du Conseil communautaire du 04.02.2020*

II RAPPORT ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

1 - Rapport

2 - Annexes au rapport

3 - Conclusions

2015 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 15 Décembre 2015

EXTRAIT N° 2015.00260 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

- en exercice : 60
- présents : 53
- représentés : 7

Date de convocation :
9 Décembre 2015

Secrétaire de séance :
S. Cauchie

L'an deux mille quinze, le quinze décembre à 18 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, Président.**

Etaient présents :
BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE , Mme Béatrice RIALLAND , M. Pierre THOMERE
DONGES : M. François CHENEAU , Mme Sandrine SALMON , M. Louis OUISSE , Mme Claire DELALANDE , M. Jean-Marc NICOLLET
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY , M. Joël LEGOFF , Mme Marie Hélène MONTFORT
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Joël JOUAND , Mme Marie-Christine DELAHAIE , M. Yannick JIMENEZ , Mme Michèle LEMAITRE
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR , Mme Frédérique MARTIN , M. Edouard DEUX, M. Alain SAILLANT , Mme Nicole DESSAUVAGES
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Jérome DHOLLAND , M. Thierry RYO , Mme Laurence DOMET GRATTIERI
SAINT-JOACHIM : Mme Josette AOUSTIN BRUNEAU , M. Roger VEILLAUD , Mme Marie Anne HALGAND
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Alain MICHELOT, M. Alain MASSE, Mme Lydia MEIGNEN
SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN , Mme Laurianne DENIAUD , M. Eric PROVOST , Mme Pascale HAMEAU , M. Yvon RENEVOT , Mme Lydie MAHE , M. Jean-Jacques LUMEAU , Mme Gaëlle BENIZE , M. Martin ARNOUT , Mme Corinne PRAUD , M. Alain MANARA , Mme Céline GIRARD , M. Christophe COTTA , Mme Françoise LESTIEN , M. Kada MAHOUR , Mme Catherine ROUGE , M. Ludovic LE MERRER , Mme Florence BEUVELET , Mme Sandra VANDEUREN , M. Gauthier BOUCHET
TRIGNAC : M. David PELON , Mme Christiane NOUZILLEAU , M. Henri PIQUET , Mme Sabine MAHE

Absents représentés :
MONTOIR-DE-BRETAGNE : Mme Renée BERNARD donne pouvoir à M. Joël JOUAND
PORNICHET : M. Robert BELLIOT donne pouvoir à Mme Florence BEUVELET
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : Mme Catherine LUNGART donne pouvoir à M. Jérome DHOLLAND
SAINT-NAZAIRE : M. Patrice BULTING donne pouvoir à M. Jean-Jacques LUMEAU , Mme Régine LE BAIL donne pouvoir à M. David SAMZUN , M. Jean-Michel TEXIER donne pouvoir à M. Ludovic LE MERRER
TRIGNAC : Mme Tiphaine DAVID donne pouvoir à M. Henri PIQUET

Commission : Commission Aménagement

Objet : Prescription Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Objectifs poursuivis et modalités de concertation - Modalités de collaboration avec les communes membres

2015 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 15 Décembre 2015

Commission : Commission Aménagement

Objet : Prescription Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Objectifs poursuivis et modalités de concertation - Modalités de collaboration avec les communes membres

---

Alain MICHELOT, Vice-Président, lit l'exposé suivant :

Mes Chers Collègues,

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un outil essentiel d'aménagement de l'espace. Il est un document stratégique d'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire.

Les évolutions législatives et réglementaires en ont ainsi fait par principe, un document intercommunal puisque les politiques publiques structurantes et leur mise en cohérence relèvent de plus en plus de l'échelle intercommunale. C'est déjà le cas des politiques de l'habitat, de déplacements et de l'activité économique respectivement traduites dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan de Déplacements Urbains (PDU) et le Schéma d'Accueil des entreprises. Particularité de notre territoire, la charte du Parc Naturel Régional de Brière qui doit être transcrite dans les documents d'urbanisme, apporte également des orientations importantes tant urbaines qu'environnementales sur un périmètre plus proche de celui d'un bassin de vie que de celui d'une seule commune.

Ainsi, la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II, a institué le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) comme la règle, le PLU communal devenant l'exception. Ce principe a été conforté par la loi ALUR du 24 mars 2014 qui fixe au 27 mars 2017 l'échéance pour le transfert obligatoire de la compétence PLU à l'échelle intercommunale.

Le territoire de la CARENE est couvert depuis le 19 février 2008 par un Schéma de secteur en déclinaison du SCoT de la Métropole Nantes / Saint-Nazaire approuvé le 26 mars 2007. La révision du SCoT a été engagée en 2013 en vue de procéder à sa grenellisation à échéance fin 2016. A la date de son approbation, le Schéma de secteur de la CARENE sera caduque, sans possibilité de procéder à sa révision, le législateur ayant entériné leur disparition.

Les communes de la CARENE sont dotées chacune d'un document d'urbanisme, tel qu'indiqué dans le tableau suivant :

BESNE	PLU
LA CHAPELLE DES MARAIS	PLU
DONGES	PLU
MONTOIR DE BRETAGNE	PLU
PORNICHET	PLU
SAINT ANDRE DES EAUX	PLU *en cours de révision générale*
SAINT JOACHIM	POS *en cours de révision générale pour l'élaboration d'un PLU*
SAINT MALO DE GUERSAC	PLU
SAINT NAZAIRE	PLU *en cours de révision générale*
TRIGNAC	PLU

Aussi, forte des ambitions portées par cette nouvelle mandature et du projet d'agglomération en cours d'élaboration, la décision de construire un PLU à l'échelle intercommunale permettra de retranscrire ce projet à une échelle de vie cohérente et solidaire.

En effet, la vie locale s'affranchissant des limites communales, l'échelle communautaire est la plus pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, de développement économique et touristique, d'environnement et de transition énergétique.

Afin de pouvoir engager une telle démarche, il est nécessaire que la CARENE soit compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme conformément à l'article L. 5216-5 du CGCT.

Faisant suite aux réflexions, concertations et débats engagés par l'ensemble des élus communaux depuis le printemps 2015, la CARENE a proposé, par délibération du Conseil communautaire du 29 septembre 2015, d'engager le transfert de compétence en matière de PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Ce transfert de compétence a reçu l'avis favorable des dix communes qui composent l'agglomération :

BESNE	Conseil municipal en date du	14 octobre 2015
LA CHAPELLE DES MARAIS	Conseil municipal en date du	21 octobre 2015
DONGES	Conseil municipal en date du	22 octobre 2015
MONTOIR DE BRETAGNE	Conseil municipal en date du	16 octobre 2015
PORNICHET	Conseil municipal en date du	04 novembre 2015
SAINT ANDRE DES EAUX	Conseil municipal en date du	26 octobre 2015
SAINT JOACHIM	Conseil municipal en date du	26 octobre 2015
SAINT MALO DE GUERSAC	Conseil municipal en date du	21 octobre 2015
SAINT NAZAIRE	Conseil municipal en date du	09 octobre 2015
TRIGNAC	Conseil municipal en date du	04 novembre 2015

et par arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, les statuts de la CARENE ont été modifiés pour y intégrer la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » en matière d'aménagement de l'espace, à compter du 23 novembre 2015.

1 – Objectifs poursuivis

Le PLUi devra répondre aux objectifs fixés par l'article L121-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :
1° L'équilibre entre :
a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
d) Les besoins en matière de mobilité.
1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

L'analyse des résultats de l'application du Schéma de secteur délibéré par le Conseil communautaire le 4 février 2014, notamment *« en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace et d'implantations commerciales »*, avait pris acte des principaux constats suivants :

- En matière de dynamique habitat, l'installation davantage en périphérie de l'agglomération des familles et jeunes actifs, voire bien au-delà sur des territoires plutôt ruraux, induisant un vieillissement accéléré de nos territoires malgré une production de logements intensifiée au sud de la RN171/RD213 ;
- En matière de dynamique économique, un renforcement de la logique de hiérarchisation et de qualification des pôles économiques et de rationalisation « spatiale » dans la continuité du Plan de Développement Economique adopté en 2006 ;
- En matière de dynamiques commerciales, un enjeu autour de la qualification et de l'attractivité des pôles commerciaux ;
- En matière de consommation foncière, la réduction effective de 10% se répartissant différemment entre habitat et développement économique au regard notamment de la spécificité du tissu industriel de l'agglomération ;
- En matière de déplacements, face aux dynamiques territoriales de plus en plus multipolaires et génératrices de déplacements, des projets ont été mis en œuvre (ligne hélYce de bus à haut niveau de services), mais les enjeux qui en découlent dépassent le seul périmètre de l'agglomération pour un grand territoire qui reste globalement à l'échelle de la voiture ;
- En matière de préservation des espaces agricoles, le maintien d'un équilibre entre espaces urbains, naturels et agricoles, notamment par la valorisation d'espaces agricoles pérennes à plus de 20 ans.

Le PLUi de l'agglomération devra notamment répondre aux enjeux locaux suivants :

- En matière d'habitat, sur le fondement du PLH révisé pour la période 2016-2021, rééquilibrer vers le cœur d'agglomération l'offre en faveur des jeunes actifs et des familles. De façon plus générale, privilégier le renouvellement urbain et, dans des logiques d'économies d'espaces, proposer des logements abordables prenant en compte les usages et les modes d'habiter ;
- En matière de développement économique, permettre le confortement et le développement de notre socle industriel, portuaire, tertiaire et artisanal ainsi que l'émergence de nouvelles filières innovantes, dont celles des énergies marines renouvelables et du numérique ;
- En matière de tourisme, favoriser le développement et la structuration d'une offre à la fois attractive et accessible à tous les publics ;
- En matière de mobilité, sur le fondement du PDU en cours de révision, favoriser une articulation plus efficace entre urbanisme et déplacements pour diminuer le trafic automobile, notamment le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle et plus spécifiquement les modes actifs (piétons et vélos) ;
- En matière de prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature, prendre en compte les dispositions approuvés (PPRT (plan de prévention des risques technologiques) Donges ; PPRT Montoir de Bretagne) ou en cours d'élaboration (PPRL (plan de prévention des risques littoraux) et les aléas connus sur notre territoire (AZI Estuaire ; AZI (Atlas des zones inondables) Brière…) ;
- En matière d'environnement, traduire le projet environnemental en cours de structuration à l'échelle de l'agglomération tant en matière de préservation et de valorisation de l'économie agricole, de protection des paysages et des milieux naturels particulièrement riches sur notre territoire, de lutte contre l'érosion de la biodiversité, de consolidation d'une identité territoriale forte et de valorisation de notre cadre de vie ;
- En matière de transition énergétique et de lutte contre le changement climatique, favoriser la maîtrise de l'énergie et la production d'énergies renouvelables et prendre en compte la qualité de l'air en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Le tout dans un souci constant :

- d'équilibre entre toutes ces composantes,
- de maîtrise de la consommation foncière,
- de l'optimisation du tissu urbain en travaillant les formes urbaines et les densités dans le respect des spécificités territoriales,
- d'identification et de valorisation de la Trame Verte et Bleue,
- de respect de la loi Littoral à laquelle quatre communes de l'agglomération sont soumises (Donges, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint-Nazaire),
- de valorisation du patrimoine et de traduction des identités.

2 – Les modalités de concertation préalable

Le projet de PLUi revêt un enjeu fort en terme de concertation en ce sens qu'il correspond à l'un des projets majeurs de notre agglomération et qu'il touche au plus près les intérêts des habitants et de tous les acteurs de l'aménagement du territoire.

Les acteurs concernés seront d'autant plus nombreux que les domaines abordés sont divers. Pour cela, de multiples partenaires institutionnels devront être associés, ainsi que le définit le code de l'urbanisme, mais le PLUi devra également être élaboré en concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs de la concertation, conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, sont de permettre, tout au long de l'élaboration du projet de PLU intercommunal et ce jusqu'à son arrêt par le Conseil communautaire :

- d'avoir accès aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables,
- de formuler des observations et des propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente,

Ainsi les modalités de concertation et d'information envisagées sont les suivantes :

- informations assurées par divers supports et moyens de communication : articles dans les journaux institutionnels (journal de la CARENE), articles dans les journaux de presse locaux, site internet de la CARENE, plaquettes d'information ;
- organisation de réunions publiques générales ou thématiques ;
- organisation d'une exposition publique dans toutes les communes accompagnée d'un registre de concertation ;
- organisation de réunions avec les associations, les acteurs locaux ;
- mise en place d'un forum sur le site internet de la CARENE ;
- mise en place d'un registre au siège de la CARENE et dans chacune des 10 communes de la CARENE (à la Mairie de chacune d'elles) laissant la possibilité à la population d'inscrire ses observations aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie au public (sauf exception portée à la connaissance du public) ;
- les observations pourront également être adressées par courrier à l'attention de Monsieur le Président – CARENE – 4 avenue du Commandant l'Herminer – BP 305 – 44 605 Saint-Nazaire Cedex.

La CARENE se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation complémentaire, favorisant l'innovation, la coconstruction et la proximité.
A l'issue de cette concertation, le Président ou son représentant en présentera le bilan au Conseil communautaire qui en délibérera et arrêtera conjointement le projet de PLUi.

3 – Les modalités de collaboration avec les communes membres

En application de l'article L123-6 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal couvrant l'intégralité des communes membres de la CARENE est élaboré *« à l'initiative et sous la responsabilité de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est doté de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, en collaboration avec les communes membres. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête les modalités de cette collaboration après avoir réuni une conférence intercommunale rassemblant, à l'initiative de son président, l'ensemble des maires des communes membres. […] »*

La Conférence intercommunale s'est réunie pour la première fois le 1er décembre 2015. Lors de cette réunion, il a été prévu que la collaboration entre la CARENE et les communes membres doit être constante pendant toute la procédure d'élaboration du PLUi, tant d'un point de vue technique que politique, affirmant ainsi qu'à travers l'élaboration du PLU intercommunal, chaque commune est pleinement partie prenante de la construction et de la mise en œuvre du projet d'agglomération.

Des instances et modalités de collaboration ont ainsi été arrêtées :

- Un **comité de pilotage** présidé par le Président de la CARENE ou le Vice-Président en charge de l'urbanisme, composé de l'ensemble des Maires des communes et/ou leur adjoint à l'urbanisme ou leurs suppléants et élargi au Vice-Président en charge du Plan de Déplacement Urbain et au Vice-Président en charge du Plan Climat Air Energie Territorial. Il est l'instance décisionnaire et de pilotage définissant les enjeux stratégiques et le garant de leur prise en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
  Il se réunit à tous les grandes étapes d'avancement et d'arbitrages du PLUi, et à minima préalablement à la réunion des instances communautaires.
  Chaque maire et son adjoint à l'urbanisme, ou leurs suppléants, veillent à la bonne information auprès de leur Conseil municipal et de la population de la Commune. Ce rôle d'interface a vocation à faire remonter au Comité de pilotage les attentes, les questions, les préoccupations et les propositions du Conseil municipal et de la population.

- Un **Comité de su**ivi présidé par le Vice-Président en charge du PLUi et réunissant l'ensemble des adjoints à l'urbanisme, ou leur suppléant, et leur binôme technique. Il est l'instance de suivi « opérationnelle » et force de propositions tout au long de l'élaboration du PLUi. Il se réunit à des fréquences régulières.
  Chaque binôme veille à la bonne information des commissions urbanisme communale et est le garant des remontées au Comité de suivi des attentes, questions, préoccupations et propositions formulées par les élus.
  Un comité technique constitué des référents techniques des communes lui est adossé.

- Un ou des **Comité(s) de Secteur(s)** dans le cas de plans de secteurs définis : ils seraient respectivement force de propositions pour décliner, via notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements, les spécificités des secteurs concernés.
  Ils sont constitués pour chacune des communes couvertes par un plan de secteur de l'Adjoint à l'urbanisme, et/ou son suppléant, accompagné autant que de besoin d'un ou plusieurs adjoints thématiques (travaux, environnement, agriculture...).
  Chacun des Comités de secteur constitué désignera lors de sa première séance l'élu-rapporteur qui assurera le lien avec le Comité de suivi.
  La cohérence d'ensemble étant assuré par le Comité de suivi au regard des stratégies territoriales prédéfinies (PADD).
  Cette instance constitue le relai privilégié des échanges de proximité pour alimenter l'élaboration des zonages et règlements.

- Les commissions d'urbanisme des communes ou assimilées pouvant être sollicitées tout au long de l'élaboration du projet par le binôme constitué par l'adjoint à l'urbanisme et le référent technique de la Commune (en amont pour apporter contenus, réflexions,... en aval pour relecture des diagnostics, orientations d'aménagement et de programmation, analyse du zonage et des règles écrites,...) en lien avec le Comité de secteur dont la commune dépendra.

- La constitution de groupes techniques thématiques transversaux en tant que de besoin (à titre indicatif formes urbaines logement, paysage, biodiversité, transition énergétique, risques, numérique, économie, patrimoine, tourisme, déplacements, agriculture, trame verte et bleue...) afin d'alimenter les travaux en phase diagnostic et en amont de l'élaboration du PADD. Ces groupes pourront solliciter les élus communaux et tout expert ou représentant de structure pouvant contribuer à la réflexion.

Dans cet esprit de co-construction, **une Charte de gouvernance**, document d'orientation politique sur les modalités d'élaboration du PLUi, a été signée le 1er décembre 2015 entre le Président et le Vice-Président en charge de l'urbanisme intercommunal de la CARENE et les Maires des communes membres.

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme de l'urbanisme, et notamment ses articles L121-1, L123-1, L123-6 et L300-2 dans sa version en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015,
Considérant les statuts de la CARENE modifiés par arrêté préfectoral du 17 novembre 2015,
Considérant le Programme Local de l'Habitat révisé par la CARENE pour la période 2016-2021 et le Plan de Déplacement Urbain en cours de révision par la CARENE, autorité organisatrice des Transports, le PLUi prescrit par la présente délibération ne tiendra pas lieu de PDU, ni de PLH,
Considérant les objectifs poursuivis par la CARENE dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal,
Considérant les objectifs et modalités de concertation envisagés,
Considérant la Conférence intercommunales des maires en date du 1er décembre 2015 relative aux modalités de collaboration avec les communes membres,

Après avoir entendu l'exposé ci-avant et après en avoir délibéré, je vous demande, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui couvrira l'intégralité du territoire communautaire et qui viendra se substituer in fine aux PLU en vigueur dans chacune des communes,
- approuver les objectifs poursuivis comme exposés précédemment,
- fixer les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités décrites précédemment,
- entériner les modalités de collaboration avec les communes membres comme exposées précédemment,

- autoriser le Président ou son représentant à signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant cette procédure,
- solliciter l'Etat pour l'octroi d'une compensation des dépenses entraînées par l'élaboration du PLUi ainsi que toute subvention qui pourrait être attribuée par tout organisme ou personne intéressée,
- imputer les dépenses entraînées par les frais matériels et les études nécessaires à cette procédure au budget principal.

La présente délibération sera notifiée conformément aux articles L121-4 et L123-6 du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015 :

- au Préfet,
- au Président du Conseil régional,
- au Président du Conseil départemental,
- au Président du Pôle métropolitain en charge du SCoT,
- au Président du Parc Naturel Régional de Brière,
- à la Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale,
- à la Chambre des Métiers,
- à la Chambre d'Agriculture,
- à la section régionale de la conchyliculture,

et en vertu de l'article R130-20 du code de l'urbanisme, au Centre National de la propriété forestière.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes en application des dispositions de l'article R123-25 du code de l'urbanisme :

- un affichage pendant un mois au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres ;
- une insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la mention de cet affichage ;
- une publication au recueil des actes administratifs de la CARENE.

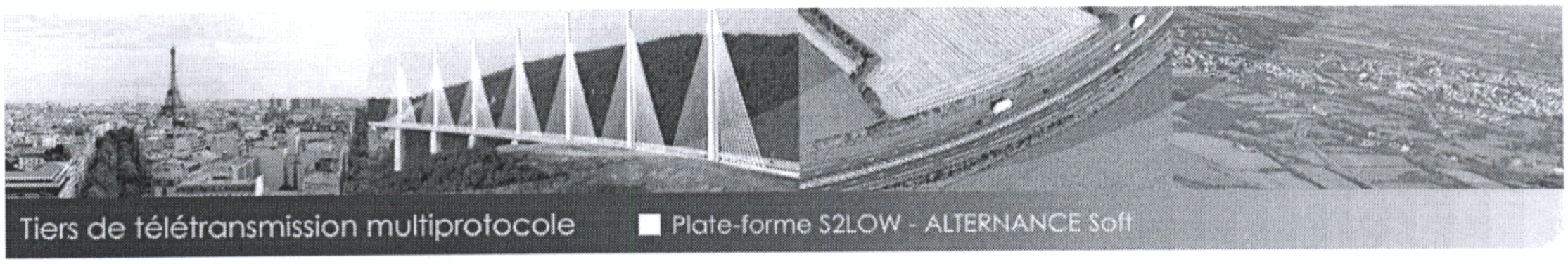
Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté.

Le Président,
David SAMZUN

ADOPTE A L'UNANIMITE
(5 abstentions : élu du FN et élus du groupe ACDC)

Ce document a été signé électroniquement

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE
LE : 16 DEC. 2015
ET AFFICHAGE
LE : 16 DEC. 2015
Le Président de la CARENE
Et par délégation le Vice-président



BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : La CARENE

Utilisateur : FABLET Sandrine

Paramètre de la transaction :

	Type de transaction:	*Transmission d'actes*
	Nature de l'acte:	*Deliberations*
	Numéro de l'acte:	*D20150026010*
	Date de la décision:	*2015-12-16 00:00:00+01*
	Objet:	*Prescription Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Objectifs poursuivis et modalités de concertation - Modalités de collaboration avec les communes membres*
	Classification matières/sous-matières:	*2.1.3*
	Identifiant unique:	*044-244400644-20151216-D20150026010-DE*
	URL d'archivage:	*Non définie*
	Notification:	*Non notifiée*

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
044-244400644-20151216-D20150026010-DE-1-1_0.xml	*text/xml*	*4221*
nom de original:		
044-244400644-20151118-D20150026010-DE-1-1_1.pdf	*application/pdf*	*56358*
nom de métier:		
044-244400644-20151216-D20150026010-DE-1-1_1.pdf	*application/pdf*	*56358*

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	*16 décembre 2015 à 11h04min06s*	*Dépôt initial*
En attente de transmission	*16 décembre 2015 à 11h08min03s*	*Accepte par le TdT : validation OK*
Transmis	*16 décembre 2015 à 11h08min19s*	*Transmis au MIOCT*
Acquittement reçu	*16 décembre 2015 à 11h10min34s*	*Recu par le MIOCT le 2015-12-16*

2017 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 3 Octobre 2017

EXTRAIT N° 2017.00283 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

- en exercice : 58
- présents : 51
- représentés : 6

Date de convocation :
27 Septembre 2017

Secrétaire de séance :
Céline GIRARD

L'an deux mille dix-sept, le trois octobre à 18 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, Président.**

Etaient présents :
BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE, M. Pierre THOMERE
DONGES : M. François CHENEAU, M. Louis OUISSE, Mme Claire DELALANDE, M. Jean-Marc NICOLLET
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY, Mme Marie Hélène MONTFORT
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Joël JOUAND, Mme Marie-Christine DELAHAIE, Mme Michèle LEMAITRE
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, M. Edouard DEUX, M. Alain SAILLANT, Mme Nicole DESSAUVAGES
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Jérôme DHOLLAND, Mme Catherine LUNGART
SAINT-JOACHIM : M. Roger VEILLAUD, Mme Marie Anne HALGAND
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Alain MICHELOT
SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, Mme Laurianne DENIAUD, M. Eric PROVOST, Mme Pascale HAMEAU, M. Yvon RENEVOT, Mme Lydie MAHE, M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Gaëlle BENIZE, Mme Pascale CLEMENT, Mme Corinne PRAUD, M. Alain MANARA, Mme Céline GIRARD, M. Christophe COTTA, Mme Françoise LESTIEN, M. Kada MAHOUR, Mme Catherine ROUGE, Mme Florence BEUVELET, M. Jean-Michel TEXIER, Mme Sandra VANDEUREN, M. Gauthier BOUCHET, M. Xavier PERRIN, Mme Sarah TRICHET ALLAIRE, M. Jean Luc SECHET, Mme Lydia MANTZOUTSOS, M. Jean Luc GUYODO, Mme Emmanuelle BIZEUL
TRIGNAC : M. David PELON, M. Claude AUFORT, Mme Capucine HAURAY, M. Jean Louis LELIEVRE

Absents représentés :
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Yannick JIMENEZ donne pouvoir à Mme Marie-Christine DELAHAIE
PORNICHET : M. Robert BELLIOT donne pouvoir à Mme Florence BEUVELET
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Thierry RYO donne pouvoir à M. Jérôme DHOLLAND
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : Mme Lydia MEIGNEN donne pouvoir à M. Alain MICHELOT
SAINT-NAZAIRE : M. Patrice BULTING donne pouvoir à M. Jean Luc GUYODO, M. William DUVAL donne pouvoir à Mme Sandra VANDEUREN

Absents excusés :
SAINT-NAZAIRE : M. Martin ARNOUT

Commission : Commission Urbanisme et Aménagement durable

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

2017 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 3 Octobre 2017

Commission : Commission Urbanisme et Aménagement durable

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Alain MICHELOT, Vice-Président,

Expose,

Par délibération du 29 septembre 2015, il a été proposé aux dix communes de la CARENE le transfert de compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ».
Les conseils municipaux de ces communes ont chacun donné leur accord par délibération.

Le transfert de compétence a été prononcé par arrêté préfectoral du 17 novembre 2015 en vertu des articles L123-1 du code de l'urbanisme et L5211-17 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) et exercé de plein droit par la CARENE depuis le 23 novembre 2015. L'EPCI se substitue de plein droit aux communes dans tous les actes et délibérations afférents aux procédures engagées.

Par délibération en date du 15 décembre 2015, le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), précisé les objets poursuivis et défini les modalités de la concertation.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :
• les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
• les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

En outre, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, et peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD du futur PLUi doit avoir lieu au sein de chaque Conseil municipal d'une commune membre d'un EPCI compétent en matière de PLUi, ainsi qu'au sein du Conseil communautaire de cet EPCI et ce, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi. Ce débat ne fait pas l'objet d'un vote.

La présente communication au Conseil doit permettre à l'ensemble des conseillers communautaires de prendre connaissance et de débattre des orientations générales proposées pour le nouveau projet de territoire, au regard notamment des enjeux issus du diagnostic de territoire et de l'état initial de l'environnement et des objectifs fixés au moment de l'engagement de la procédure d'élaboration du PLUi.

A ce stade, ce débat ne vaut pas arrêt du projet de PADD. Cependant, les propositions d'orientations générales et les débats auxquels elles donneront lieu, serviront de socle pour la suite des travaux du PLUi et l'élaboration de l'ensemble des pièces du document.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour de trois grands défis à travers lesquels l'agglomération entend affirmer son attractivité dans le respect des identités qui la composent :

- Rayonnement et coopérations
- Attractivité par le cadre de vie
- Equilibre et solidarité

Ces défis se traduisent en neuf ambitions, déclinées elles-mêmes en orientations.

☞Rayonnement et coopérations

Affirmation du rôle :

de territoire littoral et estuarien, socle économique de l'ouest
des fonctions métropolitaines de l'agglomération
des milieux naturels exceptionnels et actifs
de la destination touristique

☞Attractivité par le cadre de vie

Un territoire :

à très haute valeur patrimoniale soumis à risques
des proximités
à très haute qualité résidentielle

☞Equilibre et solidarité

une agglomération au développement :

qui se recentre
s'appuyant sur les spécificités

Après cet exposé, M. le Vice-Président déclare le débat ouvert.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5216-1 et suivants
Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L.151-5 et L. 153-12,
Vu la délibération n°159 en date du 15 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un PLUi, précisant les objets poursuivis et définissant les modalités de la concertation,
Vu la présentation du projet de PADD aux personnes publiques associées lors d'une réunion du 29 juin 2017,
Vu la présentation du projet de PADD aux élus communautaires lors d'une réunion du 05 septembre 2017,
Vu la présentation du projet de PADD, en réunion publique du 08 septembre 2017.

Considérant le débat sur les orientations générales du PADD organisé :
- au sein du Conseil municipal de la Commune de Besné, le 14 septembre 2017,
- au sein du Conseil municipal de la Commune de Donges, le 21 septembre 2017,
- au sein du Conseil municipal de la Commune de la Chapelle des Marais, le 13 septembre 2017,
- au sein du Conseil municipal de la Commune de Montoir de Bretagne, le 29 septembre 2017,
- au sein du Conseil municipal de la Commune de Pornichet, le 27 septembre 2017,
- au sein du Conseil municipal de la Commune de Saint-André des Eaux, le 18 septembre 2017,
- au sein du Conseil municipal de la Commune de Saint-Joachim, le 11 septembre 2017,
- au sein du Conseil municipal de la Commune de Saint-Nazaire, le 29 septembre 2017,
- au sein du Conseil municipal de la Commune de Trignac, le 13 septembre 2017,

Considérant les orientations générales du projet de PADD annexé à la présente délibération et la présentation qui en a été faite,
Considérant la synthèse des débats communaux,
Considérant le débat qui a eu lieu sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables,

2017 /

Le Conseil communautaire, dûment convoqué, a débattu les orientations générales du PADD et en prend acte.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle sont joints le PADD et la note de synthèse.

La délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage au siège de la CARENE et dans les différentes communes durant un mois.

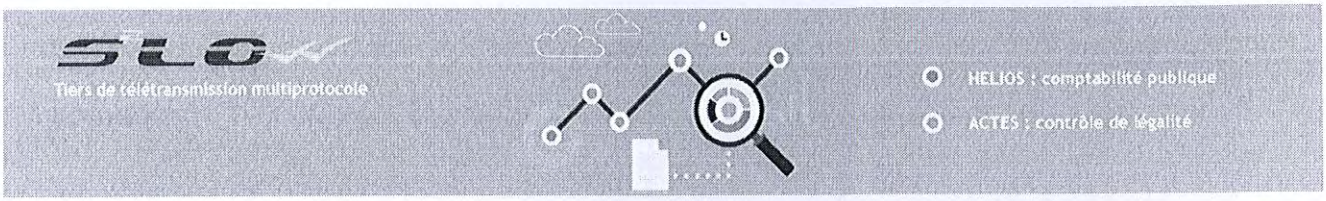
Le Président,
David SAMZUN



Le Conseil communautaire prend acte des orientations générales du PADD.

Ce document a été signé électroniquement

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE
LE : 10 OCT. 2017
ET AFFICHAGE
LE : 10 OCT. 2017
Le Président de la CARENE
Et par délégation le Vice-président
Jean-Jacques LUMEAU



BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : La CARENE

Utilisateur : MOREAU Audrey

Paramètre de la transaction :

	Type de transaction:	*Transmission d'actes*
	Nature de l'acte:	*Délibérations*
	Numéro de l'acte:	*D201700283*
	Date de la décision:	*2017-10-10 00:00:00+02*
	Objet:	*Commission Urbanisme et Aménagement durable - Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)*
	Classification matières/sous-matières:	*2.1.3*
	Identifiant unique:	*044-244400644-20171010-D201700283-DE*
	URL d'archivage:	*Non définie*
	Notification:	*Non notifiée*

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
044-244400644-20171010-D201700283-DE-1-1_0.xml	*text/xml*	*1253*
nom de original:		
D201700283.pdf	*application/pdf*	*2078448*
nom de métier:		
044-244400644-20171010-D201700283-DE-1-1_1.pdf	*application/pdf*	*2078448*
nom de original:		
CARENE-PLUi-PADD-SEPT-2017.pdf	*application/pdf*	*43602158*
nom de métier:		
044-244400644-20171010-D201700283-DE-1-1_2.pdf	*application/pdf*	*43602158*
nom de original:		
PADD_note_synthèse.pdf	*application/pdf*	*7950568*
nom de métier:		
044-244400644-20171010-D201700283-DE-1-1_3.pdf	*application/pdf*	*7950568*

Cycle de vie de la transaction :

	Etat	Date	Message
	Posté	*10 octobre 2017 à 15h02min15s*	*Dépôt initial*
	En attente de transmission	*10 octobre 2017 à 15h04min02s*	*Accepte par le TdT : validation OK*
	Transmis	*10 octobre 2017 à 15h04min48s*	*Transmis au MIOCT*
	Acquittement reçu	*10 octobre 2017 à 15h08min20s*	*Recu par le MIOCT le 2017-10-10*

PADD

(projet d'aménagement et de développement durables)

Note de synthèse



Septembre/ octobre 2017

PREAMBULE 3
I. LA CONSTRUCTION DU PADD. 4
1.La charte de gouvernance 4
2.Différentes démarches qui s'articulent 5
3.Des expertises et des contributions complémentaires 5
4.Les temps forts 6
II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 7
1.Synthèse du diagnostic 7
2.Les défis du PADD 9
Le défi du rayonnement et des coopérations 9
Le défi de l'attractivité par le cadre de vie 12
Le défi de l'équilibre et de la solidarité 14
III. LE DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD 16

PREAMBULE

Les maires des 10 communes de la CARENE se sont engagés dans une démarche commune pour aménager et développer ensemble un territoire solidaire et durable.

Par délibération du 15 décembre 2015, le Conseil communautaire a initié la procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et précisé les objectifs poursuivis dans les différents domaines:

- ✓ Habitat : rééquilibrer vers le cœur d'agglomération l'offre en faveur des jeunes actifs et des familles, privilégier le renouvellement urbain et proposer des logements abordables prenant en compte les usages et les modes d'habiter ;
- ✓ Economie : conforter et le développer notre socle industriel, portuaire, tertiaire et artisanal ainsi que soutenir et permettre l'émergence de nouvelles filières innovantes, dont celles des énergies marines renouvelables et du numérique;
- ✓ Tourisme : favoriser le développement et la structuration d'une offre globale à une échelle élargie entre le littoral, l'arrière-pays la Brière, les patrimoines urbains et industriels qui sont à la fois attractive et accessible à tous les publics ;
- ✓ Mobilité : sur le fondement du PDU, favoriser une articulation plus efficace entre urbanisme et déplacements pour diminuer le trafic automobile, notamment par le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle et plus spécifiquement les modes actifs (piétons et vélos) ;
- ✓ Prévention des risques naturels, des pollutions et des nuisances de toute nature : prendre en compte les dispositions approuvées [PPRT plan de prévention des risques technologiques de Donges et Montoir-de-Bretagne] [PPRL plan de prévention des risques littoraux] et les aléas connus sur notre territoire [AZI Atlas des zones inondables ; AZI Estuaire ; Brière…] ;
- ✓ Environnement : traduire le projet environnemental en cours de structuration à l'échelle de l'agglomération tant en matière de préservation et de valorisation de l'économie agricole, de protection des paysages et des milieux naturels particulièrement riches sur notre territoire, de lutte contre l'érosion de la biodiversité, de consolidation d'une identité territoriale forte et de valorisation de notre cadre de vie ;
- ✓ Transition énergétique et de lutte contre le changement climatique : favoriser la maîtrise de l'énergie et la production d'énergies renouvelables et prendre en compte la qualité de l'air en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Le tout dans un souci constant :
- d'équilibre et de transversalité entre toutes ces composantes,
- de maîtrise de la consommation foncière,
- de l'optimisation du tissu urbain en travaillant les formes urbaines et les densités dans le respect des spécificités territoriales,
- d'identification et de valorisation de la Trame Verte et Bleue,
- d'activation de la façade littorale*
- de valorisation du patrimoine et de traduction des identités.

** quatre communes de l'agglomération étant concernées par la loi Littoral : Donges, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint-Nazaire*

I. LA CONSTRUCTION DU PADD.

1. *La charte de gouvernance*

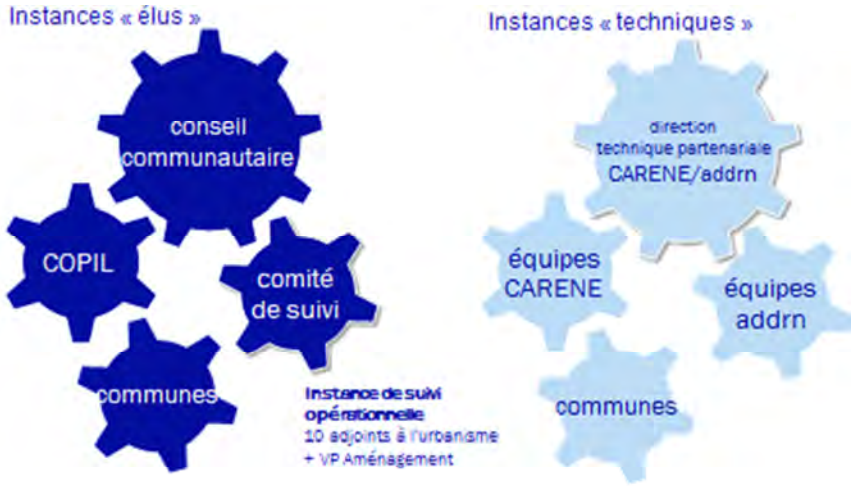
Le 1er décembre 2015, à l'occasion de la 1ère Conférence des Maires, une charte de gouvernance est signée par les 10 maires ; elle détermine les « principes fondateurs de cette démarche solidaire, collaborative et partagée ».
Deux instances politiques sont chargées de conduire, orienter, animer le projet et proposer des arbitrages :

- Le Comité de Pilotage : c'est l'instance décisionnaire et de pilotage chargée de définir les enjeux stratégiques et le garant de leur prise en compte dans ***le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.***

- Le Comité de suivi (ensemble des adjoints à l'urbanisme et leur binôme technique) assure, quant à lui, le suivi « opérationnel » de la démarche; il est force de propositions.

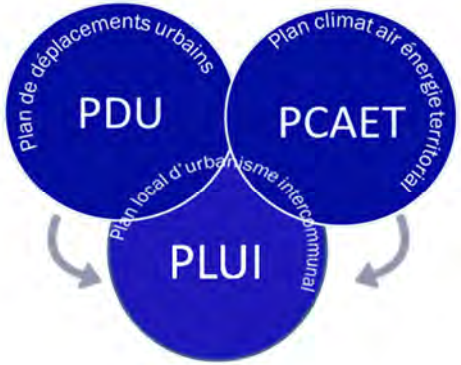
Les deux instances politiques sont épaulées par une équipe technique et un comité technique impliquant l'ensemble des services urbanisme des 10 communes.





2. *Différentes démarches qui s'articulent*

Dans le temps de l'élaboration du PLUi, le Plan de Déplacements urbains(PDU) est révisé et un Plan Climat Air Energie (PCAET) est élaboré. Par ailleurs, la CARENE réfléchit à la mise en œuvre d'un schéma d'accueil des entreprises (SAE). Ces projets sont menés en parallèle et leur construction transversale permet à la fois d'alimenter chacune des démarches et de garantir leur cohérence.



3. *Des expertises et des contributions complémentaires*

Le PLUi est co-construit avec les Communes et co-élaboré avec l'ADDRN.
En parallèle, des expertises complémentaires ont été sollicitées pour enrichir le document :

- étude environnementale (ECOVIA) / état initial de l'environnement / construction de la trame verte et bleue (TVB) / évaluation environnementale
- étude sur le patrimoine (CAUE)
- concertation publique (Aire Publique)
- expertise juridique (ADAMAS)

Par ailleurs, des contributions particulières telles que celles du Conseil de Développement (approche sensible du territoire) ou celles de l'association LAGRENE viennent alimenter le projet au fur et à mesure de son élaboration.

4. Les temps forts

Afin d'appréhender au mieux l'ensemble du territoire et de développer une « culture commune », des visites ont été organisées dans un premier temps, au sein de chaque commune, avec l'ensemble des membres du COSUIV. Chaque visite est retranscrite dans un « carnet de route » ; elles ont permis d'enrichir le diagnostic et d'alimenter le projet. Outre le caractère original de cette immersion dans les territoires communaux, ces visites constituent un acquis de connaissances partagées indispensable à la construction du projet.
En septembre 2016, se sont déroulées « les Universités du PLUi » qui ont regroupé élus, personnes publiques associées, Conseil de Développement et techniciens.
Une concertation a été menée ensuite avec les acteurs locaux et la population.









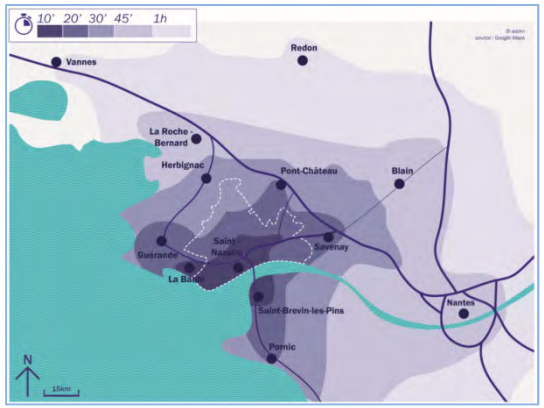
II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

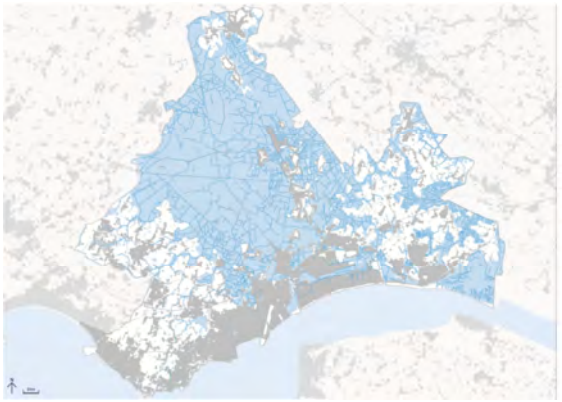
1. Synthèse du diagnostic

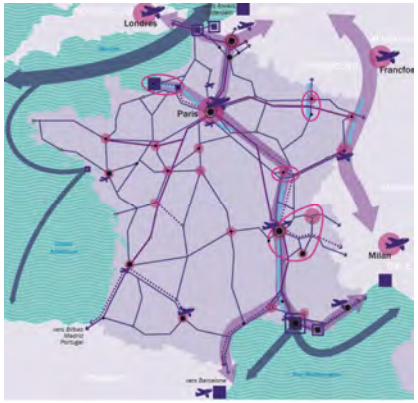
La communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire est attractive ; elle représente la 2nde agglomération du département et s'inscrit au cœur de plusieurs dynamiques territoriales (aire urbaine, métropole, …)

Entre marais de Brière (le 2ème plus grand de France), estuaire de la Loire et littoral atlantique, l'eau occupe une place essentielle ; elle a façonné le territoire.

Sa position estuarienne place l'agglomération comme adresse industrielle et portuaire de premier plan.







C'est un pôle d'emplois majeur mais sa croissance démographique et ses dynamiques sociodémographiques sont contrastées au sein des communes et/ou des quartiers. Elle compte 120 500 habitants ; 3 sur 5 vivent à Saint-Nazaire.

La production de logements est aujourd'hui portée par le collectif qui est majoritaire (trois nouveaux logements sur cinq sont construits en collectif), notamment sur la partie Littoral. Les logements sociaux se concentrent au sud de la RN171/ RD213

Le territoire s'est artificialisé au fil du temps. L'activité agricole (un secteur économique fragile), est toujours une composante importante de l'occupation et des usages car elle joue un rôle indéniable dans la conservation des milieux et des grands équilibres environnementaux.





Les dix communes présentent de multiples patrimoines bâtis et paysagers de grande qualité et, pour certains, exceptionnels.

Des équipements de rayonnement métropolitain (pôle santé, golf, thalasso, théâtre, …) côtoient les équipements du quotidien sportifs, culturels, éducatifs … dont la couverture est très satisfaisante.





Le réseau de transport en commun est en développement ; cependant l'habitude automobile reste bien ancrée compte tenu de la géographie du territoire.

☞Au vu des enjeux dégagés par le diagnostic préalable et l'état initial de l'environnement, l'agglomération, à travers son PADD, ***affirme son attractivité dans le respect des identités qui la composent***, au travers de ***3 défis***.

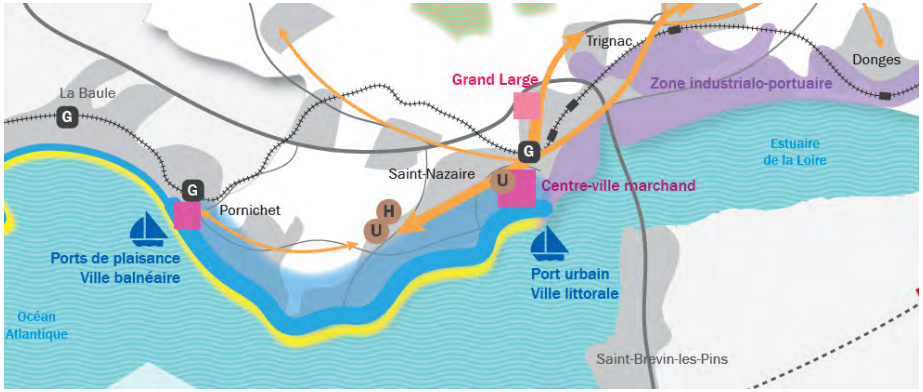
2. *Les défis du PADD*

Le défi du rayonnement et des coopérations

L'agglomération entend s'affirmer comme ***socle économique de l'ouest,*** en particulier par le confortement de ses filières stratégiques et historiques (navale, aéronautique, logistique portuaire), et tout autant par sa capacité d'innovation et la diversification de ses activités : économie bleue, énergies marines renouvelables …
Pour être reconnue comme destination et escale littorale et portuaire, elle devra garantir des conditions d'accessibilité performantes et s'assurer d'une meilleure connexion, au niveau national, de l'ensemble de la façade littorale.



Le territoire offre des ***fonctions métropolitaines*** à fort rayonnement qui sont complémentaires des équipements de proximité, plutôt répartis de façon homogène. Le maintien de ce haut niveau de services implique une ambition de croissance démographique forte.
Des projets verront le jour autour des grandes fonctions métropolitaines, traduits en particulier par la dynamisation du cœur marchand, la consolidation du pôle d'enseignement supérieur le développement du Grand Port Maritime, …



Les ***milieux naturels exceptionnels*** sont d'incroyables atouts tant pour leur ***richesse écologique et paysagère que*** pour leur ***potentiel récréatif, pédagogique et économique***.

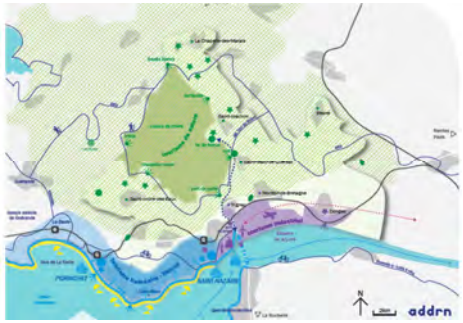
La CARENE confirme sa volonté de protéger cette biodiversité exceptionnelle par l'identification puis la préservation d'une trame verte et bleue fonctionnelle.

L'agriculture, première composante du paysage, joue un rôle déterminant dans le maintien des grands équilibres environnementaux du territoire.
La pérennité de cette activité économique fragile constitue donc un véritable enjeu.
L'agglomération a, dans ce sens, pris l'initiative d'instaurer des espaces agricoles pérennes (EAP) et un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbain (PEAN)

Le PADD engage l'agglomération à une gestion économe et responsable de l'espace.



L'agglomération compose la ***façade littorale de la métropole*** Nantes-Saint-Nazaire ; elle bénéficie d'un potentiel touristique riche et varié, de niveau international, mais dont l'une des facettes (nature/ marais) est encore méconnue et sous-exploitée; la construction d'une offre touristique cohérente, structurée et lisible visant à dévoiler l'intégralité des atouts de cette ***destination touristique*** est donc un véritable enjeu.
Cette destination est naturellement construite avec les intercommunalités voisines, qu'elles soient littorales ou plus tournées vers le Parc naturel régional.


addrn











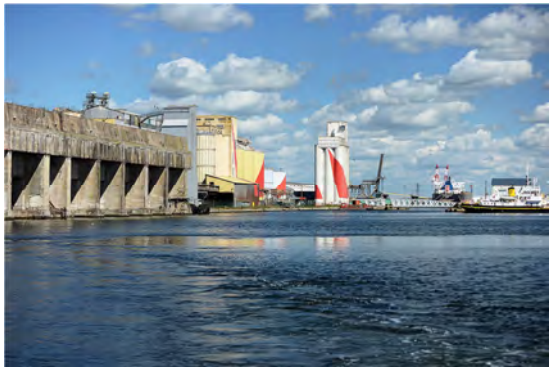
Le défi de l'attractivité par le cadre de vie

L'agglomération est caractérisée par de grands ensembles paysagers liés à la présence de l'eau ; ils se déclinent en dix entités paysagères, supports de patrimoines bâtis, culturels, urbains et naturels qui confèrent au territoire une ***très haute valeur patrimoniale***. Cependant la présence de l'eau sous différentes formes peut également être vectrice de ***risques.***
L'agglomération est, par ailleurs, confrontée à d'autres risques liés aux installations industrielles (PPRT).













La qualité urbaine des centralités sera mise en avant et confortée.

Les formes urbaines et les aménagements d'espaces publics et de viabilisation viseront à limiter l'exposition aux risques, des personnes et des biens.

Pour augmenter son attractivité résidentielle, l'agglomération parie aussi sur la mise en œuvre d'un cadre de vie fondé sur la ***proximité*** des services, des emplois et espaces récréatifs. Ceci suppose d'organiser l'occupation de l'espace pour construire la « ville du quart d'heure », permettant à chacun de vivre à 15 mn des centralités.

Cela passe aussi par une meilleure utilisation de ressources locales, le développement des circuits courts et la mise en œuvre de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Cette ambition de qualité s'appuie également sur une offre de logements qui réponde aux aspirations des futurs habitants et aux besoins des populations spécifiques. Elle intègre la réhabilitation du parc existant, une production équilibrée de logements neufs et une amélioration de la performance énergétique de l'ensemble des constructions. La volonté est de promouvoir l'agglomération comme un « ***territoire à haute valeur résidentielle*** » et qui offre à tous le logement adapté à sa situation, à ses aspirations et à ses moyens.







Le défi de l'équilibre et de la solidarité

Le PADD mise sur une dynamique démographique soutenue, tenant compte de la capacité d'accueil de chaque commune. Ainsi, si un regain de population est affiché pour Saint-Nazaire et Pornichet, d'autres communes envisagent plutôt une modération de la croissance, à l'instar de Saint-André-des-Eaux et Besné.

Afin de préserver les milieux naturels et agricoles, ***le développement urbain doit se recentrer*** et se faire dans et autour des centralités en continuité du tissu existant.



De la même façon, il est préconisé un développement économique et commercial hiérarchisé sur des fonciers optimisés et renouvelés qui doivent venir compléter l'offre foncière des extensions indispensables au maintien de notre dynamique d'accueil ou de croissance des entreprises.

L'agglomération organisera et maîtrisera son développement en ***s'appuyant sur les spécificités*** et l'identité de chaque commune.

Les grandes unités paysagères de l'agglomération se dessinent en quatre secteurs répondant chacun à une forme de développement spécifiques, conjointe ou complémentaire :

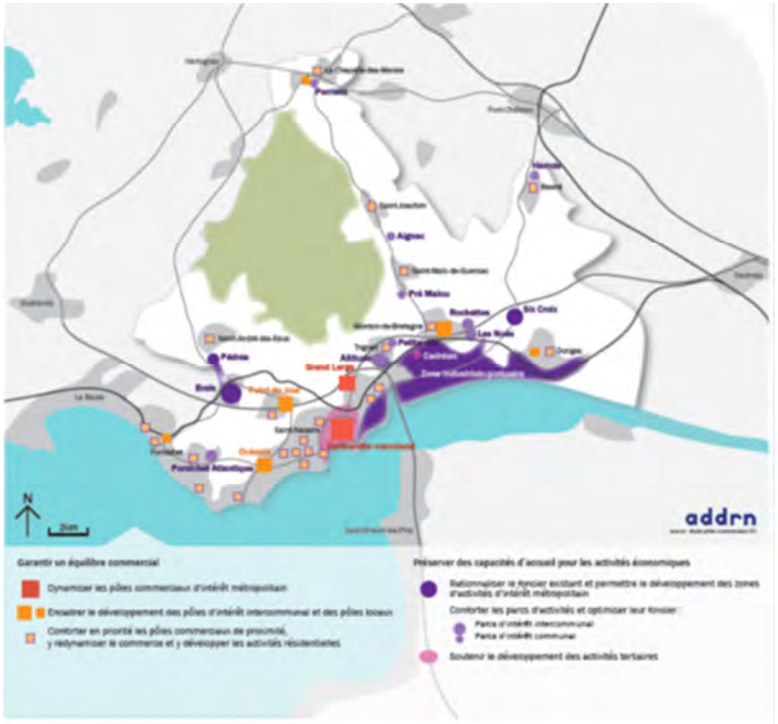
Dans ***l'agglomération côtière,*** l'effort portera sur l'activation de la façade littorale, la valorisation des identités littorales et balnéaires, l'amélioration des qualités maritimes et portuaires, l'aménagement des accès à la mer, le développement du nautisme …

C’est la dynamisation des bourgs et l’organisation d’un « bon voisinage » entre habitat, industries et infrastructures portuaires qui sera le fil conducteur dans ***l’agglomération estuarienne et industrielle.***
Le confortement des centralités, la préservation du paysage et du patrimoine briéron seront les priorités dans ***l’agglomération des marais.***

Dans ***l’agglomération à la campagne***, il s’agira d’encadrer strictement l’urbanisation pour ne pas déstabiliser les équilibres communaux et préserver l’héritage rural.





III. LE DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Conformément à l'article L 153-12 du code de L'urbanisme, « *un débat sur les orientations générales du PADD du futur PLUi doit avoir lieu au sein de chaque conseil municipal des Communes membres d'un EPCI compétent en matière de PLUi, ainsi qu'au sein du Conseil Communautaire de cet EPCI.* »

Ces débats sont organisés dans chaque Commune en septembre et au sein du conseil Communautaire en octobre ; au cours de cette séance, une présentation rapide du contenu des débats communaux sera effectuée.

2017 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 19 Décembre 2017

EXTRAIT N° 2017.00371 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

- en exercice : 58
- présents : 52
- représentés : 6

Date de convocation :
13 Décembre 2017

Secrétaire de séance :
Jean-Luc GUYODO

L'an deux mille dix-sept, le dix-neuf décembre à 18 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, Président.**

Etaient présents :
BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE, M. Pierre THOMERE
DONGES : M. François CHENEAU, M. Louis OUISSE, Mme Claire DELALANDE, M. Jean-Marc NICOLLET
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : Mme Marie Hélène MONTFORT
MONTOIR-DE-BRETAGNE : Mme Michèle LEMAITRE, M. Joël JOUAND, Mme Marie-Christine DELAHAIE
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, M. Edouard DEUX, M. Alain SAILLANT, M. Robert BELLIOT, Mme Nicole DESSAUVAGES
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Jérôme DHOLLAND, Mme Catherine LUNGART, M. Thierry RYO
SAINT-JOACHIM : Mme Marie Anne HALGAND, M. Roger VEILLAUD
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Alain MICHELOT
SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, Mme Pascale HAMEAU, M. Yvon RENEVOT, Mme Lydie MAHE, M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Gaëlle BENIZE, M. Patrice BULTING, Mme Pascale CLEMENT, M. Martin ARNOUT, Mme Corinne PRAUD, M. Alain MANARA, Mme Céline GIRARD, Mme Françoise LESTIEN, M. Kada MAHOUR, Mme Catherine ROUGE, Mme Florence BEUVELET, M. Jean-Michel TEXIER, Mme Sandra VANDEUREN, M. Gauthier BOUCHET, M. Xavier PERRIN, Mme Sarah TRICHET ALLAIRE, M. Jean Luc SECHET, Mme Lydia MANTZOUTSOS, M. Jean Luc GUYODO, M. Christophe COTTA
TRIGNAC : M. Claude AUFORT, M. David PELON, Mme Capucine HAURAY, M. Jean Louis LELIEVRE

Absents représentés :
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY donne pouvoir à Mme Marie Hélène MONTFORT
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Yannick JIMENEZ donne pouvoir à Mme Marie-Christine DELAHAIE
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : Mme Lydia MEIGNEN donne pouvoir à M. Alain MICHELOT
SAINT-NAZAIRE : Mme Laurianne DENIAUD donne pouvoir à M. David SAMZUN, M. William DUVAL donne pouvoir à Mme Sandra VANDEUREN, Mme Emmanuelle BIZEUL donne pouvoir à M. Alain MANARA

Commission : Commission Urbanisme et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du Plan Local d'Urbanisme- Approbation.

2017 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 19 Décembre 2017

Commission : Commission Urbanisme et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du Plan Local d'Urbanisme- Approbation.

Alain MICHELOT, Vice-président,

Expose,

Le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal par délibération du 15 décembre 2015 et définit les modalités de concertation, sur le fondement de l'ancien article L.123-13 I du Code de l'urbanisme alors en vigueur.

Les débats relatifs au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se sont déroulés au sein des conseils municipaux en septembre dernier et lors de la séance du Conseil communautaire du 03 octobre 2017.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 emporte une nouvelle codification de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme. Il prévoit également une modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU) à travers les nouveaux articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme.

Les objectifs principaux de cette modernisation sont les suivants :

- prendre en compte les enjeux de l'urbanisme actuel (renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement, nature en ville...),
- offrir plus de souplesse et de possibilités aux collectivités pour s'adapter aux enjeux locaux,
- favoriser un urbanisme de projet en simplifiant et facilitant l'élaboration du règlement,
- clarifier et sécuriser l'utilisation d'outils innovants au service d'opérations d'aménagement complexes.

Le décret se décline autour de grands principes :

- structurer les nouveaux articles de manière thématique,
- simplifier, clarifier et faciliter l'écriture des règlements de PLU,
- préserver le cadre de vie et offrir plus de souplesse aux collectivités pour une meilleure adaptation des règles à leurs territoires,
- encourager l'émergence de projets,
- intensifier les espaces urbanisés et accompagner le développement de la construction de logements,
- favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Le nouveau règlement est désormais organisé en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- ✓ Usage des sols et destination des constructions : où puis-je construire ?
- ✓ Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères : comment construire en prenant en compte mon environnement ?
- ✓ Equipements et réseaux : comment je me raccorde aux réseaux ?

Le décret entré en vigueur le 1er janvier 2016 s'impose aux collectivités ayant engagé leur procédure de révision après cette date. Pour les collectivités dont la procédure d'élaboration du PLUi a été prescrite avant cette date sur le fondement du I de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme alors en application, la possibilité leur est donnée d'opter pour ce nouveau contenu règlementaire. Une délibération expresse, intervenant au plus tard à l'arrêt du projet, doit alors être prise dans ce sens.

La CARENE envisage de faire le choix d'appliquer au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration, le contenu modernisé du Plan Local d'Urbanisme. En effet, ces modifications règlementaires

apportées au Code de l'Urbanisme permettent de préciser et d'affirmer le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification et de disposer d'outils mieux adaptés aux caractéristiques locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps du territoire.

Dès lors, il appartient au Conseil communautaire d'en délibérer.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la recodification de la partie législative (livre 1er) du Code de l'Urbanisme ;
VU le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, entré en vigueur le 1er janvier 2016, relatif à la partie règlementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;
VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article 12 IV ;
VU la délibération du Conseil communautaire du 15 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;
VU les délibérations des dix conseils municipaux en septembre 2017 actant les débats au sein de chacun d'eux autour des grandes orientations du PADD ;
VU la délibération du Conseil communautaire du 03 octobre 2017 actant le débat sur les grandes orientations du PADD ;

Considérant que l'élaboration du PLUI ayant été prescrite le 15 décembre 2015, la procédure demeure régie par les anciens articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans leur version antérieure au 1er janvier 2016.

Considérant toutefois que l'article 12 IV du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 offre à la CARENE la possibilité d'opter par une délibération expresse, intervenant au plus tard au stade de l'arrêt du projet du PLUi, pour l'application des nouveaux articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme issu dudit décret.

Considérant que les enjeux du territoire et les orientations à mettre en œuvre trouveront une meilleure traduction à travers l'utilisation des nouvelles dispositions règlementaires issues de l'entrée en application du décret du 28 décembre 2015.

Le Conseil communautaire, dûment convoqué, délibère et :

- Décide d'appliquer au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours d'élaboration l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme issus du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la CARENE et dans chacune des mairies durant un mois et d'une publication au recueil des actes administratifs.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité précitées.

Le Président,
David SAMZUN

ADOPTE A LA MAJORITÉ
(1 vote contre : élu FN, 1 abstention : R Belliot)

Ce document a été signé électroniquement

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE
LE : 22 DEC. 2017
ET AFFICHAGE
LE : 28 DEC. 2017
Le Président de la CARENE
Et par délégation le Vice-président
Jean-Jacques LUMEAU



BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : La CARENE

Utilisateur : MOREAU Audrey

Paramètre de la transaction :

	Type de transaction:	*Transmission d'actes*
	Nature de l'acte:	*Délibérations*
	Numéro de l'acte:	*D20170037110*
	Date de la décision:	*2017-12-22 00:00:00+01*
	Objet:	*Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du Plan Local d'Urbanisme- Approbation.*
	Classification matières/sous-matières:	*2.1.3*
	Identifiant unique:	*044-244400644-20171222-D20170037110-DE*
	URL d'archivage:	*Non définie*
	Notification:	*Non notifiée*

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
044-244400644-20171222-D20170037110-DE-1-1_0.xml	*text/xml*	*4216*
nom de original:		
044-244400644-20171113-D20170037110-DE-1-1_1.pdf	*application/pdf*	*129788*
nom de métier:		
044-244400644-20171222-D20170037110-DE-1-1_1.pdf	*application/pdf*	*129788*

Cycle de vie de la transaction :

	Etat	Date	Message
	Posté	*22 décembre 2017 à 09h22min57s*	*Dépôt initial*
	En attente de transmission	*22 décembre 2017 à 09h27min18s*	*Accepte par le TdT : validation OK*
	Transmis	*22 décembre 2017 à 09h27min36s*	*Transmis au MIOCT*
	Acquittement reçu	*22 décembre 2017 à 09h33min45s*	*Recu par le MIOCT le 2017-12-22*

RECU EN PREFECTURE
Le 02 mai 2019
VIA DOTELEC - S2LOW
044-244400644-20190430-D20190009210-DE

2019 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 30 Avril 2019

EXTRAIT N° 2019.00092 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

- en exercice : 58
- présents : 49
- représentés : 8

Date de convocation :
24 Avril 2019

Secrétaire de séance :
Françoise LESTIEN

L'an deux mille dix-neuf, le trente avril à 17 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, Président.**

Etaient présents :
BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE, M. Pierre THOMERE
DONGES : M. François CHENEAU, M. Louis OUISSE, Mme Claire DELALANDE, M. Jean-Marc NICOLLET
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY, Mme Marie Hélène MONTFORT
MONTOIR-DE-BRETAGNE : Mme Michèle LEMAITRE, M. Joël JOUAND, Mme Marie-Christine DELAHAIE, M. Yannick JIMENEZ,
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, M. Edouard DEUX, M. Alain SAILLANT, M. Robert BELLIOT, Mme Nicole DESSAUVAGES
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Jérôme DHOLLAND, Mme Catherine LUNGART, M. Thierry RYO
SAINT-JOACHIM : M. Roger VEILLAUD, Mme Marie Anne HALGAND
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Alain MICHELOT
SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, Mme Laurianne DENIAUD, M. Eric PROVOST, Mme Pascale HAMEAU, M. Yvon RENEVOT, Mme Lydie MAHE, M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Gaëlle BENIZE, M. Patrice BULTING, Mme Pascale CLEMENT, M. Alain MANARA, Mme Céline GIRARD, M. Christophe COTTA, Mme Françoise LESTIEN, Mme Florence BEUVELET, M. Jean-Michel TEXIER, Mme Sandra VANDEUREN, M. Xavier PERRIN, Mme Sarah TRICHET ALLAIRE, Mme Lydia MANTZOUTSOS, M. Jean Luc GUYODO, Mme Jacqueline RIICA
TRIGNAC : M. Claude AUFORT, Mme Capucine HAURAY, M. Jean Louis LELIEVRE

Absents représentés :
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : Mme Lydia MEIGNEN donne pouvoir à M. Alain MICHELOT
SAINT-NAZAIRE : M. Martin ARNOUT donne pouvoir à M. David SAMZUN, M. Kada MAHOUR donne pouvoir à Mme Gaëlle BENIZE, Mme Catherine ROUGE donne pouvoir à M. Yvon RENEVOT, M. William DUVAL donne pouvoir à Mme Sandra VANDEUREN, M. Jean Luc SECHET donne pouvoir à Mme Lydie MAHE, Mme Emmanuelle BIZEUL donne pouvoir à M. Alain MANARA
TRIGNAC : M. David PELON donne pouvoir à M. Jean-Michel TEXIER

Absents excusés :
SAINT-NAZAIRE : M. Gauthier BOUCHET

Commission : Commission Urbanisme et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) - Bilan de la concertation préalable

2019 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 30 Avril 2019

Commission : Commission Urbanisme et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) - Bilan de la concertation préalable

---

Sylvie CAUCHIE, Vice-présidente,

Expose,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est le document stratégique de planification urbaine à l'échelle intercommunale. Les 10 communes de la CARENE ont fait le choix de définir ensemble le projet politique d'aménagement et de développement durables du territoire pour les 10 à 15 prochaines années à venir.

Par délibération du 15 décembre 2015, la CARENE a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'intégralité de son territoire et a fixé les modalités de la concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les grandes orientations du PADD ont été débattues au sein des différents Conseils municipaux en septembre 2017, puis en Conseil communautaire le 03 octobre 2017.

En décembre 2017, le Conseil communautaire a décidé d'opter pour l'intégration, dans le PLUi, du nouveau contenu règlementaire, issu du décret du 28 décembre 2015.

En application de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation menée lors de l'élaboration du PLUi, tel qu'adressé dans son intégralité aux Conseillers communautaires régulièrement convoqués à la présente séance, et accompagné d'une note de synthèse en exposant le contenu dans ses grandes lignes, doit être tiré.

I- Rappel des modalités de la concertation préalable fixées par la délibération du 15 décembre 2015

Conformément à l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme, le Conseil communautaire, par délibération du 15 décembre 2015, a défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, en précisant que le ce dernier devra répondre, outre les objectifs fixés par le Code de l'urbanisme, aux constats et enjeux locaux identifiés.

Etaient définis les objectifs de la concertation préalable suivants :

- Avoir accès aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou règlementaires applicables ;
- Formuler des observations et des propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Ainsi, la délibération envisageait la mise en place des moyens de concertation et d'information suivants :

- informations assurées par divers supports et moyens de communication : articles dans les journaux institutionnels (journal de la CARENE), articles dans les journaux de presse locaux, site internet de la CARENE, plaquettes d'information ;
- organisation de réunions publiques générales ou thématiques ;
- organisation d'une exposition publique dans toutes les communes accompagnée d'un registre de concertation ;
- organisation de réunions avec les associations, les acteurs locaux ;

- mise en place d'un forum sur le site internet de la CARENE ;
- mise en place d'un registre au siège de la CARENE et dans chacune des 10 communes de la CARENE (à la Mairie de chacune d'elles) laissant la possibilité à la population d'inscrire ses observations aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie au public (sauf exception portée à la connaissance du public) ;
- possibilité d'adresser les observations par courrier à l'attention de Monsieur le Président – CARENE – 4 avenue du Commandant l'Herminier – BP 305 – 44 605 Saint-Nazaire Cedex.

La CARENE se réservait la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation complémentaire, favorisant l'innovation, la co-construction et la proximité.

II- Déroulement de la concertation

Les actions menées sont exposées ci-dessous et détaillées dans le bilan de la concertation annexé à la présente délibération. Elles peuvent être organisées autour de 2 grands axes : les outils d'information et les modalités de la concertation.

a- Les outils d'information

- Mise en place d'une exposition pédagogique, autour de 6 panneaux, au sein de la CARENE et dans les 10 communes du 6 mars au 6 juin 2018 ;
- Réalisation de 3 lettres d'information permettant de favoriser la compréhension de la démarche et de faire émerger les points forts du projet ;
- Rédaction de diverses articles et communiqués dans la presse locale et dans les journaux municipaux et de la CARENE. Se sont en tout 87 articles qui sont parus ;
- Création d'un site internet propre au PLUi, dont l'objectif était de retrouver l'ensemble des avancées du projet et des divers temps d'échange avec les élus ;
- Organisation de permanences sur les marchés et lors d'une Foire exposition sur 4 dates et lieux différents ;
- Mise à disposition de 2 vidéos sur le site dédié au PLUi dans le but de présenter la démarche de PLUi au travers de la présentation des phases diagnostic et PADD ;
- Elaboration de divers affiches, flyers, supports numériques afin d'annoncer les divers temps d'échanges.

b- Les modalités de la concertation

- Temps d'échange lors des universités du PLUi les 29 et 30 septembre 2016 réunissant l'ensemble des élus des communes membres de la CARENE, les personnes publiques associées, le bureau du Conseil de développement et les techniciens des communes, de la CARENE et de l'ADDRN. L'objectif de ces 2 journées était de partager le diagnostic du territoire et d'esquisser des premières orientations pour l'avenir ;
- Approche complémentaire dite « sensible » sur la thématique « paysage » menée par le Conseil de Développement de la CARENE ;
- Partage des avancées du projet lors de 9 réunions publiques à chaque phase importante du l'élaboration du PLUi (diagnostic, PADD, traduction réglementaire) ;
- Implication des acteurs locaux et des associations lors de 2 forums qui ont permis également d'aborder les démarches conjointes menées sur les plans sectoriels de la CARENE (PDU, PCAET, SAE) et consultation des associations agréées à leur demande ;
- Mur d'expression et carte participative mis à disposition sur le site internet dédié au PLUI pour alimenter les phases diagnostic et PADD ;
- Mise à disposition du public d'un registre de concertation dans chaque commune ainsi qu'au siège de la CARENE. De nombreux courriers sont parvenus en parallèle dans les communes et à la CARENE ainsi que des e-mails sur la messagerie dédiée au PLUi ;
- Mise à disposition d'une boîte de concertation qui a permis de recueillir 22 cartes lors des réunions publiques provenant de participants ne souhaitant pas s'exprimer publiquement.

III- Synthèse des contributions dans le projet de PLUi

Il ressort de cette concertation, que le public a pu s'exprimer librement sur le projet de PLUi. Les contributions du public ont fait l'objet d'une synthèse détaillée dans le bilan joint à la présente délibération.

Sur les 144 requêtes individuelles reçues à la CARENE ou en communes, 89% relèvent de demandes de constructibilité. Le reste porte sur des modifications règlementaires au sein d'une zone, de changement de destination, d'erreurs matérielles.
Pour les autres demandes, elles ont été exprimées lors des divers évènements de concertation au cours desquels, les élus ont pu apporter directement des réponses sur les choix opérés au sein du PLUi que ce soit en termes d'orientation politique dans le PADD ou de règlementation sur le plan de zonage avec les règles associées à chaque type de zone.
Les habitants et les acteurs locaux (forces vives du territoire, Conseil de développement de la CARENE, associations agrées, ...) se sont exprimés autour de 6 grandes thématiques : la mobilité, l'environnement, la consommation d'espaces, l'habitat, l'économie, les modalités d'élaboration du PLUi et celles relatives à la concertation. Les contributeurs étaient désireux d'avoir des informations et de s'exprimer sur les notions de protection des espaces naturels et agricoles, de la prise en compte des risques, des modes de déplacements doux, de l'équilibre entre les centralités et les zones rurales notamment sur le commerce, du développement de l'activité économique et de l'encadrement du projet en termes de constructibilité.

IV- Synthèse du bilan de la concertation

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont garanti la transparence de la démarche et ont permis aux habitants et aux acteurs du territoire de formuler des observations en connaissance de cause grâce à une information diffusée régulièrement.

L'élaboration du projet de PLUi s'est appuyée sur les nombreuses contributions, observations ou suggestions émises pendant toute la phase de concertation. Les questionnements et avis exprimés mettent en exergue la réelle volonté des habitants et des acteurs locaux de comprendre ce nouveau document et leur souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et d'un développement équilibré du territoire. Ainsi, les thématiques relatives l'environnement, à la consommation d'espaces, à l'habitat, à l'économie, aux mobilités et aux modalités d'élaboration du PLUi et de concertation ont été des sujets majeurs au fil des différentes rencontres de concertation et ont été portées au débat au fur et à mesure de l'avancement de la démarche. De plus, la CARENE a pu s'approprier les préoccupations et les besoins des habitants et des acteurs, et éclairer les choix opérés.

Ainsi, tout au long des différentes étapes d'élaboration (diagnostic, orientations du PADD, élaboration des règles et contenu des OAP), cela a permis à la Communauté d'Agglomération de faire évoluer le projet du PLUi lorsque cela n'entrait pas en contradiction avec les orientations stratégiques du territoire et ses ambitions pour aboutir au projet proposé à l'arrêt.

En conclusion, les différents temps de concertation ont conforté un projet qui :

- Promeut une gestion économe, équilibrée et durable de l'espace mais qui propose de répondre aux besoins de développement des 10 communes ;
- Définit des conditions pour permettre de préserver les qualités paysagères, patrimoniales et architecturales des espaces naturels, agricoles et urbains ;
- Assure un développement urbain proposant un cadre de vie qualitatif et répondant à des besoins de proximité ;
- Consolide l'économie du territoire.

Il convient alors d'arrêter le bilan de la concertation, préalablement à l'arrêt du projet de PLUi.
C'est en cet état que le Conseil communautaire est appelé à délibérer sur le bilan de la concertation.

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme,
Vu la délibération n°2015.00260 du Conseil communautaire en date du 15 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi, fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, ainsi que les modalités de collaboration avec les communes membres ;
Vu la délibération n°2017.00283 du Conseil communautaire en date du 3 octobre 2017 portant débat sur les grandes orientations du PADD ;
Vu la délibération n°2017.00371 du Conseil communautaire en date du 19 décembre 2017 portant sur l'application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

2019 /

Entendu le bilan de la concertation présenté par la Vice-présidente,

DECISION :
Le Conseil communautaire, régulièrement convoqué et après en avoir délibéré à l'unanimité de ses membres présents ou représentés :

- Constate que la procédure de concertation sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'est déroulée conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et selon les modalités définies dans la délibération du Conseil communautaire du 15 décembre 2015 ;

- Arrête le bilan de la concertation préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sur la base des éléments de la présente délibération et du bilan annexé à la présente délibération ;

- Autorise Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Président,
David SAMZUN

ADOPTE A L'UNANIMITE
(1 abstention : R. Belliot)

Ce document a été signé électroniquement

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE
LE :

ET AFFICHAGE
LE :
Le Président de la CARENE
Et par délégation le Vice-président
Jean-Jacques LUMEAU

Bilan de la concertation

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Note de synthèse



Vu pour être annexée à la délibération du conseil communautaire en date du 30 avril 2019 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

SOMMAIRE

I-CONTEXTE ET MODALITES DE LA CONCERTATION 3

1) Le contexte législatif 3

2) Les modalités de concertation retenues par la CARENE, 3

3) Les actions menées 3

II -SYNTHESE DES DEBATS, AVIS ET REPONSES APPORTEES 6

Les principales thématiques évoquées 6

III – BILAN 8

Le bilan de la concertation est organisé en trois parties :

I-CONTEXTE ET MODALITES DE LA CONCERTATION

1) Le contexte législatif

Cette partie évoque, dans un premier temps, le contexte législatif auquel il convient de se référer et, en particulier, la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) et les articles du Code de l'Urbanisme qui en découlent.

2) Les modalités de concertation retenues par la CARENE

Les modalités de concertation retenues par la CARENE par délibération du 15 décembre 2015 sont ensuite rappelées :

- ✧ Informations assurées par divers supports et moyens de communication : articles dans les journaux institutionnels (journal de la CARENE), articles dans les journaux de presse locaux, site internet de la CARENE, plaquettes d'information ;
- ✧ Organisation de réunions publiques générales ou thématiques ;
- ✧ Organisation d'une exposition publique dans toutes les communes accompagnée d'un registre de concertation ;
- ✧ Organisation de réunions avec les associations, les acteurs locaux ;
- ✧ Mise en place d'un forum sur le site internet de la CARENE ;
- ✧ Mise en place d'un registre au siège de la CARENE et dans chacune des 10 communes de la CARENE (à la Mairie de chacune d'elles) laissant la possibilité à la population d'inscrire ses observations aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie au public (sauf exception portée à la connaissance du public) ;
- ✧ Les observations pourront également être adressées par courrier à l'attention de Monsieur le Président – CARENE – 4 avenue du Commandant l'Herminier – BP 305 – 44 605 Saint-Nazaire Cedex.

La CARENE se réservait aussi la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation complémentaire, favorisant l'innovation, la co-construction et la proximité.

3) Les actions menées

Les actions réalisées tout au long du processus sont alors présentées.

*Différents outils d'information ont permis d'assurer au mieux le contact avec les habitants :

- ➢ Exposition pédagogique et itinérante

  (Panneaux explicatifs pour les étapes clés de la procédure –définition du PLUi, diagnostic du territoire, PADD-, exposés en mairies et au siège de la CARENE))

- ➢ Lettres d'information

  (Documents de 4 à 6 pages détaillant les points forts du projet ; 3 lettres d'information ont été éditées)



exposition



lettre d'information

- **Articles** et communiqués rédigés pour la presse et les bulletins municipaux et communautaire.

(87 articles sont parus au total)

- Site Internet

(Un site dédié a été mis à disposition ; plusieurs rubriques pouvaient être consultées : la procédure et les étapes en cours, une foire aux questions, une documentation téléchargeable (lettres d'information, comptes rendus, etc) ; en phase diagnostic et PADD, mise en ligne d'un mur d'expression et d'une carte participative)



article de presse



site Internet

- Permanences

(Présence d'une équipe technique accompagnée d'élus lors de marchés ou d'une foire exposition ; 4 permanences ont été tenues, en phase traduction règlementaire du PADD)

- Infographies animées

(Courtes vidéos à visée pédagogique présentant certaines étapes du processus (diagnostic, PADD))



permanence



infographie

- Annonce des rencontres

(Campagnes d'affichage des réunions publiques : en mairie, sur les bus, sur les sites Web et les magazines communaux ou de la CARENE, flyers, etc…)

*Les modalités de la concertation se sont traduites par des rencontres et la réalisation de travaux avec les habitants, les acteurs du territoire et les partenaires. Des registres de concertation et la possibilité donnée de transmettre des courriers ou des courriels a permis, par ailleurs, à chacun de s'exprimer plus librement.

- Les Universités du PLUi

(Temps de partage et d'échanges avec les élus de l'agglomération, les personnes publiques associées, le Conseil de Développement et les techniciens des Communes et de la CARENE, pour dégager ensemble les grandes orientations du projet de territoire, issues du diagnostic, qui constitueront les bases du futur PADD)

- Les réunions publiques

(Cinq réunions publiques en phase diagnostic qui ont porté sur 5 thèmes majeurs [attractivité, mobilité, transition écologique, habitat et environnement].Elles ont réuni près de 300 personnes / -Une réunion publique sur le PADD qui a réuni 200 personnes / Trois réunions publiques sur la traduction réglementaire qui ont réuni près 250 personnes)



- Les travaux avec les partenaires

(Les partenaires ont contribué de 2 façons aux travaux d'élaboration du PLUi ; 2 « Forums des acteurs » ont permis aux acteurs locaux (associations, partenaires privés, bailleurs sociaux, etc..) de s'exprimer. Sur les 120 structures invitées, une moyenne de 35 y a participé à chaque fois.

Par ailleurs, le Conseil de Développement a apporté sa contribution par une approche sensible du paysage, finalisée par la formulation, sous forme d'une plaquette, de préconisations concrètes sur ce sujet.

Enfin, l'association agrée PROSIMAR a remis à la CARENE, une note qui porte sur la préservation du cadre de vie balnéaire et du paysage arboré)

- Les registres de concertation, les courriers et courriels, la boite de concertation

(Au total 144 contributions ont été recensées ; la majeure partie d'entre elles portent sur des intérêts particuliers et surtout la constructibilité des parcelles privées)

II -SYNTHESE DES DEBATS, AVIS ET REPONSES APPORTEES

Les principales thématiques évoquées

Pour chaque thématique, les questions posées ou les avis émis, ont amené des réponses et des prises en compte par les élus. Des exemples sont donnés ci-dessous.

- Remarques relatives au thème de l'environnement

*Quelles perspectives pour le territoire en matière d'énergies renouvelables, notamment marines ?

⇨Soutien des énergies marines renouvelables, qui est un secteur émergent.
⇨Développement planifié des énergies renouvelables et accompagnement des projets (photovoltaïque, réseaux intelligents, …)

*Quelle attitude vis-à-vis du risque technologique ?

⇨Application des PPRT (Plan d'exposition aux risques technologiques) et PPRL (Plan d'exposition aux risques littoraux et limitation aux risques, des personnes et des biens par des règles d'urbanisation adaptées.

*Place de la nature en ville ?
⇨Place importante de la nature en ville, affichée dans le PLUi et instauration de mesures innovantes (Coefficient de biotope, OAP trame vert et bleue).

*Quelle gestion pour les zones humides et quelle prise en compte du risque inondation ?

⇨Une cartographie des zones humides potentielles (issue de l'inventaire du SAGE) est annexée au dossier PLUI. En zone A et N la constructibilité est réduite sur les zones concernées.

⇨La CARENE a fait le choix d'homogénéiser la prise en compte de l'exposition aux risques des personnes et des biens dans sa stratégie de développement face aux risques submersion et inondation.

- Remarques relatives au thème de la consommation d'espaces

*Comment le territoire pourra-t-il accueillir plus de population tout en consommant moins d'espaces agricoles et naturels ?

*Quelle constructibilité dans les campagnes ?

⇨Les nouvelles constructions seront privilégiées dans le tissu urbain déjà constitué : opérations de renouvellement urbain en priorité, intervention dans les friches urbaines, densification des centres ville et centres bourgs. L'objectif est de tendre vers 60% de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et vers 40% en extension.

⇨Les zones d'urbanisation futures à vocation d'habitat, économique ou d'équipement ont fait l'objet d'études spécifiques qui ont permis d'ajuster leur contour et de réduire leur nombre. Des espaces ont ainsi pu être rendu à l'agriculture ou remis en zones naturelles.

⇨ « L'enveloppe urbaine » a été délimitée au plus juste et selon la caractéristique du tissu, les capacités d'extension (ou non), précisées :
-agglomérations : extensions possibles en continuité et comblement des dents creuses ;
-villages : seuls ceux identifiés au SCOT sont dotés d'extension ;
-hameaux : comblement possible des dents creuses pour certains ;
-îles de Brière : confortement possible au sein de l'enveloppe urbaine ;
-écarts : seule l'évolution du bâti existant sera autorisée.

- Remarques relatives au thème de l'habitat

*Quel équilibre entre ville et campagne ?

⇨La mixité fonctionnelle est favorisée dans toutes les centralités pour renforcer leur vitalité et développer la « ville du quart d'heure ».

⇨La qualité architecturale et paysagère des espaces urbains et ruraux est préservée.

- Remarques relatives au thème de l'économie (activités, commerces, services, équipements, etc)

*Quelles perspectives d'accueil et de développement des activités économiques du territoire ?

⇨Des capacités d'accueil suffisantes sont préservées dans des espaces dédiés, selon les spécificités des activités et répartis sur l'ensemble du territoire.

*Comment est traitée la concurrence entre les zones commerciales et les centres villes ou centres bourgs ?

⇨Les petites surfaces commerciales ne pourront pas s'implanter dans ces zones (un seuil de 500m² de surface de plancher minimum, est fixé).

⇨Des linéaires commerciaux sont inscrits dans les centres villes et centres bourgs ; ils permettent d'encadrer les changements de destination.

*Quelle place est donnée à l'agriculture ?

⇨Afin de donner une lisibilité aux agriculteurs, les espaces agricoles sont affectés de zonages particuliers, selon leurs caractéristiques :

- AA1 : grandes zones agricoles pérennes éloignées des secteurs habités
- AA2 : zones agricoles pérennes située à proximité des secteurs habités en continuité de l'enveloppe urbaine ou en enclave
- AB : zones agricoles non pérennes ayant un caractère réversible en termes de vocation.

- Remarques relatives au thème de la mobilité

*Quel développement est envisagé pour les modes doux et les transports communs dans les zones rurales ?

⇨La politique de mobilité portée par le PDU vise notamment à mieux connecter les territoires situés au nord de la « route bleue » avec les grands générateurs de flux, via le confortement de la desserte en transport public, une offre de covoiturage renforcée et une sécurisation des axes routiers structurants.

⇨ Pour développer les cheminements doux et assurer leur sécurisation, le règlement inscrit au plan de zonage des voies et chemins protégés (cheminements piétons et cyclables), et crée des emplacements réservés qui permettront de conforter les aménagements.

*Quelle politique de stationnement le PLUi va-t-il afficher ?

⇨En cohérence avec le PDU, différents objectifs sont visés et en particulier : favoriser l'accessibilité au cœur marchand et limiter la consommation foncière; cela se traduit par un assouplissement des règles et des possibilités de foisonnement dans certains cas, pour coller aux besoins effectifs des activités et des habitants et à la réalité de la vie quotidienne.

- Remarques relatives aux modalités d'élaboration du PLUi et aux modalités de concertation

*Quels échanges avec les territoires voisins ?

*Le citoyen local ne va-t-il pas être oublié avec le PLUi?

⇨Des échanges vont naturellement s'organiser sur des thématiques communes aux territoires (développement économique, tourisme, etc)

⇨La charte de gouvernance signée par les élus, au moment de l'engagement du processus, garantit aux Communes, la prise en compte des spécificités locales et qu'elles resteront la porte d'entrée pour les autorisations d'urbanisme.

III – BILAN

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont garanti la transparence de la démarche. Les habitants et les acteurs du territoire ont été correctement informés et ont pu formuler des observations en connaissance de cause.

L'élaboration du projet de PLUi s'est appuyée sur les contributions, observations ou suggestions émises tout au long de la concertation.

Les questionnements et avis exprimés mettent en exergue la réelle volonté des habitants et des acteurs locaux de comprendre ce nouveau document et leur souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et d'un développement équilibré du territoire.
Ainsi, les thématiques relatives à l'environnement, la consommation d'espaces, l'habitat, l'économie, les mobilités et les modalités d'élaboration du PLUi et de concertation ont été des sujets majeurs au fil des différentes rencontres et ont été portées au débat au fur et à mesure de l'avancement de la démarche.
La CARENE a pu s'approprier les préoccupations et les besoins des habitants et des acteurs, et éclairer les choix opérés.

Les contributeurs étaient désireux d'avoir des informations et de s'exprimer sur les notions de protection des espaces naturels et agricoles, de la prise en compte des risques, des modes de déplacements doux, de l'équilibre entre les centralités et les zones rurales notamment sur le commerce, du développement de l'activité économique et de l'encadrement du projet en termes de constructibilité.

Cela a permis à la Communauté d'Agglomération, tout au long des différentes étapes d'élaboration (diagnostic, orientations du PADD, élaboration des règles et contenu des OAP), de faire évoluer le projet du PLUi, lorsque cela n'entrait pas en contradiction avec les orientations stratégiques du territoire et ses ambitions, pour aboutir au projet proposé à l'arrêt.

En conclusion, les différents temps de concertation ont conforté un projet qui :

- Promeut une gestion économe, équilibrée et durable de l'espace mais qui propose de répondre aux besoins de développement des 10 communes ;
- Définit des conditions pour permettre de préserver les qualités paysagères, patrimoniales et architecturales des espaces naturels, agricoles et urbains ;
- Assure un développement urbain proposant un cadre de vie qualitatif et répondant à des besoins de proximité ;
- Consolide l'économie du territoire.

Il convient alors d'arrêter le bilan de la concertation, préalablement à l'arrêt du projet de PLUi.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Bilan de la concertation

Vu pour être annexée à la délibération du conseil communautaire en date du 30 avril 2019 tirant le bilan de la concertation du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

› BESNÉ › DONGES › LA CHAPELLE-DES-MARAIS › MONTOIR-DE-BRETAGNE
› PORNICHET › SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX › SAINT-JOACHIM › SAINT-MALO-DE-GUERSAC
› SAINT-NAZAIRE › TRIGNAC

CARENE Saint-Nazaire agglomération

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

SOMMAIRE

1. Contexte et modalités de la concertation ……p.3

2.Synthèse des débats, avis et réponses apportées ……p.18

3. Bilan ……p.28

4. Annexes ……p.32

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Imaginons ensemble natre territaire paur demain !



1

Contexte et modalités de la concertation

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

Chapitre 1 : La concertation dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal ou communautaire.

L'article L.153-11 du Code de l'urbanisme précise : « L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 du Code de l'urbanisme, prescrit l'élaboration du PLUi et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3 ».

L'article L.103-2 du Code de l'urbanisme précise : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées … l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme ».

L'article L.103-3 du Code de l'urbanisme indique : « Les objectifs poursuivis et les modalités de concertation sont précisés :

1° L'autorité administrative compétente de l'État lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'État.

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas ».

L'article L.103-4 du Code de l'urbanisme précise : « Les modalités de la concertation permettent pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

L'article L.103-6 du Code de l'urbanisme précise : « A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L.103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre 3 du livre 1er du Code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête ».

Chapitre 2 : La concertation dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal de la CARENE

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CARENE, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil Communautaire datée du mardi 15 décembre 2015.

Ainsi, les modalités de concertation et d'information sont les suivantes :

- Informations assurées par divers supports et moyens de communication : articles dans les journaux institutionnels (journal de la CARENE), articles dans les journaux de presse locaux, site internet de la CARENE, plaquettes d'information ;
- Organisation de réunions publiques générales ou thématiques ;
- Organisation d'une exposition publique dans toutes les communes accompagnée d'un registre de concertation ;
- Organisation de réunions avec les associations, les acteurs locaux ;
- Mise en place d'un forum sur le site internet de la CARENE ;
- Mise en place d'un registre au siège de la CARENE et dans chacune des 10 communes de la CARENE (à la Mairie de chacune d'elles) laissant la possibilité à la population d'inscrire ses observations aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie au public (sauf exception portée à la connaissance du public) ;
- Les observations pourront également être adressées par courrier à l'attention de Monsieur le Président – CARENE – 4 avenue du Commandant l'Herminier – BP 305 – 44 605 Saint-Nazaire Cedex.

La CARENE se réservait la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation complémentaire, favorisant l'innovation, la co-construction et la proximité.

A l'issue de cette concertation, le Président ou son représentant en présentera le bilan au Conseil communautaire qui en délibérera et arrêtera conjointement le projet de PLUi.

Par ailleurs, la CARENE a souhaité inscrire le dispositif de concertation et de communication mis en œuvre pour le PLUi dans une logique de transversalité avec les plans stratégiques élaborés en parallèle. Ainsi, plusieurs rencontres et outils ont été mutualisés pour évoquer également le Plan de Déplacements Urbains, le Plan Climat Air Energie Territorial et le Schéma d'Accueil des Entreprises ; certaines des orientations de ces plans ayant vocation à se traduire dans le PLUi.

Chapitre 3 : Les actions menées

I. Les outils d'information

1. *Exposition pédagogique et itinérante*

Des panneaux explicatifs ont été exposés au siège de la CARENE ainsi que dans les mairies de chacune des 10 communes concernées par l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), du 6 mars au 6 juin 2018.

A travers 6 panneaux, la CARENE a cherché à sensibiliser le public à l'élaboration du PLUi et à expliquer de manière pédagogique et synthétique les points-clés de chaque étape :

- 1 panneau de lancement expliquant ce qu'est un PLUi ;
- 2 panneaux détaillant le diagnostic du territoire ;
- 3 panneaux synthétisant les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;



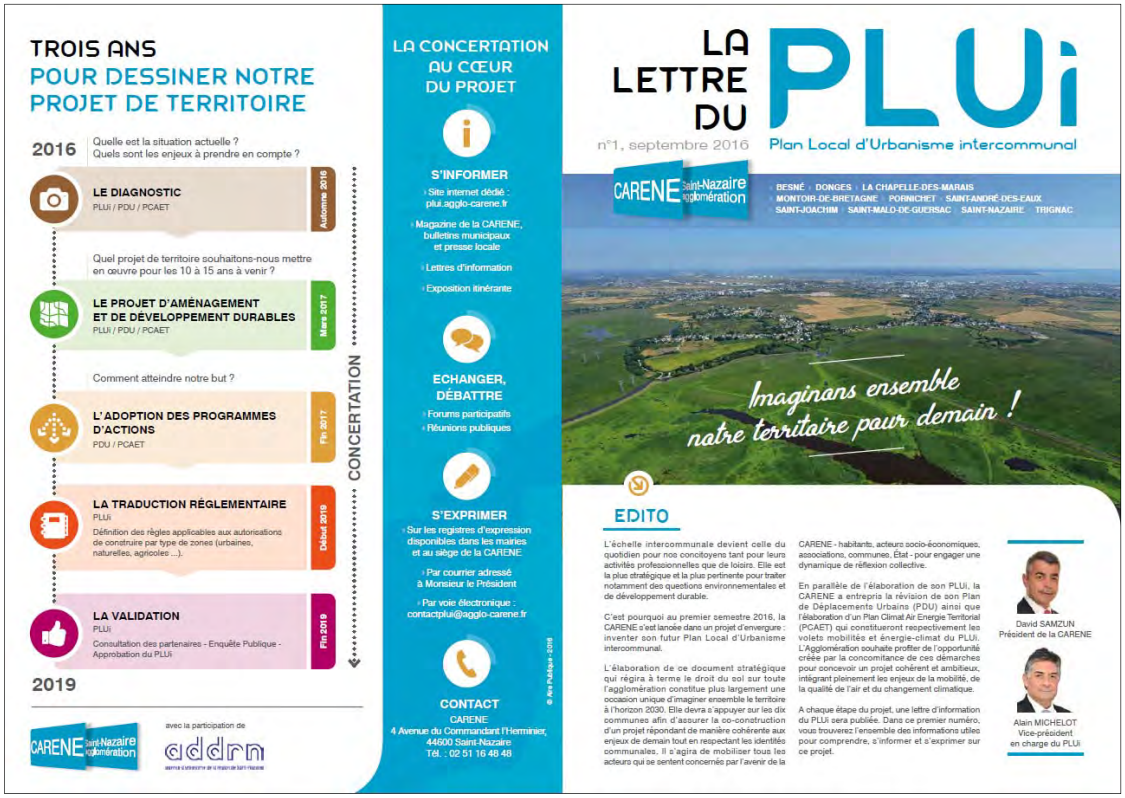
Par ailleurs, 2 autres panneaux viendront compléter l'exposition sur le volet de la traduction réglementaire du projet et de ses outils au moment de l'arrêt du projet.

2. *Lettres d'information*

La réalisation de 3 lettres d'information de quatre à six pages a permis de favoriser la compréhension de la démarche et de faire émerger les points forts du projet. Les lettres ont été réalisées à l'issue de chaque temps fort du projet (diagnostic, PADD, règlement avant l'arrêt du projet).

- ✧ 1 lettre en novembre 2016 sur la phase de diagnostic ;
- ✧ 1 lettre en septembre 2017 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ✧ 1 lettre en novembre 2018 sur la traduction réglementaire du projet.

Les lettres d'information ont été éditées en 3 000 exemplaires chacune. Elles ont été distribuées lors des permanences marchés, des réunions publiques et mises à disposition au siège de la CARENE ainsi que dans les mairies des 10 communes du territoire.



3. *Articles et communiqués rédigés pour la presse et les bulletins*

Afin d'informer les citoyens de façon continue, divers articles ont été rédigés pour transmission à la presse locale et publication dans les bulletins et magazines communautaires et communaux ainsi que sur les sites internet des communes et de l'Agglomération.

Ainsi, afin d'expliquer les étapes du projet, de présenter l'avancée des études et d'annoncer les temps de rencontre :

- ✧ 30 dossiers, articles et encarts sont parus dans la presse locale (Ouest-France, Presse Océan et L'Echo de la Presqu'île) ;
- ✧ 13 articles ont été diffusés sur les sites internet de l'Agglomération et des communes ;
- ✧ 44 articles, brèves et encarts sont parus dans les bulletins et magazines de l'Agglomération et des communes.

CARENE. la compétence plan local d'urbanisme désormais à l'échelle de l'agglo

Presse Océan, 18 octobre 2016

PLUi : la concertation lancée



Le PLUi va fixer les grandes orientations du territoire en matière d'urbanisme. Photo SD

Des réunions thématiques sont organisées pour associer la population à l'élaboration de ce document stratégique.

Le président de la Carene David Samzun en parle comme l'une « des grandes décisions de la mandature ». Les dix communes de l'agglomération se sont engagées dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

« Les services d'urbanisme des communes gardent la main »

Ce « document stratégique », remplacera à terme les PLU communaux. « Ce PLUi est un document d'urbanisme qui exprime une vision du territoire à l'horizon 2030 », note ce dernier. Concrètement, il s'agit de prendre en compte « les atouts et les contraintes » de chacune des communes de la Carene, de la partie littorale aux bords de Loire en passant par la Brière. « Il y a des enjeux communs », souligne Alain Michelot, maire de Saint-Malo-de-Guersac, pilote sur ce dossier. Avec une précision non-négligeable : « Les services d'urbanisme des communes gardent la main », rappelle l'intéressé, « rien ne change pour les habitants ». En revanche, une charte de gouvernance a été signée en décembre dernier. C'est cette instance qui sera chargée de veiller à la bonne mise en œuvre de ce PLUi pour lequel sept thématiques ont été définies : habitat, développement économique, tourisme, mobilités, prévention des risques naturels et technologiques, environnement et transition énergétique.

Un site internet

Des éléments sur lesquels les élus travaillent déjà à l'échelle intercommunale à travers le plan de déplacements urbains (PDU) et le plan climat air énergie territorial (PCAET). Ce PLUi doit être validé à l'horizon fin 2019, au terme d'une enquête publique d'un an. Mais la concertation démarre avec cinq réunions thématiques organisées dès le mois de décembre, ainsi que la mise en service d'un site internet dédié (www.plui-agglo-carene.fr). Car l'autre enjeu de ce dossier complexe est aussi « d'emmener la population derrière ce dossier important ».

ND

L'INFO EN PLUS

Réunions le jeudi 8 décembre à Pornichet (18 h 30), samedi 10 à Besné (11h), lundi 12 à Saint-Nazaire (18 h 30), mercredi 14 à Montoir (18 h 30) et jeudi 15 à Saint-Joachim (18 h 30).

L'info DE L'AGGLO

BRÈVES

Réunions publiques

PLUi : la concertation continue

Les 10 communes de la CARENE travaillent depuis plusieurs mois à la traduction réglementaire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document central du PLUi, présenté à l'automne 2017.

Concrètement de quoi s'agit-il ?

Il s'agit de localiser les secteurs qui auront vocation à accueillir le développement futur du territoire (habitat, commerces, activités économiques...) mais aussi les espaces à préserver de l'urbanisation. Pour cette étape cruciale, qui aboutira à la définition de nouvelles règles d'urbanisme, les élus ont à leur disposition 3 outils réglementaires.

Le zonage : OÙ CONSTRUIRE ?

Il divise le territoire intercommunal en zones et secteurs aux caractéristiques spécifiques dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des réglementations différentes.

Le règlement : COMMENT CONSTRUIRE ?

Il définit les conditions applicables aux futures constructions (hauteur des bâtiments, alignement des façades par rapport à la rue, stationnement...) pour chacune des zones délimitées au plan de zonage.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : QUELLES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITÉ SUR LES SITES DE PROJET ?

Organisant l'aménagement d'opérations d'ensemble, elles concernent des secteurs bâtis ou non, quel que soit leur statut : public ou privé.

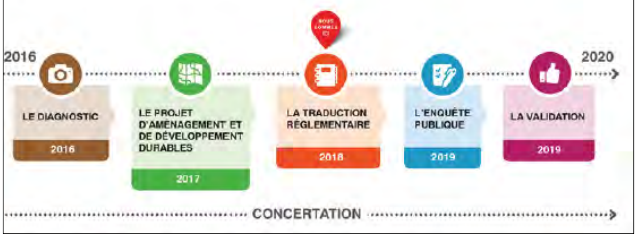
Des réunions de présentation de l'état d'avancement des travaux du PLUi

Des réunions publiques seront organisées fin 2018, les dernières avant l'enquête publique. En attendant l'approbation du PLUi, les documents d'urbanisme communaux restent en vigueur.

La concertation continue... Un dossier et un registre de concertation destiné à recueillir vos remarques écrites sont disponibles dans chaque mairie ainsi qu'au siège de la CARENE sur toute la durée de la procédure. Les observations peuvent aussi être transmises par courrier adressé à Monsieur le Président de la CARENE ou par voie électronique : contactplui@agglo-carene.fr.

Plus d'infos sur **plui-agglo-carene.fr**

27 Novembre	29 Novembre	04 Décembre
18:00	18:00	18:00
Espace du Marais	Salle des Fêtes	Cinéville
10 Rue du Renegay	Rue Alfred Malo	1 Bd Léon d'Hermilly
Saint-André-des-Eaux	Saint-Malo-de-Guersac	Saint-Nazaire



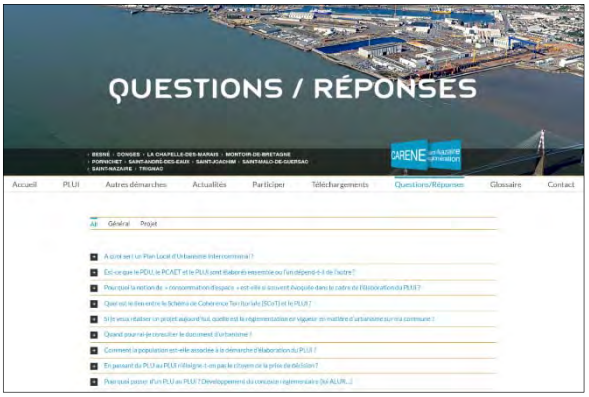
4. Sites internet

Un site Internet dédié au PLUi a été créé où l'ensemble des citoyens peut trouver :

- ✧ Une explication sur le PLUi et sur ses étapes d'élaboration ;
- ✧ Un format FAQ et une adresse mail dédiée pour exprimer leurs demandes ;
- ✧ La documentation téléchargeable (lettres d'information, comptes rendus et support des réunions publiques et forums, études, articles, etc.) ;
- ✧ Les actualités du PLUi et des projets connexes.

Ce site a également été le relai de la démarche engagée sur le PDU. Ainsi, des actualités et des documents téléchargeables relatifs aux travaux du PDU y sont disponibles.





Un mur d'expression ainsi qu'une carte participative ont également été proposés sur le site internet dédié au PLUi dans la rubrique « Participer » dès septembre 2016. Ces outils visaient en particulier à alimenter les phases diagnostic et PADD. Constatant fin décembre 2017 qu'aucune contribution n'avait été recueillie, les phases diagnostic et PADD étant achevées, ce dispositif a été clôturé. A la suite, pour continuer à créer une proximité avec l'habitant, quatre permanences ont été mises en œuvre pour concerter et informer la population (voir ci-après) en phase de traduction règlementaire.



Extrait d'une lettre d'information PLUi invitant à contribuer via les deux outils de participation numérique

De façon récurrente, les sites Internet des communes et de la CARENE ont également été mobilisés pour diffuser des actualités et des informations.

5. Permanences

Afin d'informer et recueillir les remarques des citoyens sur le terrain, la concertation s'est invitée lors d'évènements avec un stand. Ces quatre temps de partage ont eu lieu en phase de traduction réglementaire :

- Le 27 avril 2018 à la Foire exposition de La Chapelle des Marais ;
- Le 16 mai 2018 au Marché de Pornichet ;
- Le 31 mai 2018 au Marché de Donges ;
- Le 02 juin 2018 au Marché de Saint-Joachim.





6. *Infographies animées*

La réalisation de 2 courtes vidéos ont permis de favoriser la compréhension de la démarche et de faire émerger les points forts du projet. Les vidéos ont été réalisées à l'issue de chaque temps fort du projet (diagnostic, PADD) diffusées sur le site internet dédié au PLUi, en réunions publiques et lors des forums des acteurs.

- ✧ 1 vidéo sur la phase de diagnostic ;
- ✧ 1 vidéo sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable~~s~~ (PADD) ;

Par ailleurs, une série de 3 vidéos sur la traduction réglementaire~~s~~ viendront compléter le dispositif après l'arrêt du projet de PLUI.







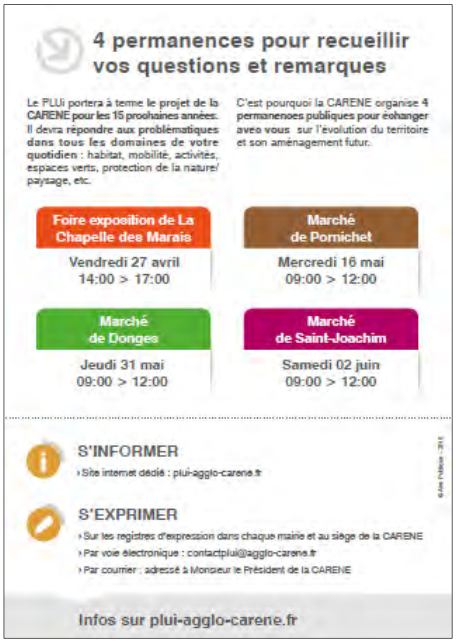
7. Annonce des rencontres

Les rencontres publiques organisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi ont fait l'objet d'une large communication mobilisant tous les médias locaux :

- campagne d'affichage dans les principaux lieux publics (notamment les mairies), sur 35 flancs et arrières de bus (1ère série de réunions publiques), sur les dispositifs publicitaires du mobilier urbain (1ère série de réunions publiques) ;
- annonce sur les sites web et/ou magazines des communes, sur les réseaux sociaux ;
- annonce sur les panneaux lumineux dans les communes qui en disposent et sur les écrans dans les bus hélYce ;
- distribution et mise à disposition de flyers pour annoncer les permanences sur les marchés.







II. Les modalités de la concertation

1. Les universités du PLUi

Les universités du PLUi, qui se sont déroulées les 29 et 30 septembre, ont constitué un temps de partage et d'échanges à un moment clé du PLUi : celui de la bascule entre le diagnostic et les orientations (préfiguration du PADD). Elles réunissaient les élus de l'agglomération, les personnes publiques associées, le bureau du Conseil de Développement et les techniciens des communes, de la CARENE et de l'ADDRN.

Au programme de ces deux journées deux grandes thématiques :

- ✧ L'agglomération aujourd'hui, quels usages, quelles perceptions ? L'objectif étant de partager le diagnostic du territoire.
- ✧ L'agglomération à l'horizon 2030, quelles orientations ? L'objectif étant d'esquisser les premières grandes orientations du projet de territoire porté par le PLUi mais aussi le PDU et le PCAET.



2. Les réunions publiques

Trois sessions de réunions publiques d'environ deux heures ont été organisées pour échanger avec la population sur les thèmes du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et sur la phase de traduction réglementaire.

Bien qu'ouvertes à tout public, un panel de 5 000 habitants tirés au sort depuis les listes électorales a été convié par courrier.

Les rencontres ont été réparties ainsi :

✧ **Cinq réunions publiques thématiques en phase de diagnostic**

- Le 8 décembre 2016 à Pornichet sur le thème de l'attractivité
- Le 10 décembre 2016 à Besné sur le thème de la mobilité
- Le 12 décembre 2016 à Saint-Nazaire sur le thème de la transition écologique
- Le 14 décembre 2016 à Montoir de Bretagne sur l'habitat
- Le 15 décembre 2016 à Saint-Joachim sur le thème de l'environnement

Ces premières rencontres de concertation sur le PLUi de la CARENE ont été l'occasion de présenter le document d'urbanisme, les raisons et les modalités de son élaboration et d'expliquer l'articulation avec les démarches connexes (PDU, PCAET). A travers un quiz interactifs, les participants ont été invités à répondre à quelques questions thématiques sur leur perception du territoire et leurs souhaits pour son avenir. Ces rencontres ont réuni près de 300 personnes.

✧ **Une réunion publique sur le PADD le 8 septembre 2017 à Saint-Nazaire**

Cette seconde rencontre a permis aux élus du territoire de présenter aux habitants de la CARENE les grandes orientations du projet. Un focus sur l'avancement du PDU et du PCAET a également été présenté. Cette rencontre a réuni près de 200 personnes.

✧ **Trois réunions publiques sur la traduction réglementaire**

- Le 27 novembre 2018 à Saint-André-des-Eaux
- Le 29 novembre 2018 à Saint-Malo-de-Guersac
- Le 04 décembre 2018 à Saint-Nazaire

Ces trois rencontres visaient à présenter les points clés de la traduction réglementaire du projet à travers des focus thématiques sur des sujets ayant particulièrement intéressé la population lors des précédentes rencontres. Ces rencontres ont réuni près de 250 personnes.

Les questions et remarques des particuliers lors de ces trois séries de réunions ont donné lieu à des échanges qui ont fait l'objet de comptes-rendus mis en ligne avec les supports de présentation des réunions.

3. Les travaux avec les partenaires

3.1 Forum des acteurs



Deux forums ont été organisés pour échanger avec les acteurs locaux (Associations d'usagers, Associations d'entreprises, Aménageurs, Géomètres, Associations de commerçants, Offices de tourisme, Immobilier, Bailleurs sociaux, Opérateurs privés, Opérateurs transports, Enseignement supérieur, Agriculture, Environnement et cadre de vie, Patrimoine, Energie, Sécurité/Santé, Chasse/Pêche/Randonnées, Banque) sur les thèmes du diagnostic et de la phase de traduction réglementaire.

Ces évènements portaient sur le PLUi mais abordaient également des démarches associées (PDU, PCAET et SAE).

Ces deux forums se sont déroulés :

✧ **Le 24 novembre 2016 à Trignac**

La soirée était structurée en deux séquences distinctes. Les participants ont pu découvrir dans un premier temps les grands éléments du projet d'élaboration (définition, méthodologie, calendrier, outils de concertation et de communication, etc.) des démarches relatives aux PLUi, PDU et PCAET de la CARENE. La seconde partie de la soirée fut l'occasion pour eux d'échanger en atelier puis collectivement sur leur vision du devenir de l'agglomération et ce sur plusieurs thématiques (la consommation d'espaces, risques naturels, espaces naturels, usage de la voiture, économie et marketing territorial).



Au total, 38 structures ont participé à cette soirée sur les 119 invitées par courrier du 28 octobre 2016 et relancées par mail du 16 novembre 2016.

✧ **Le 15 février 2018 à Saint-André-des-Eaux**

A l'issue d'une présentation générale du PADD du PLUi et des interventions des Vice-présidents sur les plans stratégiques de la CARENE, les participants ont réfléchi en atelier à des questionnements portant sur la traduction concrète dans le PLUi des orientations du PCAET, SAE et PDU. Un atelier pour chaque thématique a été mis en place où les participants devaient faire de propositions opérationnelles et concrètes.

Au total, 32 structures ont participé à cette soirée sur les 116 invités par un mail le 18 janvier 2018, par courrier du 26 janvier 2018 et relancé par mail du 07 février 2018.

3.2 Le Conseil de développement de la CARENE

La CARENE a saisi le Conseil de Développement en février 2016 afin de recueillir, par son intermédiaire, l'expression de la société civile sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Cette saisine visait plus particulièrement à apporter une approche complémentaire dite « sensible » à l'élaboration du document d'urbanisme sur la thématique « paysage ».

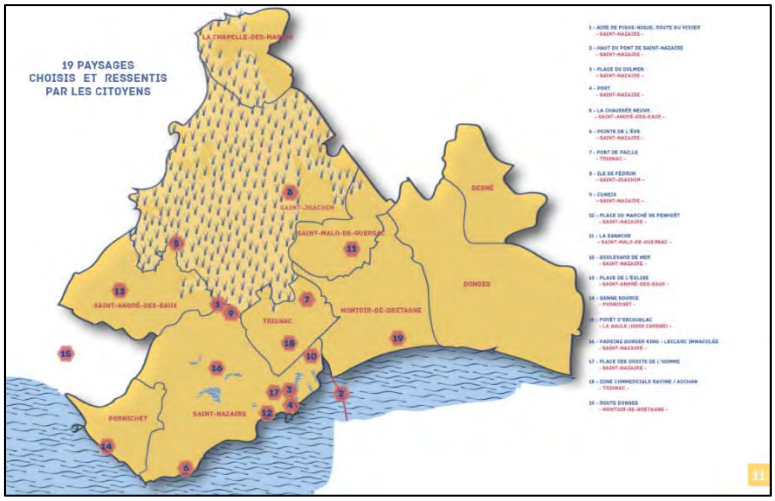


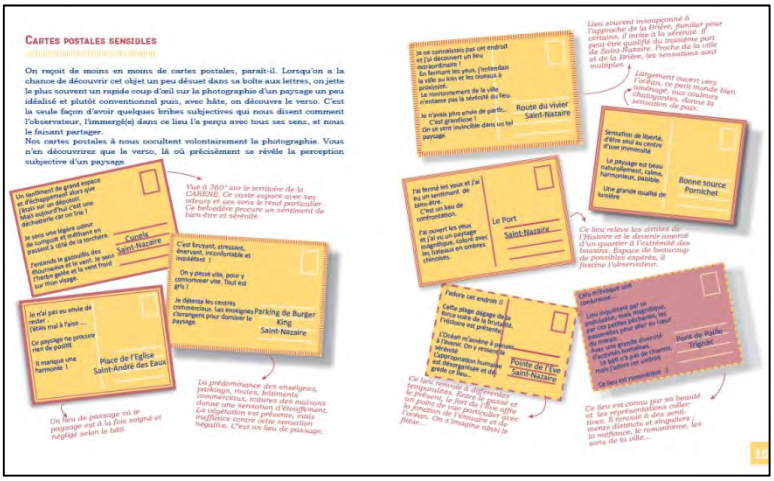
Pour lancer les travaux du Conseil de Développement, une réunion plénière avec une trentaine de membres du Conseil de développement s'est tenue le 17 octobre 2017.

Pour répondre à la saisine de la CARENE, le Conseil a mis en place un atelier citoyen. Ce groupe de travail, composé de 11 personnes, a tenté d'apporter un regard décalé sur l'aménagement du territoire. Comment, avec tous nos sens, percevons-nous les paysages qui nous entourent ? Les paysages traduisent des émotions, une histoire, un bien-être, une qualité de vie ou un mal-être.

L'ambition de ce groupe de citoyens a été de proposer aux élus locaux une lecture sensorielle des paysages d'aujourd'hui et de demain.

Ainsi, à la suite de la rencontre de lancement évoquée ci-avant, un travail de terrain sur les « paysages sensibles » a été mené avec l'atelier citoyen. Ces travaux ont abouti à la formalisation d'une première contribution remise en février 2017.





A partir de cette première contribution, la CARENE a de nouveau saisi le Conseil de Développement le 22 mars 2018 afin de poursuivre la réflexion et enrichir les travaux réglementaire du PLUi. Cette deuxième séquence a eu pour finalité la formulation de préconisations concrètes associées à de grands enjeux d'aménagement. Ces travaux ont donné lieu à une seconde contribution présentée aux membres du comité de suivi le 24 mai 2018 puis au Conseil communautaire du 26 juin 2018.





Les contributions réalisées ont permis d'éclairer les travaux techniques menés dans le cadre de l'élaboration du PLUi en apportant aux élus un regard neuf sur le cadre de vie du territoire. Ainsi, cette thématique occupe une large place dans le projet.

3.3 Association agréée PROSIMAR

L'association agréée PROSIMAR, Association pour la Protection du Site et de l'Environnement de Sainte-Marguerite à Pornichet a formulé une demande de consultation en date du 23 avril 2018. Outre leur participation aux forums des acteurs et aux réunions publiques, les représentants de l'association ont été reçus par le Vice-président en charge du PLUi et l'adjoint à l'urbanisme de Pornichet le 25 septembre 2018. Pour faire suite à cette rencontre, l'association a transmis une contribution aux services de la CARENE le 10 décembre 2018 qui porte sur la préservation du cadre de vie balnéaire et du tissu arboré.

4. Registres de concertation, courriers et e-mails

Un registre a été mis à disposition du public au siège de la CARENE et dans chacune des mairies des communes membres. Ils ont permis de recevoir les observations du public. De plus, des demandes ont également été transmises aux communes ou à la CARENE par courrier ou par e-mail.

A noter que certaines demandes par e-mail concernaient des demandes d'information sur la procédure.

Au total, ce sont 145 requêtes et demandes qui ont été formulées.

Commune concernée par la demande	Nombre d'observations reçues (registres, mails, courriers)	Objet de la demande	
		Constructibilité	Autre
Besné	22	21	1
Donges	27	23	4
La Chapelle des Marais	31	31	0
Montoir-de-Bretagne	1	1	0
Pornichet	28	21	7
Saint-André des Eaux	2	2	0
Saint-Joachim	2	2	0
Saint-Malo de Guersac	10	10	0
Saint-Nazaire	17	14	3
Trignac	4	3	1
TOTAL	**144**	**128**	**16**

Parmi ces requêtes, 1 seule concerne l'intérêt général :

- L'association de protection du cadre de vie de Bonne Source qui souhaite la protection de la Dune de la Pierre à Pornichet.

Les autres demandes concernent des points d'intérêt particulier :

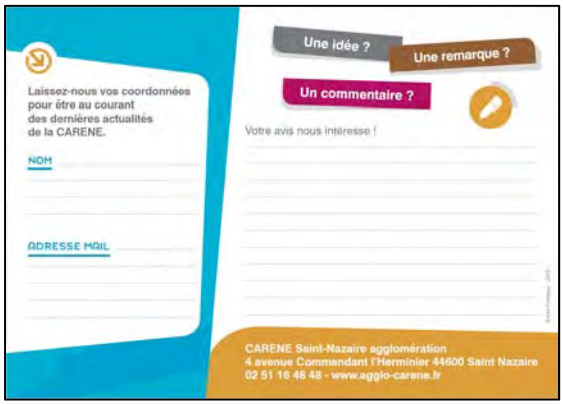
- 89% concernent une demande de modification de zonage pour un classement en constructible,

- le reste porte sur des modifications de dispositions règlementaires au sein d'une zone, une demande de repérage pour un changement de destination, une erreur matérielle au plan de zonage, une demande de changement de destination d'une zone, des suppressions d'Espaces Boisés Classés et des demandes d'informations générales sur des parcelles.

5. Boîte de concertation

Lors des réunions publiques et des permanences, une boîte de concertation était installée afin que les participants puissent exprimer de façon plus personnelle leurs commentaires à la CARENE.

Cette boîte a ainsi permis de recueillir 22 « cartes postales » sur des thèmes comme les déplacements, l'économie, l'attractivité ou encore la concertation.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Imaginons ensemble natre territaire paur demain !

2

Synthèse des débats, avis et réponses apportées

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

Les principales remarques et attentes émises lors des rencontres publiques peuvent être synthétisées selon différents thématiques.

Les réponses apportées par la CARENE dans le PLUi, lorsque cela était possible, sont précisées à la suite.

I. Les principales thématiques évoquées

1. Remarques relatives au thème de l'environnement

- Des participants s'interrogent sur les perspectives du territoire en matière d'énergies renouvelables, notamment marines (EMR).
- Aujourd'hui, le territoire est un pôle économique important pour l'ouest de la France. Les élus souhaitent conserver cette dynamique et soutenir les secteurs émergents comme les énergies marines renouvelables. L'essor de ces activités nécessite des besoins fonciers relativement importants qu'il est nécessaire d'anticiper sur le moyen et long terme et cela à proximité de la mer et de l'estuaire.

  Le PLUi souhaite participer à la planification et à l'accompagnement des projets de développement des énergies renouvelables (solaire photovoltaïque, biogaz, chaleur renouvelable ou de récupération, etc.). Il demande de saisir les opportunités concernant les réseaux intelligents et d'engager des réflexions autour des réseaux de chaleur et de froid urbain.

  Un zonage NPV a été créé afin de permettre la réalisation de projet photovoltaïque sur certains sites. Dans les zones d'activités, les toitures peuvent constituer des opportunités pour favoriser l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables (photovoltaïques notamment).

- Des participants s'interrogent sur les leviers d'action du PLUi vis-à-vis de la consommation énergétique des industries. La thématique du risque technologique lié à l'activité des entreprises est aussi abordée (impacts sur la santé).
- Les élus étant soucieux du bien-être des habitants, l'une des orientations est de limiter l'exposition aux risques des personnes et des biens. L'urbanisation à proximité des zones industrielles de type SEVESO sera maîtrisée. De plus, le PLUi se doit d'annexer le PPRT présents sur les communes de Montoir-de-Bretagne et de Donges et de respecter le règlement associé.

  Sur la zone portuaire, une zone d'interface est créée, secteur de transition entre les activités portuaires et la zone d'habitat, dans laquelle sont interdites toutes ICPE soumises à autorisation.

- Des inquiétudes émergent sur la place de la nature en ville dans un contexte de densification des villes et centres-bourgs. De plus, l'association agréée PROSIMAR a adressé une contribution portant sur la préservation du cadre de vie balnéaire et du tissu arboré.
- Appuyée notamment par la contribution du Conseil de Développement de la CARENE, les élus ont souhaité une qualité de vie sur le territoire qui se définit notamment par le développement de la nature de ville. Il est nécessaire d'aménager des espaces de nature, de promenade, de respiration afin de renforcer ou de créer des continuités écologiques mais également pour créer des lieux de convivialité. L'objectif est d'optimiser qualitativement l'espace. Ainsi, deux mesures innovantes sont instaurées : la création d'un coefficient de biotope et la définition d'une trame verte et bleue.

Egalement, un recensement qualitatif du patrimoine naturel (arbres, haies, ensembles paysagers, …) a été conforté par les communes se traduisant par des prescriptions sur le plan de zonage à portée règlementaire différente.

- Des interrogations ont émergé sur l'impact du réseau hydrographique, des zones humides et du littoral sur l'aménagement et la constructibilité. Plus globalement, la gestion des eaux fluviales, pluviales et du risque suscite le débat.
- La CARENE se définit comme un territoire d'eaux. Plusieurs sujets sont ainsi traités dans le PLUi.

  Un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales et Eaux Usées à l'échelle des 10 communes (qui n'existait pas auparavant) est en cours d'élaboration ; le zonage des eaux pluviales et usées constituera une annexe du PLUi qui définira les obligations du porteur de projet en matière de gestion quantitatives et qualitatives des eaux.

  Les zones humides sont classées en prescriptions surfaciques des pièces graphiques du règlement pour les zones A et N permettant de cadrer strictement ce qui est faisable et non faisable dans ces milieux. Pour les autres zones, l'annexe informative, correspondant à l'inventaire des zones humides du SAGE, constitue un document auquel les porteurs de projets doivent se référer pour établir la conformité de leur projet au code de l'Environnement.

  Par ailleurs, la CARENE a fait le choix d'homogénéiser la prise en compte de l'exposition aux risques des personnes et des biens dans sa stratégie de développement face aux risques submersion et inondation liés à l'estuaire, au marais de Brière et au littoral. Aussi, des analyses topographiques des potentiels d'inondation ont été réalisées. Cette nouvelle information permet de localiser dans le document graphique du PLUi les secteurs concernés et d'y adjoindre de nouvelles règles de constructibilité et d'urbanisation. Ce travail spécifique a été élaboré en prenant appui des réflexions portées par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en cours d'élaboration en matière d'adaptation du territoire au changement climatique.

2. Remarques relatives au thème de la consommation d'espaces

- Certains participants se demandent comment le territoire pourra accueillir plus d'habitants et de logement tout en consommant moins d'espaces naturels et agricoles.
- En effet, le territoire n'est pas extensible et il est important de préserver les espaces naturels et agricoles. Ainsi, l'une des orientations du projet politique du PLUi est de privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés : renouvellement urbain, utilisation des espaces non bâtis ou friches… Cette volonté se retrouve également dans les zones d'activités. Aussi, l'agglomération a pour objectif de tendre vers 60% de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et vers 40% en extension.

  Les règles du PLU sont adaptées en conséquence de façon à optimiser le foncier tout en préservant des espaces de pleine terre et en incitant à la végétalisation des parcelles.
- Lors des échanges, les actions du PLUi en matière de limitation de consommation d'espaces agricoles et naturels suscitent beaucoup d'intérêt.

  Les élus ont opté pour une modération significative de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Le PLUi répondra donc avec volontarisme aux objectifs de réduction de 35% de consommation par rapport aux 10 années précédentes proposée par le SCoT. Cette nécessité de

limiter la consommation foncière répond également aux enjeux de développement du territoire et aux objectifs du PADD. Cela se traduit par le fait de développer l'urbanisation dans les centralités et de favoriser le territoire des proximités. De même, dans un souci de rationnaliser l'usage du foncier mais aussi de répondre aux enjeux de la ville du 1/4h, d'intensification des zones habitées, de limitation des transports motorisés en termes de distances et de flux, le PADD appuie ces stratégies en privilégiant les nouvelles constructions dans les tissus déjà urbanisés. Il s'agit de mobiliser les dents creuses, les espaces en friches mais aussi en développant le renouvellement urbain. De plus, cela se traduit par la protection des espaces naturels et agricoles qui fondent la qualité du cadre de vie du territoire au travers du zonage et des règles associées et par la création d'une Trame Verte et Bleue.

Les zones d'urbanisation futures à vocation d'habitat, économique ou d'équipement ont fait l'objet d'études spécifiques qui ont permis d'ajuster leur contour et de réduire leur nombre. Des espaces ont ainsi pu être rendu à l'agriculture ou remis en zones naturelles.

- Lors de la dernière session de réunions publiques qui avait pour objectif de présenter l'aspect réglementaire du futur document ainsi qu'au moyen de sollicitations par courrier de nombreux habitants se sont interrogés sur la constructibilité dans les campagnes.

Pour répondre aux objectifs de réduction de consommation d'espaces fixés par le SCOT, la CARENE mis en place un processus méthodologique tout au long de la démarche impliquant fortement les communes et les Services de l'Etat.

Dans un premier temps, une analyse territoriale a permis de dresser l'enveloppe urbaine pour l'ensemble des secteurs urbanisés du territoire au regard de la méthodologie définie par le SCoT.

Ce travail a permis de justifier l'évolution des différents secteurs :

- « les agglomérations », où les possibilités d'extension sont autorisées en continuité de l'agglomération, où le comblement des dents creuses situées au sein de l'enveloppe et les extensions sont permises ;
- « les villages dotés d'extension », identifiés par le SCoT, les extensions limitées en continuité sont autorisées dans la mesure où ces développements sont justifiés et la densification est permise au sein de l'enveloppe ;
- « les hameaux », où leurs structures bâties peuvent être étoffées au sein de l'enveloppe urbaine existante par l'extension des bâtis existants et l'implantation de nouvelles constructions ;
- « les écarts », caractérisés par la présence d'une ou plusieurs habitations isolées pouvant être groupés en linéaire, seule l'évolution du bâti existant sera autorisée. En leur sein, les dents creuses qui ne seront pas valorisées.

Pour le cas des « îles de Brière », qui constituent une forme d'urbanisation singulière du territoire, le SCoT laisse l'opportunité à de les considérer selon les cas comme des agglomérations, des villages ou des hameaux. Le choix opéré a donc été de conforter les îles bâties de Brière au sein de leur enveloppe urbaine. Certaines d'entre elles identifiées au SCoT peuvent bénéficier d'extension.

Par ailleurs, un travail spécifique sur les hameaux des communes littorales a été réalisé qui a abouti à une réglementation propre répondant aux principes de la loi Littoral.

3. Remarques relatives au thème de l'habitat

- Des participants craignent une polarisation trop forte des logements et activités dans les villes, délaissant ainsi les campagnes.
- Le PADD souhaite affirmer l'agglomération comme le territoire des proximités en confortant les centralités de chaque commune qui dispose des aménités et services nécessaires à la vie quotidienne des habitants. Ainsi, la volonté est notamment de favoriser la mixité fonctionnelle dans les tissus urbanisés (habitat, services, petit artisanat, commerce, équipements), qui participe à maintenir et à renforcer la vitalité des centralités de proximité. Tenant compte de ce développement qui se recentre, l'urbanisation à la campagne est encadrée pour ne pas déstabiliser les équilibres communaux et préserver la qualité architecturale et paysagère de ces espaces. A ce titre, Les villages, les îles de Brière et les hameaux structurés autour de noyau d'habitat ancien, doivent continuer à participer à la diversité des formes urbaines de l'agglomération.
- Des participants se demandent comment la question de la vacance va être traitée.
- Le PADD a fixé pour objectif l'accueil d'environ 17 000 habitants, afin d'atteindre 140 000 habitants à l'horizon 2030. Pour répondre à cet objectif et aux besoins, non couverts par le parc de logement existant sur l'agglomération, le PADD, en corrélation avec le PLH a fixé un objectif annuel de production de logement s'établissant à 1 050/1 100 logements. Le calcul des besoins en logements s'est appuyé sur deux éléments d'analyse :
    - les besoins liés au maintien du nombre d'habitants présents sur le territoire.
    - les besoins liés à l'effet démographique

  Pour le calcul des besoins en logements liés au maintien de la population sur le territoire, le phénomène de vacance a été pris en compte au même titre que le renouvellement du parc de logement, le desserrement des familles, les résidences secondaires.

  Cette interrogation relève par ailleurs plus spécifiquement du champ de compétence du PLH.
- Des participants craignent que le PLUi soit un document trop contraignant en matière de construction.

  Le zonage et le règlement du PLUi a été réalisé sur la base d'une analyse des tissus, des paysages, du patrimoine et des plans locaux d'urbanisme (PLU) des dix communes de l'agglomération de Saint-Nazaire. Les élus, partie prenante de la construction du projet de territoire et de sa traduction réglementaire, se sont également prononcés sur l'évolution souhaitée pour leur territoire. Le PLUi propose ainsi 82 zonages dans un souci de préservation des caractéristiques de chaque tissu tout en permettant une évolution adaptée. Dans l'ensemble, les règles d'urbanisme ont la même porté que celles des PLU communaux. Néanmoins, le PLUi propose des nouvelles règles notamment pour permettre la préservation du cadre de vie (bâtis recensés d'intérêt patrimoniaux) et limiter l'exposition aux risques des personnes et des biens (risques inondation).

4. Remarques relatives au thème de l'économie (activités commerces, services, équipements, etc.)

- Fort de son dynamisme, les participants s'interrogent sur les perspectives d'accueil et de développement des activités économiques du territoire.
- Le PLUI permettra de veiller aux besoins des entreprises en garantissant des capacités d'accueil suffisantes. Ainsi, le zonage et le règlement faciliteront le confortement des activités industrielles historiques mais également celles des activités émergentes en favorisant l'implantation des entreprises sur les différents sites stratégiques dans un souci d'optimisation du foncier et de spécialisation des zones dédiées. A noter que l'élaboration du PLUi s'est déroulée en articulation avec les réflexions conduites dans le cadre de l'élaboration du Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) de la CARENE.
- Certains participants se questionnent sur l'équilibre à trouver entre grandes surfaces (commerce périphérique plus globalement) et commerces de proximité.
- L'un des objectifs des élus est de garantir un équilibre commercial sur le territoire de la CARENE. Ainsi, il est nécessaire de conforter le développement commercial des centralités, en privilégiant les petites surfaces et l'offre au sein de ces secteurs. A l'inverse les grandes activités commerciales devront s'implanter de manière privilégiée dans les zones commerciales existantes.

  Ainsi, des linéaires commerciaux seront mis en place au sein du PLUi. Cet outil s'applique au rez-de-chaussée des constructions repérées au plan de zonage et ayant une façade sur les voies. Dans ces linéaires économiques et commerciaux, les changements de destination des commerces y sont réglementés afin de protéger les commerces le long de certaines voies.

  Autre règle mise en place, l'interdiction d'implanter des cellules commerciales de moins de 500m² de surface de plancher (hors Montoir-de-Bretagne et Pornichet) dans les zones d'activités à dominante commerciale.
- Le maintien de la vitalité (commerces et services) des bourgs est un sujet de préoccupation des participants, notamment dans les petites communes.
- Les élus veulent renforcer le rôle des centres villes mais également dans les centres bourgs que ce soit en termes d'habitat mais également en termes d'activité. Divers outils seront mis en place afin de maintenir la vitalité de ces secteurs (linéaires commerciaux, règles spécifiques pour les grandes surfaces). L'une des orientations du PADD est de favoriser la mixité fonctionnelle en maintenant et développant des activités de proximité comme des services ou du petit artisanat. Ainsi, le règlement autorise l'implantation de ce type d'activité dans les zones urbaines et notamment dans les centres des petites communes.
- L'agriculture, et notamment le renouvellement des actifs agricoles, est un sujet de préoccupation.
- L'activité économique représente 0,3 % des actifs de l'agglomération et elle occupe et valorise 50 % du territoire (hors marais indivis). Ces 2 chiffres montrent à quel point l'agriculture du territoire repose sur une organisation relativement fragile du fait d'un faible nombre de professionnels.

  L'ensemble des élus a souhaité faire de l'agriculture l'une des orientations de leur PADD, en garantissant sa pérennité en tant qu'activité économique et reconnaissant également sa

contribution à la protection et à l'entretien des espaces naturels. Le PLUi vise donc à donner une affectation des sols lisible et durable pour l'agriculture. Ainsi, le choix a été fait de classer les zones agricoles en 3 types de zonage :

- AA1 : grandes zones agricoles pérennes éloignées des secteurs habités

- AA2 : zones agricoles pérennes située à proximité des secteurs habités en continuité de l'enveloppe urbaine ou en enclave

- AB : zones agricoles non pérennes ayant un caractère réversible en termes de vocation

- Des participants s'interrogent sur les leviers d'action du PLUi face à la disparition des services publics dans les centres-bourgs.
- Cf réponse sur la vitalité des bourgs des petites communes

5. Remarques relatives au thème de la mobilité

- Il ressort des discussions des interrogations et des besoins en ce qui concerne le développement des modes de déplacements doux, des transports en commun et de l'intermodalité, notamment dans les zones rurales.
- Une des orientations du PADD inscrit la rationalisation de l'usage de la voiture notamment par le développement et la performance des transports collectifs entre les principaux pôles générateurs de flux (zones d'emplois, zones commerciales, gares, centralités, zones de loisirs…) et les zones d'habitat. La politique de mobilité prévu au PDU vise à offrir des solutions contribuant à mieux connecter les territoires situés au nord de la « route bleue » aux grands générateurs de flux via le confortement de la desserte en transport public, une offre de covoiturage renforcée comme complément à l'offre de transport public, une sécurisation des axes routiers structurants …
- Des participants évoquent des réflexions à avoir avec les entreprises pour faciliter les mobilités domicile-travail. L'option du télétravail est notamment citée.
- Cette contribution renvoie au PDU qui prévoit la poursuite du déploiement des plans de mobilité auprès des entreprises du territoire.
- Des inquiétudes sont exprimées au sujet de la sécurité lors des déplacements en vélo.
- Pour développer les cheminements doux et assurer leur sécurisation, le règlement fixe au plan de zonage des voies et chemins protégés (cheminements piétons et cyclables), qu'ils soient existants ou à créer dans certaines communes et des emplacements réservés qui concernent :
    - des aménagements et élargissements de voirie,
    - des aménagements de carrefours visant à améliorer la sécurité des usages,
    - des créations de cheminements piétons,
    - des aménagements d'espaces publics, et des créations d'espace naturel, de loisirs et de détente.
- Des participants insistent sur l'importance de la sensibilisation et de l'éducation vis-à-vis des transports en commun et modes doux.

- Cette contribution ne concerne pas directement le PLUi. Toutefois, elle concerne une action de la politique publique relative à la mobilité et qui est exprimée dans la stratégie du PDU au travers du défi « Accélérer le changement de comportement » qui porte toute une série de mesures visant à assurer l'information, la promotion et la sensibilisation des usagers à l'offre de transport proposée aux habitants et usagers du territoire. Elle a été transmise au service communautaire compétant pour une prise en compte.

- Certains participants se demandent comment le PLUi pourra répondre au problème des centres-bourgs traversés par un flux automobile important.

  Cf réponse sur les interrogations et les besoins en ce qui concerne le développement des modes de déplacements doux, des transports en commun et de l'intermodalité, notamment dans les zones rurales.

  En réaction aux discussions sur le développement des modes doux, des transports en commun et de limitation de la place de la voiture, certains participants s'inquiètent des conditions de circulation en voiture en milieu urbain.

  Le PDU encourage l'aménagement de secteurs apaisés au sein des centralités et le développement de la pratique du vélo afin que le respect des cyclistes s'ancre dans les habitudes des automobilistes. Dans un souci d'articulation avec le PDU, PLUi vise à redonner du confort et de la visibilité aux modes actifs (marche, vélo) tout en rationnalisant l'usage de la voiture.

  Dans cet objectif, le règlement fixe au plan de zonage des emplacements réservés qui concernent l'aménagement d'espaces publics.

- Des participants s'interrogent sur ce que peut faire le PLUi pour faciliter les déplacements vers les autres intercommunalités.

- Forte de ses atouts et notamment de la diversité des modes de transports présents sur son territoire (air, eau, terre), la collectivité souhaite asseoir sa position dans le réseau des villes de l'Ouest français et de la façade Atlantique et jouer le rôle de porte d'entrée régionale de l'Ouest de la façade Atlantique.

  L'agglomération souhaite donc assurer son accessibilité territoriale en matière de connexions routières, ferroviaires, maritimes, fluviales et aériennes pour soutenir et garantir la dynamique et l'attractivité économique et touristique du territoire. Par exemple, au niveau du pôle multi modal de la gare de Saint-Nazaire, cela se traduit par l'instauration d'un zonage de projet caractérisé par des règles d'urbanisme souples qui permettent une forte réactivité de collectivité pour la mise en œuvre de projet opérationnel innovant,

- La politique du PLUi en matière de stationnement est également source d'interrogations et d'attentes.

- Le PLUi traite plus spécifiquement de cette question par l'instauration de normes de stationnement imposées dans le règlement écrit au travers d'une annexe spécifique ajustée au plus près des usages. Elles ont notamment été définies pour :

  - favoriser l'accessibilité au cœur marchand pour tous les modes de transports, y compris donc la voiture,

- renforcer la ville du quart d'heure qui nécessitent d'offrir des stationnements vélos suffisants dans l'espaces publics afin de répondre aux besoins des usagers,
- limiter la consommation foncière liée au stationnement,

Quelques exemples d'illustrations de ces objectifs : les règles de stationnement dans certaines zones de centralités sont plus souples pour intensifier ces secteurs en matière d'habitat et conforter les activités économiques. Les règles de stationnement sont également plus souples dans le corridor hélYce. Et au regard de la diversité des usages des entreprises de la zone à dominantes portuaire et de la tension foncière observée, les normes de stationnement ne sont pas quantitatives mais qualitatives. Le PLUi propose enfin des normes de stationnement vélo dans les zones urbaines et les zones d'activités.

- Des participants s'interrogent sur le lien entre PLUi et PDU.
- En parallèle de l'élaboration du PLUi, l'agglomération a engagé la révision du PDU. Si ce dernier traite spécifiquement des mobilités, deux des cinq défis de la stratégie du PDU, à savoir « Renforcer l'attractivité du territoire » et « Garantir le territoire du quart d'heure » trouvent une traduction directe dans le PLUi. De plus, le PLUi doit être compatible avec le PDU.

6. *Remarques relatives aux modalités d'élaboration du PLUi et aux modalités de concertation*

- Certains participants se demandent si l'élaboration du PLUi se fera en collaboration avec les territoires voisins.

  Les collectivités voisines s'engageront elles aussi à terme dans un PLUi puisque la législation va dans ce sens. Ainsi, des échanges collectifs devraient naturellement s'engager sur des thématiques demandant une étude à une échelle plus large que l'intercommunalité : activités économiques, ligne mutualisée entre la Baule, Pornichet et Saint-Nazaire en septembre 2017, tourisme… Sur le tourisme, par exemple, les collaborations se font à différentes échelles : communes, CARENE, intercommunalités voisines, Département, Région.

- Des participants craignent que les communes perdent la main au profit de la Communauté d'Agglomération dans la gestion et l'aménagement du territoire.

- En préambule de la démarche, une charte de gouvernance a été signée par l'ensemble des maires de la CARENE. Le maintien de la proximité est en enjeu majeur pour les communes qui sont les garantes de ce lien. L'élaboration du PLUi est le fruit d'une co-construction dans le respect de l'expression de chacun et des identités communales. Tout au long de l'élaboration des instances de suivi et de décisions ont été tenues afin d'aboutir à un document définissant les enjeux de demain à l'échelle de la CARENE.

- Certains participants craignent qu'un passage du PLU au PLUi éloigne le citoyen de la décision.

- La concertation continue et large qui a été déployée dans la cadre de l'élaboration du PLUi avait pour souci de ne pas éloigner les habitants de la prise de décision et visait à recueillir toute suggestion. Par ailleurs, la démarche se caractérise par l'implication des élus et techniciens communaux, partie prenante de la construction du projet de territoire et de sa traduction réglementaire est à souligner. Cette gouvernance solide permettra d'assurer une bonne mise

œuvre du document et une gestion efficace des autorisations d'urbanisme au niveau communal Les mairies resteront les portes d'entrée et le maire sera toujours le signataire de l'autorisation d'urbanisme.

- Certains participants s'interrogent sur la pertinence d'une enquête publique en juin/juillet, période où de nombreuses personnes sont absentes.
- Le conseil communautaire et l'ensemble des services mobilisés ont produit un travail important sur les trois dernières années et il ne serait pas dans leur intérêt de limiter la portée de l'enquête publique. Le calendrier d'élaboration du PLUi est fixé en fonction de lourdes contraintes juridiques et administratives qui impliquent que l'enquête se déroule à cette période, ce qui est fréquemment le cas des territoires littoraux et balnéaires. Cela permet également aux estivants et résidents secondaires de participer.

3

Conformément aux articles L153-8, L153-11, L103-2, L103-3, L103-4 et L103-6 du Code de l'urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée d'élaboration du PLUi, depuis la délibération du 15 décembre 2015 lançant la procédure jusqu'au Conseil communautaire qui arrêtera le projet et au cours duquel sera également soumis le présent bilan de concertation.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont garanti la transparence de la démarche et ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, qui ont pu ainsi, formuler des observations en meilleure connaissance de cause.

La concertation a également été l'occasion d'échanger avec les particuliers et les acteurs sur les réflexions conduites dans le cadre de l'élaboration d'autres plans sectoriels élaborés en parallèle (PDU, PCAET, SAE). Elle a pu nourrir chacun de ces plans et a affirmé le PLUi comme réceptacle de leurs différentes orientations sur le volet urbanisme.

L'élaboration du projet de PLUi s'est appuyée sur les nombreuses contributions, observations ou suggestions émises pendant toute la phase de concertation. Les questionnements et avis exprimés mettent en exergue la réelle volonté des habitants de comprendre ce nouveau document et leur souhait d'un projet d'aménagement respectueux du cadre de vie et d'un développement équilibré du territoire. Ainsi, des sujets majeurs au fil des différentes rencontres de concertation ont été portés au débat au fur et à mesure de l'avancement de la démarche. De plus, la CARENE a pu s'approprier les préoccupations et les besoins des habitants et des acteurs, et éclairer les choix opérés.

<u>En matière d'environnement :</u>

Les habitants et les acteurs locaux partagent le fait que le territoire de l'agglomération offre une richesse exceptionnelle qui doit contribuer au cadre de vie et qu'il convient avant tout de préserver. Cette expression a également été appuyée par la contribution spécifique sur les paysages portée par le Conseil de Développement de la CARENE qui a consolidé la prise de conscience de préservation à opérer des espaces naturels par les élus au-delà du contexte législatif et réglementaire supra-communal existant.

Ainsi, le PLUi place la nature comme une composante incontournable à intégrer dans tout projet de construction et d'aménagement avec notamment les innovations suivantes :

- La définition d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue dont l'objectif est d'assurer les continuités écologiques à l'échelle du territoire et qui se veut également un outil de dialogue avec les porteurs de projet ;
- La mise en œuvre de divers outils de préservation (limitation de l'exposition aux risques, protection des divers éléments de paysage tels que les arbres, les haies, les zones humides, les cours d'eau, les chettes et les graveaux, …) ;
- L'instauration d'outils à portée d'action en faveur de la nature en ville (coefficient de biotope, surface minimum de pleine terre, …).

Enfin, cette démarche globale a vocation à contribuer à la structuration du projet environnemental de l'agglomération.

<u>En matière de consommation d'espaces :</u>

Les élus ont souhaité répondre avec volontarisme à l'objectif, affiché par le SCoT de la métropole Nantes-Saint-Nazaire de réduction de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux 10 dernières années; cela a donc suscité de nombreux échanges et expressions au cours du processus de concertation. Sans remettre en cause cet enjeu d'économie d'espaces, mais plutôt, le soutenant, les habitants ont toutefois sollicité des éléments de compréhension notamment pour les

principes retenus pour la constructibilité en campagne. Cela se traduit au sein du PLUi, en particulier de la façon suivante :

- La construction est privilégiée dans les centralités (centres villes et centres bourgs) et l'intensification du tissu urbain encouragée.
- Les villages dotés d'extension identifiés au SCoT peuvent accueillir des extensions limitées de leur enveloppe.
- Les hameaux peuvent accueillir de nouvelles constructions mais ne sont pas destinés à s'étendre au-delà de leur enveloppe urbaine.
- Les écarts n'ont vocation ni à s'étoffer, ni à s'étendre. Les projets d'extension et d'annexes sont encadrés.

Pour le cas des « îles de Brière », qui constituent une forme d'urbanisation singulière du territoire, Le choix opéré a été de les conforter au sein de leur enveloppe urbaine. Certaines d'entre elles identifiées au SCoT peuvent bénéficier d'extensions.

Concernant les zones d'urbanisation future, elles ont fait l'objet d'études spécifiques qui ont permis d'ajuster leur contour et de réduire leur nombre. Des espaces ont ainsi pu être rendu à l'agriculture ou remis en zones naturelles.

En matière d'habitat :

L'une des craintes des habitants est de perdre l'identité du territoire à travers la construction importante de logements et l'uniformisation des règles d'urbanisme au sein d'un même document. L'ensemble des élus est conscient de cette appréhension c'est pourquoi, l'un des enjeux du PLUi, dans une logique d'économie d'espaces, est de privilégier le renouvellement urbain en veillant au bien vivre ensemble. C'est également la volonté de préserver l'identité des communes à travers un règlement, un zonage et des prescriptions adaptés aux spécificités, architectures et usages locaux.

En matière d'économie :

Une forte préoccupation, partagée par les élus, concernant l'accueil et le développement des activités a été le sujet de nombreux débats. Le PLUi veillera à répondre aux différents besoins par le maintien et l'implantation des entreprises sur les différents sites stratégiques dans un souci d'optimisation du foncier et de spécialisation des zones dédiées.

En termes de commerce, les habitants sont nombreux à s'interroger sur le maintien et l'équilibre des commerces de proximité, notamment dans les bourgs, face à l'expansion des grandes surfaces. Afin de redynamiser les centres villes et centres—bourgs, divers linéaires commerciaux sont instaurés au sein du PLUi, ainsi que des seuils commerciaux dans certaines zones commerciales afin de limiter l'implantation de petites surfaces de vente sur ces secteurs. De plus, le confortement des commerces dans les centralités permettra d'affirmer la ville du ¼ d'heure.

En matière de mobilité :

Les habitants ont abordé ce thème en interrogeant la place de la voiture sur le territoire. Pour y répondre les exigences en matière de places de stationnement sont revues à la baisse pour correspondre davantage aux besoins réels, des entreprises dans les zones d'activités, et de la vie

quotidienne. Parallèlement, les participants ont appuyé le fait que le PLUi doit participer au développement des modes doux, des transports en commun et de l'intermodalité. Pour y répondre, le document d'urbanisme affirme en cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU), la rationalisation de l'usage de la voiture notamment par le développement des cheminements doux et l'accompagnement de la performance des transports collectifs par la mise en place d'emplacements réservés pour contribuer à atteindre cet objectif.

<u>En matière de modalités d'élaboration du PLUi et de concertation :</u>

La place des communes et de l'habitant dans le processus d'élaboration et de mise en œuvre du PLUi a suscité de nombreux échanges. Le maintien de la proximité a été et sera un enjeu majeur pour les communes qui sont garantes du lien avec les administrés. Aussi, les élus ont rappelé qu'une Charte de gouvernance qui a placé les communes au cœur du dispositif a été signée par les maires au début de la démarche. L'élaboration du PLUi est le fruit d'une co-construction et concertation dans le respect de l'expression de chacun (élus, habitants, acteurs). Ces modalités permettront d'assurer la bonne mise en œuvre du document et une gestion efficace des autorisations d'urbanisme au niveau communal dont les mairies resteront les portes d'entrée.

Ainsi, tout au long des différentes étapes d'élaboration (diagnostic, orientations du PADD, élaboration des règles et contenu des OAP), cela a permis à la communauté d'agglomération de faire évoluer le projet du PLUi, lorsque cela n'entrait pas en contradiction avec les orientations stratégiques du territoire et ses ambitions, pour aboutir au projet proposé à l'arrêt.

En conclusion, les différents temps de concertation ont conforté un projet qui :

- Promeut une gestion économe, équilibrée et durable de l'espace mais qui propose de répondre aux besoins de développement des 10 communes ;

- Définit des conditions pour permettre de préserver les qualités paysagères, patrimoniales et architecturales des espaces naturels, agricoles et urbains ;

- Assure un développement urbain proposant un cadre de vie qualitatif et répondant à des besoins de proximité ;

- Consolide l'économie du territoire.

Il convient alors d'arrêter le bilan de la concertation, préalablement à l'arrêt du projet de PLUi.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Imaginons ensemble natre territaire paur demain !

4

Annexes

Habitat | Mobilités | Économie | Environnement | Patrimoine | Énergie & Climat

EXPOSITION PEDAGOGIQUE ET ITINERANTE

DEMARCHE


PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Imaginons ensemble notre territoire pour demain !
LA DÉMARCHE
LE PLUI : C'EST QUOI ?
› UN DOCUMENT STRATÉGIQUE
Le PLUi traduit le projet politique d'aménagement et de développement durables du territoire de la CARENE pour les 10 à 15 prochaines années.
› UNE DÉMARCHE SOLIDAIRE
Le PLUi garantit la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune de l'agglomération pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population (logements, équipements...).
› UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE
Le PLUi est le document qui réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée. Il remplacera à terme l'ensemble des PLU communaux.
Le saviez-vous ?
En parallèle de l'élaboration de son PLUi, la CARENE a entrepris la révision de son Plan de Déplacements Urbains (PDU) ainsi que l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui constitueront respectivement les volets déplacements et climat du PLUi.
10 communes
318 km²
123 000 habitants *
POURQUOI UN PLUI ?
› Habitat
Proposer des logements abordables prenant en compte les usages et les modes d'habiter :
› Mobilités
Favoriser une articulation plus efficace entre urbanisme et déplacements :
› Économie
Permettre le confortement et le développement de l'économie locale :
› Environnement
Préserver et valoriser l'économie agricole, les paysages et les milieux naturels :
› Tourisme
Encourager le développement et la structuration d'une offre touristique :
› Transition écologique et lutte contre le changement climatique
Maîtriser la consommation d'énergie et promouvoir la production d'énergies renouvelables.
TROIS ANS POUR DESSINER UN PROJET DE TERRITOIRE
2016
2019
LE DIAGNOSTIC
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE
LA VALIDATION
CONCERTATION
UN PROJET CONCERTÉ
S'INFORMER
ÉCHANGER, DÉBATTRE
S'EXPRIMER
CONTACT
CARENE
4 Avenue du Commandant l'Herminier
44600 Saint-Nazaire
Tél. : 02 51 10 48 48
DESSÉ · DONGES · LA CHAPELLE-DES-MARAIS · MONTOIR-DE-BRETAGNE · PORNICHET · SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX · SAINT-JOACHIM · SAINT-MALO-DE-GUERSAC · SAINT-NAZAIRE · TRIGNAC
CARENE Saint-Nazaire agglomération
plui-agglo-carene.fr
audrn

DIAGNOSTIC



Première étape de l'élaboration du PLUi, le diagnostic analyse les atouts et contraintes du territoire sous tous les angles : démographie, habitat, économie, équipements, déplacements, patrimoine, cadre de vie, environnement ... Véritable photographie, il fait émerger les grands défis auxquels la CARENE doit répondre pour l'avenir.

UNE OFFRE EN LOGEMENTS À ADAPTER AUX DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

+ 1200
habitants par an entre 2009 et 2014

- Une attractivité marquée sur les communes du pourtour de l'agglomération (Besné, Donges, La Chapelle-des-Marais, Saint-André-des-Eaux)

1 personne sur 4
âgée de 60 ans et + en 2013

- Un vieillissement accentué sur les communes littorales
- Une population jeune qui se renouvelle peu (entre 2009 et 2013) :
  - + + 280 personnes de 60 ans et + par an
  - + + 250 personnes de moins de 30 ans par an



89 % du parc social
situé sur Saint-Nazaire, Montoir-de-Bretagne et Trignac

- Une offre locative sociale très concentrée mais un rattrapage amorcé dans les communes de l'Brière
- 67 % des ménages éligibles à un logement social

2,1 personnes
par ménage en moyenne

- Des ménages qui se diversifient (étudiants, familles monoparentales, recomposées...) et dont la taille diminue
- Une offre en logements locatifs et en appartements peu présente en Brière
- 2/3 des logements produits servent seulement à maintenir la population

UN PÔLE D'EMPLOIS MAJEUR QUI SE DIVERSIFIE

2nd pôle d'emplois
de Loire-Atlantique

- Plus d'emplois que d'actifs résidents sur le territoire
- Une « destination travail » attractive pour les habitants du territoire (6 sur 10 travaillent sur la CARENE) et les intercommunalités voisines

3 500 étudiants
répartis sur 3 sites à Saint-Nazaire

- Des formations industrielles et techniques qui attirent
- Un manque d'animations, de bars et d'activités dédiées aux jeunes



1er port de la façade atlantique

- Une grande figure de l'industrie qui pèsent dans l'économie locale
- 8 emplois sur 10 concentrés sur Montoir-de-Bretagne et Saint-Nazaire
- Une demande supérieure à l'offre pour les métiers d'ouvriers qualifiés

- Une place grandissante pour les services aux particuliers
- Une offre touristique riche et qui s'étoffe : 23 plages entre Saint-Nazaire et Pornichet, des escales de paquebots, un projet de bassin de plaisance à Saint-Nazaire, un potentiel d'extension du port de Pornichet...
- Des commerces de proximité qui souffrent (-9 % de petits commerces entre 2010 et 2015) au profit des zones d'activités périphériques



BESNÉ | DONGES | LA CHAPELLE-DES-MARAIS | MONTOIR-DE-BRETAGNE
PORNICHET | SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX | SAINT-JOACHIM
SAINT-MALO-DE-GUERSAC | SAINT-NAZAIRE | TRIGNAC

CARENE Saint-Nazaire agglomération

plui-aggio-carene.fr


PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Imaginons ensemble notre territoire pour demain !
LE DIAGNOSTIC
UN FONCIER AGRICOLE CONVOITE
60 ha de terres agricoles
et naturelles urbanisés chaque année entre 1999 et 2012 (soit 80 terrains de foot)
La moitié de l'urbanisation réalisée en dehors des bourgs
Une activité agricole concurrencée par l'urbanisation, l'industrie, les activités de loisirs et le développement de la Jussie (espèce végétale invasive)
- 20%
d'exploitations agricoles en 10 ans
1/3 des agriculteurs en âge de partir à la retraite d'ici 2020
Une activité qui représente seulement 0,3 % des actifs mais met en valeur près de 60 % de la superficie du territoire
Un rôle clé pour le maintien de la biodiversité et des paysages
UNE HABITUDE AUTOMOBILE BIEN ANCRÉE
40 %
des déplacements de moins de 1km effectués en voiture
Un seul occupant dans 86 % des trajets réalisés chaque jour en voiture pour le travail
Seulement 2,4 % des déplacements des habitants réalisés en vélo, principalement sur Saint-Nazaire
Lancement récent de Wiviclo, service de location de vélos à assistance électrique
1 réseau de transport en commun :
1 ligne à haut niveau de service l'Hélyce,
11 lignes urbaines
Une offre en transport en commun qui ne répond que très partiellement aux besoins des ménages pénurbains
Seulement 6% des actifs venant travailler sur la CARENE utilisent les transports en commun
Un fort potentiel pour le développement des plans de déplacements inter-entreprises
UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL
10 unités paysagères
traversées en 35 min de voiture
Un territoire entre marais, bocage, côte littorale, estuaire de la Loire...
Des risques naturels liés à l'omniprésence de l'eau, encadrés par des documents réglementaires
2ème plus grand marais de France
Un Parc Naturel Régional de Brière
60 espèces animales ou végétales recensées, protégées par une réglementation
L'estuaire, escale ou porte d'entrée de nombreuses espèces migratrices
Des espèces invasives qui menacent la biodiversité (Jussie, écrevisse américaine...)
DESRÉ · DONGES · LA CHAPELLE-DES-MARAIS · MONTOIR-DE-BRETAGNE
· PORNICHET · SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX · SAINT-JOACHIM
· SAINTMALO-DE-GUERSAC · SAINT-NAZAIRE · TRIGNAC
CARENE Saint-Nazaire Agglomération
plui-agglo-carene.fr
audrn

PADD


PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
LE PADD
Seconde étape de l'élaboration du PLUi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document stratégique qui définit à horizon 2030 les grands objectifs de la CARENE en matière d'urbanisme, de développement économique et social, d'environnement, de mobilités, de transition écologique...
LE DÉFI DU RAYONNEMENT ET DES COOPÉRATIONS
UN TERRITOIRE LITTORAL ET ESTUARIEN, SOCLE ECONOMIQUE DE L'OUEST
UN TERRITOIRE QUI AFFIRME SES FONCTIONS METROPOLITAINES
UN TERRITOIRE AUX MILIEUX NATURELS EXCEPTIONNELS ET ACTIFS
UN TERRITOIRE TOURISTIQUE
BESNÉ · DONGES · LA CHAPELLE-DES-MARAIS · MONTOIR-DE-BRETAGNE
PORNICHET · SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX · SAINT-JOACHIM
SAINT-MALO-DE-GUERSAC · SAINT-NAZAIRE · TRIGNAC
CARENE Saint-Nazaire agglomération
plui-agglo-carene.fr


PLUi
Imaginons ensemble notre territoire pour demain !
LE PADD
LE DEFI DE L'ATTRACTIVITÉ PAR LE CADRE DE VIE
UN TERRITOIRE À TRÈS HAUTE QUALITÉ RÉSIDENTIELLE
UN TERRITOIRE DE PROXIMITÉ
UN TERRITOIRE À TRÈS HAUTE VALEUR PATRIMONIALE SOUMIS À DES RISQUES
BEGNÉ · DONGES · LA CHAPELLE-DES-MARAIS · MONTOIR-DE-BRETAGNE
· PORNICHET · SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX · SAINT-JOACHIM
· SAINT-MALO-DE-GUERSAC · SAINT-NAZAIRE · TRIGNAC
CARENE Saint-Nazaire agglomération
plui-agglo-carene.fr
oddrn


PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Imaginons ensemble notre territoire pour demain !
LE PADD
LE DEFI DE L'ÉQUILIBRE PAR LA SOLIDARITÉ
UN TERRITOIRE QUI SE RECENTRE
ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DES CENTRALITÉS
- Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain engagée dans les centralités (centres villes, centres bourgs et coeurs de quartier)
- Localiser les secteurs d'extensions urbaines à vocation d'habitat principalement en continuité des centralités
STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL
- Organiser le développement des parcs d'activités : hiérarchisation, spécialisation
- Optimiser le foncier économique et anticiper les besoins
- Offrir des zones d'activités attractives : qualité urbaine, paysagère et environnementale, desserte tous leurs délais...
- Conforter en priorité le commerce dans les centralités, l'offre des zones commerciales doit venir en complément
UN TERRITOIRE QUI S'APPUIE SUR SES SPÉCIFICITÉS
HABITER LE BORD DE MER
- Affirmer et préserver les identités littorales et balnéaires (paysage, patrimoine)
- Engager la mutation et la valorisation des différentes séquences composant la façade littorale
- Améliorer l'accès à la mer pour tous
VIVRE PRÈS DE L'ESTUAIRE
- Revitaliser les centralités en réutilisant des secteurs de friche
- Assurer la cohabitation entre habitat, industries et infrastructures portuaires
VIVRE PRÈS DES MARAIS
- Permettre l'évolution des centre-bourgs pour accueillir des habitants et garantir leur vitalité
- Préserver le paysage et le patrimoine bâtiment
HABITER LA VILLE-CAMPAGNE
- Réglementer le développement hors des bourgs
- Préserver l'héritage rural dans les projets d'aménagement
BESNÉ · DONGES · LA CHAPELLE-DES-MARAIS · MONTOIR-DE-BRETAGNE
PORNICHET · SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX · SAINT-JOACHIM
SAINT-MALO-DE-GUERSAC · SAINT-NAZAIRE · TRIGNAC
CARENE Saint-Nazaire agglomération
plui-aggio-carene.fr
audrn

PHOTOS DE L'EXPOSITION



Commune de Besné



Commune de Donges



Commune de la Chapelle-des-Marais



Commune de Montoir-de-Bretagne



Commune de Pornichet





Commune de Saint-Malo-de-Guersac



Commune de Saint-Joachim

Trignac
Ville de fière et d'Estuaire

CARENE
4 Avenue du Commandant l'Herminier

44600 SAINT NAZAIRE

AD / CL - 18

16 mars 2018

Objet : Exposition PLUi

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur le Maire de TRIGNAC, certifie que suite à la concertation du PLUi, l'exposition PLUi est installée depuis le 06 mars 2018 dans le hall d'entrée de l'Hôtel de ville de la mairie (11 place de la mairie 44570 TRIGNAC) et ce jusqu'au 06 juin 2018 inclus.

En foi de quoi, ce présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire,

M. AUFORT Claude

Maire Adjoint
Jean Louis LELIEVRE



Commune de Trignac

LETTRES D'INFORMATIONS

DIAGNOSTIC













PADD













TRADUCTION REGLEMENTAIRE

LA LETTRE DU PLUi

n°3, novembre 2018

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

CARENE Saint-Nazaire agglomération

• BESNÉ • DONGES • LA CHAPELLE-DES-MARAIS
• MONTOIR-DE-BRETAGNE • PORNICHET • SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX
• SAINT-JOACHIM • SAINT-MALO-DE-GUERSAC • SAINT-NAZAIRE • TRIGNAC



EDITO

Engagée en 2015, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, document stratégique pour l'avenir de la CARENE et qui régira à compter de 2020 les autorisations du droit des sols, s'achèvera dans les prochains mois.

Au travers de l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), avec l'ensemble des élus de la CARENE, nous avons travaillé collectivement à définir les ambitions de notre territoire à horizon 2030, dans des domaines qui concernent chaque habitant : logement, équipements, économie et emploi, environnement et mobilité ...

Au cours des derniers mois, nous avons traduit cette stratégie en localisant les secteurs de développement et en définissant des règles d'urbanisme : *Quelles règles observer pour les constructions ? Quels seront les futurs sites de projet ? A quelles vocations seront-ils destinés ? Dans quels secteurs l'urbanisation sera-t-elle interdite au regard des enjeux de préservation de l'environnement, de développement agricole ou encore ceux liés aux risques naturels et technologiques ? Quelle prise en compte des effets du changement climatique dans la manière de construire ? etc.*

Un Plan Local d'Urbanisme, qu'il soit communal ou intercommunal, est un outil important pour le citoyen et l'habitant. Et c'est pour cela que nous voulions intégrer la population aux réflexions, afin que chacune et chacun puisse participer à la construction d'un cadre de vie qui l'attire et lui convienne.
La démarche de concertation engagée se poursuit ainsi cet automne avec le partage des travaux avec les habitants à l'occasion d'une série de réunions publiques.

Suite à cela, début 2019, le Conseil communautaire dressera le bilan de la concertation et arrêtera le projet. Ce dernier sera ensuite consultable dans le détail et soumis à enquête publique avant son approbation définitive prévue fin 2019.

Dans l'intervalle, les Plans Locaux d'Urbanisme communaux continuent à s'appliquer.



David SAMZUN
Président de la CARENE



Alain MICHELOT
Vice-président
en charge du PLUi

LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE ET QU'EST-CE QUE C'EST ?

La troisième et dernière étape de l'élaboration du PLUi traduit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) par des outils réglementaires (plan de zonage et règlement écrit) et par l'identification de secteurs à enjeux qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

LE PLAN DE ZONAGE

QUEL ÉQUILIBRE ENTRE LES DIFFÉRENTS USAGES ?

Le plan de zonage divise le territoire de la CARENE en zones et secteurs soumis à des réglementations différentes. Il est composé de quatre zones principales :

Zones U comme "URBAINES"

Déjà construites pour de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques et où les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination.

Zones AU comme "À URBANISER"

Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.

Zones A comme "AGRICOLES"

Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Zones N comme "NATURELLES"

Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.



Zones urbaines
Zones à urbaniser
Zones agricoles
Zones naturelles

LES ÉLÉMENTS FONDAMENTAUX À PRENDRE EN COMPTE

Le PLUi a été élaboré dans le respect des lois et des documents cadres notamment :

- **Loi Littoral**
- **Lois Grenelle** et **ALUR**
- Charte du **Parc Naturel Régional** de Brière (PNRB)
- **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) de la Métropole Nantes Saint-Nazaire
- **Plan Local de l'Habitat** (PLH) de la CARENE
- ...

LES GRANDES NOUVEAUTÉS

- La **définition de l'enveloppe urbaine** : périmètre au sein duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent
- La **composition de la Trame Verte et Bleue** : réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques
- La **prise en compte des risques naturels et technologiques** : ensemble des phénomènes et aléas qui font peser un risque sur la population et les constructions
- ...

-35%

de consommation d'espaces d'espaces agricoles, naturels et forestiers de l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine

À NOTER

Certaines des zones présentées ici sont elles-mêmes subdivisées en sous-zones, en fonction de leurs spécificités d'usage ou de formes de constructions.

OPÉRATIONNELLE DU PROJET.

LE RÈGLEMENT ÉCRIT

QUELLES SONT LES DISPOSITIONS À RESPECTER ?

Le règlement définit les règles applicables aux futures constructions et usages du sol pour chacune des zones délimitées au plan de zonage. Il est divisé en articles, chacun répondant à des questions concrètes.

QUELS TYPES DE CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉS ET INTERDITS ?

Les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activités autorisés sous conditions et interdits sont listés.



COMMENT DOIT S'IMPLANTER LA CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE ?

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives est reglementée.





QUELLE HAUTEUR ET QUELLE EMPRISE POUR LA CONSTRUCTION ?

L'emprise au sol c'est-à-dire la superficie autorisée de la projection verticale de toute construction ainsi que la hauteur maximale autorisée sont precisées.





QUEL ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION ?

Les façades, les types de clôtures et de toitures qui garantissent l'insertion dans le paysage environnant sont reglementés.



COMMENT TRAITER LES ESPACES LIBRES ?

Des principes sont fixés en matière de traitement paysager, de plantation d'arbres, d'imperméabilisation, notamment au travers d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) à atteindre.



COMBIEN DE PLACES DE STATIONNEMENT SONT À AMENAGER ?

Le nombre de places est calculé selon l'usage du bâtiment.



QUELS RACCORDEMENTS PREVOIR ?

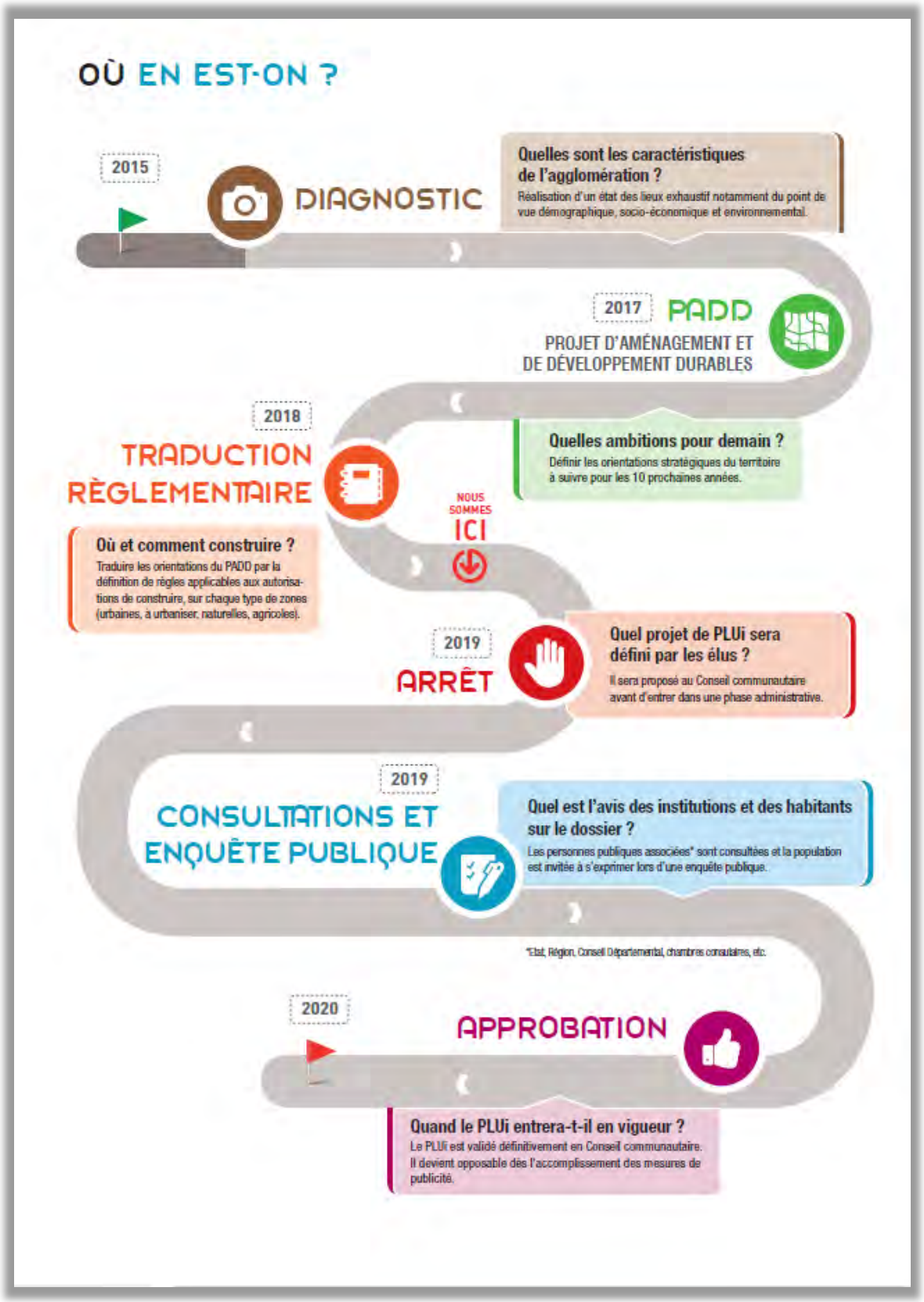
Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les types de réseaux auxquels la construction doit se raccorder (eau, assainissement, etc.) sont fixés.










OÙ EN EST-ON ?
2015
DIAGNOSTIC
Quelles sont les caractéristiques de l'agglomération ?
Réalisation d'un état des lieux exhaustif notamment du point de vue démographique, socio-économique et environnemental.
2017
PADD
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
Quelles ambitions pour demain ?
Définir les orientations stratégiques du territoire à suivre pour les 10 prochaines années.
2018
TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE
Où et comment construire ?
Traduire les orientations du PADD par la définition de règles applicables aux autorisations de construire, sur chaque type de zones (urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles).
NOUS SOMMES ICI
2019
ARRÊT
Quel projet de PLUi sera défini par les élus ?
Il sera proposé au Conseil communautaire avant d'entrer dans une phase administrative.
2019
CONSULTATIONS ET ENQUÊTE PUBLIQUE
Quel est l'avis des institutions et des habitants sur le dossier ?
Les personnes publiques associées* sont consultées et la population est invitée à s'exprimer lors d'une enquête publique.
*Etat, Région, Conseil Départemental, chambres consulaires, etc.
2020
APPROBATION
Quand le PLUi entrera-t-il en vigueur ?
Le PLUi est validé définitivement en Conseil communautaire. Il devient opposable dès l'accomplissement des mesures de publicité.

LES PROCHAINES ÉTAPES
AVANT L'ADOPTION DU PLUI

LA CONCERTATION PRÉALABLE S'ACHÈVE ...

Forums des acteurs, réunions publiques, permanences sur les marchés, registres, exposition, au fil de l'élaboration du futur document d'urbanisme, les habitants ont pu s'informer et contribuer à la démarche. Ce dispositif se clôturera début 2019 avec l'arrêt du PLUi.

S'INFORMER

- Site internet dédié : plui-agglo-carene.fr
- L'info de l'Agglo, magazines municipaux et presse locale
- Lettres d'information disponibles en mairie et au siège de la CARENE
- Une exposition dans chaque commune

S'EXPRIMER

- Sur les registres d'expression mis à disposition dans les 10 communes et au siège de la CARENE
- Par voie électronique : contactplui@agglo-carene.fr
- Par courrier : adressé à Monsieur le Président de la CARENE

ACTUALITÉ

Début 2019, le PLUi s'expose dans chaque commune de la CARENE.

L'exposition retrace les travaux d'élaboration du PLUi. Elle revient ainsi sur les objectifs et le calendrier de cette démarche, les chiffres clés du diagnostic, les grandes orientations du projet et les principaux outils de leur traduction réglementaire.



UNE ENQUÊTE PUBLIQUE EN 2019

L'ensemble des habitants pourra consulter le contenu du projet de PLUi et donner son avis **au moment de l'enquête publique** selon les modalités suivantes :

QUAND ?

Été 2019, pour une durée d'1 mois minimum. La période précise de l'enquête sera communiquée sur le site Internet des communes, de la CARENE et celui dédié au PLUi, ainsi que par voie d'affichage et de presse.

OÙ ?

Le dossier d'enquête publique sera consultable au siège de la CARENE et dans les mairies des 10 communes membres aux heures d'ouverture au public et depuis les sites Internet.

COMMENT ?

Pour vous exprimer sur le projet, plusieurs possibilités :

- Rencontrer le commissaire enquêteur lors d'une de ses permanences
- Consigner vos observations sur le registre d'enquête joint au dossier
- Faire part de vos observations par courrier ou par voie dématérialisée au commissaire enquêteur

ET APRÈS ...

A l'issue de cette enquête, la CARENE approuvera le projet de PLUi fin 2019 éventuellement modifié pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et de l'avis des personnes publiques associées (Etat, Autorité Environnementale, Conseils Départemental et Régional, Chambres consulaires...).

Le PLUi entrera alors en vigueur et servira de document de référence à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable de travaux...).

CARENE Saint-Nazaire agglomération

avec la participation de addrn

CONTACT

CARENE
4 Avenue du Commandant l'Herminier 44600 Saint-Nazaire
Tél. : 02 51 16 48 48

© Aire Publique - 2018

ARTICLES PARUS DANS LA PRESSE, LES BULLETINS ET SUR INTERNET

Dossier de presse

Dossier de presse

Saint-Nazaire, le 7 octobre 2016

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Un projet imaginé collectivement à l'échelle du territoire

Pour chaque habitant du territoire, l'échelle intercommunale est désormais celle du quotidien tant pour ses activités professionnelles que de loisirs. Par ailleurs, il est aujourd'hui établi qu'elle est la plus pertinente et la plus stratégique pour traiter notamment des questions environnementales et de développement durable.

Pour ces différentes raisons, la CARENE s'est lancée, au premier semestre 2016, dans un projet d'envergure : inventer son futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

L'élaboration de ce document stratégique, qui régira à terme le droit du sol sur l'ensemble de l'agglomération constitue, plus largement une occasion unique d'imaginer le territoire à l'horizon 2030. Elle s'appuie d'ores et déjà sur l'ensemble des communes pour assurer la co-construction d'un projet répondant de manière cohérente aux enjeux de demain tout en respectant les identités communales.

Très rapidement désormais, tous les acteurs qui se sentent concernés par l'avenir de la CARENE - habitants, acteurs économiques, associations, intercommunalités, communes, État – vont être mobilisés pour engager une dynamique de réflexion collective.

En parallèle, la CARENE a entrepris la révision de son Plan de Déplacement Urbains ainsi que l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial qui constitueront respectivement les volets déplacements et climat du PLUi.

L'Agglomération souhaite profiter de l'opportunité créée par la concomitance de ces démarches pour concevoir un projet cohérent et ambitieux, intégrant pleinement les enjeux de la mobilité, de la qualité de l'air et du changement climatique.

L'élaboration de ce projet de territoire va se poursuivre jusqu'à la fin de l'année 2019.

CARENE Saint-Nazaire agglomération

CONTACT PRESSE • Mickaël Fairand
Responsable unité presse
Ville de Saint-Nazaire et CARENE
Tél. : 02 40 00 42 18
Port. : 06 10 18 77 23
fairandm@mairie-saintnazaire.fr

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) : un projet pour les 10 à 15 ans à venir

Outil réglementaire, le PLUi est avant tout une démarche stratégique et un projet concerté pour un territoire solidaire. Ce document qui réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée, remplacera à terme l'ensemble des PLU communaux.
Le PLUi traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire de la CARENE pour les dix à quinze prochaines années. Il garantit la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune de l'agglomération pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population (logements, équipements...).
Son élaboration est le moment privilégié d'un débat destiné à informer les acteurs du territoire - élus, habitants, usagers - quant à la nature et aux objectifs du projet mais également les associer pleinement à la démarche en instaurant un dialogue continu.

Le PLUi de l'agglomération devra notamment répondre aux enjeux locaux suivants :

Habitat
Privilégier le renouvellement urbain et, dans des logiques d'économie d'espaces, proposer des logements abordables prenant en compte les usages et les modes d'habiter.

Développement économique
Permettre le confortement et le développement de notre socle industriel, portuaire, tertiaire et artisanal ainsi que l'émergence de nouvelles filières innovantes.

Tourisme
Encourager le développement et la structuration d'une offre à la fois attractive et accessible à tous les publics.

Mobilités
Favoriser une articulation plus efficace entre urbanisme et déplacements pour diminuer le trafic automobile en lien avec la révision du Plan de Déplacement Urbain.

Prévention des risques naturels et technologiques, des pollutions et des nuisances
Prendre en compte les dispositions et les aléas connus.

Environnement
Agir en faveur de la préservation et de la valorisation de l'économie agricole, de la protection des paysages et des milieux naturels et de la lutte contre l'érosion de la biodiversité.

Transition énergétique et lutte contre le changement climatique
Promouvoir la maîtrise de l'énergie et la production d'énergies renouvelables, prendre en compte la qualité de l'air et adapter le territoire au changement climatique en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial.

DOSSIER
DE PRESSE

Calendrier : trois ans pour dessiner un projet de territoire

Automne 2016 : Le diagnostic (PLUi, PDU et PCAET) pour répondre à ces questions : quel est la situation actuelle ? Quels sont les enjeux à prendre en compte ?

Mars 2017 : Le projet d'aménagement et de développement durables (PLUi, PDU et PCAET) pour répondre à la question : quel projet de territoire souhaitons nous mettre en œuvre pour les 10 à 15 ans à venir ?

Fin 2017 et début 2019 : la définition des programmes d'actions (PDU et PCAET) : la traduction réglementaire (PLUi). Définition des règles applicables aux autorisations de construire par type de zones (urbaines, naturelles, agricoles, etc.) afin de répondre à la question : comment atteindre notre but ?

Fin 2019 : la validation (PLUi). Consultation des partenaires et enquête publique afin de répondre à la question qu'en pensent les partenaires et la population ? Puis entrée en vigueur du PLUi.

La concertation, un outil essentiel pour un projet ambitieux et cohérent

Pendant toute la durée de la concertation, la CARENE va permettre à chacun de s'exprimer pour contribuer à dessiner le projet de territoire.

Il sera ainsi possible de :

- S'informer sur le site internet dédié : www.plui-agglo-carene.fr qui proposera également une plateforme participative pour s'exprimer, le magazine de la CARENE et les magazines ou bulletins municipaux des 10 communes de l'agglomération. A chaque étape du projet une lettre d'information du PLUi sera publiée.
- Echanger et débattre en participant à des forums participatifs, des réunions publiques et des balades urbaines.

S'exprimer sur les registres d'expression disponibles dans les mairies et au siège de la CARENE et également par mail (contactplui@agglo-carene.fr) et par courrier adressé à Monsieur le Président de la CARENE

CARENE Saint-Nazaire agglomération

DOSSIER
DE PRESSE

Un travail commun déjà entamé pour les dix communes de l'agglomération

Le travail des dix collectivités concernées a déjà commencé depuis quelques mois, puisque une tournée préparatoire a permis aux élus et techniciens des communes de la CARENE de mieux appréhender, ensemble et in situ, les différentes facettes du territoire. Ce travail s'est poursuivi les 29 et 30 septembre derniers par les Universités du PLUi qui ont permis d'échanger sur le diagnostic du territoire préparé préalablement par l'ADDRN.

1- Une tournée préparatoire pour une meilleure connaissance partagée du territoire

Le Plan local d'urbanisme est un outil essentiel d'aménagement du territoire. Le transfert de cette compétence à la CARENE, validé en décembre dernier, va permettre de fixer les grandes règles des dix communes de l'agglomération. Ce document devra répondre à un certain nombre d'enjeux locaux (habitat, développement, économique, tourisme, mobilité, environnement, etc.).

Afin de permettre aux élus et techniciens impliqués, une tournée de visites thématiques préparatoires à l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) a été organisée, de février à juin 2016. L'objectif était de découvrir, in situ, dans chaque commune, les problématiques foncières, urbaines, agricoles, littorales, environnementales, etc.

Cette démarche de terrain a également permis une vision partagée, aux élus communaux et à leur binôme technique, des problématiques du territoire pour penser l'aménagement de notre espace de vie.

Les participants ont notamment parcouru les communes de Donges à Pornichet, pour apporter aux acteurs du futur PLUI une base de connaissances commune du littoral de l'agglomération et un autre regard sur le territoire.

De l'estuaire de la Loire à l'océan Atlantique, ils ont appréhendé un littoral aux multiples facettes : industrialo-portuaire, urbain, balnéaire ou encore militaire. Entre criques et falaises, ils ont pu apprécier toute l'étendue d'un site paysager exceptionnellement préservé, vert et peu construit bénéficiant d'une véritable dynamique touristique avec ses plages et ses quartiers résidentiels.
Parallèlement, la remontée de l'estuaire leur a permis d'apprécier l'activité industrielle bouillonnante, à travers le chantier naval et les différents terminaux - charbonnier, agroalimentaire, méthanier, etc.





DOSSIER
DE PRESSE

Un diagnostic partagé

Le diagnostic partagé, qui a servi de base au travail des élus et qui sera également l'un des documents de référence pendant toute la concertation, est un support essentiel largement décrit dans le code de l'urbanisme :

« Le diagnostic est établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan (PLUi) ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. » (extrait de l'article L151-4 du code de l'urbanisme)

Lors des Universités du PLUi, qui se sont déroulées les 29 et 30 septembre, les élus de l'agglomération ont largement contribué à ce document en cours de construction.

7

CARENE Saint-Nazaire agglomération

Articles et encarts parus dans la presse locale

L'écho de la presqu'île, 21 octobre 2016

CARENE. Urbanisme : le Plui ça vous dit ?

Déjà que l'acronyme Plu (Plan local d'urbanisme) avait de quoi faire fuir, avec le Plui, ça ne va pas s'arranger. Et les habitants n'ont pas fini d'en entendre parler. Ils sont même invités à contribuer à son élaboration. Le Plui, comprenez Plan local d'urbanisme intercommunal, vise à rassembler tous les Plu d'une communauté d'agglomération. Sur le territoire de la Carene, les élus planchent sur le (délicat) sujet depuis le début de l'année. Un diagnostic du territoire a été réalisé, restent maintenant à définir les grandes orientations de cette feuille de route. **« L'intérêt c'est bien de partager une vision d'un territoire jusqu'à l'horizon 2030,** indique David Samzun, le maire de Saint-Nazaire et président de la Carene. **Le tout en prenant en compte les spécificités de chacune des communes ». « C'est un véritable challenge »,** affirme Alain Michelot, maire de Saint-Malo-de-Guersac. Chargé de l'élaboration du Plui, l'élu malouin prône la **« co-construction. Nous avons un objectif commun : le développement du territoire ».** Parmi les enjeux : l'habitat, le tourisme ou encore le développement économique.



La Carene planche sur sa politique d'aménagement et de développement du territoire pour les 15 ans à venir

Concertation en décembre

Cinq réunions publiques sont programmées en décembre : jeudi 8 à 18 h 30 à Pornichet, samedi 10 à 11 h à Besné, lundi 12 à 18 h 30 à Saint-Nazaire, mercredi 14 à 18 h 30 à Montoir de Bretagne et jeudi 15 à 18 h 30 à Saint-Joachim.

Le public pourra également s'informer sur le site internet dédié : www.plui-agglo-carene.fr mais aussi s'exprimer sur les registres mis à disposition dans les mairies, à la Carene, par mail (contactplui@agglo-carene.fr) ou par courrier adressé au président de la Carene.

Le Plui ne sera pas validé avant fin 2019. D'ici là, la Carene devra entre autres entériner son Plan déplacements urbains (PDU), le Plan climat air énergie territorial (PCET), lancer une enquête publique… En clair, le Plui, il va falloir s'y faire.

Amélie Thomas

Ville de Saint-Nazaire - Archives municipales/Ressources documentaires - Reproduction interdite.

CARENE. Cinq réunions publiques sur le Plui

Exit les plans locaux d'urbanisme propres à chaque commune. À l'horizon 2019, il n'y aura plus qu'un seul document à l'échelle de l'agglomération : le Plan local d'urbanisme intercommunal. Sur le territoire de la Carene, la concertation est lancée. Cinq réunions publiques sont programmées en décembre, sur différents thèmes. La première aura lieu jeudi 8 décembre à 18 h 30 à l'hippodrome de Pornichet sur l'attractivité, suivront « Les défis de la mobilité » samedi 10 à 11 h à l'Espace A Cappella à Besné, « Les défis de la transition écolog que » lundi 12 à 18 h 30 au Cinéville de Saint-Nazaire, « Les défis de l'habitat » mercredi 14 à 18 h 30 à la salle Bonne Fontaine à Montoir-de-Bretagne et « Les défis de l'environnement » jeudi 15 décembre à 18 h 30 à la salle des fêtes de Saint-Joachim.

Un site internet dédié a été mis en ligne (www.plui-agglo-carene.fr) pour permettre aux habitants de s'informer. Ils peuvent également s'exprimer sur les registres mis à disposition dans les mairies, à la Carene, par mail (contactplui@agglo-carene.fr) ou par courrier adressé au président de la Carene.

L'Echo de la Presqu'île, 2 décembre 2016

Saint-Nazaire 10 DEC. 2016 OUEST-FRANCE

Réunions publiques sur l'avenir de l'agglomération

La Carene organise plusieurs réunions publiques afin d'inviter les habitants du territoire à s'exprimer sur des sujets importants pour l'avenir de l'agglomération, dans le cadre de l'élaboration du PLUI (Plan local d'urbanisme intercommunal). Au programme : les défis de la mobilité, samedi 10 décembre à 11 h à l'Espace A Cappella à Besné, les défis de la transition écologique, lundi 12 décembre à 18 h 30 au Cinéville à Saint-Nazaire, les défis de l'habitat, mercredi 14 décembre à 18 h 30 à la salle Bonne Fontaine à Montoir-de-Bretagne et les défis de l'environnement, jeudi 15 décembre à 18 h 30 à la salle des Fêtes à Saint-Joachim.

Des réunions pour parler urbanisme intercommunal

Cinq réunions publiques se tiendront au sujet du Plan local d'urbanisme intercommunal de la Carene. « **Il s'agira de travailler avec les habitants à partir d'un diagnostic territorial sur les grands défis qui se posent à l'horizon 2030** », précise l'agglomération.

Rendez-vous jeudi 8 décembre, à 18 h 30, à Pornichet ; samedi 10 décembre, à 11 h, à Besné ; lundi 12 décembre ; à 18 h 30 ; à Saint-Nazaire ; mercredi 14 décembre ; à 18 h 30 ; à Montoir-de-Bretagne ; jeudi 15 décembre, à 18 h 30, à Saint-Joachim.

Ouest-France, 14 octobre 2016

Ouest-France
Mardi 18 octobre 2016

L'urbanisme à l'échelle de l'agglomération

Le PLU intercommunal est en cours d'élaboration. La procédure associera les habitants.

En décembre 2015, les différentes communes de la Carene se sont mises d'accord sur un principe : celui d'adopter un plan d'urbanisme commun. Le PLU, c'est ce document essentiel de la politique d'urbanisme, qui traduit les projets d'aménagement pour les 10 à 15 ans à venir. Il faut maintenant mettre en place ce PLU en version intercommunale, le PLUi qui abordera des thèmes comme habitat, le développement économique, le tourisme, la mobilité, ou encore l'environnement. « **C'est un document qui exprime la stratégie de notre territoire fait de diversité, des bords de Loire à la façade maritime en passant par les communes de Brière** », explique le président de la Carene, David Samzun.

Des étapes ont déjà été franchies : une charte de gouvernance a été votée par les communes, une université du PLUi a rassemblé 250 personnes sur deux jours fin septembre, et cet automne, une phase de diagnostic se déroule, coordonnée par le maire de Saint-Malo-de-Guersac, Alain Michelot.

Les élus veulent aussi associer les habitants à ce PLUi. Cinq réunions thématiques vont donc se tenir en décembre. Le public pourra aussi s'exprimer sur le site internet dédié (www.plui-agglo-carene.fr), sur des registres en mairie et à la Carene ou participer à des balades urbaines de découverte du territoire.

Le PLUi devra être votée dans chacune des 10 communes de la Carene, pour une entrée en vigueur prévue fin 2019. Mais pour les citoyens qui souhaitent déposer des demandes de permis de construire, par exemple, pas de changement : la mairie de leur commune restera leur interlocuteur, comme auparavant.

Claire DUBOIS.

Les réunions publiques sur le PLUI auront lieu : jeudi 8 décembre à 18 h 30 à Pornichet, samedi 10 décembre à 11 h à Besné, lundi 12 décembre à 18 h 30 à Saint-Nazaire, mercredi 14 décembre à 18 h 30 à Montoir-de-Bretagne et jeudi 15 décembre 2016 à 18 h 30 à Saint-Joachim.

Saint-Malo-de-Guersac

Un bus aux couleurs du Plan local d'urbanisme intercommunal



Lancement de l'« Opération immersion PLUi » sur l'ensemble de l'agglomération par les élus des dix communes de la Carene.

Dans le cadre du PLUi, (Plan local d'urbanisme intercommunal) les élus de la Carene, ont visité, jeudi, la commune, à bord d'un bus désaffecté de la Stran et spécialement aménagé notamment par l'Apie (Association professionnelle d'insertion par l'activité économique). La commune de Saint-Malo-de-Guersac, inaugurait cette démarche, « dont l'objectif à travers ces visites, est de permettre d'immerger les élus des dix communes sur l'ensemble de l'agglomération », explique le maire et vice-président de la Carene, Alain Michelot. « Il s'agit de contribuer collectivement à la définition des éléments saillants du diagnostic territorial dans toutes ses composantes, habitat, économie, environnement... et d'en faire émerger les grands enjeux pour le développement et l'attractivité du territoire », annonce-t-il.

Ouest-France, 10 février 2016

CARENE. la compétence plan local d'urbanisme désormais à l'échelle de l'agglo

Presse Océan, 18 octobre 2016

PLUi : la concertation lancée



Le PLUi va fixer les grandes orientations du territoire en matière d'urbanisme. Photo SD

Ville de Saint-Nazaire - Archives municipales - Ressources documentaires - Reproduction interdite

Des réunions thématiques sont organisées pour associer la population à l'élaboration de ce document stratégique.

Le président de la Carene David Samzun en parle comme l'une « des grandes décisions de la mandature ». Les dix communes de l'agglomération se sont engagées dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

« Les services d'urbanisme des communes gardent la main »

Ce « document stratégique », remplacera à terme les PLU communaux. « Ce PLUi est un document d'urbanisme qui exprime une vision du territoire à l'horizon 2030 », note ce dernier. Concrètement, il s'agit de prendre en compte « les atouts et les contraintes » de chacune des communes de la Carene, de la partie littorale aux bords de Loire en passant par la Brière. « Il y a des enjeux communs », souligne Alain Michelot, maire de Saint-Malo-de-Guersac, pilote sur ce dossier. Avec une précision non-négligeable : « Les services d'urbanisme des communes gardent la main », rappelle l'intéressé, « rien ne change pour les habitants ». En revanche, une charte de gouvernance a été signée en décembre dernier. C'est cette instance qui sera chargée de veiller à la bonne mise en œuvre de ce PLUi pour lequel sept thématiques ont été définies : habitat, développement économique, tourisme, mobilités, prévention des risques naturels et technologiques, environnement et transition énergétique.

Un site internet

Des éléments sur lesquels les élus travaillent déjà à l'échelle intercommunale à travers le plan de déplacements urbains (PDU) et le plan climat air énergie territorial (PCAET). Ce PLUi doit être validé à l'horizon fin 2019, au terme d'une enquête publique d'un an. Mais la concertation démarre avec cinq réunions thématiques organisées dès le mois de décembre, ainsi que la mise en service d'un site internet dédié (www.plui-agglo-carene.fr). Car l'autre enjeu de ce dossier complexe est aussi « d'emmener la population derrière ce dossier important ».

ND

L'INFO EN PLUS

Réunions le jeudi 8 décembre à Pornichet (18 h 30), samedi 10 à Besné (11h), lundi 12 à Saint-Nazaire (18 h 30), mercredi 14 à Montoir (18 h 30) et jeudi 15 à Saint-Joachim (18 h 30).

TERRITOIRE DE LA CARÈNE. Début de concertation PLUi

Cinq réunions publiques en décembre

Les habitants du territoire de la Carène sont invités à s'exprimer sur des sujets importants pour l'avenir de l'agglomération lors de 5 réunions publiques.
Les défis de l'attractivité, jeudi 8 décembre à 18 h 30 à l'hippodrome de Pornichet; les défis de la mobilité, samedi 10 décembre à 11 h à l'espace A Cappella à Besné; les défis de la transition écologique, lundi 12 décembre à 18 h 30 au Cinéville à Saint-Nazaire; les défis de l'habitat, mercredi 14 décembre à 18 h 30 à la salle Bonne-Fontaine à Montoir-de-Bretagne; les défis de l'environnement, jeudi 15 décembre à 18 h 30 à la salle des Fêtes à Saint-Joachim.

Presse-Océan, 17 novembre 2016

Ouest-France
Lundi 2 octobre 2017

Donges

Le projet d'aménagement ne convainc pas



« Le développement durable implique des enjeux contradictoires car il s'agit de produire plus de logements et de transports tout en préservant les sites naturels », a déclaré le maire François Chéneau devant des élus peu enthousiasmés par la présentation du PADD.

L'opposition a émis des réserves sur le Projet d'aménagement et de développement durable inclus dans le Plan local d'urbanisme intercommunal, débattu au conseil municipal. « Ce projet ambitionne de poser un cadre stratégique au futur développement de notre territoire. Cela suppose une accessibilité accrue et de nouveaux équipements pour les sites industrialo-portuaires. Pour Donges, cela signifie une future halte ferroviaire cadencée, une rue du Stade enfin sécurisée, un réseau Hélyce étendu au moins jusqu'aux Six-Croix et des solutions pour pallier l'augmentation du trafic liée au développement de ce site. Il est indispensable de prévoir des infrastructures supplémentaires pour accueillir les nouveaux habitants afin que notre commune ne devienne pas une ville-dortoir », considère Viviane Albert du groupe Donges pour tous.

Mickaël Delalande du groupe Mieux vivre à Donges considère, de son côté, que « le document est très orienté vers la ville centre Saint-Nazaire et celle de Pornichet. Le secteur Est de la Carène, avec Donges, est très peu développé. Rien sur le cadencement de train... Le projet de la future halte ferroviaire méritait une meilleure attention. Pas de développement de la ligne Hélyce à Donges, alors qu'une incitation à l'alternative de la voiture est évoquée. Pour le haut débit, Prinquiau sera raccordé avant nous. Le commerce de proximité et la redynamisation du centre-bourg ne sont plus en ordre de marche. »

Jean-Marc Nicollet, de Donges avec vous, lui, craint « que les deux atouts de notre commune qui sont son industrie et ses sites naturels ne soient pas pris en compte dans les contraintes imposées par ce projet ».

OUEST-FRANCE 18/09/2017 P.11

La Chapelle-des-Marais

Les élus parlent aménagement



De droite à gauche : Sabrina Mordel, Jean-François Josse, Mireille Radenac, Aurélie Sobrayan.

CARENE - Archives - Documentation - Reproduction interdite

Jean-François Josse, adjoint à l'urbanisme, a présenté aux élus le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le dossier avait été travaillé en amont avec Sabrina Mordel, agent municipal à l'urbanisme, Mireille Radenac, de la Carene et Aurélie Sobrayan, de l'ADDRN.

Le Padd définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit aussi les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

« Il y a quelques années, un car transportait 50 personnes vers leur lieu de travail. Aujourd'hui, ce sont 50 voitures qui font le trajet », donné, comme exemple, Jean-François Josse.

Le PADD s'articule autour de grands défis : le défi du rayonnement et des coopérations, celui de l'attractivité par le cadre de vie et celui de l'équilibre et de la solidarité.

Jean-François Josse a insisté sur la collaboration entre les EPCI : **« Nous sommes aux frontières de Cap Atlantique, du Pays de Pontchâteau/Saint-Gildas-des-Bois et nous sommes dans la Carene. Il est indispensable de travailler ensemble, par exemple pour les cheminements doux qui doivent s'articuler ».**

« On aura des questions sur les parkings, les transports, quand notre commune sera concernée », a observé Marie-Hélène Montfort.

Ouest-France
Mardi 19 septembre 2017

Saint-Joachim

Débat sur les aménagements au conseil



Anne-Sophie Bozec (ADDRN), Sylvie Cauchy et Marie-Anne Halgand ont participé au débat en apportant des réponses (pas toujours satisfaisantes pour certains) aux élus.

CARENE / Archives - Documentation - Reproduction interdite

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été présenté aux élus. Il définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il définit aussi les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. « **En outre, le PADD fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** », a précisé Anne-Sophie Bozec, de l'ADDRN.

Le PADD s'articule autour de trois grands défis : rayonnement et coopérations, attractivité par le cadre de vie, équilibre et solidarité.

Alain Aoustin a fait part de son inquiétude sur ce PADD : « **Que va devenir notre commune ?** » Véronique Mahé a donné l'avis de son groupe d'opposition : « **Il faut continuer à avancer** ». Mais elle a aussi soulevé quelques inquiétudes sur les commerces qui ferment à Saint-Joachim et sur d'autres sujets : « **Que du photovoltaïque ! On n'est pas pour. La durée des transports ne dépassant pas 15 minutes ? Difficile quand on habite Saint-Joachim** », a-t-elle observé.

14 | Presse Océan
MARDI 3 OCTOBRE 2017

Saint-Naz

MONTOIR-DE-BRETAGNE

Le PADD présenté au conseil

A l'occasion du conseil municipal, en présence d'Eric Provost, chargé d'urbanisme et aménagement durable à la Carene, Pascal Plissonneau, adjoint à l'urbanisme, a présenté aux élus le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).



« Le PADD prévoit de donner à la profession agricole une lisibilité sur la vocation agricole des terres », assure Eric Prévost.

Affirmer son attractivité

Ce projet d'aménagement qui concerne la communauté de communes, définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protections des espaces naturels, agricole et forestier, ainsi que les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et des loisirs. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. « *Cette communication au conseil doit permettre à l'ensemble des conseillers municipaux de prendre connaissance et de débattre des orientations générales proposées pour le nouveau projet de territoire* », souligne l'adjoint. Le PADD s'articule autour de 3 grands défis à travers lesquels, l'agglomération entend affirmer son attractivité dans le respect des identités qui la composent.

Presse Océan
VENDREDI 15 SEPTEMBRE 2017

TRIGNAC. Les orientations d'aménagements présentées

Le plan d'urbanisme divise

En 2015, l'urbanisme est devenu une compétence de la communauté d'agglomération nazairienne. Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui formalise les grandes orientations d'aménagement de l'agglomération pour les dix à quinze prochaines années. Il a été présenté par les techniciens de la Carene aux élus trignacais réunis en conseil municipal, mercredi.

Au cours du débat qui a suivi, les conseillers du groupe majoritaire ont évoqué certaines craintes liées à l'habitat concentré et bétonné dans la zone de Saint-Nazaire, sur l'imperméabilisation des sols qui favorise les inondations et sur la concentration des logements sociaux dans trois des dix communes de la communauté d'agglomération. Ils ont également souhaité que les adjoints au développement durable accompagnent ceux chargés de l'urbanisme au comité de suivi du projet. Une synthèse du débat sera faite au conseil communautaire et la délibération sera transmise au préfet.

PORNICHET

Une arrivée en kitesurf

Gliss évolution Down Wind organise un raid en kitesurf entre la pointe de Penvins (56) et Pornichet le dimanche 1er octobre. Le départ de Penvins est prévu vers 14 h 30 pour une arrivée vers 17 heures à Pornichet, au Club Yagga. Les conditions météorologiques pourront influencer les horaires annoncés.



À NOTER

Pornichet : rallye

Dimanche 8 octobre, de 9 heures à 17 heures, capitainerie du port à sec, Grande Plage, premier rallye plage de l'association Prospecteurs 44. Rallye et course aux jetons. Découverte de la détection et zone test gratuite et ouverte à tous. Sensibilisation à la dépollution métallique SOS objets perdus. Tarif : 30 €. Inscription avant le vendredi 6 octobre.

Contact : admin@prospecteurs44.fr

Saint-André-des-Eaux : loto

Samedi 30 septembre, à 20 heures, à la salle espace du Marais, 19 rue du Pongary.

SAINT-MALO-DE-GUERSAC. Les orientations du Padd

Accentuer l'attractivité

Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (Padd) ont été présentées aux élus par Jean-Michel Crand, adjoint à l'urbanisme. Le centre bourg est conforté en s'appuyant sur le développement commercial, des extensions en continuité pour densifier l'habitat, la lutte contre l'étalement urbain pour préserver les milieux naturels et maintenir l'agriculture, ce qui fait dire à J.-M. Crand : *« La véritable question est : mon terrain va-t-il rester constructible ? »*. Plus globalement, à travers le Padd, l'agglomération veut affirmer son attractivité dans le respect des identités qui la composent à travers trois défis : celui du rayonnement et des coopérations (l'affaire de tous), celui de l'attractivité par le cadre de vie, celui de l'équilibre et de la solidarité (l'organisation du territoire). Pour Alain Michelot, maire : *« Conforter les centralités, c'est conforter les services à la population, et notamment La Poste »*. Il ajoute : *« C'est un peu la responsabilité de chacun d'entre nous. Combien de personnes vont régulièrement à la Poste ? »*.



La poste va-t-elle survivre au Padd qui favorise le maintien des équipements et services ?

La majorité municipale émet deux points de vue

La présentation du Padd reflète bien nos préoccupations locales, affirme André Desruelles, délégué communal au parc de Brière, à l'agriculture et la protection de l'environnement. *Il n'y a pas de rupture d'orientation avec le Padd de notre Plan local d'urbanisme actuel mais un renforcement de la tendance prise. Il faut surtout reconnaître que notre aménagement sera plus efficient, solidaire et cohérent, car tant de problèmes dépassent les frontières de Saint-Malo : pérenniser l'agriculture de marais, traduire concrètement la Trame verte et bleue, entretenir le réseau hydraulique amont et aval, limiter les impacts négatifs du réchauffement climatique sur notre cadre de vie »*.



André Desruelles.

Jean-Luc Legal, second adjoint, pense que le Plui est *« la solution d'avenir afin que l'agglomération se donne un outil fédérateur au service de toutes les communes. Il a fallu que les élus pensent en commun et surtout dépassent les limites de leur commune, exercice difficile car chacune à ses particularités… L'ambition de 24 % d'énergie renouvelable sur la Carene est un objectif élevé… Je l'approuve. Il faudra, dans sa traduction, mettre des moyens en face »*.

Les observations de Philippe Leroux de l'opposition

Pour l'opposition, Philippe Leroux émet quelques observations : *« Les industries historiques doivent être confortées et développées, comme l'innovation de l'économie bleue et numérique, avec des exigences écologiques… Nous proposons le développement de la gare de Montoir avec un meilleur cadencement des trains… développer de nouvelles activités autour de la cité sanitaire, pensons à rendre accessibles l'hôpital et Cap santé… On consacre peu de place au vieillissement de la population (maison de retraite, Ehpad) et à la dépendance… Pour le transport en bus, il faut améliorer les cadencements, les correspondances, le maillage, et pourquoi pas créer un ticket*



PRATIQUE

DONGES

→ **Union cycliste dongeoise**
Réunion mensuelle UCD. Mardi 3 octobre, 20 h, Maison des associations.

LA CHAPELLE-DES-MARAIS

→ **Retraités CFDT**
Réunion mensuelle. Mardi 3 octobre, 10 h, salle Ingleton, rue de la Perrière.

MONTOIR-DE-BRETAGNE

→ **Secours populaire**
Permanence mardi 3 octobre, 14 h à 15 h, Tott des Floralies rue du Berry. Inscriptions et réinscriptions. Documents à fournir : justificatifs de ressources, avis d'imposition 2016, attestation de sécurité sociale et livret de famille.

PORNICHET

→ **Exposition Projet de ville**
Débat public samedi 30, 10 h à 12 h, place du Marché. Organisateur : ville de Pornichet. Quel avenir pour Pornichet ? Découvrez le Projet de ville et venez en discuter avec vos élus, à proximité de la place du Marché au croisement de l'avenue-de-Gaulle et de l'avenue du 18-Juin. Gratuit. Contact : 02 40 11 55 55, projetdeville@mairie-pornichet.fr, www.ville-pornichet.fr

→ **Portes ouvertes, Semaine des copains**
Karaté tai Pornichet, 4-5 ans mercredi 17 h et samedi 10 h, 6-12 ans du lundi au vendredi 18 h et samedi 11 h. Ados le lundi, mardi, mercredi et vendredi 19 h. Adultes : self-défense, karaté loisir mercredi 20 h 30, renforcement musculaire jeudi 20 h 45. Venir en tenue de sport. Du lundi 2 au samedi 7 octobre, dojo du complexe sportif Aubry-Debray, avenue de Prieux. Contact : 06 51 53 84 13, infos@karatepornichet.fr, www.karatepornichet.com

→ **Reprise de la chorale les Jazzeries**
Mardi 3 octobre, 20 h 30, espace Camille-Flammarion. Reprise des cours de chant de la chorale jazz de Pornichet avec un répertoire jazzy. Sous la direction de Lydie Naël-Le-duc. Accessible à tous niveaux. Recherche : voix basses et ténors. Cours chaque mardi soir sauf pendant les vacances scolaires. Deux cours d'essais proposés. Gratuit. Contact et réservation : 06 88 08 54 38, lesjazzeresdepornichet@gmail.com

SAINT-JOACHIM

→ **Association la Pierre chaude : atelier de vannerie**
Reprise des activités. Mardi 3 octobre, 14 h, salle Pierre-



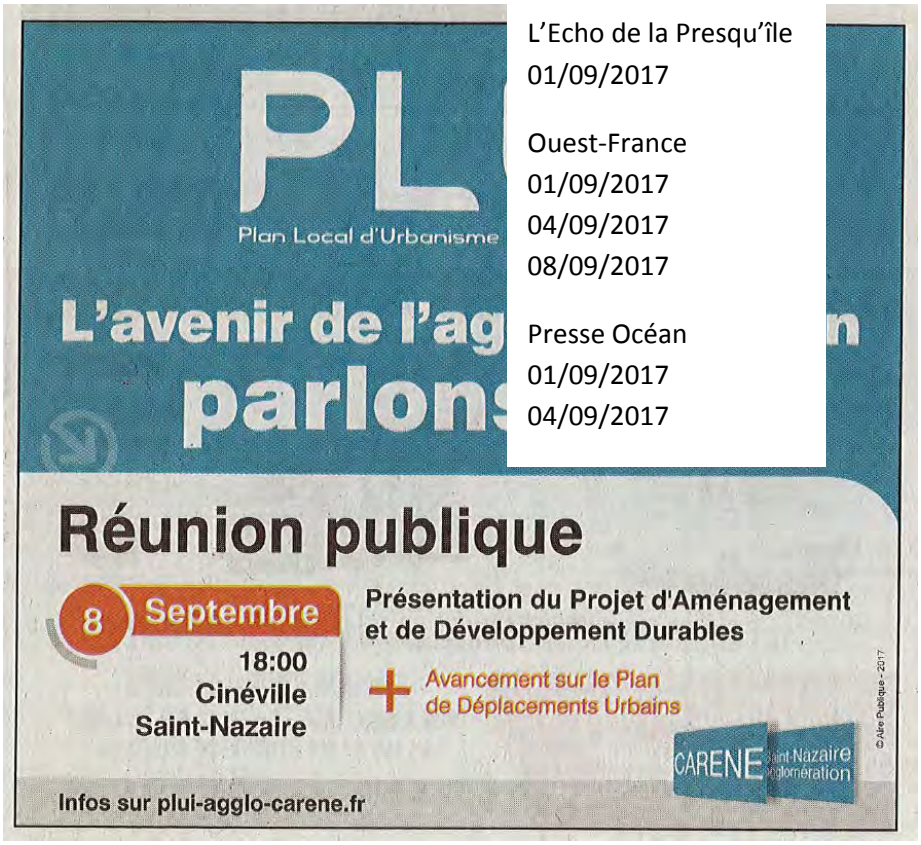
16 | Presse Océan | VENDREDI 29 SEPTEMBRE 2017 | Sain

PORNICHET. Plan local d'urbanisme

La Ville veut rester maître de son urbanisme

La concertation a été constante tout au long de l'élaboration du projet.

Depuis 2014, l'élaboration du plan local d'urbanisme revient aux intercommunalités. Une obligation qui se traduit par l'intégration de la compétence à la Carène. Cependant Pornichet conserve sa compétence pour les permis de construire et les projets d'urbanisme. Pornichet a participé à de nombreuses réunions de travail pour élaborer le Padd (projet d'aménagement et de développement durables). « *Plus qu'un simple document d'urbanisme, le Padd affirme une ambition et un projet commun à notre territoire* », déclare le maire, Jean-Claude Pelleteur. Trois défis sont à relever : rayonnement et coopérations, attractivité par le cadre de vie, équilibre et solidarité. Ces défis définissent neuf orientations qui seront présentées en conseil communautaire le 3 octobre.



L'Echo de la Presqu'île
01/09/2017

Ouest-France
01/09/2017
04/09/2017
08/09/2017

Presse Océan
01/09/2017
04/09/2017

Presse Océan
SAMEDI 16 SEPTEMBRE

Saint-Nazaire

URBANISME. L'élaboration du PLUi poursuit son chemin. Son but, partager une

Penser la région

Les enjeux sont liés pour construire une région, dynamique, attractive et respectueuse de l'environnement.

Nous sommes une région qui connaît un essor économique remarquable. En même temps, on doit préserver les terres agricoles et les espaces naturels et on veut accueillir de nouveaux habitants ». Présenté par Jean-Claude Pelleteur, maire de Pornichet et vice-président de la Carène, le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD), clé de voûte du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), illustre les ambitions, parfois difficiles à tenir, des conseillers communautaires.

Proposer les services publics qu'espèrent les nouveaux habitants

Ce PLUi devrait être voté en 2019. En attendant, donc, les élus défendent les choix stratégiques qui devront s'appliquer demain dans les domaines de l'économie, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, des énergies… Et, il est un impossible de parler de l'un sans évoquer l'autre, tant les choix dans un domaine ont des conséquences sur les autres.
Ainsi, quand on évoque l'industrie, la Carène défend l'économie bleue, le numérique, l'économie circulaire mais aussi les commerces de centre-ville. Seuls les enseignes qui ne peuvent s'installer en centralité pourront aller sur les zones périphériques. Cette centralité des bourgs, (quartiers, centre-villes…) les élus veulent la préserver pour ne pas faire de certaines villes ou quartiers des cités dortoir.



Une région riche et variée qu'il faut développer et protéger

Il faut donc construire des logements mais aussi être en mesure de proposer les services publics qu'attendent ces habitants que la Carène entend accueillir.
Le but, arriver à 140 000 habitants dont 80 000 à Saint-Nazaire d'ici 2030. Pour cela, il faut construire environ 1 100 logements par an, dont 550 à St-Nazaire. D'autres doivent être rénovés, notamment pour faire revenir des habitants en centre-ville. Construire, oui mais pas n'importe où. La volonté est de densifier. Il y a encore quelques années on consommait 60 ha de terre agricole par an *« On doit réduire cette consommation et arriver à 40 logements par hectare »*, précise Éric Provost, vice-président de la Carène. Il y a aussi la volonté de rééquilibrer les logements sociaux sur le territoire. Aujourd'hui 89 % du parc social est concentré sur Saint-Nazaire, Montoir et Trignac.
Si on parle de construction, d'économie, difficile de mettre de côté les déplacements. Aujourd'hui, 40 % des déplacements de moins de 1 km se font encore en voiture *« On voudrait passer à 20 % »*, précise Jean-Jacques Lumeau, vice-président. Pour cela, l'offre de transport en commun va s'étoffer et le succès de Velycéo, est un signe encourageant.
Difficile d'aborder un PADD sans évoquer l'environnement, la lutte contre le gaspillage énergétique. Construire près des centres c'est éviter de faire des longs trajets en voiture par exemple. Il y a également la poursuite des aides à la rénovation *« qui offrent en moyenne un gain énergétique de 39 % »* poursuit Pascale Hameau, vice-présidente.

L.H.

ZOOM



Protéger les espaces naturels, un souhait partagé. Photo PO-PLB

La Carène en chiffres

Environnement. La Carène compte plus 122 000 habitants et en gagne en moyenne 1 200 par an. Avec quelque 58 000 emplois, c'est le 2e pôle d'emploi du département qui bénéficie de la présence de 3 500 étudiants. Son territoire compte 76 % d'espaces naturels (Parc naturel régional de Brière, littoral et, bien sûr, l'estuaire) et agricoles que les élus entendent valoriser. La population sur le territoire vieillit, une personne sur quatre a plus de 60 ans. Pornichet a vu partir 150 enfants de ses écoles ces dernières années : « On doit accueillir de nouveaux ménages », affirme Jean-Claude Pelleteur et plutôt des jeunes familles. C'est un des objectifs de ce PADD. Aujourd'hui on compte 69 000 logements dont 55 % de maisons individuelles que l'on retrouve en plus grand nombre dans les communes plus petites. C'est aussi un territoire où les risques, industriels ou naturels, sont présents.

Ville de Saint-Nazaire - Archives municipales/Ressources documentaires - Reproduction interdite

Presse Océan
SAMEDI 16 SEPTEMBRE 2017

Saint-Nazaire

vision du territoire à travers l'habitat, l'économie, les déplacements, l'environnement...

pour 15/20 ans à venir



Développer les transports en commun

Marge. Contrairement aux idées reçues, il y a plus de déplacements quotidiens entre la Carène et Cap Atlantique (65 000) qu'entre la Carène et Nantes (16 000). Partant de ce constat, les deux agglomérations se sont rapprochées et aujourd'hui la ligne 13 permet de relier La Baule et St-Nazaire via Pornichet. C'est une des initiatives pour inciter les habitants à laisser la voiture au garage. On peut aussi évoquer l'évolution de la ligne St-André-des-Eaux/St-Nazaire. « Un Ty bus va être remplacé par la ligne U4, avec un bus plus grand et plus cadencé », précise Jean-Jacques Lumeau. Quant à la gratuité évoquée par une habitante, « elle n'a pas été retenue car elle nous priverait à terme de marge de développement ».

Archives PO-MC

Risques industriels et naturels inquiètent les habitants

À l'issue de la présentation des orientations, les habitants ont pris la parole, les pollutions inquiètent.

Il aurait peut-être dû la garder pour lui, cette petite phrase sortie alors que des habitants évoquaient les risques liés aux industries. *« Ce n'est pas aux politiques de dire ce que l'industriel doit faire. Ce dernier est responsable, il respecte les normes et la loi. »* Voilà pour la citation de Jean-Claude Pelleteur qui a immédiatement fait réagir certains dans la salle. Une habitante de Méan Penhoët estime *« qu'on ne peut faire confiance aux industriels. Pour preuve certaines entreprises ne respectent pas les normes en terme de rejet et c'est la préfecture qui le dit ».*


Pollutions, risques industriels inquiètent les habitants. Photo archive PO

Un autre rappelle que c'est bien de vouloir lutter contre la pollution en *« nous incitant à moins prendre notre voiture mais ce sont les entreprises présentes à Donges qui sont les plus gros pollueurs ».* Les élus reconnaissent que là-dessus, ils n'ont guère de pouvoir si ce n'est, rappelle Pascale Hameau, d'inciter les entreprises à se lancer dans cette économie circulaire qui pourrait permettre de récupérer une partie des énergies gaspillées.

Des habitants se sont également inquiétés de la capacité de la Carène à respecter le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN) trop long et contraignant : *« Demain, les villes seront saturées ». « Non,* répond Éric Provost, *notre capacité de construction nous amène loin, à l'échelle 20/30ans ».* Un autre s'inquiète de la disparition de certains services publics. *« Nous faisons tout pour les garder, que ce soit une poste ou des maisons de santé »,* rappelle Sylvie Cauchie, maire de Besné, et vice-présidente de la Carène, bien consciente que l'attractivité passe en grande partie par là.

L.H.

Ville de Saint-Nazaire - Archives municipales/Ressources documentaires - Reproduction interdite

Saint-Nazaire, du port à la Brière

La commune veut optimiser l'urbanisation

Saint-André-des-Eaux — Le plan local d'urbanisme arrêté au conseil municipal sera validé par le conseil communautaire, le 3 octobre. Il consacre la maîtrise des constructions.

La majorité municipale s'est engagée à porter la révision du Plan local d'urbanisme, datant de 2007, afin de mieux maîtriser l'urbanisation en fonction des nouvelles règles. Cette procédure, commencée en 2014 a été arrêtée en conseil municipal mi-septembre. Catherine Lungart tire les grandes lignes de ce nouveau PLU : **« Afin d'optimiser l'urbanisation, le développement de la commune se fera principalement en zone agglomérée. L'outil urbanistique orientation aménagement et programmation (OAP) permet de travailler plus finement dans la réalisation de logements ».**

La diversité des secteurs de Saint-André-des-Eaux a nécessité 7 OAP indexés au PLU. Cet outil comporte un plan d'aménagement précisant la densité, le nombre de logements sociaux, les emplacements, la voirie à créer, la préservation de l'environnement naturel et la gestion des eaux pluviales... Dans la trame verte, deux OAP concernent la continuité écologique auxquels s'ajoutent les pistes cyclables et piétonnes, principalement la liaison entre les trois ports : le Belot, la Chaussée-Neuve et le port de Tréhé vers le centre-bourg. **« La liaison entre les différents quartiers et les équipements de circulation à l'intérieur de la zone urbaine sont des points importants à travailler »,** ajoute Catherine Lungart.

Cette procédure d'élaboration de PLU a fait l'objet, depuis son lancement, de cinq réunions publiques. Le projet est consultable dans le hall de la mairie et sur le site internet de la commune. Le PLU sera arrêté en conseil communautaire le 3 octobre. Puis, présenté aux personnes publiques associées, pour une approbation en juin 2018. Une enquête publique est prévue début 2018 : pendant un mois, un commissaire enquêteur tiendra une permanence en mairie.

Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), lui, sera approuvé fin 2019 et se substituera au PLU d'aujourd'hui. L'adjointe à l'urbanisme précise : « **Le PLUi reprendra les grands principes du PLU puisqu'il répond aux mêmes exigences de maîtrise de l'urbanisation, de préservation de l'environnement et de l'activité agricole. Tout le travail mené en amont par notre commune trouvera sa place à l'échelle intercommunale. L'objectif étant d'imaginer notre territoire à l'horizon 2030 ».**



Catherine Lungart, adjointe à l'urbanisme a présenté le nouveau PLU au dernier conseil municipal de Saint-André-des-Eaux.

Ouest-France
Vendredi 29 septembre 2017

Ouest-France, 24 mars 2018

Le plan d'urbanisme s'expose en mairie jusqu'au 6 juin

Pour suivre les étapes du plan local d'urbanisme intercommunal, quoi de mieux qu'une exposition, visible dans les halls des mairies de la Carene ?

Les habitants de la communauté d'agglo sont invités à découvrir cette présentation, dans les halls des mairies de Besné, Donges, La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Trignac et Saint-Nazaire.

Le public pourra s'informer des avancées des travaux : des objectifs aux, grandes orientations, en passant par les chiffres clés et les dernières réalisations.

Jusqu'au 6 juin, dans les halls des mairies de la Carene, aux horaires d'ouverture. Gratuit.



L'exposition sur les étapes du plan local d'urbanisme intercommunal est visible dans les halls des mairies de la Carene. | CRÉDIT PHOTO : ARCHIVES



L'Echo de la Presqu'île
23/11/2018

Ouest-France
23/11/2018

Presse Océan
23/11/2018

Ouest-France
Jeudi 6 décembre 2018

L'agglo va diminuer la consommation de terrains

Le plan d'urbanisme intercommunal qui devrait s'appliquer à partir de 2020 veut contenir l'étalement, tout en construisant 1 000 logements par an. Il faudra densifier l'existant.

Pourquoi ? Comment ?

Qu'est-ce que le plan local d'urbanisme intercommunal ou Plui ?
Comme son nom l'indique, il s'agit d'un plan d'urbanisme à l'échelle des dix communes de l'agglomération et ses 120 000 habitants (Saint-Nazaire, Besné, Montoir, Pornichet, Saint-André des Eaux, Saint-Malo-de-Guersac, Donges, La Chapelle-des-Marais, Saint-Joachim, Trignac).

« **De dix plans locaux, nous allons faire un seul plan intercommunal** », a résumé David Samzun, président de la Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (Carene), lors d'une réunion publique de présentation du Plui au Cinéville, mardi soir.

À quoi cela sert-il ?
Le plan change d'échelle, mais continue à définir et réglementer le droit des sols pour chaque parcelle publique et privée. À horizon de dix ans, il entend garantir « **la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune, pour répondre aux besoins de la population en logements, équipements, services, etc.** »

C'est non seulement un outil réglementaire d'aménagement, c'est aussi « **le support d'un projet politique pour le territoire** », a réaffirmé David Samzun. En s'emparant, en 2015, d'une compétence devenue intercommunale, les élus de l'agglomération ont substitué à une approche locale « **une vision collective sur les usages du foncier par-delà nos frontières communales** », a appuyé Alain Michelot, maire de Saint-Malo-de-Guersac, vice-président de l'agglo, en charge du Plui.


La Carene doit jouer de ses atouts environnementaux (Loire, Brière, Océan) et de ses atouts économiques pour accueillir de nouveaux habitants sans brader sa qualité de vie. Le Plui doit l'y aider. CRÉDIT PHOTO : MARTIN LAUNAY / CARENE

Quels sont les enjeux ?
Le Plui doit répondre à plusieurs enjeux, parfois contradictoires : il doit à la fois permettre d'accueillir et intégrer de nouveaux habitants, actifs mais aussi retraités, dans les meilleures conditions, en préservant la qualité environnementale et en veillant à consommer moins de foncier que les Plui précédents.

Quel est le contexte ?
Saint-Nazaire bénéficie d'une double attractivité, a rappelé David Samzun, mardi soir : son économie, la vitalité de ses entreprises et de son industrie, sa qualité de vie liées à la Loire, au littoral Atlantique, à la Brière.

Pour faire face à cet accroissement démographique prévisible, l'agglomération a besoin de « **1 000 à 1 100 logements par an sauf à organiser la pénurie et l'inflation des prix** », a prévenu le président.

Ce constat fait, la Carene veut « **éviter l'étalement urbain** » pour ne pas consommer des terres agricoles ou espaces naturels tout en respectant « **les spécificités de nos communes.** » On construira toujours moins de collectifs dans les petites communes qu'à Saint-Nazaire.

Quelles mesures clés pour tenir ces objectifs ?
Le Plui prévoit des engagements très concrets. En matière commerciale par exemple, pas d'ouverture de nouvelles zones et pas de magasins de moins de 500 m² en périphérie. Les surfaces inférieures devront trouver leur place dans les centres-villes ou centres bourgs. Il n'y aura pas de nouvelles zones économiques.

Le Plan s'engage également à baisser de 35 % la consommation d'espaces naturels. Cela se concrétisera notamment par un encadrement des droits à construire dans les écarts (petit regroupement d'habitations en zone rurale), hameaux et villages hors des zones déjà urbanisées.

Quel est le calendrier ?
Le conseil communautaire débattra du Plui le 26 février 2019, en vue d'une enquête publique en juin et juillet 2019. L'approbation pourrait intervenir fin 2019, et les règles s'appliquer aux permis de construire à compter de 2020.

Denis RIOU.

Articles et encarts parus dans les bulletins

DE COMMUNES EN COMMUNES

Le bus du PLUi fait sa tournée

Le PLUi va fixer les grandes règles d'urbanisme des dix communes de l'agglomération de Saint-Nazaire. Pour mieux le préparer, les élus ont décidé de sillonner la CARENE à bord d'un bus. Première étape à Saint-Malo-de-Guersac.

Le bus a commencé sa tournée en février. Et elle va se poursuivre jusqu'en juillet à raison de deux haltes par mois, le temps d'une journée, dans chacune des communes de la CARENE. Réaménagé en espace de travail et baptisé le « bus du PLUi », cet ancien véhicule de la STRAN embarquera à chaque fois les mêmes passagers, à savoir tous les adjoints communaux à l'urbanisme et leur binôme technique... Sans oublier Alain Michelot, maire de Saint-Malo-de-Guersac qui a accueilli la première étape et qui est aussi le vice-président chargé du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

« *Le transfert de compétences des PLU à la communauté d'agglomération a été validé en décembre dernier* », rappelle l'élu. « *Ce n'était pas une obligation sous ce mandat, mais dans la mesure où tous les PLU doivent être « grenellisés »* en 2017, nous avons souhaité en profiter pour lancer la démarche. Celle-ci permettra donc aux communes qui n'avaient pas encore lancé la révision de leur PLU de ne pas être pénalisées... et de faire quelques économies* ». Mais la route est encore longue, le PLUi devant être approuvé au plus tard en décembre 2019, après enquête publique la même année.

Regards croisés

Dans l'immédiat, la tournée engagée va permettre de découvrir *in situ* les problématiques – foncières, urbaines, agricoles, littorales, environnementales... – de chaque commune, et surtout de croiser les visions des uns et des autres. « *Un travail collaboratif très enrichissant à partir duquel nous allons étayer des propositions qui seront ensuite comparées avec celles faites par chaque commission locale d'urbanisme* ». Les habitants, quant à eux, peuvent d'ores et déjà consulter les documents mis à leur disposition dans les communes.

Mais au fait, qu'est ce que cela va changer pour



eux ? « *Absolument rien! Leur porte d'entrée sera toujours le maire, avec ses pouvoirs de police, restant l'élu compétent pour signer tout permis de construire et délivrer les documents. Le PLUi est avant tout un projet commun pour les dix communes, permettant de travailler de façon harmonisée sur un même territoire et bassin de vie, en cohérence avec tous les autres documents.* »

* Conforme aux propositions retenues dans le cadre du Grenelle de l'environnement en 2007.

SAINT-JOACHIM

Territoires à énergie positive : 500 000 € pour les projets locaux

Un véritable coup d'accélérateur pour la transition énergétique de Saint-Joachim. La commune vient de bénéficier d'une enveloppe de 500 000 euros octroyée par l'État. De quoi finaliser plus rapidement les projets en cours.

En novembre dernier, Saint-Joachim a signé avec le ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie une convention de financement pour plusieurs actions locales en faveur du climat.

Cette convention acte une aide financière de 500 000 €, initialement dédiée aux projets de l'agglomération de Saint-Nazaire (CARENE) et des communes de Saint-Nazaire et Saint-Joachim dont la candidature commune avait été récompensée en février 2015 par le label « Territoires à énergie positive et pour la croissance verte ». Le Président de la CARENE, David Samzun, a finalement proposé d'attribuer la totalité de l'enveloppe à la commune de Saint-Joachim afin de donner un « coup d'accélérateur » à ses projets.

Des bâtiments publics moins "énergivores"

Trois projets sont concernés. Ils se concrétiseront en deux ans au lieu de quatre initialement prévus.

La réduction de la consommation d'énergie des bâtiments publics: en 2008, la commune a lancé un programme global de rénovation des chaufferies de l'ensemble des bâtiments communaux. La rénovation d'une chaufferie servant à chauffer l'école maternelle Pauline-Kergomard mais aussi la nouvelle Maison de l'enfance construite à proximité sera bientôt terminée. Objectif: consommer autant qu'avant l'adjonction de la Maison de l'enfance.

La réduction de la consommation d'énergie de l'espace public: Saint-Joachim envisage dans

Des panneaux photovoltaïques ont été installés sur le gymnase.



les mois à venir d'installer des ampoules à led sur son parc d'éclairage public et dans ses bâtiments publics (gymnase, salle d'éveil...). Pour l'éclairage public, les secteurs concernés sont ceux de Fédrun, Millaud et du centre-bourg avec pour objectif une baisse de 50 % de la consommation d'énergie (20 % pour les bâtiments publics).

La diminution des émissions de gaz à effet de serre et les pollutions liées aux transports: ce projet vise à favoriser les déplacements doux et à sécuriser la RD16 reliant l'île de Pendille à l'île de Mazin, un axe très emprunté par des collégiens, notamment à vélo.

Une semaine consacrée au développement durable

Du 30 mai au 5 juin aura lieu la semaine européenne du développement durable sur tout le territoire de l'agglomération nazairienne. Des animations, spectacles, ateliers seront ouverts à toutes et tous gratuitement. L'événement permettra à chacun d'adopter des éco-gestes bons pour soi et la planète!

L'info de l'Agglo 01/03/2016

PHOTOGRAPHIES AÉRIENNES

Le territoire de la CARENE à la loupe

En août dernier, un avion équipé d'une caméra numérique a réalisé une série d'images aériennes du département. Des clichés à très haute définition qui permettront d'actualiser les outils cartographiques du territoire. Les explications d'Olivier Bianchi, ingénieur à la société FIT Conseil.

En quoi consiste le projet ?
Concrètement on utilise un avion modifié dans lequel se trouve une caméra numérique de très grande résolution, qui se rapproche des caméras que l'on retrouve dans les satellites. Ce projet a pour objectif de faire des acquisitions aériennes sur le territoire de la Loire-Atlantique, Nantes Métropole et la CARENE afin d'établir des modèles SIG (Systèmes d'Information Géographique), des cartographies et des orthophotographies.

Qu'est-ce que l'orthophotographie ?
Les orthophotographies sont des images de très grande précision de zones urbaines, d'aménagement. Elles permettent d'observer très finement les peuplements végétaux, les marquages au sol, le tissu urbain, etc. Les photos prises lors de la dernière campagne (prises par l'IGN) en 2013 avaient une précision de 20 cm. Les photos de 2016 passent à une résolution de 10 cm sur le territoire de la CARENE.

Concrètement, quelle est l'utilité d'un tel projet pour la collectivité ?
Les collectivités doivent numériser leur territoire pour avoir une vue extrêmement fine de l'ensemble des éléments qui s'y trouvent: bâtiments, infrastructures routières, portuaires. Elles peuvent ainsi suivre de manière très précise ces aménagements, au travers d'une cartographie et d'un système SIG.
Cette campagne d'orthophotographies aériennes est organisée à l'initiative du Département de Loire-Atlantique et rassemble plusieurs partenaires: la CARENE, Nantes Métropole, Cap Atlantique, le Grand Port Maritime Nantes Saint-Nazaire et la Sydela.



La caméra embarquée atteint un niveau de précision de 10 cm, et le système coûte environ 1 million d'euros.

vuduciel.loire-atlantique.fr : le meilleur point de vue sur la Loire-Atlantique

Ce site est un outil de consultation cartographique qui rassemble les 6 500 photographies aériennes décrivant les différents territoires de Loire-Atlantique : un portrait aérien qui permet de découvrir de très près cet immense territoire de 6 815 km², ses innombrables facettes et la mosaïque d'espaces si particuliers qui le composent. Cette campagne de photos aériennes, lancée cet été sur le territoire, viendra renouveler l'ancienne orthophotographie datant de 2012 et permettra de mettre à jour les plans interactifs de l'agglomération CARENE.



L'info de l'Agglo 01/10/2016



L'info DE L'AGGLO

BRÈVES

LE PLUi

Une première étape

La réflexion sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE est à présent bien engagée. Aujourd'hui, la Communauté d'Agglomération qui porte ce projet et les 10 communes membres ont travaillé à la première étape de son élaboration : le diagnostic territorial.

Que s'est-il passé ces derniers mois ?

La démarche initiée avec les acteurs locaux a permis d'établir **un « état des lieux » du territoire** et de définir les enjeux en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements, d'environnement... Ces travaux ont été partagés avec la population lors de 5 réunions publiques organisées en décembre 2016.

Et après ...

Les élus poursuivent désormais leurs réflexions pour **dessiner ensemble le visage de la CARENE à horizon 2030** à travers la seconde étape du PLUi : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce projet, clé de voûte du PLUi, sera débattu par les élus à l'automne à la suite d'**une seconde phase de concertation qui débutera dans les prochains mois**. Les prescriptions du règlement à venir devront en respecter les grands principes.

Les informations relatives à ces futurs évènements seront notamment communiquées sur le site Internet dédié au PLUi : **plui-agglo-carene.fr**

PLUi

L'info de l'Agglo 01/04/2017



PLUI

Le futur visage de la CARENE se dessine

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), débutée en 2015, se poursuit. Sur la base des enjeux, présentés fin 2016 lors des réunions publiques, les élus travaillent à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), seconde étape du PLUi.

Le PADD c'est quoi ?

Pièce maîtresse du PLUi, **le PADD formalise les grandes orientations d'aménagement de l'agglo pour les 10 à 15 prochaines années** (ambitions démographiques, attractivité économique et touristique...)

Il traduit la stratégie **du développement à partir de laquelle seront définies les règles d'urbanisme ainsi que les grands équilibres entre espaces naturels et espaces dédiés aux constructions.** Ce travail constituera la troisième étape de l'élaboration du PLUi qui démarrera à l'automne.

La concertation continue

Afin de présenter le projet de la CARENE à l'horizon 2030, une **réunion publique de concertation** se tiendra **vendredi 8 septembre à 18h à Cinéville à Saint-Nazaire.**

Plus d'infos : **plui-agglo-carene.fr**

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

L'info de l'Agglo 07/07/2017



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Du projet au concret

► Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), seconde étape de l'élaboration du PLUi de la CARENE, ont été présentées début septembre, à l'occasion d'une réunion publique puis débattues au sein des Conseils municipaux et communautaire.

Quelles orientations pour l'avenir ?

Conçu pour répondre aux besoins des communes et habitants de l'agglomération, le projet s'organise autour de trois défis à relever :

- **le défi du rayonnement et des coopérations** pour conforter notre territoire littoral et estuarien comme socle économique de l'ouest, l'affirmer dans ses fonctions métropolitaines, révéler son potentiel touristique et valoriser ses milieux naturels exceptionnels et actif ;
- **le défi de l'attractivité par le cadre de vie** pour favoriser le développement de la proximité et de la qualité résidentielle dans un contexte de territoire à haute valeur patrimoniale, mais soumis à des risques ;
- **le défi de l'équilibre et de la solidarité** afin de rationaliser et structurer le développement du territoire en s'appuyant sur ses spécificités.

Et maintenant ?

Elus et techniciens de la CARENE travaillent à la formalisation du règlement et du plan de zonage associé. Ces documents traduiront concrètement les orientations du PADD sous forme réglementaire, en précisant où et comment construire sur le territoire intercommunal.

Toutes les infos sur: **plui-agglo-carene.fr**

L'info de l'Agglo 29/01/2018



Vue aérienne de la commune de Saint-Joachim

PLUI

L'agglomération parlons-en !

Habitat, mobilités, activités, protection de la nature et des paysages, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération, pose les bases de l'évolution du territoire pour les 15 années à venir dans tous les aspects de votre quotidien.

Poser vos questions

Où vais-je pouvoir construire, et comment ? Quels seront les espaces naturels et agricoles préservés ? Où vont pouvoir s'installer les commerces, services et activités économiques ? Quels seront les modes de déplacements demain sur l'agglomération ?

Pour évoquer l'ensemble de ces questions avec élus et techniciens, une série de rencontres vous est proposée d'avril à juin :

- **vendredi 27 avril**
  foire Expo de La Chapelle-des-Marais (14h-17h) - Complexe sportif
- **mercredi 16 mai**
  marché de Pornichet (9h-12h)
  Place du Maréchal Joffre
- **jeudi 31 mai**
  marché de Donges (9h-12h)
  Place Armand Morvan
- **samedi 2 juin**
  marché de Saint-Joachim (9h-12h)
  Place de la Commune de Paris

Une expo dans les communes de la CARENE jusqu'au 6 juin.

L'exposition retrace de manière synthétique les travaux du PLUi : les objectifs, le calendrier, les chiffres-clés du diagnostic de territoire et les grandes orientations du projet. L'exposition est visible aux heures habituelles d'ouverture.

- A Besné, Donges, La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim et Trignac : dans les halls des mairies.
- A Pornichet : dans les locaux des services techniques administratifs (105 av. du Général de Gaulle)
- A Saint-Malo-de-Guersac : dans les locaux provisoires de la mairie (ex CTM)
- A Saint-Nazaire : dans le hall de la CARENE et à l'accueil de l'urbanisme à l'Hôtel de Ville

Vous exprimer

Un dossier et un registre de concertation destiné à recueillir les remarques écrites des habitants, sont disponibles en mairie ainsi qu'au siège de la CARENE sur toute la durée de la procédure. Chacun peut également adresser ses observations par courrier adressé à Monsieur le Président de la CARENE ou par voie électronique : contactplui@agglo-carene.fr

Plus d'infos sur **plui-agglo-carene.fr**

L'info de l'Agglo 16/04/2018

L'info DE L'AGGLO

BRÈVES

Réunions publiques

PLUi : la concertation continue

Les 10 communes de la CARENE travaillent depuis plusieurs mois à la traduction réglementaire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document central du PLUi, présenté à l'automne 2017.

Concrètement de quoi s'agit-il ?

Il s'agit de localiser les secteurs qui auront vocation à accueillir le développement futur du territoire (habitat, commerces, activités économiques...) mais aussi les espaces à préserver de l'urbanisation. Pour cette étape cruciale, qui aboutira à la définition de nouvelles règles d'urbanisme, les élus ont à leur disposition 3 outils réglementaires.

Le zonage : OÙ CONSTRUIRE ?

Il divise le territoire intercommunal en zones et secteurs aux caractéristiques spécifiques dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des réglementations différentes.

Le règlement : COMMENT CONSTRUIRE ?

Il définit les conditions applicables aux futures constructions (hauteur des bâtiments, alignement des façades par rapport à la rue, stationnement...) pour chacune des zones délimitées au plan de zonage.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : QUELLES INTENTIONS DE LA COLLECTIVITE SUR LES SITES DE PROJET ?

Organisant l'aménagement d'opérations d'ensemble, elles concernent des secteurs bâtis ou non, quel que soit leur statut : public ou privé.

Des réunions de présentation de l'état d'avancement des travaux du PLUi

Des réunions publiques seront organisées fin 2018, les dernières avant l'enquête publique. En attendant l'approbation du PLUi, les documents d'urbanisme communaux restent en vigueur.

La concertation continue... Un dossier et un registre de concertation destiné à recueillir vos remarques écrites sont disponibles dans chaque mairie ainsi qu'au siège de la CARENE sur toute la durée de la procédure. Les observations peuvent aussi être transmises par courrier adressé à Monsieur le Président de la CARENE ou par voie électronique : contactplui@agglo-carene.fr.

Plus d'infos sur **plui-agglo-carene.fr**

27 Novembre	29 Novembre	04 Décembre
18:00	18:00	18:00
Espace du Marais 13 Rue du Reseguy Saint-André-des-Eaux	Salle des Fêtes Rue Alfred Mahé Saint-Malo-de-Guersac	Cinéville 9 Bd Légion d'Honneur Saint-Nazaire



→ PLUi

L'avenir de notre agglomération, parlons-en !

Attractivité, mobilités, transition écologique, habitat, environnement... Les grands enjeux à l'horizon 2030 constitueront le socle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE. Les dix communes ont entamé la co-construction de ce projet à l'échelle du territoire. Lors de la première phase de concertation en décembre, les habitants sont invités à venir échanger sur ces défis pour demain.

Le PLUi, c'est quoi ?

Une démarche stratégique : le PLUi traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable du territoire de la CARENE pour les 10 à 15 prochaines années.

Un territoire solidaire : le PLUi garantit la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune de l'agglomération pour répondre aux besoins de la population (logements, équipements...)

Un outil réglementaire : le PLUi est le document qui réglemente le droit des sols de chaque parcelle publique ou privée. Il remplacera à terme l'ensemble des PLU communaux.

Un projet concerté : l'élaboration du PLUi est le moment privilégié pour échanger avec les habitants, acteurs économiques, associations, intercommunalités, communes, État. La démarche prévoit une information et un dialogue tout au long de la construction du projet.

Plus d'infos sur : plui-agglo-carene.fr

L'agglomération
en quelques chiffres-clés

- 10 communes
- 318 km²
- 120 500 habitants (source INSEE 2013)
- 69 000 logements
- 58 000 emplois dans plus de 10 000 établissements
- 3 500 étudiants
- 25 % du territoire artificialisé
- 40 % du territoire occupé par les marais et les zones humides
- une façade littorale et estuarienne
- 1er port de la façade atlantique

5 réunions publiques

8 Décembre
PORNICHET - 18:30
Hippodrome
Les défis de L'ATTRACTIVITÉ

10 Décembre
BESNÉ - 11:00
Espace A Cappella
Les défis de LA MOBILITÉ

12 Décembre
SAINT-NAZAIRE - 18:30
Cinéville
Les défis de LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

14 Décembre
MONTOIR-DE-BRETAGNE - 18:30
Salle Bonne Fontaine
Les défis de L'HABITAT

15 Décembre
SAINT-JOACHIM - 18:30
Salle des Fêtes
Les défis de L'ENVIRONNEMENT

PLUi

Le futur visage de la CARENE se dessine

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), débutée en 2015, se poursuit. Sur la base des enjeux issus du diagnostic, présenté fin 2016 lors des réunions publiques, les élus travaillent à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), seconde étape du PLUi.

Le PADD c'est quoi ?

Pièce maîtresse du PLUi, **le PADD formalise les grandes orientations d'aménagement de l'agglomération pour les 10 à 15 prochaines années** (ambitions démographiques, attractivité économique et touristique, cadre de vie...)

Il traduit la stratégie **de développement à partir de laquelle seront définies les règles d'urbanisme ainsi que les grands équilibres entre espaces naturels et espaces dédiés aux constructions**. Ce travail constituera la troisième étape de l'élaboration du PLUi qui démarrera à l'automne.

La concertation continue

Afin de présenter le projet de la CARENE à l'horizon 2030, une **réunion publique de concertation** se tiendra :

vendredi 8 septembre à 18h à Cinéville, 5 boulevard de la Légion d'Honneur.

Plus d'infos : plui-agglo-carene.fr

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Saint-Nazaire LE MAGAZINE 01/07/2017

PLUI

Le futur visage de la CARENE se dessine

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), débutée en 2015, se poursuit. Les élus travaillent à la définition du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, seconde étape du PLUi qui **formalise les grandes orientations d'aménagement de l'agglomération pour les 10 à 15 prochaines années**. Afin de présenter le projet de la CARENE à l'horizon 2030, une réunion publique de concertation se tiendra le **vendredi 8 septembre à 18h à Cinéville, 5 boulevard de la Légion d'Honneur.**

Plus d'infos : plui-agglo-carene.fr

Saint-Nazaire LE MAGAZINE 04/09/2017

L'agenda 2018 du projet stratégique



Site de valorisation des énergies marines renouvelables
Aménagement centre d'exploration de l'éolien en mer sous et sur la terrasse panoramique dans le port de Saint-Nazaire.

Restaurant scolaire Ferdinand Buisson
Marchés de travaux attribués.
Travaux 2018 - livraison 2019.

Réhabilitation des écoles Jean Zay et Michelet
Lancement des études.

Réhabilitation du gymnase de Porcé
La 2e phase est en cours à l'intérieur du gymnase.

Sols sportifs
Le sol de la Soucoupe rénové est opérationnel depuis fin janvier.

Alvéole 12
La nouvelle salle multi-événements qui remplace la salle Jacques-Brel ouvrira dans le courant de l'été pour accueillir les nombreuses manifestations proposées par les associations nazairiennes.

Terrain synthétique Méan
Les études sont finalisées, les marchés de travaux sont lancés.

Place du Commando
Sur la place du Commando, cinq commerces (bars et restauration) sont en cours de livraison. Premières ouvertures attendues dès cet été. La place bénéficie d'un système d'éclairage qui permet de créer différentes ambiances et de projeter des images au sol.

La rénovation de la gare
La gare change petit à petit de visage avec la pose de la nouvelle passerelle sur le quai. Les travaux se poursuivront toute l'année 2018 pour une mise en service complète début 2019.





Réhabilitation des halles de Méan-Penhoët
Les études sont en cours et un appel à projet sera lancé en 2018.

Grande marée
Le festival qui signe le début de l'été revient cette année après une parenthèse en 2017 pour laisser la place au grand événement The Bridge. Une toute nouvelle version est à découvrir en juin 2018.

Usine élévatoire Centre d'interprétation de la Loire
Le projet a été abandonné par la Région des Pays de la Loire. Le port a lancé un appel à candidatures pour imaginer le futur de ce bâtiment emblématique.



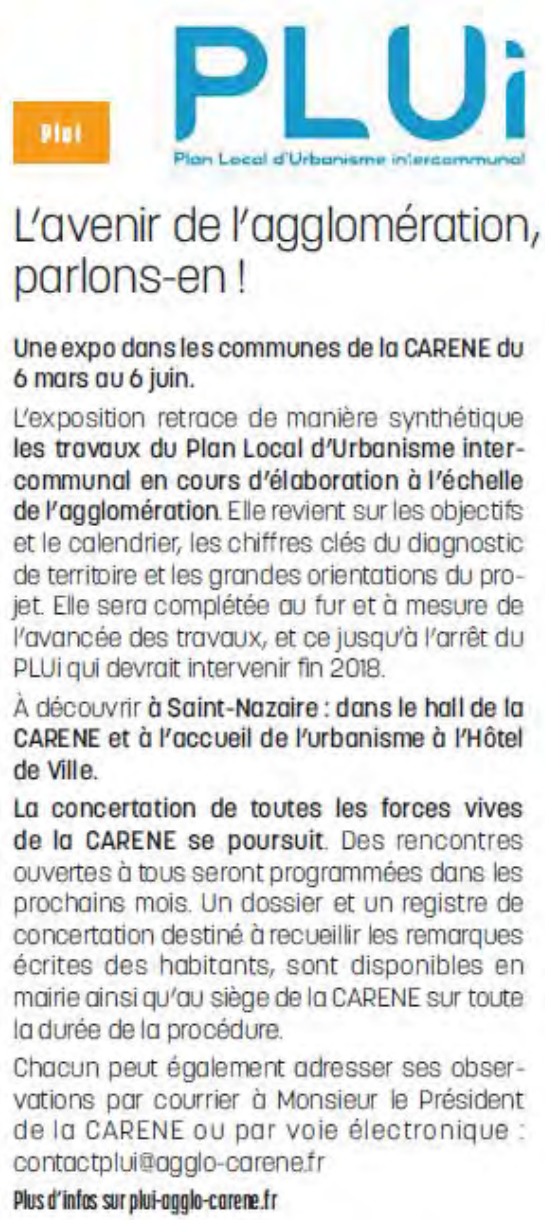
Droit de pétition
La mise en œuvre est prévue fin 2018.

«Qualiville»
Saint-Nazaire a obtenu ce label pour la qualité d'accueil des services municipaux. La démarche se poursuit en 2018 afin de labelliser d'autres services de la Ville.

PLUi
Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera arrêté fin 2018.

Initiatives citoyennes
Un dispositif d'accompagnement sera mis en œuvre à partir de la rentrée de septembre.

Saint-Nazaire LE MAGAZINE 01/03/2018



Plui

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

L'avenir de l'agglomération, parlons-en !

Une expo dans les communes de la CARENE du 6 mars au 6 juin.

L'exposition retrace de manière synthétique **les travaux du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération**. Elle revient sur les objectifs et le calendrier, les chiffres clés du diagnostic de territoire et les grandes orientations du projet. Elle sera complétée au fur et à mesure de l'avancée des travaux, et ce jusqu'à l'arrêt du PLUi qui devrait intervenir fin 2018.

À découvrir **à Saint-Nazaire : dans le hall de la CARENE et à l'accueil de l'urbanisme à l'Hôtel de Ville.**

La concertation de toutes les forces vives de la CARENE se poursuit. Des rencontres ouvertes à tous seront programmées dans les prochains mois. Un dossier et un registre de concertation destiné à recueillir les remarques écrites des habitants, sont disponibles en mairie ainsi qu'au siège de la CARENE sur toute la durée de la procédure.

Chacun peut également adresser ses observations par courrier à Monsieur le Président de la CARENE ou par voie électronique : contactplui@agglo-carene.fr

Plus d'infos sur plui-agglo-carene.fr

Saint-Nazaire LE MAGAZINE 01/03/2018



PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

L'avenir de l'agglomération

parlons-en !

réunion publique

04 Décembre

18:00 - Cinéville

5 Bd Légion d'Honneur - Saint-Nazaire

plui-agglo-carene.fr

CARENE

Saint-Nazaire LE MAGAZINE 05/11/2018

VIE INTERCOMMUNALE

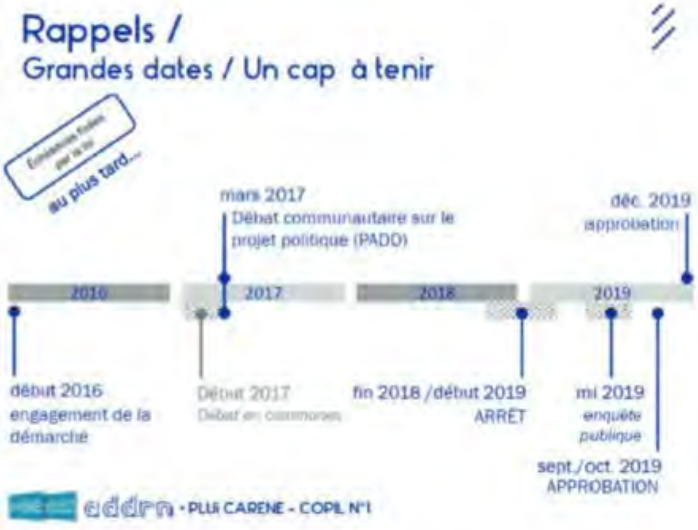
Le PLU devient PLU intercommunal

La loi du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II, a introduit une importante évolution en instituant le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) comme la règle, le PLU communal devenant l'exception.
La loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 prévoit un transfert automatique de la compétence « Plan local d'urbanisme (PLU) aux communautés de communes et d'agglomération à la date du 27 mars 2017.
La loi du 20 décembre 2014, dite loi Macron, encourage ce transfert volontaire avant le 31 décembre 2015, introduisant le report de la grenellisation au 31 décembre 2019 s'il y a prescription du PLUI avant fin 2015.
Au regard de ces éléments les dix maires ont décidé de devancer le transfert automatique prévu à l'échéance de mars 2017 et de proposer à l'ensemble des conseillers communautaires de voter la délibération cadre qui approuve, dès à présent, le transfert de compétence à la CARENE.
Les élus saisissent ainsi l'opportunité de co-construire un document d'urbanisme cohérent pour le territoire en tenant compte des particularités de chacune des communes.
Pour ce faire une charte détermine les modalités de travail nécessaires à la rédaction du PLUI. Chaque maire, adjoint et agent à l'urbanisme des dix communes participeront activement à l'élaboration de ce document en siégeant dans les différentes instances que sont le comité de pilotage, le comité de suivi, le comité de secteur.
Il est important de préciser que la délivrance des permis de construire et autres autorisations d'urbanisme relèveront uniquement de la compétence des maires et que le pouvoir de préemption sera redélégué au cas par cas par la CARENE aux communes.
Le PLU intercommunal entrera en vigueur au plus tard au dernier trimestre 2019.

Bulletin communal de Besné 01/12/2015

PLUI

- Les échéances



- La démarche

Le premier semestre 2016 a été consacré à la découverte et l'appropriation de l'ensemble du territoire CARENE par les maires et les adjoints à l'urbanisme.
Il s'agissait alors de bien appréhender les contraintes et les spécificités de chaque commune afin de mettre en évidence les enjeux auxquels nous aurons à répondre collectivement.
Au cours du deuxième semestre 2016, il appartiendra au comité de pilotage, composé des maires et des adjoints à l'urbanisme, de définir les grandes orientations du PADD (Projet d'Aménagement de Développement Durable) qui seront soumises à concertation de la population d'ici la fin de l'année.

Bulletin communal de Besné 01/07/2016

VIE MUNICIPALE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal : PLUi

le PLUi de quoi s'agit-il ?

- Le PLUi traduit le projet politique d'aménagement et de développement durable (PADD) du territoire de la CARENE pour les 10 à 15 prochaines années.
- Le PLUi garantit la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune de l'agglomération pour répondre aux besoins de la population (logements, équipements...)
- Le PLUi est le document qui réglemente le droit des sols de chaque parcelle publique ou privée. Il remplacera à terme l'ensemble des PLU communaux.





La concertation

L'élaboration du PLUi est le moment privilégié pour échanger avec les habitants, les acteurs économiques, les associations, les intercommunalités, les communes et l'État. La démarche prévoit une information et un dialogue tout au long de la construction du projet.
Les élus des dix communes de l'agglomération se sont donc retrouvés le 29 et 30 septembre dernier lors des universités du PLUI pour débattre sur les grands enjeux de l'intercommunalité à l'horizon 2030.
L'attractivité, les mobilités, la transition écologique, l'habitat, l'environnement... ont été identifiés comme des thématiques constituantes du socle du PLUI de la CARENE.
Ces enjeux et défis ont été soumis à la concertation lors du forum des acteurs le 24 novembre dernier et aux habitants lors des réunions publiques qui se sont tenues au cours du mois de décembre.

Pour compléter cette information et vous permettre de vous exprimer un site internet dédié a été créé :
http://plui-agglo-carene.fr/



Bulletin communal de Besné 01/12/2016

Plan local d'urbanisme intercommunal : du projet au concret

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), seconde étape de l'élaboration du PLUi de la CARENE ont été présentées début septembre, à l'occasion d'une réunion publique puis débattues au sein des conseils municipaux et communautaire.

Quelles orientations pour l'avenir ?

Conçu pour répondre aux besoins des communes et habitants de l'agglomération, le projet s'organise autour de 3 défis à relever :

- Le défi du rayonnement et des coopérations pour conforter notre territoire littoral et estuarien comme socle économique de l'ouest, l'affirmer dans ses fonctions métropolitaines, révéler son potentiel touristique et valoriser ses milieux naturels exceptionnels et actif ;
- Le défi de l'attractivité par le cadre de vie pour favoriser le développement de la proximité et de la qualité résidentielle dans un contexte de territoire à haute valeur patrimoniale, mais soumis à des risques,
- Le défi de l'équilibre et de la solidarité afin de rationaliser et structurer le développement du territoire en s'appuyant sur ses spécificités.

Et maintenant ?

Élus et techniciens de la CARENE travaillent à la formalisation du règlement et du plan de zonage associé. Ces documents traduiront concrètement les orientations du PADD sous forme réglementaire, en précisant où et comment construire sur le territoire intercommunal.

Toutes les infos sur : plui-agglo-carene.fr

Bulletin communal de Besné 01/12/2017

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL : DU PROJET AU CONCRET

Les élus et techniciens de la CARENE et des 10 communes travaillent depuis plusieurs mois à la traduction réglementaire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document central du PLUi, présenté à l'automne 2017.

Concrètement de quoi s'agit-il ?

Il s'agit de **mettre en œuvre le projet** porté par les élus en définissant **où et comment chacun d'entre nous pourra construire demain** sur le territoire intercommunal, mais aussi quels seront les espaces naturels et agricoles préservés ? Où vont pouvoir s'installer les commerces, services et activités économiques ? Quels seront les modes de déplacements sur l'agglomération ?
Ces différents points seront encadrés par deux documents :

- **le plan de zonage** qui divise le territoire intercommunal en zones et secteurs aux caractéristiques spécifiques dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des réglementations différentes.
- **le règlement** qui définit les conditions applicables aux futures constructions (hauteur des bâtiments, alignement des façades par rapport à la rue, stationnement...) pour chacune des zones délimitées au plan de zonage.

La concertation continue

Pour contribuer à cette nouvelle étape clé du PLUi, les acteurs locaux (partenaires économiques, associatifs, institutionnels...), déjà concertés en 2016, se sont réunis en février lors d'un nouveau forum de travail.
Une exposition retraçant les travaux du PLUi a été installée dans chaque commune et **quatre rencontres** ont été organisées d'avril à juin sur le territoire afin de venir à la rencontre des citoyens et les informer au plus près de l'avancement de la démarche et de répondre à leurs questions.

Nous vous rappelons qu'**un dossier et un registre de concertation** destiné à recueillir vos remarques écrites, sont disponibles dans chaque mairie ainsi qu'au siège de la CARENE sur toute la durée de la procédure. Vous pouvez aussi transmettre vos observations par **courrier** adressé à Monsieur le Président de la CARENE ou par voie électronique : contactplui@agglo-carene.fr
Enfin, des réunions publiques seront organisées dans les prochains mois avant un arrêt du document début 2019 et l'organisation d'une enquête publique mi 2019. En attendant l'approbation du PLUi fin 2019, le document d'urbanisme communal reste en vigueur.

Plus d'infos sur plui-agglo-carene.fr



Forum des acteurs - 15 février 2018



Permanence à La Chapelle des Marais - 27 avril 2018

Bulletin communal de
Besné 01/07/2018

Intercommunalité et aménagement du territoire

Planification du Plan air énergie, du plan local d'urbanisme, et du plan de déplacement urbain : Quelles articulations pour mettre en place une stratégie d'aménagement et de développement à l'échelle de l'intercommunalité ?

Le climat, l'air et l'énergie étant des enjeux éminemment transversaux, chaque échelon territorial, chaque document de planification, chaque acteur, influe sur l'atteinte des objectifs de la transition énergétique. Il nous est alors apparu comme pertinent de mener l'élaboration du PCAET parallèlement aux travaux du PLUi et du PDU pour faciliter la cohérence des documents et renforcer leur portée opérationnelle.

Plan local d'urbanisme intercommunal : PLUi



copyright : Martin Lavoy / CARÈNE

À partir de 2020, le PLUi régira les autorisations du droit des sols pour l'ensemble de l'agglomération.
Le travail d'élaboration a démarré en 2015 : S'appuyant sur un diagnostic approfondi, les élus ont défini les ambitions du territoire à horizon 2030 en matière d'habitat, d'économie, de mobilité, d'équipements, d'environnement... Des ambitions détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la CARÈNE.
Au cours des derniers mois, cette stratégie est mise en œuvre pour identifier les secteurs de développement et définir les règles d'urbanisme :
Quels seront les futurs sites de projets ?
Dans quelles zones l'urbanisation sera-t-elle interdite au regard des enjeux de préservation de l'environnement, de terres pour l'agriculture... ? Quelles dispositions respecter pour les nouvelles constructions ?
Ces travaux ont été partagés avec les habitants lors des 3 réunions publiques qui se sont déroulées du 27 novembre au 4 décembre 2018.
Début 2019, le Conseil communautaire dressera le bilan de la concertation et arrêtera le projet. Ce dernier sera ensuite consultable dans le détail et soumis à enquête publique, avant son approbation définitive prévue fin 2019.

Plan de déplacements urbains : PDU

En parallèle, la CARÈNE a entrepris la révision de son PDU. Il s'agit d'actualiser notre stratégie en matière de mobilité pour les 15 années à venir et de programmer les actions prioritaires à plus court terme. Nous mettrons la priorité sur les déplacements de courte distance (moins de trois kilomètres) qui représentent aujourd'hui la moitié des trajets et pour lesquels la voiture est utilisée dans plus de la moitié des cas. Nous souhaitons développer les modes actifs (marche, vélo), pour améliorer le cadre de vie et l'espace public, limiter les émissions polluantes et encourager l'activité physique.



copyright : Martin Lavoy / CARÈNE

Plan climat air énergie territorial : PCAET

Véritable stratégie de transition énergétique, le PCAET fixe des objectifs en matière de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air et de production d'énergies renouvelables. Pour atteindre ces objectifs ambitieux et s'adapter aux effets des changements climatiques - un volet important de cette stratégie - le territoire doit mobiliser tous ses acteurs : collectivités, entreprises, habitants, acteurs de l'aménagement... Tous ont un rôle à jouer, tant pour atténuer le changement climatique que pour s'y adapter.
Les habitants seront invités, courant 2019, à apporter leur contribution afin de s'approprier ces démarches et d'enrichir la réflexion.

L'ensemble de ces plans stratégiques constitue la source de la réflexion sur l'évolution du territoire que nous souhaitons pour demain.

Bulletin communal de
Besné 01/12/2018

Vers le PLU Intercommunal

Depuis le 23 novembre 2015, la CARENE est compétente pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Sans attendre, **le Conseil Communautaire vient donc, par délibération du 15 décembre 2015, de prescrire l'élaboration de celui-ci,** d'en définir les objectifs et les modalités de concertation préalable.

Quels sont les objectifs du futur PLUi ?

Dans le respect des lois ALUR et Grenelle, il devra tout particulièrement viser à :

- Rééquilibrer vers le cœur de l'agglomération l'offre d'habitat en faveur des jeunes actifs et des familles,
- Favoriser le développement du tourisme et valoriser le patrimoine,
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques,
- Mieux protéger les espaces agricoles, les paysages, le milieu naturel et la biodiversité,

Quels moyens sont mis à la disposition de la population pour formuler ses idées ou remarques ?

Concernant la concertation, un registre est d'ores et déjà à votre disposition au service urbanisme-environnement. Il sera alimenté, au fur et à mesure de l'élaboration du PLUi et jusqu'à la fin de la phase de concertation prévue en 2018, par des documents élaborés par la CARENE.

Une boîte mail est également à votre disposition : **contactplui@agglo-carene.fr**
ainsi qu'un site internet : **www.agglo-carene.fr**

Les intérêts des 10 communes et de ses habitants vont-ils être respectés et pris en compte de manière équitable dans l'élaboration du PLUi ?

Afin de préserver les intérêts de chacune des communes, **une charte de gouvernance** signée par l'ensemble des maires et par le président de la CARENE a été approuvée par la conférence intercommunale qui s'est réunie le 1er décembre 2015. Celle-ci définit le rôle dévolu à chacun, en veillant à une juste représentation des élus et des techniciens en charge de l'urbanisme dans chacun des groupes de travail qui seront chargés d'élaborer le PLUi. **Des plans de secteur** par groupe de communes seront ainsi élaborés comme le permet la loi, dans un souci de prise en compte et de préservation des particularismes locaux.

Quelle est l'échéance pour l'approbation du PLUi ? Ce PLUi devrait être approuvé avant la fin 2019.

D'ici là, les PLU de chacune des communes continuent à s'appliquer, ceux-ci étant toujours susceptibles d'être modifiés, après enquête publique menée par la CARENE en collaboration avec les communes.

Plus de renseignements
www.pays-de-la-loire.développement.gouv.fr
www.trameverteetbleue.fr

Bulletin communal de Donges 07/01/2016

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal avance

C'est en ce moment que se décident les contours du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) dont l'approbation est annoncée pour 2019, avec le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévu au Conseil Communautaire de la CARENE du 3 octobre, après ceux ayant eu lieu au sein des Conseils Municipaux des 10 communes membres (le 21 septembre à Donges).

La concertation se poursuit quant à elle tout au long du projet avec une réunion publique qui a eu lieu à Saint-Nazaire le 8 septembre dernier.

Une exposition débute également à ce sujet dans le hall de la mairie. Elle sera enrichie au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Bulletin communal de Donges 14/10/2017

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : du projet au concret



Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), seconde étape de l'élaboration du PLUi de la CARENE ont été présentées début septembre, à l'occasion d'une réunion publique puis débattues au sein des conseils municipaux et communautaire.

Ces orientations s'articulent auprès de trois défis :
- Le défi du rayonnement et des coopérations
- Le défi de l'attractivité par le cadre de vie
- Le défi de l'équilibre et de la solidarité

A DONGES ce débat a eu lieu lors du Conseil Municipal du 21 septembre 2017 lors duquel chaque groupe a pu exprimer ses attentes, faire part de ses craintes éventuelles et dire ses accords ou désaccords. Dans le cadre de la concertation avec la population et les acteurs locaux, le compte rendu intégral de ces échanges, ainsi que le compte rendu des neuf autres débats qui ont eu lieu dans les neuf autres communes est disponible au service urbanisme-environnement aux heures habituelles d'ouverture.

Dans le dossier mis à disposition vous trouverez également le document PADD mis au débat, la lettre du PLUi, le compte rendu des réunions publiques ainsi que les échanges avec les acteurs locaux.

Afin de pouvoir vous approprier la démarche en cours, un site internet est à votre disposition grâce auquel vous pourrez vous exprimer en posant toutes les questions que vous pouvez vous poser au sujet du PLUi :
http://plui-agglo-carene.fr/

En effet, à travers le débat sur le PADD, qui peut sembler un peu abscons, c'est l'avenir du territoire intercommunal et communal qui se joue, que ce soit pour les grands projets économiques ou pour ceux que vous souhaitez mettre en œuvre sur votre terrain.

Les élus de la CARENE et des communes, les techniciens de la CARENE et des communes travaillent actuellement à la formalisation du règlement et du plan de zonage associé. Vous continuerez à être tenus régulièrement informés de l'avancement de la démarche

Bulletin communal de Donges 15/01/2018

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : exposition en Mairie



Annoncée initialement à l'automne 2017, l'exposition sur le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal élaboré par la CARENE, a débutée en février 2018 dans le hall de la mairie. Elle devrait se poursuivre pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Il est rappelé qu'un site internet est à votre disposition pour vous exprimer sur celui-ci et qu'un registre est disponible au service urbanisme-environnement aux heures habituelles d'ouverture : http://plui-agglo-carene.fr/
Chacun peut également adresser ses observations par courrier adressé à Monsieur le Président de la CARENE ou par voie électronique : contactplui@agglo-carene.fr

Enfin un « stand PLUi » sera présent sur le marché place de la mairie le jeudi 31 mai prochain.

Bulletin communal de Donges 16/04/2018



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Du projet à la définition des règles d'urbanisme

La CARENE et les 10 communes travaillent actuellement à l'élaboration des documents réglementaires du PLUi que sont le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) qui constituent des focus sur des secteurs déterminés.

L'état d'avancement du PLUi sera présenté à la population lors de 3 réunions publiques qui auront lieu le 27/09 à Saint-André-des-Eaux, le 29/09 à Saint-Malo-de-Guersac et le 04/12 à Saint-Nazaire. A noter qu'il n'y aura pas de réunion à DONGES.

Il s'agit de la dernière grande étape de concertation du projet prévue avant l'arrêt de celui-ci en février 2019 et la phase d'enquête publique. Un dossier et un registre de concertation sont disponibles à la mairie. Les observations peuvent être transmises par courrier à Monsieur le Président de la CARENE ou par voie électronique : contactplui@agglo-carene.fr

+ d'infos WWW.PLUI-AGGLO-CARENE.FR

Bulletin communal de Donges 18/10/2018



Actuellement, nous sommes régis par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) validé le 5 juillet 2007, révisé le 16 septembre 2015.
Fin 2015, l'ensemble des dix communes de la Carène a décidé de se lancer dans un projet de territoire commun pour inventer son futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).
Depuis le printemps 2016, les dix adjoints à l'urbanisme et les techniciens, entourés des services de la Carène et de l'ADDRN, ont visité les dix communes de notre territoire afin de mieux s'imprégner des enjeux de notre agglomération en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements, d'environnement.
Ces travaux ont été partagés avec la population, lors de cinq réunions publiques organisées en décembre 2016 sur tout le territoire.
Les élus poursuivent désormais leurs réflexions pour **dessiner ensemble le visage de la CARENE à horizon 2030** à travers la seconde étape du PLUi : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce projet sera débattu par les élus à l'automne à la suite d'une **seconde phase de concertation qui débutera dans les prochains mois.** Le règlement à venir devra en respecter les grands principes.
Cette grande aventure se poursuivra, en concertation avec la population jusqu'à son approbation prévu fin 2019.
Les informations relatives à ces futurs évènements seront notamment communiquées sur le site Internet dédié au PLUi : http://plui-agglo-carene.fr/

Jean-François JOSSE, Adjoint à l'Urbanisme, Aménagement du territoire, Développement durable

Bulletin communal de la Chapelle-des-Marais 01/04/2017

2016 : le lancement de nouveaux projets...

Le lancement des réflexions concernant le **site du Pré de la Cure** *(entre centre bourg et parc nature)* et le devenir de **l'ancienne école de Bellevue**.

La révision du plan local d'urbanisme "PLU", futur "PLUI" :
Quand on parle du PLU on répond souvent aux questions suivantes :
Je veux construire ma maison, mais où construire ? Comment ?
Si je construis, y a-t-il des réseaux suffisants ?
Y a-t-il des équipements à proximité ?
Lorsque l'on est agriculteur, on s'inquiète de la préservation d'espace agricole suffisant pour continuer à exercer son activité.
Quand l'entreprise dans laquelle je travaille voudra se développer pourra t'elle le faire ?...
Pour répondre à ces questions, c'est le plan local d'urbanisme *(PLU)* qui est regardé. Chaque couleur correspond à des orientations d'aménagement et à des règles de construction.

A Montoir, la dernière révision du PLU remonte à 2003. Ce PLU est aujourd'hui arrivé au bout de ses orientations. Il doit s'adapter au nouveau contexte *(nouveaux besoins, nouvelles lois,...)*.
Aujourd'hui, la réponse aux besoins peut difficilement être traitée à la seule échelle communale. Pour ces raisons , en application des



nouvelles réglementations **le PLU deviendra PLU intercommunal et engagera les 10 communes de la CARENE.**
Il sera la *"traduction d'une vision partagée du territoire de la Carene"*.
Sa mise en œuvre s'appuiera sur les règles que les communes ont défini ensemble dans une charte de gouvernance. Chaque commune contribuera à tous les groupes de travail.

La révision du PLU en PLUI est un travail de longue haleine.
Elle débutera début 2016. Les principales orientations devront être définies au printemps 2017 et le document final, qui s'appliquera à tous, devra être approuvé au plus tard début 2019.

Bulletin communal de Montoir de Bretagne 01/01/2016

PLUi) Le Plan local d'urbanisme intercommunal : où en sommes nous ?

Engagé fin 2015, le PLUi se poursuit et a franchi une nouvelle étape : les grandes orientations d'aménagement et de développement durables de notre territoire ont fait l'objet de débat en réunions publiques et dans l'ensemble des conseils municipaux des 10 communes. Il a été approuvé par le conseil communautaire de la CARÈNE le 3 octobre 2017.

La démarche se poursuit
Aujourd'hui, il s'agit de traduire ces orientations d'aménagement en règlement pour pouvoir dire où nous pourrons construire et comment? quels seront les espaces à préserver ?
C'est l'objet des travaux qui ont débuté au second semestre 2017 et se poursuivront en 2018.

Tout au long de la démarche, vous pouvez vous informer, apporter votre contribution :
- Sur le site internet dédié au PLUi : plui-agglo-carene.fr,
- En participant aux futurs forums ou réunions publiques,
- Un registre est mis à votre disposition en mairie,
- Une adresse électronique : contactplui@agglo-carene.fr

LA DÉMARCHE SE POURSUIT



Bulletin communal de Montoir de Bretagne 01/12/2017

Urbanisme

) Plan local d'urbanisme intercommunal: du projet au concret

Les élus et techniciens de la CARENE et des 10 communes travaillent depuis plusieurs mois à la mise en œuvre du PLUi.

CONCRÈTEMENT DE QUOI S'AGIT-IL?

En 2017, un premier document appelé projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définissait les grandes orientations liées aux besoins de notre territoire en termes de développement et de préservation.

Pour mettre en œuvre les grandes orientations, aujourd'hui sont étudiés les lieux de construction de demain (où et comment construire), mais aussi les espaces naturels et agricoles à préserver.
Où vont pouvoir s'installer les commerces, services et activités économiques?
Quels seront les modes de déplacements sur l'agglomération?

Ces différentes questions seront encadrées par deux documents:

- **le plan de zonage** qui divise le territoire intercommunal en zones et secteurs: secteur pour les espaces naturels, secteur pour les espaces agricoles, secteur pour l'habitat, zonage pour les activités économiques...
- **le règlement** qui définit les conditions applicables aux futures constructions (hauteur des bâtiments, alignement des façades par rapport à la rue, stationnement...) pour chacun des secteurs délimités au plan de zonage.

LA CONCERTATION CONTINUE

Pour expliquer la démarche du PLUi, **une exposition retraçant les travaux du PLUi** a été installée dans le hall d'accueil de la mairie et quatre rencontres ont été organisées d'avril à juin sur le territoire afin de venir à la rencontre des citoyens et répondre à leurs questions.

Un dossier et un registre de concertation destiné à recueillir les remarques écrites des habitants, sont disponibles dans chaque mairie ainsi qu'au siège de la CARENE sur toute la durée de la procédure. Vous pouvez également transmettre vos observations par courrier adressé à Monsieur le Président de la CARENE ou par voie électronique: **contactplui@agglo-carene.fr.**

Enfin, des réunions publiques seront organisées dans les prochains mois avant un arrêt du document début 2019 et l'organisation d'une enquête publique mi 2019.

En attendant l'approbation du PLUi fin 2019, le document d'urbanisme communal reste en vigueur.

Plus d'infos sur **plui-agglo-carene.fr**



Bulletin communal de Montoir de Bretagne 01/07/2018

Communiqué de presse

Service communication
DOSSIER SUIVI PAR : CAROLE LE NOACH
☎ : 02 40 11 55 35
▯ : 02 40 11 55 20
MEL : communication@mairie-pornichet.fr

Pornichet, le 30 septembre 2015

Lancement d'un PLU intercommunal dans le respect des identités communales

Hier soir, le Conseil Communautaire a délibéré pour solliciter l'avis des communes sur le transfert de compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme à la CARENE. Tout en votant en faveur du transfert de compétence, les élus de la majorité municipale de Pornichet ont insisté sur les garanties apportées par la CARENE en matière de respect des identités communales et de préservation du rôle des communes dans le futur dispositif.

La loi ALUR prévoit le transfert automatique de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme à l'intercommunalité le 27 mars 2017.

En accélérant le calendrier, la CARENE anticipe le transfert de compétence pour mieux le préparer, dans un processus d'élaboration qui laisse toute leur place aux communes. Elle fait également preuve de solidarité intercommunale dans la mesure où d'autres communes ont des PLU qui ne sont pas compatibles avec le Grenelle de l'Environnement et qui vont devenir caducs dès le 1er janvier 2017.

L'objectif est donc de développer une vision commune de l'aménagement de l'espace au niveau de l'agglomération qui respecte les identités communales. Et c'est sur ce point que les élus de Pornichet ont souhaité insister : « *nous avons été attentifs et vigilants, au cours de nos échanges, à ce que les spécificités communales soient bien prises en compte, demain, par la CARENE, dans notre PLU intercommunal* », a rappelé le Maire de Pornichet en séance du Conseil Communautaire.

Parmi les garanties obtenues dans le cadre d'une future charte de gouvernance, la Ville de Pornichet, comme toutes celles de la CARENE, sera représentée à toutes les étapes de l'élaboration du PLUi. Elle conservera également le droit de préemption urbain. La CARENE s'est engagée à ce que le futur PLUi respecte l'identité des communes membres, dans le cadre des plans de secteur et de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) qui a été récemment créée à Pornichet.
Concrètement, les mairies conserveront la maîtrise des autorisations d'urbanisme (ex. permis de construire), le droit de préemption urbain et la relation directe avec les usagers et les porteurs de projets immobiliers.
Suite à la séance du conseil communautaire, les communes vont désormais délibérer en Conseil Municipal pour émettre un avis sur le transfert de la compétence PLU dans le cadre de l'élaboration d'un futur PLUi.

Communiqué de presse Pornichet 30/09/2015

PLU INTERCOMMUNAL

Qu'est-ce que ça va changer concrètement ?

La loi ALUR rend obligatoire le transfert de compétence des communes en matière de PLU vers leur intercommunalité. La Ville de Pornichet et les communes membres de la CARENE ont négocié et obtenu la mise en place d'une charte de gouvernance qui préservera leur rôle et leur identité dans le futur PLUi. L'objectif est donc de développer une vision commune de l'aménagement de l'espace au niveau de l'agglomération tout en respectant les identités communales.

Une obligation légale

La loi ALUR prévoit le **transfert automatique** de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme à l'intercommunalité **le 27 mars 2017**.

La CARENE anticipe le transfert de compétence pour **mieux le préparer** dans un processus de concertation qui laisse toute leur place aux communes puisqu'elles participeront directement à l'écriture de ce PLUi.

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en vigueur à Pornichet sera intégrée au PLUi. **Ainsi l'identité patrimoniale de la commune, ses zones agricoles et le caractère bocager de la campagne seront préservés.**

Solidarité intercommunale

L'accélération du calendrier est également synonyme de solidarité intercommunale dans la mesure où d'autres communes ont des PLU qui ne sont pas compatibles avec le Grenelle de l'Environnement. Les PLU de ces communes deviendraient caducs dès le 1er janvier 2017. Le lancement du PLUi leur permet de proroger ce délai.

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Ce qu'il faut retenir...

la commune

- **La Ville garde son droit de préemption urbain.** Elle pourra donc acquérir en priorité un bien immobilier pour réaliser des opérations d'aménagement urbain.
- **La Ville continue l'instruction des autorisations d'urbanisme** (permis de construire...).

vous

- **Aucun changement dans vos démarches.** Le service urbanisme continue de vous accueillir pour toutes vos démarches en la matière.

Calendrier

30/09/15
La CARENE a délibéré pour demander le transfert de compétence.

04/11/15
Le Conseil Municipal a délibéré en faveur de ce transfert, comme l'ensemble des communes.

01/12/15
La Conférence intercommunale des Maires conduit à la signature de la charte de gouvernance.

15/12/15
La CARENE a lancé le processus d'élaboration du PLUi.

En attendant l'entrée en vigueur du PLUi, à l'horizon 2019, le PLU communal reste en vigueur et la Ville peut continuer à engager des procédures d'évolution de son PLU pour mettre en œuvre ses projets (modification n°3 et révision allégée en cours).

Bulletin communal de Pornichet 01/01/2016



INTERCO.

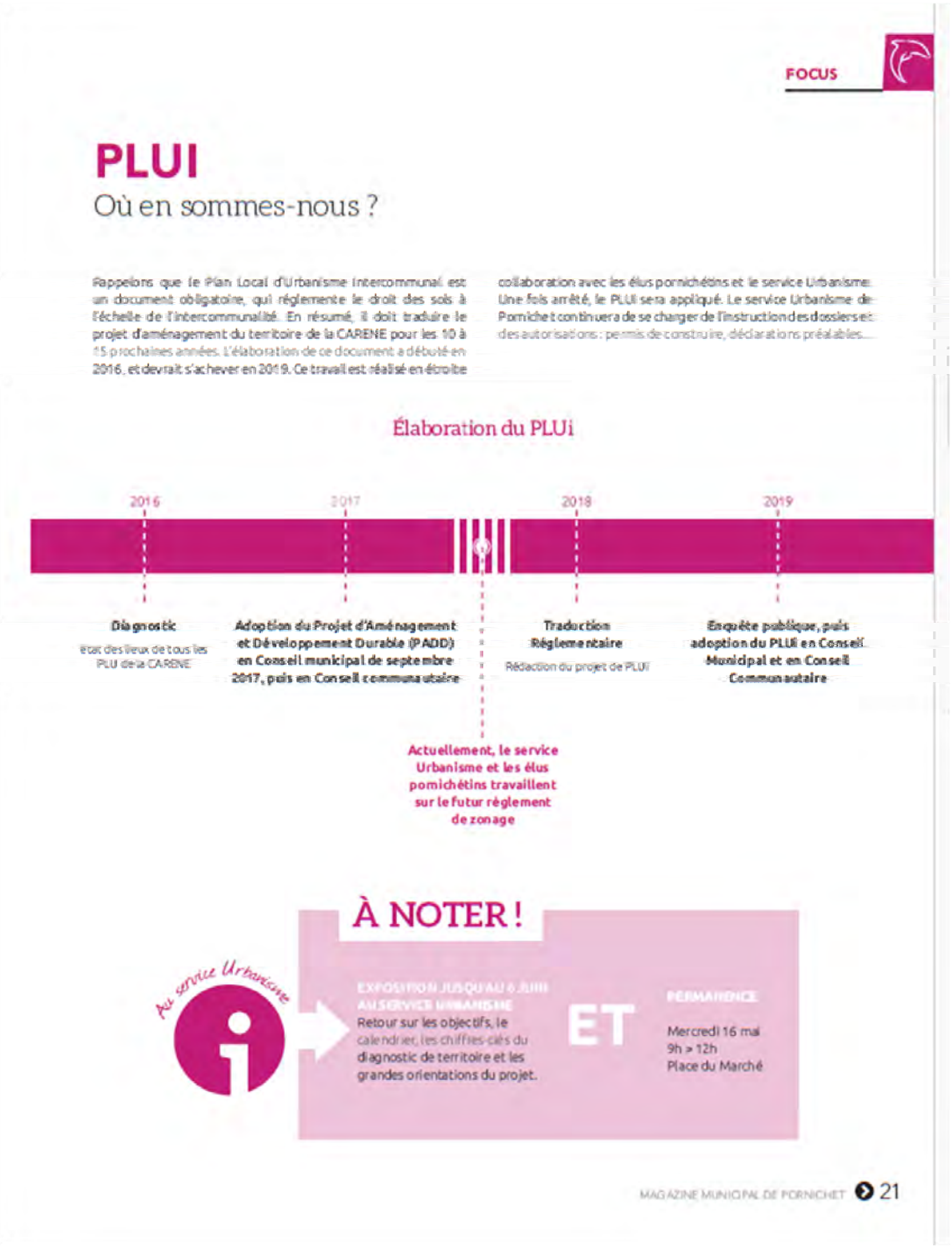
Les idées reçues

Eau, assainissement, gestion des déchets... la CARENE gère de nombreuses compétences du quotidien depuis sa création. À travers la loi NOTRe, de nouvelles compétences vont être obligatoirement transférées, dans le respect des spécificités communales.

Afin de répondre aux idées reçues, voici un petit récapitulatif de ce que les tranferts de compétences changent ou plutôt ne changent pas !

Compétences concernées	Ce que prévoit la loi	Concrètement, ce que ça change (ou ne change pas)
Aire d'accueil des gens du voyage	La loi NOTRe prévoit le transfert aux Communautés d'Agglomération de « l'aménagement, la gestion et l'entretien des aires d'accueil des gens du voyage » au plus tard au 1er janvier 2017.	À partir du 1er janvier 2017, l'aire des gens du voyage, gérée jusqu'à présent par la Ville, sera transférée à la CARENE. Elle en assurera non seulement la gestion mais aussi l'aménagement. Pour répondre aux obligations légales de la commune, la CARENE financera la création de 6 emplacements supplémentaires sur le site actuel. **Le foncier reste propriété de la Ville.** **Le Maire conserve son pouvoir de police sur les occupations illicites de terrain.**
Promotion du tourisme	La loi NOTRe élargit la compétence économique des communautés d'agglomération à la promotion du tourisme et à la création des offices de tourisme. Le projet de loi « Montagne », en cours d'examen au Sénat à l'heure de la rédaction de ce magazine, prévoit que les stations classées peuvent conserver un Office de Tourisme communal.	Dans la mesure où la Ville est classée station de tourisme, **elle maintient son office de tourisme communal** à travers sa Société Publique Locale *Pornichet, la Destination*. L'Office de Tourisme gardera toujours ce lien de proximité avec les Pornichetins et visiteurs et continuera à leur fournir des informations sur la découverte du territoire. **La taxe de séjour reste communale.** ***Pornichet, la Destination* va bâtir avec la CARENE la stratégie de promotion du territoire** et permettre ainsi de gagner en attractivité en captant de nouveaux publics. La Ville reste actionnaire à 98 % de *Pornichet, la Destination*, qui gère l'Hippodrome et les missions de l'Office de Tourisme.
Développement économique : création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités économiques	La loi NOTRe attribue une compétence économique pleine et entière aux intercommunalités qui porte sur l'ensemble des actions économiques et sur les zones d'activités.	Le choix de la Ville de Pornichet a été de ne pas demander le transfert à la CARENE de la zone d'activité communale du Hecqueux compte tenu de sa vocation à accueillir essentiellement de l'artisanat et du commerce de proximité, et de son intégration dans un tissu pavillonnaire à proximité de zones d'habitat. Ce choix a bien été pris en compte par la CARENE. **La zone du Hecqueux reste donc communale.** **La zone d'activités Pornichet Atlantique est déjà une zone communautaire. Il n'y a donc pas de changement.**
Urbanisme : élaboration du PLUi	La loi ALUR (Accès au logement et un urbanisme rénové) instaure le transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités.	Le futur PLUi respectera l'identité des communes membres. Pour Pornichet, le maintien et la prise en compte de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) sont assurés. **Les services municipaux continueront d'instruire les permis de construire et les autorisations de travaux.** **La Ville conservera son droit de préemption urbain.** Une phase de concertation avec la population est déjà engagée autour du futur PLUi, dont l'adoption aura lieu en 2019.

Bulletin communal de Pornichet Hiver 2017



FOCUS

PLUI

Où en sommes-nous ?

Rappelons que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est un document obligatoire, qui réglemente le droit des sols à l'échelle de l'intercommunalité. En résumé, il doit traduire le projet d'aménagement du territoire de la CARENE pour les 10 à 15 prochaines années. L'élaboration de ce document a débuté en 2016, et devrait s'achever en 2019. Ce travail est réalisé en étroite collaboration avec les élus pornichétins et le service Urbanisme. Une fois arrêté, le PLUi sera appliqué. Le service Urbanisme de Pornichet continuera de se charger de l'instruction des dossiers et des autorisations : permis de construire, déclarations préalables...

Élaboration du PLUi

2016 — **Diagnostic** : état des lieux de tous les PLU de la CARENE

2017 — **Adoption du Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) en Conseil municipal de septembre 2017, puis en Conseil communautaire**

2018 — **Traduction Réglementaire** : Rédaction du projet de PLUi

2019 — **Enquête publique, puis adoption du PLUi en Conseil Municipal et en Conseil Communautaire**

Actuellement, le service Urbanisme et les élus pornichétins travaillent sur le futur règlement de zonage

À NOTER !

Au service Urbanisme

EXPOSITION JUSQU'AU 6 JUIN AU SERVICE URBANISME
Retour sur les objectifs, le calendrier, les chiffres-clés du diagnostic de territoire et les grandes orientations du projet.

ET

PERMANENCE
Mercredi 16 mai
9h > 12h
Place du Marché

MAGAZINE MUNICIPAL DE PORNICHET 21

Bulletin communal de Pornichet Printemps 2018

PLUi

Le plan local d'urbanisme, c'est aussi à l'échelle intercommunale

Parallèlement à la révision en cours de notre plan local d'urbanisme communal - PLU, le plan local d'urbanisme intercommunal - PLUi est en train de se mettre en place à l'échelle de la Carène.

Suite à la publication de différentes lois, notamment la loi Alur (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), les intercommunalités deviennent compétentes en matière de planification de l'aménagement du territoire.

Le PLUi est un projet d'envergure. Ce document régira à terme le droit du sol sur toute l'agglomération, soit dix communes pour un territoire de 318 km². Il devrait être validé fin 2019.

La première étape du PLUi consiste en l'élaboration d'un diagnostic de territoire, s'ensuivra la rédaction du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui sera débattu en mars 2017.

Conjointement à l'élaboration du PLUi, la Carène entreprend la révision du plan de déplacements urbains (DPU) ainsi que l'élaboration du plan climat air énergie territorial (PCAET), deux documents qui constitueront respectivement les volets mobilité et énergie-climat du PLUi.

Pour plus d'information, la Carène vous propose cinq réunions publiques d'information, ouvertes à tous les habitants de l'intercommunalité :

- **8 décembre, Pornichet, hippodrome 18h30 - Attractivité**
- **10 décembre, Besné, salle A Capella, 11h - Mobilité**
- **12 décembre, Saint-Nazaire, Cinéville, 18h30 - Transition écologique et énergétique**
- **14 décembre, Montoir de Bretagne, salle Bonne Fontaine, 18h30 - Habitat**
- **15 décembre, Saint-Joachim, salle des fêtes, 18h30 - Trames vertes et bleues**

Ces cinq réunions aborderont des thèmes spécifiques et seront précédées d'un tronc commun d'information sur l'ensemble du PLUi.

Bulletin communal de Saint-André-des-Eaux 01/11/2016

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUi : LE FUTUR VISAGE DE LA CARENE SE DESSINE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Carène, entamée en 2015, se poursuit. Sur la base des enjeux issus du diagnostic, présenté en décembre lors des réunions publiques, les élus travaillent depuis plusieurs mois à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : seconde étape du PLUi.

Le PADD c'est quoi ?

Pièce maîtresse du PLUi, le PADD formalise les grandes orientations d'aménagement de la Carène pour les 10 à 15 prochaines années notamment sur : les ambitions démographiques, l'attractivité économique et touristique, le cadre de vie de tous les habitants, la préservation de la biodiversité, la transition écologique...

Le PADD traduit ainsi la stratégie du développement à partir de laquelle seront définies les règles d'urbanisme ainsi que les grands équilibres entre espaces naturels et espaces dédiés aux constructions. Ce travail constituera la troisième étape de l'élaboration du PLUi qui démarrera dès l'automne.

La concertation continue

Afin de vous présenter en détail le projet de la Carène à horizon 2030 et d'échanger avec vous sur la stratégie de développement portée par les élus des 10 communes membres, une réunion publique de concertation se tiendra le **vendredi 8 septembre à 18h, au Cinéville de Saint-Nazaire, 5 Boulevard de la Légion d'Honneur**.

Toutes les informations sur le PLUi, le détail des prochaines rencontres et contribuer à son élaboration, rendez-vous sur le site Internet dédié au PLUi : **http://plui-agglo-carene.fr/.**

Bulletin communal de Saint-André-des-Eaux 01/07/2017

Plan local d'urbanisme intercommunal

Le futur visage de la Carene se dessine

Entamée en 2015, l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), se poursuit. Sur la base des enjeux issus du diagnostic, présenté fin 2016 lors des réunions publiques, les élus travaillent à la définition du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), seconde étape du PLUi.

Le PADD, c'est quoi ?

Pièce maîtresse du PLUi, le PADD formalise les grandes orientations d'aménagement de l'agglo pour les dix à quinze prochaines années (ambitions démographiques, attractivité économique et touristique, cadre de vie...)

Il traduit la stratégie du développement à partir de laquelle seront définies les règles d'urbanisme ainsi que les grands équilibres entre espaces naturels et espaces dédiés aux constructions. Ce travail constituera la troisième étape de l'élaboration du PLUi qui démarrera à l'automne.

La concertation continue

Afin de présenter le projet de la Carene à l'horizon 2030, **une réunion publique de concertation se tiendra vendredi 8 septembre**, à 18h, à Cinéville, 5 bd de la Légion d'Honneur, à Saint-Nazaire.

Plus d'infos : plui-agglo-carene.fr

Bulletin communal de Saint-André-des-Eaux 01/09/2017

Plan local d'urbanisme

L'enquête publique sur le plan local d'urbanisme et celle sur le schéma directeur d'assainissement pluvial seront menées conjointement du ~~Lundi~~ 19 février ~~2018~~ au mercredi 21 mars ~~2018~~.

Durant cette période, vous pourrez rencontrer le commissaire-enquêteur aux dates suivantes :

- Lundi 19 février de 9h à 12h
- le samedi 24 février de 9h à 12h
- le mercredi 28 février de 9h à 12h
- le vendredi 9 mars de 14h à 17h
- le samedi 17 mars de 9h à 12h
- le mercredi 21 mars de 14h à 17h

Vous pourrez également lui écrire en mairie, par voie postale, ou par messagerie électronique. Tous les détails seront connus début février et affichés en mairie, à divers endroits de la ~~Commune~~ et sur le site internet.

Plan local d'urbanisme intercommunal : du projet au concret

Le Projet d'[illegible]nagement et de Développement Durables (PADD) constitue la seconde étape de l'élaboration du PLUi de la Carène.

Quelles orientations pour l'avenir ?

Conçu pour répondre aux besoins des communes et des habitants de l'agglomération, le projet s'organise autour de ~~3~~ défis à relever :

- Le défi du rayonnement et des coopérations pour conforter notre territoire littoral et estuarien comme socle économique de l'ouest, l'affirmer dans ses fonctions métropolitaines, révéler son potentiel touristique et valoriser ses milieux naturels exceptionnels et actif ;
- Le défi de l'attractivité par le cadre de vie pour favoriser le développement de la proximité et de la qualité résidentielle dans un contexte de territoire à haute valeur patrimoniale, mais soumis à des risques,
- Le défi de l'équilibre et de la solidarité afin de rationaliser et structurer le développement du territoire en s'appuyant sur ses spécificités.

Et maintenant ?

Élus et techniciens de la Carène travaillent à l'écriture du plan de zonage et du règlement associé. Ces documents traduiront concrètement les orientations du PADD sous forme réglementaire, en précisant où et comment construire sur le territoire intercommunal.

Dossier PLUi consultable en mairie et sur : http://plui-agglo-carene.fr/.

Bulletin communal de Saint-André-des-Eaux 01/01/2018

L'agglomération, parlons-en !

Habitat, mobilités, activités, protection de la nature et des paysages, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération, pose les bases de l'évolution du territoire pour les 15 années à venir dans tous les aspects de votre quotidien.

Une exposition en mairie retrace de manière synthétique les travaux du PLUi : les objectifs, le calendrier, les chiffres-clés du diagnostic de territoire et les grandes orientations du projet. Elle est visible aux heures habituelles d'ouverture jusqu'au 6 juin.

Vous exprimer

Un dossier et un registre de concertation destiné à recueillir les remarques écrites des habitants, sont disponibles en mairie ainsi qu'au siège de la CARENE sur toute la durée de la procédure.

Chacun peut également adresser ses observations par courrier à Monsieur le Président de la CARENE ou par voie électronique : **contactplui@agglo-carene.fr**

Plus d'infos sur http://plui-agglo-carene.fr

Bulletin communal de Saint-André-des-Eaux 01/05/2018

PLUi

Une réunion publique à l'Espace du Marais

Les dix communes de la Carène travaillent depuis plusieurs mois à la traduction réglementaire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document central du PLUi, présenté à l'automne 2017. Trois nouvelles réunions publiques sont programmées avant l'enquête publique. En attendant l'approbation du PLUi, les documents d'urbanisme communaux restent en vigueur.

Plus d'info sur **plui-agglo-carene.fr**.

27 novembre à 18h	**29 novembre à 18h**	**4 décembre à 18h**
Espace du Marais	**Salle des Fêtes**	**Cinéville**
Saint-André des Eaux	**Saint-Malo de Guersac**	**Saint-Nazaire**

Bulletin communal de Saint-André-des-Eaux 01/11/2018

Urbanisme

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) du 26 mars 2014 **apporte des changements en matière de compétences des Intercommunalités dans les domaines de l'urbanisme.** Entre transfert de compétence et Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)*, les conséquences (non exhaustives) sont les suivantes :

■ Le législateur impose que tous les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) de la CARENE soient révisées **pour prendre en compte les évolutions des lois Grenelle au 31 décembre 2016** (7 Communes sur 10 de la CARENE doivent réviser leur PLU)
■ Un débat sur le transfert de compétence
■ et l'engagement d'un **PLUI est obligatoire avant mars 2017.** Le législateur désigne l'intercommunalité compétente de plein droit pour élaborer un PLUI).

Dans ce contexte législatif, les élus de la CARENE ont décidé d'adopter une **démarche pragmatique, volontariste et solidaire en prenant la décision d'engager le transfert de compétence dès le 29 septembre 2015.** En effet, étant donné le fait que la plupart des Communes de la CARENE (hors Saint Joachim) ont pour obligation de réviser leur PLU afin de prendre en compte les lois Grenelle (ce qui induit un coût non négligeable pour chacune des Communes) pour le 31 décembre 2016 et que le PLUi est une obligation légale d'ici mars 2017, les élus ont fait valoir le principe de solidarité et ont décidé de se lancer dans cette démarche PLUi.

Les élus s'orientent vers cette option et ils en décideront lors du conseil municipal de fin octobre. En effet, il est apparu bien plus raisonnable **de décider plutôt que de subir** car en tout état de cause la loi impose que les intercommunalités débattent de l'engagement d'un PLUI avant le 27 mars 2017.

L'idée qui est ressortie des nombreuses réflexions est celle de la solidarité des Communes de la CARENE : agir ensemble et décider ensemble plutôt que d'avoir à subir et prendre des décisions dans l'urgence. **Le PLUi devra être l'illustration de ce que les élus des 10 Communes auront souhaité ensemble.** Ce PLUi sera le fruit de leurs réflexions, de leur vision du territoire de la CARENE.

En effet, aujourd'hui, la réalité du fonctionnement et de l'organisation des territoires fait de **l'intercommunalité l'échelle la plus pertinente** pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements.
Pour faire face aux questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, d'économie des ressources et de pénurie de logements, le niveau communal n'est plus aujourd'hui le plus approprié. Les enjeux actuels exigent que ces questions soient prises en compte sur un territoire plus vaste, celui de l'intercommunalité.

De son côté, la Commune de St Joachim a fait part de ses exigences sur la mise en place d'un PLUI :
■ **Tenir compte des spécificités, des richesses et de l'identité de la Commune**
■ Prendre en compte son PLU déjà grenellisé. **A ce titre, la CARENE prendra en charge toutes les dépenses déjà engagées** dans la révision de son actuel projet de PLU.
■ Le droit de préemption est conservé par la commune sur son champ de compétence même s'il n'a jamais été exercé depuis 2008.
■ Les principes fondateurs du PLUI reposeront sur **une charte co-élaborée par les Communes** (appelée charte de gouvernance):

- **Concertation impérative avec les Communes** (lors de réunions composées selon les ordres du jour du Maire, de l'Adjoint à l'urbanisme, de groupe de travail communal et de techniciens des communes). Le PLUi repose sur un principe de co-construction.
- **Prise en compte de l'échelle communale pour garantir la relation de proximité Commune - Habitants**

Deux réunions d'information se sont déroulées pour tous les élus municipaux :
Le 7 juillet 2015 à CINEVILLE lors d'une séance organisée par la CARENE
Le 28 septembre au conseil municipal de SAINT JOACHIM lors d'un point en information

* Le PLUI est un document d'urbanisme à l'échelle d'un groupement de communes qui étudie le fonctionnement et les enjeux du territoire, construit un projet de développement respectueux de l'environnement, et le formalise dans des règles d'utilisation du sol. Le PLUI doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé à horizon 10-15 ans, consolidant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire.



Bulletin communal de Saint-Joachim 01/10/2015

Urbanisme

ÉTAT D'AVANCEMENT DU PLUI

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE, débutée en 2016, se poursuit. Sur la base des enjeux, présentés fin 2016 lors des réunions publiques, les élus travaillent depuis plusieurs mois à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : seconde étape du PLUi.

Le PADD qu'est-ce que c'est ?

Pièce maîtresse du PLUi, le PADD formalise les grandes orientations d'aménagement de l'agglo pour les 10 à 15 prochaines années (ambitions démographiques, attractivité économique et touristique...).

Il traduit la stratégie du développement à partir de laquelle seront définies les règles d'urbanisme ainsi que les grands équilibres entre espaces naturels et espaces dédiés aux constructions. Ce travail constituera la troisième étape de l'élaboration du PLUi qui démarrera dès l'automne.

La concertation continue

Afin de présenter le projet de la CARENE à horizon 2030, deux temps d'échange ont eu lieu :

une rencontre avec l'ensemble des élus municipaux et communautaires s'est tenue le 5 septembre à Saint-Malo

une réunion publique de concertation s'est tenue le vendredi 8 septembre à 18h à Cinéville à Saint-Nazaire.

Le PADD a ensuite été présenté aux Conseil Municipaux des 10 communes (le 11 septembre dernier pour Saint-Joachim) puis a été débattu le 3 octobre en Conseil Communautaire.

Pour retrouver toutes les informations sur le PLUi, le détail des prochaines rencontres et contribuer à son élaboration, parcourez les différentes rubriques du site internet : http://plui-agglo-carene.fr





SAINT JOACHIM

ETUDE DE PROGRAMMATION URBAINE ILES DE PENDILLE ET D'AIGNAC

Pour poursuivre son dynamisme, la commune de Saint Joachim est amenée à évoluer. Comment imaginer le futur de ce territoire de manière respectueuse du paysage, du patrimoine et des habitant? Pour réfléchir à toutes ces problématiques, la CARENE a financé une étude de programmation urbaine. Les agences Onésime Paysage et TLPA ont été retenues pour cette mission. Afin de mieux connaître le territoire, l'équipe d'urbanistes, d'architectes et de paysagistes ont résidé sur la commune pendant une semaine en immersion et organisé de nombreux temps forts du 18 au 22 septembre 2017.



Herbier avec les enfants du centre de loisirs — *Balade en chaland pour découvrir le marais* — *Café Débat à la médiathèque* — *Balade publique au centre-bourg de Pendille, une trentaine de participants*

Merci à vous! Nous avons passé une excellente semaine sur ce beau territoire. De nombreuses problématiques sont ressorties telles que : quels contacts au marais aujourd'hui? Comment accueillir de nouveaux habitants sur Pendille en gardant des espaces de respiration et en prenant en compte les problèmes de stationnement et de sécurisation liés à la RD50? Comment conserver l'identité locale et le patrimoine de Saint Joachim?.. Vous pouvez retrouver ces questionnements ainsi qu'une présentation des différents temps forts de la semaine à travers l'exposition publique présente à la médiathèque Louise Michel. A très bientôt !

ET ENSUITE ?

NOVEMBRE 2017

Réunion de présentation aux élus du diagnostic et des éléments issus de la concertation

Comité technique de définition de l'étude des enjeux avec les élus et partenaires

ATELIER PUBLIC DE CO CONCEPTION POUR LE SITE D'AIGNAC

JANVIER 2018

Réunion de présentation aux élus des scenarii d'aménagement sur les sites d'Aignac et de Pendille

FÉVRIER 2018

Présentation du plan guide de projet en compagnie des élus

MARS 2018

Réunion publique débat de présentation du projet

Exposition publique



Bulletin communal de Saint-Joachim 01/11/2017



PLUi
L'agglomération parlons-en !

Habitat, mobilités, activités, protection de la nature et des paysages, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération, pose les bases de l'évolution du territoire pour les 15 années à venir dans tous les aspects de votre quotidien.

POSER VOS QUESTIONS

Où vais-je pouvoir construire, et comment? Quels seront les espaces naturels et agricoles préservés ? Où vont pouvoir s'installer les commerces, services et activités économiques ? Quels seront les modes de déplacements demain sur l'aggomération?

Pour évoquer l'ensemble de ces questions avec élus et techniciens, une série de rencontres vous est proposée d'avril à juin :

vendredi 27 avril - foire Expo de La Chapelle-des-Marais (14h-17h) -Complexe sportif

mercredi 16 mai - marché de Pornichet (9h-12h)
Place du Maréchal Joffre

jeudi 31 mai - marché de Donges (9h-12h)
Place Armand Morvan

samedi 2 juin - marché de Saint-Joachim (9h-12h)
Place de la Commune de Paris

Une expo dans les communes de la CARENE jusqu' au 6 juin.
L'exposition retrace de manière synthétique les travaux du PLUi : les objectifs, le calendrier, les chiffres-clés du diagnostic de territoire et les grandes orientations du projet. L'exposition est visible aux heures habituelles d'ouverture

A Besné, Donges, La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim et Trignac : dans les halls des mairies

A Pornichet : dans les locaux des services techniques administratifs (105 av. du Général de Gaulle)

A Saint-Malo-de-Guersac : dans les locaux provisoires de la mairie (ex CTM)

A Saint-Nazaire : dans le hall de la CARENE et à l'accueil de l'urbanisme à l'Hôtel de Ville

VOUS EXPRIMER

Un dossier et un registre de concertation destiné à recueillir les remarques écrites des habitants, sont disponibles en mairie ainsi qu'au siège de la CARENE sur toute la durée de la procédure.
Chacun peut également adresser ses observations par courrier adressé à Monsieur le Président de la CARENE ou par voie électronique :
contactplui@agglo-carene.fr

Plus d'infos sur **http://plui-agglo-carene.fr**

Bulletin communal de Saint-Joachim 01/04/2018

PLUI : DU PROJET À LA DÉFINITION DES RÈGLES D'URBANISME

Les 10 communes de la CARENE travaillent depuis plusieurs mois à la traduction réglementaire des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document central du PLUi, présenté à l'automne 2017.

Concrètement de quoi s'agit-il ?

Il s'agit de localiser les secteurs qui auront vocation à accueillir le développement futur du territoire (habitat, commerces, activités économiques, ...) mais aussi les espaces à préserver de l'urbanisation. Pour cette étape cruciale, qui aboutira à la définition de nouvelles règles d'urbanisme, les élus ont à leur disposition 3 outils réglementaires.

Le zonage :
OÙ construire ?
Il divise le territoire intercommunal en zones et secteurs aux caractéristiques spécifiques dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des réglementations différentes.

Le règlement :
Comment construire ?
Il définit les conditions applicables aux futures constructions (hauteur des bâtiments, alignement des façades par rapport à la rue, stationnement...) pour chacune des zones délimitées au plan de zonage.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
quelles intentions de la collectivité sur les sites de projet ?
Organisant l'aménagement d'opérations d'ensemble, elles concernent des secteurs bâtis ou non, quel que soit leur statut : public ou privé.

Des réunions de présentation de l'état d'avancement des travaux du PLUi

Des réunions publiques seront organisées fin 2018, les dernières avant l'enquête publique.

En attendant l'approbation du PLUi, les documents d'urbanisme communaux restent en vigueur.

La concertation continue ... **Un dossier et un registre de concertation** destiné à recueillir vos remarques écrites sont disponibles dans chaque mairie ainsi qu'au siège de la CARENE sur toute la durée de la procédure. Les observations peuvent aussi être transmises par courrier adressé à Monsieur le Président de la CARENE ou par **voie électronique :** contactplui@agglo-carene.fr.



Bulletin communal de Saint-Joachim 01/11/2018

Le PLU intercommunal (PLU i) et ses enjeux

La genèse du PLU i

La loi ALUR du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, confirme le caractère intercommunal des documents de planification en matière d'urbanisme. La pertinence d'un tel échelon favorise la lutte contre l'étalement urbain, une meilleure prise en compte des problèmes environnementaux et assure la cohérence des actions communales d'un même secteur.

Le PLU i est un outil pour l'avenir de nos territoires.

Forts de ce constat, les élus de la CARENE ont souhaité « travailler à sa mise en œuvre, autour d'un projet de gouvernance partagée et dans le respect du rôle **de proximité et des identités** des communes ».

Chaque commune est attachée à son identité et ne veut pas être fondue, banalisée, mais faire de ses spécificités, **une richesse collective**.

La co-construction d'un tel projet de développement du territoire est essentielle. Le PLU i doit traduire le respect des intérêts des territoires qui le composent et pour ce faire, une approche transversale des orientations d'aménagement est nécessaire.

Les élus des 10 communes ont donc décidé que ces principes fondateurs seraient inscrits dans une charte de gouvernance, qui sera la traduction de la construction collective de la communauté d'agglomération. Cette charte, représentant un engagement politique fort, a été signée par l'ensemble des maires le 1er décembre dernier.



CARENE le 1er décembre 2015, signature de la charte de gouvernance PLU i

Le processus de décision fait clairement apparaître la place des élus communaux, des maires et des adjoints à l'urbanisme et le rôle des commissions d'urbanisme ou assimilées, sans oublier les binômes techniciens/élus.

Intercommunalité

En route pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Pour engager l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et partager le diagnostic du territoire, nous avons souhaité une première phase « d'immersion » dans chacune des dix communes, par les élus du comité de suivi.

Il s'agit tout d'abord de **construire le collectif politique indispensable à l'élaboration du PLUi ; il s'agit également** de permettre une appropriation des éléments saillants qui caractérisent les communes dans toutes leurs composantes, habitat, économie, agriculture, environnement, déplacements, transition énergétique, culture, patrimoine, histoire... et de faire émerger les grands enjeux pour le développement et l'attractivité de cette commune parcourue le 4 février 2016 et de son territoire élargi.

La CARENE s'est ainsi dotée d'un « bus PLUi », spécialement aménagé, pour sillonner les routes de l'agglomération et découvrir, ou redécouvrir le terrain.

Il apparaît en effet essentiel que les principaux acteurs, décideurs travaillent, réfléchissent, arbitrent sur la base d'une connaissance réelle et vécue de la CARENE.

La mobilisation de tous les élus sur ce dossier, et notamment les adjoints à l'urbanisme, est donc importante et ce, dès cette première phase, ainsi que bien entendu durant les quatre années de l'élaboration du PLUi.

Le chantier est désormais ouvert.

Il se mènera suivant les principes que nous avons déterminés avec les maires dans notre Charte de gouvernance, et dans le respect des principes de PROXIMITÉ et d'IDENTITÉ que nous avons souhaité privilégier.

Journée d'immersion à Saint-Malo-de-Guersac









Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Les élus communautaires ont lancé les premiers actes fondateurs du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) lors du Conseil communautaire du 15 décembre 2015, en déterminant notamment ses grands enjeux locaux. Cette nouvelle compétence de la CARENE a été votée le 23 novembre 2015, à la suite de l'avis favorable des dix communes de l'agglomération dont la ville de Trignac.

Il s'agit, maintenant, pour l'Agglomération de co-construire, avec les communes et en concertation avec la population et les intervenants locaux, ce document majeur qui touche au plus près les intérêts des habitants et tous les acteurs de l'aménagement du territoire.
L'objectif est de développer une vision commune de l'aménagement de l'espace au niveau de l'agglomération tout en respectant les identités de chaque commune. Ainsi, elles conserveront la délivrance des actes comme les permis de construire, de rénovation, d'extension et de déclaration préalable.
Le PLUi permet la mutualisation des moyens et des compétences afin d'assurer une meilleure cohérence concernant les problématiques d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'environnement sur son territoire.



Les étapes du PLUi

Un travail important s'engage donc, qui va se poursuivre jusqu'à fin 2019, échéance fixée pour l'approbation du PLUi (voir shéma ci-dessous). La Ville de Trignac, comme toutes les autres communes de la CARENE, sera consultée à toutes les étapes de l'élaboration du PLUi.



* *PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

Les avantages du PLUi

- une gestion plus économe de l'espace
- une réflexion commune sur la distribution des équipements, des services, les équilibres territoriaux entre les espaces non urbanisés et les espaces denses de développement
- un PLUi plus lisible pour les administrés avec une cohérence dans les refus de leurs projets de construction ou d'agrandissement
- des règles d'urbanisme identiques pour toute l'agglomération concernant notamment l'étalement urbain, la biodiversité, les déplacements...
- une mise en cohérence des zones d'activités commerciales pour éviter les concurrences

Services techniques - 3 rue Jules Vernes 44570 TRIGNAC - 02 40 90 01 83 - contact@mairie-trignac.fr

PLUi

La réflexion sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE est à présent bien engagée.

Aujourd'hui, la Communauté d'Agglomération qui porte ce projet et les 10 communes membres, ont travaillé à la première étape de son élaboration: le diagnostic territorial.

Que s'est-il passé ces derniers mois? La démarche initiée avec les acteurs locaux a permis d'établir un «état des lieux» du territoire et de définir les enjeux en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements d'environnement... Ces travaux ont été partagés avec la population lors de 5 réunions publiques organisées en décembre 2016.

Et après... les élus poursuivent désormais leurs réflexions pour dessiner ensemble le visage de la CARENE à horizon 2030 à travers la seconde étape du PLUi : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce projet, clé de voûte du PLUi, sera débattu par les élus à l'automne à la suite d'une seconde phase de concertation qui débutera dans les prochains mois. Les prescriptions du règlement à venir devront en respecter les grands principes. Les informations relatives à ces futurs évènements

Trignac Info 05/2017

URBANISME PLUi

Le PLUi : Définition

Le PLUi est un document de planification à l'échelle intercommunale de la CARENE. Il exprime un projet de territoire pour les 10 à 15 années à venir, en réfléchissant ensemble sur les problématiques d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'environnement... à travers une vision politique, stratégique et territoriale.

A SUIVRE

Le PLUi : une première étape

La réflexion sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE est à présent bien engagée. Aujourd'hui, la Communauté d'Agglomération qui porte ce projet et les 10 communes membres, ont travaillé à la première étape de son élaboration : le diagnostic territorial.



Que s'est-il passé ces derniers mois ?

La démarche initiée avec les acteurs locaux a permis d'établir un « **état des lieux** » **du territoire** et de définir les enjeux en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements, d'environnement... Ces travaux ont été partagés avec la population lors de 5 réunions publiques organisées en décembre 2016.

Et après ...

Les élus poursuivent désormais leurs réflexions pour **dessiner ensemble le visage de la CARENE à horizon 2030** à travers la seconde étape du PLUi : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce projet, clé de voûte du PLUi, sera débattu par les élus à l'automne à la suite d'**une seconde phase de concertation qui débutera dans les prochains mois.** Les prescriptions du règlement à venir devront en respecter les grands principes.

SCANNEZ MOI

Les informations relatives à ces futurs évènements seront notamment communiquées sur le site internet dédié au PLUi.

ERRATUM

Coût de la vidéo-protection : 228 000 €
Subvention attendue entre 30 et 40 %.

22

Trignac Mag 05/2017

A SUIVRE

PLUi
Plan local d'urbanisme intercommunal : du projet au concret

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), seconde étape de l'élaboration du PLUi de la CARENE ont été présentées début septembre, à l'occasion d'une réunion publique puis débattues au sein des conseils municipaux et communautaire.

Quelles orientations pour l'avenir ?
Conçu pour répondre aux besoins des communes et habitants de l'agglomération, le projet s'organise autour de 3 défis à relever :
- Le défi du rayonnement et des coopérations pour conforter notre territoire littoral et estuarien comme socle économique de l'ouest, l'affirmer dans ses fonctions métropolitaines, révéler son potentiel touristique et valoriser ses milieux naturels exceptionnels et actifs ;
- Le défi de l'attractivité par le cadre de vie pour favoriser le développement de la proximité et de la qualité résidentielle dans un contexte de territoire à haute valeur patrimoniale, mais soumis à des risques.
- Le défi de l'équilibre et de la solidarité afin de rationaliser et structurer le développement du territoire en s'appuyant sur ses spécificités.

Et maintenant ?
Elus et techniciens de la CARENE travaillent à la formalisation du règlement et du plan de zonage associé. Ces documents traduiront concrètement les orientations du PADD sous forme réglementaire, en précisant où et comment construire sur le territoire intercommunal.

TOUTES LES INFOS SUR : http://plui-agglo-carene.fr/

Trignac Mag 01/2018

A SUIVRE

PLUi : la concertation continue

D'avril à juin 2018, une exposition retraçant les travaux du PLUi a été installée dans chaque commune et 4 rencontres ont été organisées pour informer la population des avancées du projet et répondre aux questions des citoyens.

Un dossier et un registre de concertation destinés à recueillir vos remarques sont disponibles à la mairie, au secrétariat général. Vous pouvez également transmettre vos observations par courrier adressé au Président de la Carène (4 avenue Commandant l'Herminier à Saint-Nazaire) ou par voie électronique : contactplui@agglo-carene.fr

Des réunions publiques seront organisées dans les prochains mois. Une enquête publique sera ouverte mi-2019. En attendant l'approbation du PLUi début 2020, le document d'urbanisme communal reste en vigueur.

Plus d'infos sur : plui-agglo-carene.fr

Trignac Mag 09/2018

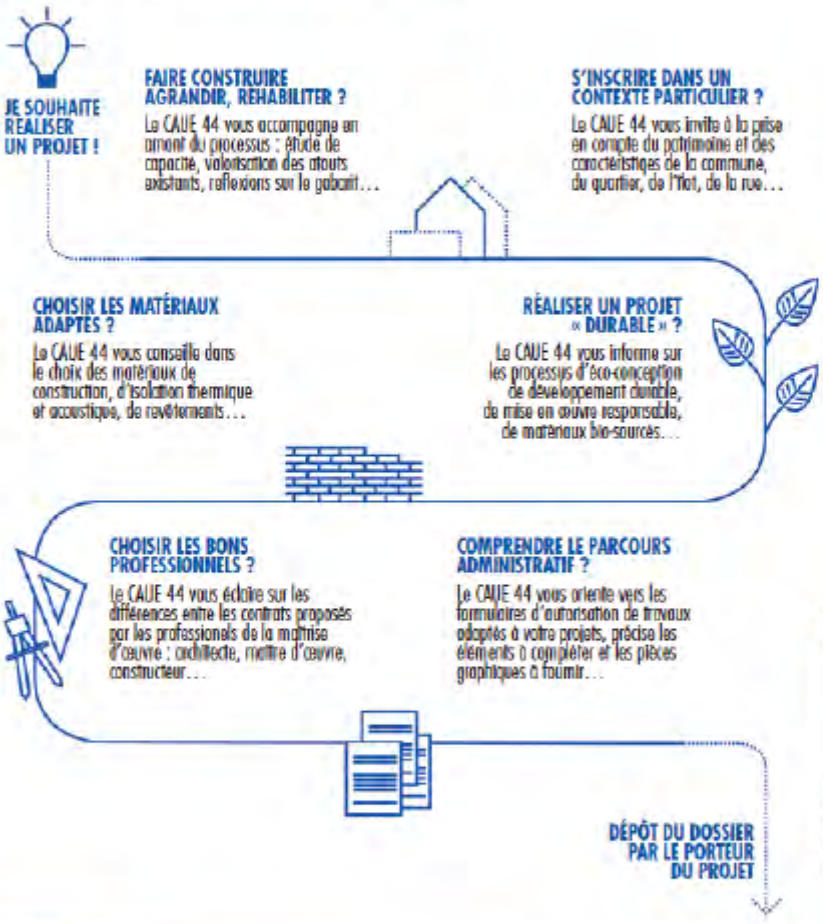
INTERCOMMUNALITÉ
CAUE et PLUi

CAUE

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) ouvre des permanences

Vous souhaitez faire construire ? Le CAUE peut vous fournir les informations, les orientations et les conseils nécessaires pour assurer la qualité architecturale de votre construction et sa bonne insertion dans le site environnant, qu'il soit urbain ou rural, sur le territoire de la Loire Atlantique.*

Le CAUE propose, depuis septembre 2018, une permanence gratuite à tous les habitants de la CARENE tous les deuxièmes mardis de chaque mois. Ces permanences sont organisées sous la forme de 4 rendez-vous de 45 minutes.



SCANNEZ MOI

+ D'INFOS

CAUE
02 40 20 20 44
www.facebook.com/caue44
www.caue44.com

"Organisme associatif départemental créé à l'initiative des conseils départementaux et des services de l'État dans le cadre de la loi sur l'architecture de 1977.

PLUI

Prochaines échéances du PLUi

Début 2019, le Conseil communautaire dressera le bilan de la concertation et arrêtera le projet.

Ce dernier sera ensuite consultable dans le détail et soumis à enquête publique, avant son approbation définitive prévue fin 2019.

Consultez le site web dédié http://plui-agglo-carene.fr et exprimez-vous sur le sujet par voie électronique : contactplui@agglo-carene.fr.

SCANNEZ MOI

15

Trignac Mag 01/2019

Articles parus sur le site internet de la CARENE

Le bus du PLUi fait sa tournée

Du 26 février 2016
Le PLUi va fixer les grandes règles d'urbanisme des 10 communes de l'agglomération de Saint-Nazaire. Pour mieux le préparer, les élus ont décidé de sillonner la CARENE à bord d'un bus. Première étape à Saint-Malo-de-Guersac.



Le bus a commencé sa tournée en février. Et elle va se poursuivre jusqu'en juillet à raison de 2 haltes par mois, le temps d'une journée, dans chacune des communes de la CARENE. Réaménagé en espace de travail et baptisé le "bus du PLUi", cet ancien véhicule de la STRAN embarquera à, chaque fois les mêmes passagers, à savoir tous les adjoints communaux à l'urbanisme et leur binôme technique... Sans oublier Alain Michelot, maire de Saint-Malo-de-Guersac qui a accueilli la première étape et qui est aussi le vice-président chargé du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

"Le transfert de compétences des PLU à la communauté d'agglomération a été validé en décembre dernier", rappelle l'élu. "Ce n'était pas une obligation sous ce mandat, mais dans la mesure où tous les PLU doivent être "grenellisés"* en 2017, nous avons souhaité en profiter pour lancer la démarche. Celle-ci permettra donc aux communes qui n'avaient pas encore lancé la révision de leur PLU de ne pas être pénalisées... et de faire quelques économies". Mais la route est encore longue, le PLUi devant être approuvé au plus tard en décembre 2019, après enquête publique la même année.

Regards croisés

Dans l'immédiat, la tournée engagée va permettre de découvrir, in situ, les problématiques - foncières, urbaines, agricoles, littorales,



environnementales... - de chaque commune, et surtout de croiser les visions des uns et des autres. "Un travail collaboratif très enrichissant à partir duquel nous allons étayer des propositions qui seront ensuite croisées avec celles faites par chaque commission locale d'urbanisme". Les habitants, quant à eux, peuvent d'ores et déjà consulter les documents mis à leur disposition dans les communes.

Mais au fait, qu'est ce que cela va changer pour eux ? "Absolument rien ! Leur porte d'entrée sera toujours la mairie, le maire, avec ses pouvoirs de police, restant l'élu compétent pour signer tout permis de construire et délivrer les documents. Le PLUi est avant tout un projet commun pour les 10 communes, permettant de travailler de façon harmonisée sur un même territoire et bassin de vie, en cohérence avec tous les autres documents."

** Conforme aux propositions retenues dans le cadre du grenelle de l'environnement en 2007.*

Aller plus loin
Toutes les informations sur le plan local d'urbanisme intercommunautaire

Site internet
CARENE 26/02/2016

Bus du PLUi. La tournée se poursuit

Du 14 mars 2016
Depuis février, le bus PLUi sillonne l'agglomération pour permettre de découvrir in situ les problématiques - foncières, urbaines, agricoles, littorales, environnementales... - de chaque commune.



Jeudi 10 mars dernier, élus et techniciens de la CARENE ont fait une halte à Montoir de Bretagne. Retour en images...

Site internet
CARENE 14/03/2016

Aménagement. Le PLUI vu de la mer

Du 8 juin 2016

Après avoir sillonné le territoire dans le bus du PLUI en février dernier, c'est à bord d'un bateau cette fois qu'élus et techniciens de la CARENE ont embarqué, vendredi dernier.



De Donges à Pornichet, cette séance de travail avait pour objectif d'apporter aux acteurs du futur PLUI une base de connaissances commune du littoral de l'agglomération et d'apporter un autre regard sur le territoire. Cette démarche de terrain donne une vision partagée, aux élus communaux et à leur binôme technique, des problématiques du territoire pour penser l'aménagement de notre espace de vie.



De l'estuaire de la Loire à l'océan Atlantique, on découvre un littoral aux multiples facettes : industrialo-portuaire, urbain, balnéaire ou encore militaire. Entre criques et falaises, se révèle un site paysager exceptionnellement préservé, vert et peu construit. La CARENE, ses plages et ses quartiers résidentiels, jouit aussi d'une véritable dynamique touristique.



Parallèlement, la remontée de l'estuaire laisse apparaître une activité industrielle bouillonnante, à travers le chantier naval et les différents terminaux - charbonnier, agroalimentaire, méthanier...

Le Plan local d'urbanisme est un outil essentiel d'aménagement du territoire. Le transfert de cette compétence à la CARENE, validé en décembre dernier, va permettre de fixer les grandes règles des 10 communes de l'agglomération. Ce document devra répondre à un certain nombre d'enjeux locaux - habitat, développement, économique, tourisme, mobilité, environnement...

Site internet
CARENE 08/06/2016

PLUI. La tournée préparatoire s'achève

Du 24 juin 2016
Entamée en février dernier, la tournée de visites préparatoires à l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunautaire (PLUi) s'achève. Le dernier rendez-vous pour les élus et techniciens qui y participent s'est déroulée le 23 juin dernier dans le centre-ville de Saint-Nazaire.



Au centre : Laurianne Deniaud, 1re adjointe au maire de Saint-Nazaire, chargée de l'urbanisme, David Samzun, maire de Saint-Nazaire et président de la CARENE, à sa droite Alain Michelot, maire de Saint-Malo-de-Guersac chargé du dossier PLUi. © Saint-Nazaire agglomération - CARENE - Guy Toublanc

A lire

Le PLUi vu de la mer [8 juin 2016]

Bus du PLUi. La tournée se poursuit [14 mars 2016]

Le bus du PLUi fait sa tournée [26 février 2016]

A noter
- Le Plan local d'urbanisme est un outil essentiel d'aménagement du territoire. Le transfert de cette compétence à la CARENE, validé en décembre dernier, va permettre de fixer les grandes règles des 10 communes de l'agglomération. Ce document devra répondre à un certain nombre d'enjeux locaux - habitat, développement, économique, tourisme, mobilité, environnement... Toutes les informations sur le plan local d'urbanisme intercommunautaire.



Les dix communes de la CARENE ont fait l'objet d'une visite dans le cadre de cette tournée préparatoire. Après le centre-ville de Saint-Nazaire, les élus ont poursuivi la visite-diagnostic à Saint-Marc-sur-mer (photo ci-dessus).

Site internet
CARENE 24/06/2016

CARENE Saint-Nazaire agglomération

Actus | Démarches et infos pratiques | L'agglomération | Concertation



Une exposition visible dans toutes les communes de la CARENE jusqu'au 6 juin retrace de manière synthétique les travaux du PLUi : objectifs, calendrier, chiffres-clés du diagnostic du territoire, grandes orientations. Elle sera complétée au fur et à mesure avec l'avancée des travaux.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) traduit le projet politique d'aménagement et de développement durables du territoire de la CARENE pour les 15 prochaines années. Actuellement en cours d'élaboration, il garantit la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune de l'agglomération pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population (logements, équipements, protection de la nature et des paysages...)

L'exposition est à découvrir :

- **A Bouvé, Donges, La Chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Saint-André des Eaux, Saint-Joachim et Trignac** : dans les halls des mairies
- **A Pornichet** : dans les locaux des services techniques administratifs (105 av du Général de Gaulle)
- **A Saint-Malo de Guersac** : dans les locaux provisoires de l'Hôtel de Ville (ex CTM)
- **A Saint-Nazaire** : dans le hall de la CARENE et à l'accueil de l'urbanisme à l'Hôtel de Ville.

L'exposition est visible aux heures habituelles d'ouverture des différents lieux.

La concertation au cœur du projet PLUi

Les habitants de l'agglomération sont invités à venir échanger sur les travaux du PLUi et à poser leurs questions lors de plusieurs rendez-vous proposés d'avril à juin :

- **Vendredi 27 avril** : foire-expo de La Chapelle-des-Marais de 14h à 17h - complexe sportif
- **Mercredi 16 mai** : marché de Pornichet de 9h à 12h - place du Maréchal Joffre
- **Jeudi 31 mai** : marché de Donges de 9h à 12h - place Armand Morvan
- **Samedi 2 juin** : marché de Saint-Joachim de 9h à 12h - place de la Commune de Paris

Un dossier et un registre de concertation destiné à recueillir les remarques écrites des habitants sont disponibles en mairie ainsi qu'au siège de la CARENE sur toute la durée de la procédure. Chacun peut aussi adresser ses observations par courrier adressé à Monsieur le Président de la CARENE ou par voie électronique : contactplui@agglo-carene.fr

Les acteurs locaux (partenaires économiques, associatifs, institutionnels...) sont également régulièrement sollicités. Déjà réunis en 2016, ils ont de nouveau échangé lors d'ateliers organisés le 15 février dernier.

Plus d'infos sur plui-agglo-carene.fr

Site internet
CARENE 19/03/2018

13 novembre 2018 - Agglomération, Concertation, Urbanisme

PLUi. La concertation se poursuit



Les 10 communes de la CARENE travaillent depuis plusieurs mois à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce document régira, à partir de 2020, les autorisations du droit des sols pour l'ensemble du territoire. Afin de poursuivre le travail de concertation avec les habitants, trois réunions publiques sont organisées du 27 novembre au 4 décembre.

Site internet
CARENE 13/11/2018

AFFICHES

DIAGNOSTIC


PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
L'avenir de l'agglomération
parlons-en !
5 réunions publiques
8 Décembre
PORNICHET
Hippodrome
18:30
Les défis de
L' ATTRACTIVITÉ
10 Décembre
BESNÉ
Espace A Cappella
11:00
Les défis de
LA MOBILITÉ
12 Décembre
SAINT-NAZAIRE
Cinéville
18:30
Les défis de
LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE
14 Décembre
MONTOIR-DE-BRETAGNE
Salle Bonne Fontaine
18:30
Les défis de L' HABITAT
15 Décembre
SAINT-JOACHIM
Salle des Fêtes
18:30
Les défis de L' ENVIRONNEMENT
Infos sur plui-agglo-carene.fr
CARENE Saint-Nazaire agglomération

PADD


L'avenir de l'agglomération
parlons-en !
PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Réunion publique
8 Septembre
Cinéville
18:00
SAINT-NAZAIRE
PRÉSENTATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
CARENE Saint-Nazaire agglomération
Infos sur plui-agglo-carene.fr

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



3 réunions publiques

27 Novembre
18:00
Espace du Marais
13 rue du Reneguy
Saint-André des Eaux

29 Novembre
18:00
Salle de Fêtes
Rue Alfred Mahé en face de la mairie
Saint-Malo de Guersac

04 Décembre
18:00
Cinéville
Saint-Nazaire

BESNÉ • DONGES • LA CHAPELLE-DES-MARAIS
MONTOIR-DE-BRETAGNE • PORNICHET • SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX
SAINT-JOACHIM • SAINT-MALO-DE-GUERSAC • SAINT-NAZAIRE • TRIGNAC

plui-agglo-carene.fr

CARENE Saint-Nazaire agglomération

COMPTES-RENDUS DES REUNIONS PUBLIQUES

DIAGNOSTIC

Chapitre 1 : Introduction

Afin de partager les premiers travaux du PLUi et de la révision du PDU avec les habitants de la CARENE et de recueillir leurs avis, une première série de cinq réunions publiques thématiques s'est tenue du 8 au 15 décembre 2016 à travers le territoire de la CARENE. Ces rencontres ont réuni près de 300 personnes.

Après une brève présentation de la démarche et du contexte de l'agglomération les participants ont pris connaissance des points clé du diagnostic territorial au travers d'un quiz interactif. Ils ont par ailleurs été interrogés sur plusieurs questions stratégiques pour lesquelles les élus ont souhaité connaître leur avis afin d'alimenter leurs réflexions sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, deuxième étape du PLUi.

Ces différentes séquences ont donné lieu à de nombreux échanges entre participants, élus et techniciens de la CARENE. Ils sont résumés dans le présent compte-rendu.

Chapitre 2 : Synthèse des échanges

I. Réunion n°1 : les défis de l'attractivité – commune de Pornichet

1. *Echanges à l'issue du quiz*

On passe du PLU au PLUi donc on éloigne le citoyen de la décision. Par ailleurs, j'aimerais savoir ce que deviennent les PLU vis-à-vis du PLUi ?

Réponse d'Alain Michelot : Le PLUi ne change rien par rapport au PLU communaux car les portes d'entrée pour les habitants seront toujours les Mairies. Par ailleurs, la rencontre de ce soir et les quatre rencontres qui suivront prouvent bien que l'idée n'est pas d'éloigner les habitants de la prise de décision puisque nous vous concertons et souhaitons recueillir vos suggestions. Les PLU communaux restent en vigueur tant que le PLUi n'est pas approuvé.

On constate un peu partout dans les centres que quand une opération est lancée il y a très souvent une réaction des riverains notamment au regard de la question des densités. Alors comment résoudre l'équation qui consiste à asseoir l'attractivité de la CARENE et donc à accueillir plus d'habitants et de logement tout en consommant moins d'espaces naturels et agricoles ?

Réponse d'Alain Michelot : Les lois nous obligent effectivement à revoir nos façons d'urbaniser nos communes. Bien entendu cela pose des questions et nous auront des défis à relever. Nous avons fait le choix de le faire collectivement et de manière solidaire.

Certaines communes comme Pornichet sont en périphérie du territoire de la CARENE et à proximité immédiate d'autres intercommunalités qui ne se sont peut-être pas encore lancées dans une démarche PLUi. Comment pensez-vous articuler la réflexion sur le PLUi de la CARENE avec ces

collectivités avec lesquelles les liens sont très forts notamment en matière de mobilité et d'attractivité ?

Réponse de Jean-Claude Pelleteur : Les collectivités voisines s'engageront elles aussi à terme dans un PLUi car la législation va dans ce sens. Pornichet n'est pas en périphérie de la CARENE mais appartient au contraire pleinement à la CARENE.
La réflexion que nous allons mener sur notre PLUi devra se faire à l'échelle de la CARENE bien entendu mais pas seulement. Par exemple lorsque les élus de la CARENE ont participé aux visites communales au 1er semestre 2016 ils ont tous insisté sur le fait que chaque commune puisse garder son identité. Donc l'échelle communale n'est pas gommée et sera intégrée aux réflexions. De la même manière sur certaines thématiques il faut regarder les choses à une échelle plus large. Il y a ainsi beaucoup de sujet transversaux avec les intercommunalités voisines et notamment CAP Atlantique (activités économiques, ligne mutualisé entre la Baule, Pornichet et Saint-Nazaire en septembre 2017, tourisme…). Sur le tourisme par exemple les collaborations se font à différentes échelles : communes, CARENE, intercommunalités voisines, Département, Région.
Il faut savoir faire fi des frontières administratives pour avancer sur certains sujets.

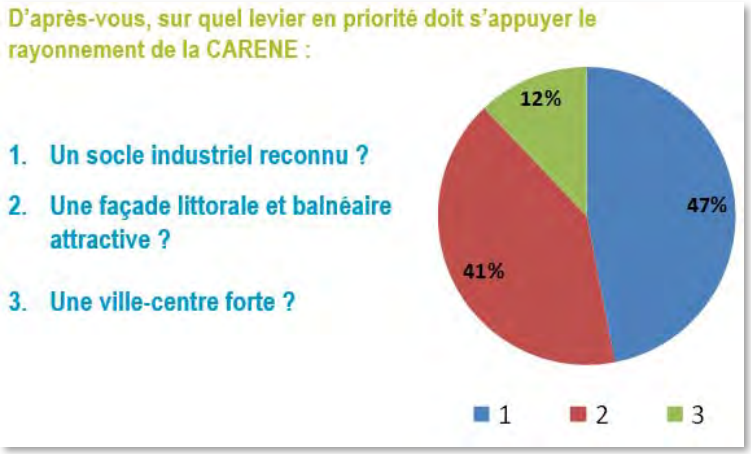
Vous évoquez la règlementation et le SCoT qui fixent un certain cadre notamment sur le plan environnemental. Est-ce que le message est de dire que les milieux naturels sont une contrainte ou à l'inverse qu'ils constituent un véritable atout pour le territoire ?

Réponse de Sylvie Cauchie : La richesse naturelle du territoire est un atout et nous l'affirmons haut et fort. Il est bien entendu lié à un certain nombre de défis à relever mais nous ne considérons pas pour autant notre cadre naturel comme une contrainte.

Vous ne parlez jamais de la culture dans votre analyse alors qu'elle a un poids économique très important et qu'elle est un facteur d'attractivité.

Réponse de Sylvie Cauchie : Nous n'en avons pas parlé effectivement et pourtant c'est un sujet capital car aujourd'hui on ne peut pas attirer de nouveaux résidents ou de nouveaux touristes si on n'a pas une politique culturelle forte.
Nous avons eu récemment une prise de compétence partielle en matière de culture à la CARENE et nous travaillons actuellement sur le projet culturel de territoire avec 9 des 10 communes de l'agglomération. Des actions sont également menées à l'échelle communale, par exemple la commune de Saint-Nazaire accueille les « rendez-vous de la culture ». Donc vous le voyez que ce soit sur l'ensemble des communes de la CARENE ou plus spécifiquement sur la « ville centre » c'est un sujet qui nous préoccupe et sur lequel nous sommes d'ores et déjà à la manœuvre.

2. Echanges à l'issue de la question débat n°1



Il y a pour moi deux formes d'attractivité : d'une part l'attractivité pérenne du territoire avec des gens qui s'y installent et d'autre part l'attractivité touristique. Ce résultat répond donc à ces deux formes d'attractivité. Le socle industriel c'est pour moi la pérennité dans le développement du territoire.

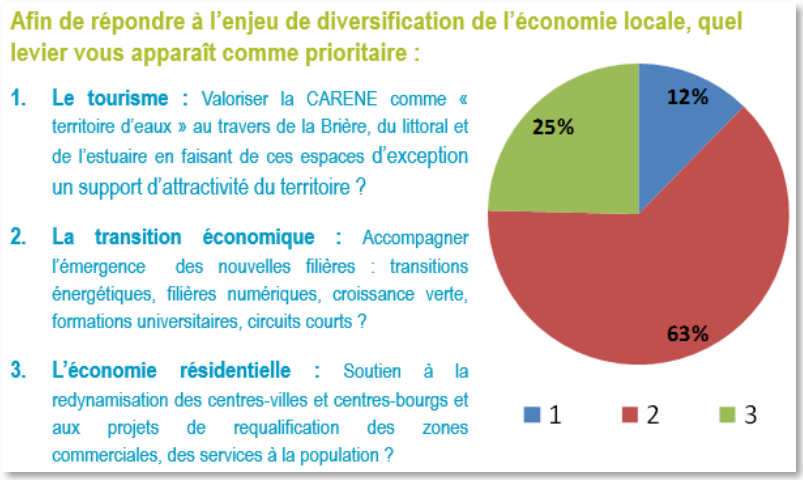
Pour ma part je n'ai pas voté car je ne souhaite pas donner de priorité entre le socle industriel et le caractère littoral/balnéaire. Ces deux axes sont pour moi interdépendants, complémentaires et indissociables. Pour illustrer mon propos deux contre-exemples : la ville balnéaire de Carnac située sur un territoire relativement isolé accueille 50000 habitant l'été et seulement 4000 habitants l'hiver. La commune n'arrive pas à attirer des familles car les ménages ont du mal à trouver un emploi pour les deux conjoints. Autre exemple celui de Clermont-Ferrand. Il s'agit également d'une ville importante sur le plan industriel, qui observe un taux de chômage relativement faible mais qui rencontre de grosses difficultés pour attirer de nouveaux habitants à cause du cadre de vie environnant qui n'est pas attractif.
Donc pour moi l'atout majeur de notre territoire c'est cette complémentarité entre le socle industriel qui offre une forte capacité d'emploi pour les familles et un cadre de vie varié mêlant ville, campagne, bord de mer …

Cette question rejoint la question des identités des communes, il faut être complémentaire pour attirer les habitants et les touristes. Aujourd'hui les touristes ne viennent plus seulement pour la plage, il faut avoir une autre offre par exemple en lien avec l'industrie, la Brière…

Réponse de Michèle Lemaitre : Sur Montoir par exemple, il y a du tourisme industriel, de nombreux emplois et des terrains à bâtir. Les nouveaux habitants viennent sur Montoir ou dans la région pour les emplois et s'y installent ensuite.

Réponse de Jérôme Dholland : Attention la proposition sur « la ville centre forte » ne ressort pas au niveau des votes, or il ne faut pas l'oublier car cela représente tout de même près de 70000 habitants et des vecteurs d'attractivité importants. C'est un enjeu dont on va également devoir se saisir pour donner des possibilités d'habiter différentes, une offre de mobilité importante et des capacités d'accueil que ne peuvent pas offrir d'autres communes de la CARENE. Nous avons des responsabilités collectives, il ne faut pas oublier la ville centre, de la même manière qu'il ne faut oublier aucune des 10 communes. Donc malgré vos votes il faudra que nous nous saisissions de cette question.

3. Echanges à l'issue de la question débat n°2



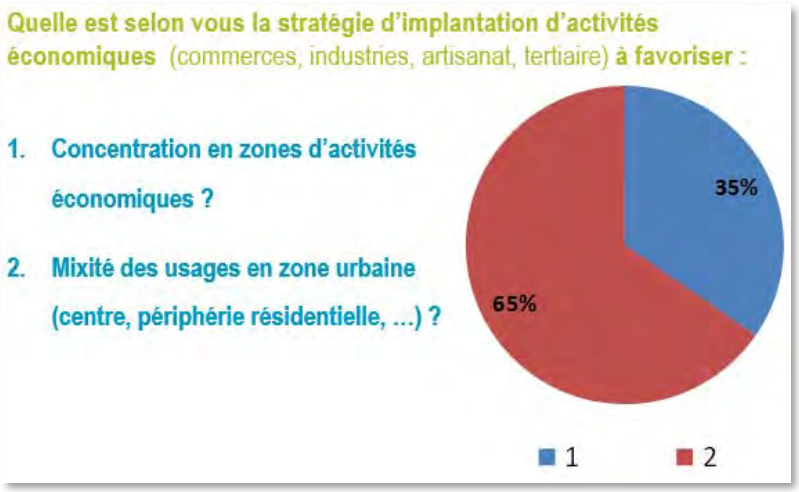
Du point de vue de la faisabilité, il est plus facile pour une commune ou une intercommunalité de mettre en place de l'économie résidentielle que d'agir sur la transition économique. Elle est l'un des principaux acteurs sinon quasiment le seul dans le premier domaine alors que pour la transition économique il y a une multiplicité d'acteurs. Il ne faudrait pas faire l'économie à la place de ceux qui en sont chargés et qui en sont les acteurs prioritaires.

Réponse de Sylvie Cauchie : Ces trois compétences sont en fait intercommunales. On peut donc aujourd'hui travailler ensemble pour trouver les leviers de cette diversification économique. On aurait probablement tors de travailler sur un seul de ces axes. Et en plus nous sommes bien placés aujourd'hui sur l'axe de la transition économique car nous avons de grands donneurs d'ordre sur notre territoire et nous sommes positionnés sur des industries nouvelles donc la CARENE a tous les atouts en main pour jouer un rôle important, celui d'une locomotive.

Que recouvre le terme de « croissance verte » ?

Tout dépend de la définition mais on peut notamment y mettre la rénovation des bâtiments parce que cela répond à un impératif écologique mais cela permet également de créer des emplois. Il y a aussi le développement des énergies renouvelables qui peut créer des emplois en matière d'installation, d'entretien…

4. Echanges à l'issue de la question débat n°3



Pour moi on mélange deux choses très différentes. On ne peut pas accueillir l'industrie dans les zones d'habitat à l'inverse de l'artisanat et des commerces et services.

On a des comportements qui ne sont pas en adéquation avec notre vision. Puisqu'on veut des commerces et services dans les centres mais on fréquente les grandes surfaces en périphérie. En revanche il ne faut pas éloigner les centres administratifs des centres-villes.

Dans les documents d'urbanisme on oppose deux concepts que sont le BIMBY (Build in my back yard) et le NIMBY (not in my back yard) c'est-à-dire qu'on oppose les gens qui accueillent aux gens qui rejettent. Les POS on ghettoïser les activités en périphérie des centres. Or, la croissance verte passera par les circuits courts et le fait de retrouver du lien dans certaines zones pour ne pas avoir besoin de prendre sa voiture pour tous nos déplacements. On a également parlé d'industrie mais les industries évoluent aujourd'hui et certaines peuvent être compatibles avec de l'habitat car elles génèrent peu de nuisance et demandent peu de foncier (imprimantes 3D par exemple). C'est de la responsabilité de la collectivité de se saisir de ce problème pour revenir à ce qu'on connaissait il y a quelques dizaines d'années c'est-à-dire une mixité des usages.

Je rejoins ce qui vient d'être dit il faut éviter que les petites communes deviennent des cités dortoirs et régénérer la vie locale en limitant les déplacements et en développant l'économie circulaire.

Réponse de Michèle Lemaitre : Les industries mobilisant beaucoup de foncier et générant des nuisances importantes n'ont pas vocation à être mixées avec du commerce. En revanche dans les centres on peut tout à fait envisager du commerce et de l'artisanat intégré au tissu urbain.

Réponse de Jean-Claude Pelleteur : Effectivement les élus ont un rôle important à jouer dans ces questions de mixité. Les commerces de proximité ont un rôle primordial dans nos communes. Quand on résonne sur cette question il faut penser au stationnement. C'est pour cela qu'une zone bleue a été créée dans le centre-ville de Pornichet, pour que les gens aient le temps de consommer sans payer. Nous avons des avis divergents avec d'autres communes sur ce point. Des questions se posent tous les jours sur le volet commercial par exemple sur la zone Pornichet-Atlantique qui se développe nous nous sommes posé la question de permettre ou non l'implantation de commerces de proximité pour les gens qui y travaille. L'idée a finalement été rejetée pour privilégier nos commerces de centre-bourg qui sont suffisamment proches. Mais cette question sera probablement de nouveau posée quand la zone sera saturée.

Il faut garder les commerces en centre-ville et donc les accès au centre-ville. On entend de plus en plus parler de secteurs piétons mais toutes les grandes villes qui ont opté pour cette solution ont perdu le dynamisme de leur centre-ville et donc leurs commerces.

5. Echanges sur divers sujets

Vous avez parlé d'un panel de 5000 personnes mais quelle est l'intérêt puisque la séance est ouverte à tout le monde ?

Réponse de Cindy Charret (Aire Publique) : Effectivement la rencontre est ouverte à tous et un dispositif large de communication a été déployé pour informer l'ensemble des habitants du territoire (affiches dans les lieux publics, sur les bus, écran dans les bus, annonce sur les sites internet, dans la presse, sur les réseaux sociaux…). Néanmoins, cela ne suffit pas toujours pour mobiliser. C'est pourquoi la CARENE a fait le choix de constituer un panel de 5000 personnes qui ont reçu une invitation nominative les informant des démarches d'élaboration du PLUi et de révision du PDU et de la tenue des cinq réunions publiques. Le panel a été constitué en fonction du poids de population des communes avec un nombre de personnes tirées au sort pour chaque tranche d'âge. L'objectif est donc de garantir une participation minimum aux rencontres et donc une concertation effective sur la démarche.

Est-ce que les communes de la CARENE sont toujours dans l'idée qu'il faut accepter toute demande de résidence sur le territoire ? C'est-à-dire est-ce qu'on continue à construire toujours au même rythme, toujours en continu et dans quelles conditions ?

Réponse de Jérôme Dholland : Nous devons répondre à un certain nombre d'obligations et de problématiques. Tout d'abord le territoire est couvert par un Programme Local de l'Habitat (PLH) qui doit être mis en œuvre. Il prévoit la construction sur le territoire de 1050 à 1100 logements par an sur une échelle de 6 ans. Ce chiffre est une déclinaison des orientations du SCoT mais aussi de nos volontés puisque lorsque le PLH a été établi un travail a été mené avec chaque commune pour définir quelles étaient les volontés de développement pour les années à venir.
Par ailleurs, aujourd'hui on observe une diminution de la taille des ménages ce qui implique de construire des logements pour seulement maintenir la population et de construire autrement. En parallèle il y a également des obligations en matière de logements sociaux à construire sur le territoire auxquelles nous devons répondre dans un objectif de solidarité.
Enfin, la volonté d'attractivité qui est poursuivi par le territoire amène des populations à venir s'y installer. Pour toutes ces raisons il est nécessaire de continuer à construire des logements mais il faut se fixer un rythme et avoir une répartition équilibrée. On ne construira pas partout de la même manière et au même rythme.

Comment va être géré le respect du PLUi ? Il y a aujourd'hui des paragraphes entiers qui ne sont pas suivis, par exemple les règles liées aux clôtures.

Réponse d'Alain Michelot : Certaines communes de la CARENE ont leur police municipale qui peut être assermentée pour faire respecter le règlement d'urbanisme mais beaucoup de commune n'en ont pas. Doit-on réfléchir à une police liée à l'urbanisme intercommunal ? La question pourra être mise sur la table.
Réponse de Sylvie Cauchie : Quoiqu'il en soit ces points seront discutés lors de la phase de traduction réglementaire qui aura lieu ultérieurement. Il y aura un objectif de simplification du règlement pour que celui-ci soit plus facilement applicable et moins interprétable.

A quel rythme aurons-nous des réunions comme celle-ci auxquelles nous pourrons participer pour donner notre avis ?

Réponse de Sylvie Cauchie : Il y a d'ores et déjà cette première série de réunions publiques que nous venons d'entamer. Pour la suite de la démarche le modèle de concertation et le calendrier qui va suivre n'est pas encore totalement définit mais nous ne manquerons pas de communiquer sur ce point et de vous associer. Nous reviendrons quoiqu'il en soit vers vous car nous voulons une concertation qui soit large, innovante et pragmatique de manière à construire un projet de territoire qui intègre dans la mesure du possible les réflexions des habitants du territoire.
La concertation est une obligation mais aussi une force pour le projet. D'autres formats vous permettent d'ores et déjà de vous exprimer : adresse mail, courrier, registre, « mur d'expression » sur le site internet…

Vous avez évoqué l'objectif d'attirer plus de touristes mais pourquoi la CARENE accueille-t-elle aujourd'hui si mal les camping-cars ?

Réponse de Jean-Claude Pelleteur : Cette question fait partie de nos propositions dans notre programme de 2014. Il se trouve qu'aujourd'hui nous n'avons pas encore trouvé la solution. Nous avons travaillé avec la Ville de Saint-Nazaire pour savoir si des mutualisations étaient envisageables, le sujet est donc sur la table. Au-delà de cette question nous accueillons 50000 personnes l'été et on a une vraie difficulté pour le stationnement et la circulation qui devra faire l'objet d'une réflexion.

II. Réunion n°2 : les défis de la mobilité – commune de Besné

1. *Echanges à l'issue du quiz*

Dans votre présentation on a beaucoup entendu parler des villes mais peu des campagnes. Que comptez-vous faire pour les pistes cyclables, les aires de covoiturage et les transports en commun dans les campagnes ?

Réponse de Jean-Jacques Lumeau : Les années 70 et la politique du tout automobile ont permis l'étalement des villes et le mitage des campagnes. Or l'étalement urbain induit un recours contraint à la voiture ce qui n'est pas sans conséquence pour la qualité de l'air que nous respirons. Le but de l'écriture de ce PLUi sera donc notamment d'éviter de reproduire les mêmes erreurs que par le passé. Il ne s'agit pas pour autant de bannir totalement l'usage de la voiture puisque c'est un outil de déplacement utile sur les territoires les plus ruraux mais de travailler à ce qu'on ne soit pas toujours contraint de l'utiliser.
Pour tout ce qui concerne les déplacements collectifs il y a une notion de densité. Evidement nous pourrions proposer que partout sur la CARENE le service en la matière soit identique, or ça n'est pas possible car le transport collectif a un coût et il faut une fréquentation minimum pour trouver un juste équilibre.
Néanmoins aujourd'hui 70% des déplacements se font en automobiles donc il y a une offre alternative à développer. C'est ce dont on doit parler aujourd'hui.

Réponse de Sylvie Cauchie : Des choses se mettent déjà en place sur les villes comme sur les campagnes. Nous encourageons déjà le covoiturage avec la création d'aires sur tout le territoire. Mais peut-être faut-il aller plus loin et créer un site de covoiturage pour les déplacements du quotidien. En matière de transport en commun il y a bien entendu la ligne hélYce qui a contribué à améliorer le service de transport en commun mais aussi les lignes Ty'bus qui desservent le territoire péri-urbain. Un service de location de vélos à assistance électrique sera également mis en place au printemps. Peut-être pourrait-on également créer des hangars à vélo sécurisés pour aller jusqu'aux lignes de transport en commun, c'est une idée à creuser.

Sur les routes de campagne on ne se sent pas toujours en sécurité pour circuler en vélo ?

Réponse de Sylvie Cauchie : Effectivement des pistes cyclables sont présentes sur toute la CARENE mais pas nécessairement de manière continue et elles ne sont pas toujours adaptées ou respectées (stationnement de voitures sur certaines pistes). Nous devrons veiller à sécuriser les cheminements.

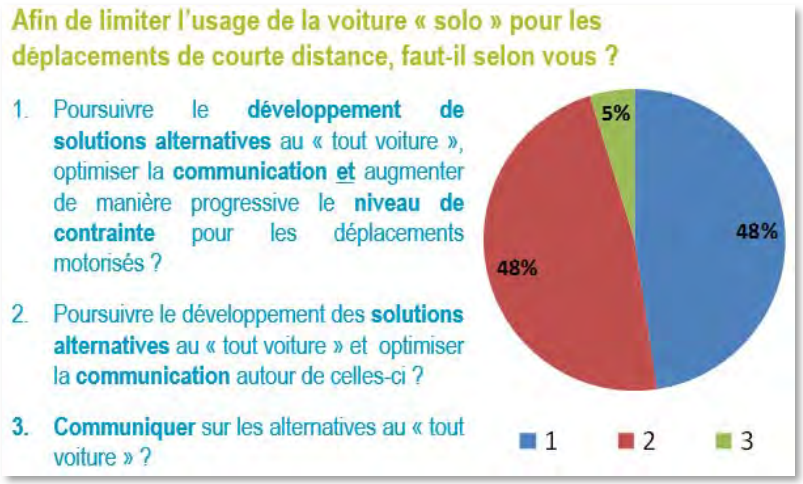
Le maillage de transports en commun a bien progressé sur l'agglo et j'en suis moi-même un usager. Néanmoins ça n'est pas évident de sauter le pas et de renoncer à un certain confort car les temps de trajet sont par exemple plus longs en transports en commun. J'insiste sur le volet sensibilisation et éducation, il faut arriver à convaincre les habitants de l'agglo que le recours aux transports en commun constitue une économie et que c'est bon pour l'environnement et trouver des arguments assez forts pour renoncer à son confort quotidien. Il faut également encourager et faciliter la multimodalité. Par exemple je ne peux pas prendre le bus depuis chez moi donc je prends mon vélo pour rejoindre la ligne de bus mais une fois arrivé quid de mon vélo ? Il faut donc imaginer des points stratégiques pour passer d'un mode à l'autre.

Réponse de Jean-Jacques Lumeau : Le nombre de déplacements sur notre territoire augmente de manière constante donc à un moment donné si nous utilisons tous notre voiture le territoire sera saturé. Peut-être est-ce une solution pour que les gens se posent la question de leur mode de déplacement mais la CARENE a fait le choix au contraire d'anticiper ce point de blocage en menant de front deux démarches : le PLUi et la révision du PDU. L'idée étant de mettre en parallèle les questions de mobilité et d'aménagement du territoire qui sont très liées.
On doit très probablement progresser sur la question de l'intermodalité que vous évoquez pour réellement inciter à recourir aux modes de déplacement alternatifs. Le PDU aura surement des réponses à apporter sur ce point.

Vous parliez des déplacements entre intercommunalités mais je ne vois pas bien ce que vous pouvez faire. En effet actuellement j'habite à La Chapelle-des-Marais et c'est déjà compliqué d'aller jusqu'à Saint-Nazaire notamment le soir quand on rentre tard du travail. Je voulais savoir ce que vous envisagez sur les liaisons Nantes - Saint-Nazaire et Pont-Château - Saint-Nazaire ?

Réponse de Jean-Jacques Lumeau : La CARENE a la compétence transports donc elle a à répondre aux déplacements qui se font sur son territoire. Mais bien-sûr il y a de grosses perméabilités avec CAP Atlantique, le sud Loire et l'agglo nantaise pour lesquelles on est obligé de travailler à plusieurs puisqu'on sort des limites du territoire. Par exemple pour Nantes il y a toutes les liaisons TER Métrocéanes, qui vont d'ailleurs être recadencées à l'horizon 2017, c'est un partenariat avec la région. Pour CAP Atlantique nous sommes sur un début de coopération avec la ligne mutualisée qui fera la liaison la Baule – Pornichet - Saint-Nazaire. Par ailleurs, demain la ligne existante entre Saint-Nazaire – Besné - Pont-Château va être rendu plus performante.
C'est évidemment tout de suite plus complexe quand on sort de notre territoire de compétence car il faut entrer en discussion avec d'autres intercommunalités et il faut que les objectifs soient partagés. Donc notre premier défi est bien de régler en priorité tout ce qui se passe sur notre territoire et de s'inscrire également dans un dialogue plus large et partagé avec les autres collectivités.

2. Echanges à l'issue de la question débat n°1



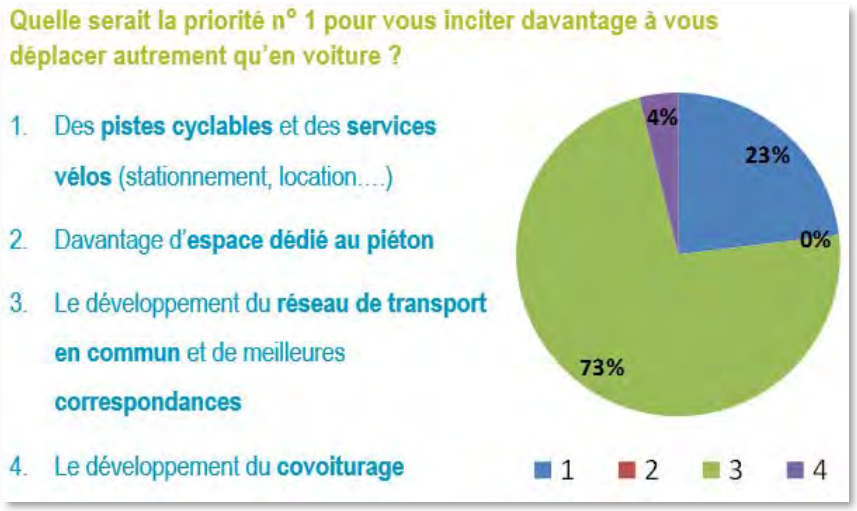
Aujourd'hui il y a un travail d'information à faire. On ne peut pas ignorer que la situation environnementale est compliquée et pour autant on ne sent pas une réelle motivation pour laisser

sa voiture au garage donc ça passera forcément par de la contrainte. La plus simple est peut-être effectivement de laisser l'agglo se scléroser comme ça a été évoqué, ça fonctionne bien sur l'agglo nantaise. On pourrait également prendre du foncier pour favoriser les modes alternatifs comme ça a été fait pour la voie hélyce.

On doit également réfléchir sur la question du stationnement. Car s'il y a du stationnement là où on veut aller on hésitera moins à prendre sa voiture alors que s'il n'y en a pas on pourra réfléchir à utiliser un autre mode de déplacement.

Réponse de Jean-Jacques Lumeau : Effectivement le mot « contrainte » peut faire peur. L'exemple qui est donné est une forme de contrainte que la ville de St-Nazaire a mis en place sur le précédent mandat. Le constat était que le stationnement en centre-ville était quasiment saturé à partir de 9h et donc n'était plus disponible pour les activités de centre-ville (administratif, commerces). Réglementer l'hypercentre permettait cette perméabilité et ce partage des places de stationnement. Cette contrainte a très certainement permis à des gens de se poser des questions sur leur mobilité notamment sur les trajets de moins de 1 à 3 km. La contrainte pourrait également se transformer en avantage si par exemple on envisage des places de stationnement réservées au covoiturage.

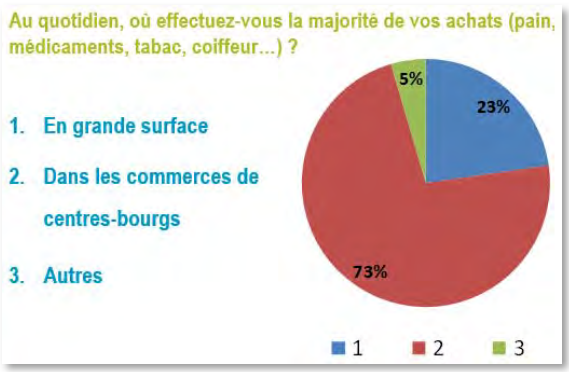
3. Echanges à l'issue de la question débat n°2

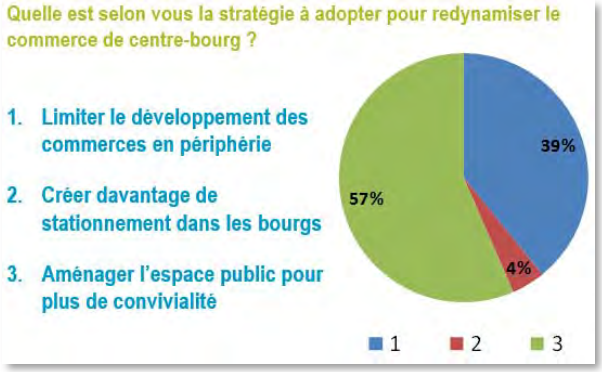


Dans le passé les entreprises locales mettaient un moyen de transport collectif à la disposition des salariés ce qui a quasiment disparu aujourd'hui, probablement à cause des horaires variables. Les grands axes peuvent être un véritable atout si on développe des lignes de transport en commun qui les empruntent.

Réponse de Jean-Jacques Lumeau : Sur la zone industrialo-portuaire il y a une vraie question autour de la mobilité des salariés car si on laisse chacun prendre sa voiture ça représente des emprises foncières énormes qui ne sont plus dédiées au développement industriel mais uniquement au stationnement. Même les opérateurs commencent à se poser cette question puisqu'ils nous ont sollicités pour réfléchir conjointement à des solutions avec peut-être la création de poches de stationnement et des systèmes de navette sur la zone. Ça signifie que les responsables de ces entreprises commencent eux aussi à connaître des contraintes au travers de cette réserve foncière qui n'est pas mise au profit du développement de l'entreprise.

4. Echanges à l'issue de la question débat n°3-4





Pour la commune de Besné il faudrait amener plus de commerce dans le bourg mais il faut trouver des disponibilités ce qui n'est pas forcément aisé.

Réponse de Laurianne Deniaud : Je crois qu'il va falloir se saisir de tous les leviers sur cette question-là. C'est-à-dire à la fois limiter le développement du commerce en périphérie, ou en tout cas du commerce de proximité en périphérie, puisqu'il y a également un certain nombre de commerces qui n'ont pas vocation à s'implanter dans les centres-bourgs ou centres-villes ; mais aussi agir sur le stationnement et l'aménagement de l'espace public. Et enfin, cela n'était pas mentionné, mais je pense qu'il faut également apporter des logements dans les centres car plus on a d'habitant dans les centralités plus ils viendront consommer dans les commerces de proximité.

Contrairement à une remarque précédente je ne pense pas que c'est le manque de disponibilité qui freine le commerce de proximité puisque au contraire on observe de plus en plus de commerces qui mettent la clé sous la porte et les locaux sont transformés en logements. Il y a des outils pour empêcher ces changements de destination mais c'est une question complexe car il faut pouvoir dynamiser les centres-bourgs et attirer les habitants pour qu'ils viennent faire leurs achats en centre-ville. L'implantation de logements dans les centres est peut-être en effet une des solutions.

Dans les communes il y a aussi des villages éloignés du centre qui comptent parfois plus d'habitants ou presque que le bourg et pour lesquels il n'y a pas de modes de déplacements alternatifs crédibles et pas de commerces de proximité. Dans ces secteurs le recours à la voiture est donc indispensable. Je pense donc qu'il faut réfléchir de manière plus globale à la question des centralités, au-delà des centres-bourgs et centres-villes.

Réponse de Jean-Jacques Lumeau : Comme cela a été évoqué tout à l'heure la solution passe probablement par le fait densifier les centres-bourgs pour y ramener de la vie et donc des commerces, des services et rendre les investissements en équipements de transport ou autres possibles. J'entends les remarques sur La Chapelle-des-Marais ou sur des villages excentrés avec le désir d'avoir le même confort en matière de transport en commun que dans certains autres secteurs de la CARENE. Mais on se doit d'avoir un discours de vérité. Ça ne sera jamais possible pour des raisons de coût. D'où l'intérêt de travailler à une redynamisation des centralités pour que ces problématiques ne soient pas les mêmes dans 20 ans.

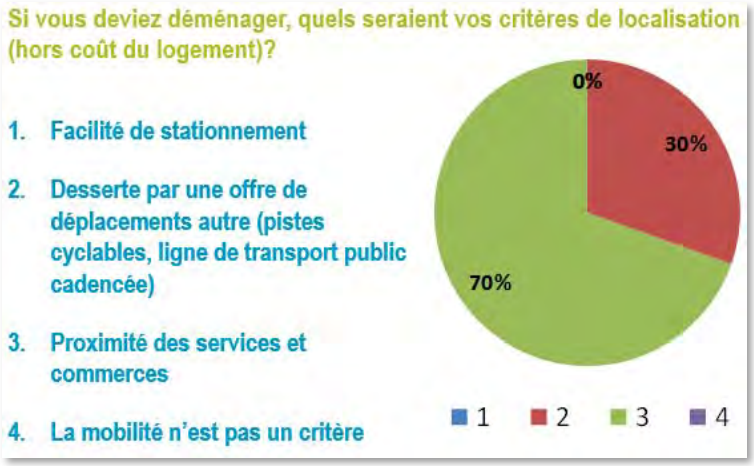
Réponse de Sylvie Cauchie : Je vous rejoins effectivement aujourd'hui à Besné on a 50% de la population dans les villages et 50% dans le bourg donc nous essayons d'inverser la situation en

reconstruisant dans le centre de manière à ce que les gens soient à proximité des services. Pour autant le développement qui s'est fait dans les écarts et les hameaux pendant les 40 dernières années il est bien là et les gens vont continuer d'y habiter donc c'est à nous de trouver des solutions pour améliorer les choses.
Et que pensez-vous du fait de sortir la voiture des centralités ? Cela vous paraitrait-il acceptable ?

Pourquoi pas mais il va falloir prendre des emprises pour des stationnements en périphérie.

Je pense que le problème vient plus des voitures en transit qui traversent les petits centres-bourgs. Je ne dis pas qu'il y a des solutions car on ne va pas faire des déviations partout mais pour rendre un centre-bourg plus agréable il faudrait pouvoir le contourner comme cela se fait en Catalogne par exemple où on ne traverse pas le village en voiture. Et si on souhaite s'y arrêter on se stationne dans des aires qui sont à côté et on fait ses courses à pieds.

5. Echanges à l'issue de la question débat n°5



Réponse de Jean-Jacques Lumeau : On ne peut que se réjouir des réponses car pour habiter près des commerces et services ça signifie qu'on est plutôt dans les centralités donc ça veut dire que la notion de densité est peut-être plus acceptée qu'on ne le suppose. Néanmoins, quand la question est théorique c'est toujours plus facile de répondre de cette façon-là mais quand on est porteur devant la population de projets d'aménagement soit de centre-bourg avec un peu de collectif ou de plus grosses opérations en centre-ville de Saint-Nazaire, l'intérêt particulier reprend parfois le dessus. Ce sera donc à nous d'être pédagogues notamment au moment de la traduction réglementaire pour faire comprendre nos prises de positions. Mais il est certain que quand on habite dans les écarts on prend nécessairement sa voiture pour aller au travail et on ne fait pas un détour pour repasser par le centre acheter son pain on l'achète plutôt dans une des boulangeries qui s'installent aujourd'hui en zone d'activités à proximité des axes.

Réponse de Sylvie Cauchie : En ce qui concerne ces commerces de proximité qui s'installent en périphérie ça n'est pas souhaitable et nous aurons de vrais leviers d'action à mobiliser lors de la traduction réglementaire pour contrecarrer ce phénomène.

La réponse de 70% me parait liée au fait qu'on soit une assemblé de bien-pensants. Aujourd'hui la très grande majorité du commerce se fait en grande surface et d'autant plus avec le développement du drive.

Réponse de Sylvie Cauchie : Il faut effectivement se demander comment on peut concilier les nouveaux modes de vie très « intenses » où on souhaiterait que tout aille toujours plus vite et le fait d'avoir envie en parallèle de retrouver une certaine forme d'habiter, de consommer qu'on pouvait connaître auparavant.

Plus ça va plus le trajet entre La Chapelle des Marais et Saint-Nazaire est long en voiture le matin. Donc pour moi le premier travail qui doit être menée est un travail avec les entreprises pour réfléchir à des modes de déplacements collectifs et notamment entre Saint-Malo, Montoir et Saint-Nazaire avec une ligne en site propre pour que le bus aille plus vite que les voitures. Les habitants feront vite le calcul d'autant plus si les horaires sont adaptés. Mais pour cela il faut que les grandes entreprises et la CARENE se mettent d'accord.

Réponse de Jean-Jacques Lumeau : Comme nous l'avons évoqué tout à l'heure des discussions sont en cours avec les entreprises sur la question des mobilités mais nous n'avons pas encore de mesures à annoncer à l'heure actuelle. La difficulté est que sur les axes que vous mentionnez tous les déplacements ne sont pas liés au travail. Il est donc complexe de créer une offre qui ne réponde pas à tous les besoins et qui implique un coût important. Sur cette question la Ville de Saint-Nazaire et la CARENE devraient montrer l'exemple en étant elles même plus volontaristes en matière de Plan de Déplacement d'Entreprises.

III. Réunion n°3 : les défis de la transition écologique – commune de Saint-Nazaire

1. Echanges à l'issue du quiz

Pourquoi avoir supprimé la part des industries dans la consommation énergétique ? Si les déplacements automobiles ont une importance bien moindre alors c'est peut-être sur les industries qu'il faut agir en priorité.

Le secteur industriel représente 43% de la consommation énergétique du territoire, les déplacements automobiles 20% et le résidentiel 17%. L'idée était de parler avant tout des secteurs sur lesquels les documents d'urbanisme ont le plus de prises à savoir ceux des transports et de la construction. Les entreprises et les industries seront regardées dans le cadre du PCAET afin de les accompagner dans la diminution de leur consommation d'énergie.

Si 71% des déplacements se font en voiture et que les déplacements à vélo ont diminué je voudrais savoir si depuis 20 ans on a connaissance du budget qui a été attribué au développement des routes par rapport à celui des pistes cyclables ?

Je pense qu'il faut faire une interprétation assez optimiste des chiffres mentionnés même si de prime abord ils peuvent paraître négatifs. Nous avions 4,3% de déplacements à vélo il y a 20 ans et nous en avons seulement 2% aujourd'hui. C'est une très bonne nouvelle car c'est probablement sur les transports en commun que se fait le report. On peut supposer qu'il y a 20 ans les gens faisaient du vélo parce qu'ils y étaient contraints, habitants dans des secteurs non desservis par les transports en commun ce qui n'ai plus le cas pour certains aujourd'hui. Nous avons aujourd'hui beaucoup plus de pistes cyclables qu'il y a 20 ans même si le réseau reste bien entendu perfectible et nous y travaillons. Le vrai gain serait de faire baisser la part de la voiture au profit du vélo et des transports collectifs et non de mettre en concurrence deux modes de déplacements alternatifs.

Vous avez mentionné le fait que les gens utilisent assez largement leur voiture pour faire des déplacements de moins de 3 km mais où ont lieu ces déplacements ? Au sein de la ville ou en dehors ? Un parking va être réalisé de l'autre côté de la gare mais il n'est peut-être pas assez grand pour que les gens déposent leur voiture et se déplacent en bus à l'intérieur de la ville.

Réponse de Laurianne Deniaud : Il s'agit de 3 km au sein de l'agglomération sans distinction. En complément il faut préciser qu'un déplacement n'est pas équivalent à un trajet. Il s'agit du fait d'aller d'un point A à un point B. Par exemple je pars de chez moi, je vais acheter du pain et ensuite je vais déposer mon enfant à la crèche, j'ai là deux déplacements pour un seul trajet. Cela explique que l'on ait des déplacements d'une distance assez courte. Quand on évoque précisément le seuil de 3 km c'est parce que c'est ce qu'il est acceptable de faire en vélo ou dans une moindre mesure à pieds. Au-delà on prend systématiquement la voiture. Mais les chiffres nous montrent qu'en deçà de 1km déjà nous sommes nombreux à la prendre (40%). Ce sont des réflexes et c'est sur cela que nous devons travailler.

Si le PLUi incitait les communes à développer leur réseau de pistes cyclables, est-ce que l'intercommunalité en fournirait les moyens ?

Réponse de Jean-Jacques Lumeau : Aujourd'hui la compétence voirie reste aux communes. Ceci dit ça n'empêche pas la CARENE dans le cadre de sa politique de déplacements et de son PDU de se poser des questions sur ce sujet et notamment sur la création de liaisons structurantes entre les communes qui auront bien-sûr tout intérêt à se raccorder au réseau cyclable voulu par les communes. La CARENE va par ailleurs mettre en place un service de location longue durée de vélos à assistance électrique

pour tenter de faire changer les habitudes des habitants au moins pour une part de leurs déplacements.

Le PLUi est une véritable avancé en matière de réflexion par rapport à des PLU communaux. Mais est-ce que notre territoire, qui est situé en aval du bassin versant Brière-Brivet et donc influencé par les pratiques des territoires voisins, n'aurait pas intérêt à élargir encore son échelle de réflexion à celle du bassin versant ? C'est également vrai en matière de déplacements.

Réponse de Sylvie Cauchie : Des réflexions ont déjà eu lieu à une échelle plus large qui est celle du SCoT et une concertation a été menée dans ce cadre.

Réponse de David Samzun : Nous travaillons d'ores et déjà régulièrement en relation étroite avec d'autres élus sur certains sujets notamment les transports, l'habitat …
Il faut préciser également que le PLUi n'est pas venu tout seul. Dans un calendrier extrêmement serré, dicté par la loi NOTRe nous avons réussi à nous mettre d'accord collectivement pour nous lancer dans cette démarche et nous en sommes fier. Il est donc important de travailler aujourd'hui à notre échelle tout en omettant pas bien-sûr de se projeter sur un temps plus long et à une échelle plus large.

Réponse de Cindy Charret (Aire Publique) : Sur la question de la gestion de l'eau qui était abordée de manière assez spécifique dans la question il faut préciser que des documents établis à des échelles plus larges existent en la matière. C'est le cas du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) sur le bassin Loire-Bretagne et des différents Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau élaborés à l'échelle de chaque bassin versant. Le PLUi doit être compatible avec ces documents.

Réponse d'Eric Provost : On raisonne effectivement sur le grand cycle de l'eau au travers de ces schémas. Par ailleurs, dans un an la CARENE prendra la compétence GEMAPI c'est-à-dire gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations. Nous sommes en train d'élaborer une stratégie et un plan d'actions sur les quatre EPCI concernées par ce même bassin versant Brière-Brivet.

Pour réduire les déplacements en voiture le développement du télétravail pourrait être une piste. Cela a-t-il été pris en compte dans les travaux du PLUi ?

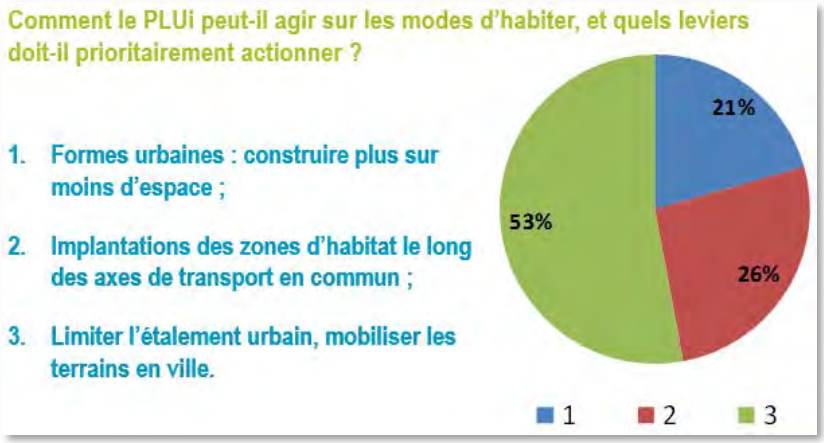
Réponse de Laurianne Deniaud : Ça n'est pas forcément dans le cadre du PLUi que nous allons pouvoir traiter de cette question, mais c'est une réflexion pour l'avenir du territoire. Nous nous sommes d'ores et déjà interrogés sur les leviers à mobiliser pour développer les villes de la proximité en venant rationnaliser ou éviter certains déplacements. Nous avons même évoqué samedi matin, à l'issue de la réunion de concertation sur la mobilité, l'idée de créer un espace de coworking à Besné.

Vous avez évoqué le fait que les énergies renouvelables représentent aujourd'hui 4% du mix énergétique de la CARENE contre 16% à l'échelle nationale. Les énergies marines renouvelables (EMR) ne constituent-t-elles pas un enjeu fort pour notre territoire ?

La façade maritime recèle effectivement bien des richesses potentielles sur le plan énergétique mais le domaine maritime n'appartient pas à la CARENE, or dans le cadre du PLUi on regarde seulement ce qui peut se passer sur notre territoire. Les EMR ne sont donc pas directement intégrées dans nos réflexions dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Néanmoins, il y a bien entendu des réflexions sur le sujet à l'échelle de la métropole et plus largement à l'échelle nationale.

Réponse de Laurianne Deniaud : Cette question des énergies renouvelables et des EMR est importante et il est primordial de dépasser les intérêts individuels en la matière, qui font prendre du retard à certains projets, pour favoriser les intérêts généraux et pour lutter contre le changement climatique. Il en est de même quand nous travaillons sur des opérations de production de logements dont la conception vise à lutter contre le changement climatique, à limiter l'imperméabilisation des sols par la densification et qui se heurtent à d'importantes difficultés.

2. Echanges à l'issue de la question débat n°1



Est-ce que l'on ne va pas se retrouver dans un espace bétonné, sans espaces verts qui ne permettrait plus de respirer en ville ?

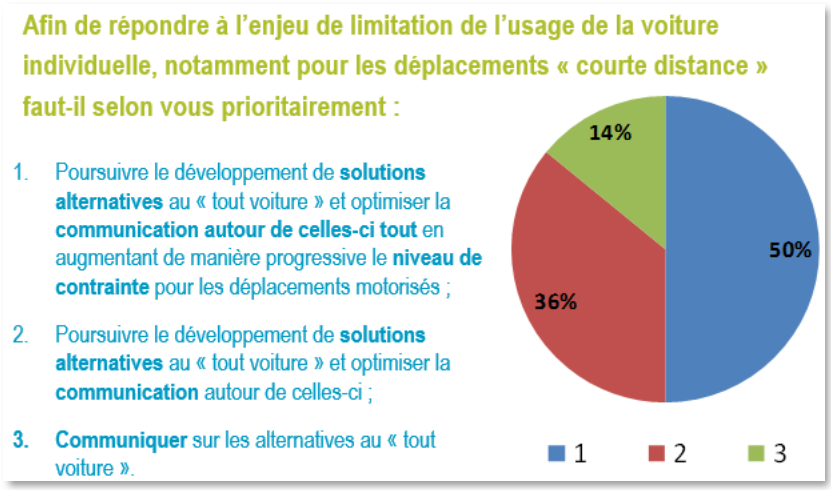
Réponse de Laurianne Deniaud : On se fait une fausse idée de cet enjeu de limitation de la consommation d'espace et de la densification. Densifier ne veut pas dire moins d'espaces naturels, au contraire il faut sans doute davantage d'espaces en partage pour apporter de la qualité de vie dans les secteurs densifiés. Par exemple la ville de Saint-Nazaire a beaucoup d'espaces verts mais ils sont pour beaucoup privés. L'idée est donc de remettre des espaces verts en partage sur l'espace public et non plus seulement dans les jardins privés. Aujourd'hui nous n'avons pas le choix si l'on veut remplir nos engagements en matière de lutte contre le changement climatique il faut agir sur tous les leviers. C'est-à-dire lutter contre l'étalement urbain, construire dans les dents creuses mais en construisant plus dense. Mais attention on ne construira pas de la même manière partout bien entendu.

Réponse de David Samzun : Nous ne bétonnons pas, nous reconstruisons la ville sur elle-même, c'est compliqué et cela coûte cher. Si nous ne regardions que nos budgets municipaux, il serait moins coûteux d'étaler la ville, mais derrière cela implique d'autres coûts en matière d'accès aux déplacements, aux réseaux, aux services publics. Par ailleurs, nous sommes attachés aux valeurs de solidarité, au bien vivre ensemble et nous devons de fait répondre à des objectifs de construction pour garantir la mixité sociale et intergénérationnelle et un toit pour tous ceux qui arrivent. Attention au vocabulaire que l'on emploie.

Aujourd'hui, pour ce qui concerne Saint-Nazaire, je trouve que l'équilibre est bon et que nous avons une belle ville. Il faut un mixte de tout, des immeubles et des maisons.

Réponse de David Samzun : Il faut conserver des zones dédiées à l'agriculture, aux loisirs. Il faut maîtriser les choses. Pour avoir de la mixité, il faut les deux maillons de la chaine. Il faut des logements à loyers modérés, mais aussi des logements haut de gamme voire très haut de gamme pour ne pas être condamnés à voir les cadres supérieurs s'installer et consommer à La Baule. Si on veut un centre-ville animé il faut du pouvoir d'achat.

3. Echanges à l'issue de la question débat n°2



Quand on parle de contrainte est-ce que cela veut dire que l'on va supprimer des secteurs où l'on peut aujourd'hui circuler ? Je ne vois pas pourquoi mettre des contraintes nous avons d'ores et déjà des contraintes qui sont différentes selon les stades de la vie. Par exemple lorsque l'on a des enfants il faut bien qu'ils aillent à l'école, aux loisirs. Au mieux ils peuvent prendre le bus mais ce n'est pas toujours possible et on est alors obligé d'utiliser la voiture.

Réponse de Laurianne Deniaud : Nous avons eu des échanges autour de cette question samedi matin à Besné. Plusieurs idées ont émergé notamment celle de limiter le stationnement dans les centralités pour que les gens se demandent plus facilement s'ils ont réellement besoin de prendre leur voiture pour effectuer des déplacements de courte distance. Nous avons aussi évoqué le fait de favoriser le recours aux modes de déplacements alternatifs.

Réponse de Sylvie Cauchie : Nous avons également évoqué le fait que la contrainte puisse se transformer en avantage si par exemple on envisage des places de stationnement réservées au covoiturage. Nous avons un rôle à jouer dans ce domaine peut-être aussi en créant une plateforme locale de covoiturage.

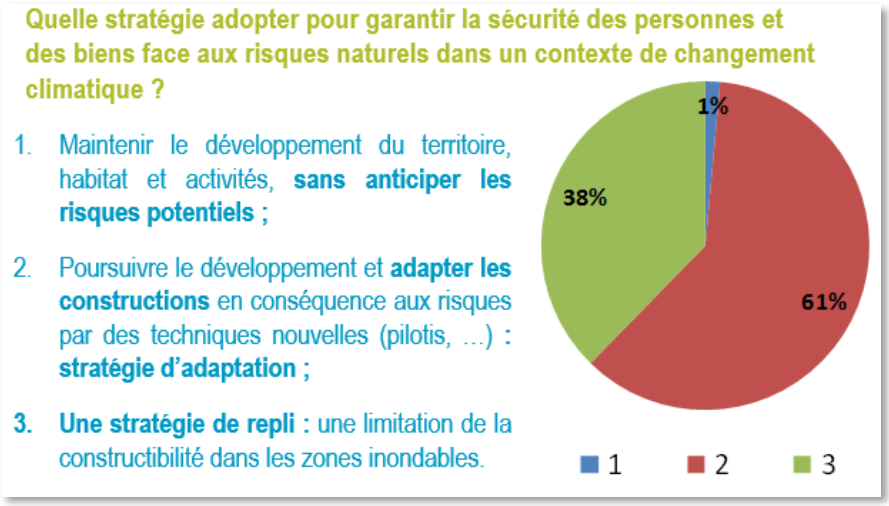
Je suis chef d'entreprise sur la zone de Brais et j'ai incité mes salariés à covoiturer mais ça ne fonctionne pas toujours. C'est pourquoi je pense qu'il faut avant tout se concentrer sur la communication.

Réponse de David Samzun : Je suis assez d'accord avec vous pour dire que la notion de contrainte n'est pas très positive. Je pense qu'il faut que vous participiez à trouver des solutions innovantes, nous n'avons pas la science infuse. Et nous avons le droit à l'expérimentation notamment sur ces sujets-là.

Pour moi il faut aussi considérer la question des usages. On ne peut pas traiter tous les usages de la même manière. Augmenter le niveau de contraintes n'est pas la solution, nous en avons déjà trop, tant au niveau personnel que professionnel. Les choses ont déjà bien été améliorées dans le centre-ville, en revanche les grandes entrées et sorties du territoire et le contournement par l'ouest sont à améliorer car aujourd'hui on met autant de temps pour faire certains trajets sur Saint-Nazaire que pour aller à Nantes en train.

Réponse de David Samzun : Je communiquerai en janvier sur l'entrée de ville de Saint-Nazaire. Par ailleurs nous avons toujours à l'esprit qu'il y ait un jour un barreau qui passe derrière Kiloutou.

4. Echanges à l'issue de la question débat n°3



Vous avez évoqué la solution de l'habitat sur pilotis, mais comment gère-t-on les accès et la voirie vers ces logements ?

Réponse de Cindy Charret (Aire Publique) : Il s'agit simplement d'un exemple pour illustrer la logique de cette proposition. Sa mise en œuvre concrète sur le territoire n'est pas nécessairement possible.

La nature sera toujours plus forte. C'est pourquoi là où il y a des risques, il faut les limiter pour éviter les drames.

Réponse de Laurianne Deniaud : Nous devons nous préparer collectivement au changement climatique et il est important de se poser des questions pour anticiper ces enjeux.

IV. Réunion n°4 : les défis de l'Habitat – commune de Montoir-de-Bretagne

1. Echanges à l'issue du quiz

C'est difficile de poser des questions car on ne sait pas encore où l'on va. Faite nous des propositions ?

Réponse de Cindy Charret (Aire Publique) : Pour savoir où l'on va, on doit savoir d'où l'on part. C'est l'objectif du diagnostic qui constitue la première phase du PLUi et qui est en cours de finalisation. Ensuite vient la seconde phase qui est celle de l'élaboration du projet qui est en cours de construction. Au cours de cette deuxième étape les élus vont devoir définir de grandes orientations pour infléchir ou à l'inverse conforter telle ou telle tendance mise en évidence dans le diagnostic et surtout pour répondre à un certain nombre de défis auquel le territoire est confronté. Ensuite seulement viendra l'étape de la traduction réglementaire c'est-à-dire la traduction concrète de ce projet via un règlement et un zonage. Ce sera la troisième phase du PLUi.

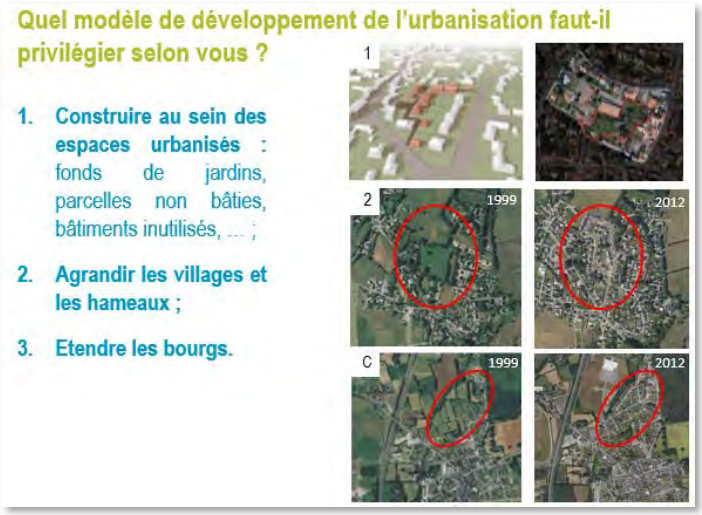
Vous évoquez le fait que 24 % du territoire de la CARENE est aujourd'hui artificialisé. Le Programme Local de l'Habitat avait d'ores et déjà fixé des orientations de densité, est-ce que l'on observe déjà des tendances et une réduction du rythme de l'artificialisation ?

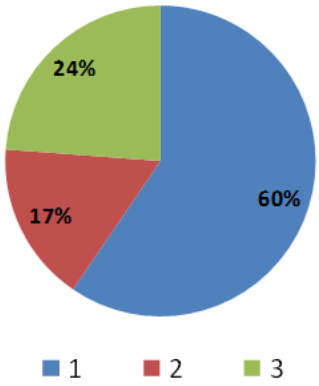
Réponse de Jérôme Dholland : Le PLH et le SCoT fixe un cadre mais ce sont les PLU et bientôt le PLUi qui déclinent les objectifs à l'échelle du territoire. Il est difficile d'avoir déjà une tendance c'est encore un peu tôt. Néanmoins, on observe que des efforts sont d'ores et déjà été faits dans chacune des communes du territoire.

Réponse d'Alain Bette : En une dizaine d'années nous sommes passés de 800 à 500 m² pour la taille moyenne des lots. C'est un effort considérable.

Réponse de Sylvie Cauchie : Ce point a été observé dans l'évaluation du SCoT de la métropole approuvé en 2006 et actuellement en cours de révision. Il en ressort que nous avons été plus vertueux sur l'habitat mais moins sur les activités économiques. Dans le SCoT révisé les nouveaux objectifs de réduction de la consommation d'espace sont de –50% sur Nantes Métropole par rapport à la décennie précédente et de -35% sur les autres collectivités de la métropole.

2. Echanges à l'issue de la question débat n°1





En travaillant à une échelle intercommunale ne va-t-on pas être tenté, pour répondre notamment aux enjeux de mobilité, de concentrer les habitations au plus près des activités au détriment des petites communes et des villages et hameaux qui pourraient voir leur population vieillir et diminuer ?

Réponse de Cindy Charret (Aire Publique) : Votre question est double puisqu'elle évoque à la fois la notion de répartition des constructions entre les communes mais aussi la répartition entre les bourgs, villages et hameaux au sein même des communes. Sur ce dernier point le cadre législatif s'est durci ces dernières années puisque la loi ALUR stipule que seuls certains villages et hameaux pourront se développer au sein de leurs dents creuses et ce à titre exceptionnel et à condition qu'ils soient localisés préalablement au sein du document d'urbanisme. Nous n'en sommes pas là aujourd'hui dans le cadre du PLUi, cela reste à définir.

Réponse de Jérôme Dholland : Les lois, les documents d'ordre supérieur mais aussi la charte du Parc Naturel Régional de Brière nous incite à ne plus développer les hameaux. La volonté affichée par chacune des communes est bien de conforter l'attractivité et de continuer à se développer pour ne pas observer le vieillissement de sa population et garder des centre-bourgs vivants. Il y a un vrai dialogue qui s'opère entre les élus sur ce point qui va se poursuivre dans les mois à venir et il n'est pas question de tout concentrer à proximité des activités. Le but c'est d'avoir un territoire qui vit. Il faudra être attentif à l'impact de nos décisions dans le temps.
Au-delà de l'habitat il faut protéger les zones naturelles mais on a aussi le devoir et la volonté de défendre les zones agricoles pour pouvoir développer des circuits de proximité. Pour ne pas toucher à ces milieux c'est un travail sur la densification qui devra s'effectuer. La solution c'est le renouvellement urbain, il faut redynamiser les centres bourgs, utiliser les emprises vides au sein de ceux-ci.

L'enjeu pour l'acceptation de la densification c'est de prendre en compte le cadre paysager dans les projets de densification. Car les gens recherchent de la verdure et sont tentés d'aller systématiquement à l'extérieur des centralités pour la trouver.

On parle du développement de l'habitat mais comment est traitée la question des logements vides ?

Réponse de Jérôme Dholland : La résorption de la vacance est l'un des axes du Programme Local de l'Habitat. Le taux de vacance à l'échelle du territoire est relativement faible avec des disparités. Nous avons néanmoins des points de vigilance sur certains bourgs sur lesquels des actions sont menées avec les communes pour lutter contre la vacance.

Est-ce que le PDU et le PLUi sont réalisés ensemble ou l'un dépend-t-il de l'autre ?

Réponse de Sylvie Cauchie : La révision du PDU est actuellement en cours. Elle est donc concomitante avec l'élaboration du PLUi et il y aura des connexions entre les réflexions et les documents.

Réponse de Marie-Anne Halgand : Le PLUi doit nous permettre de maîtriser l'accueil de la population en fonction de la structure des communes et des équipements. Sur Saint-Joachim par exemple nous avons souhaité limiter l'urbanisation sur les fonds de jardin pour ne pas complexifier d'avantage le tissu urbain. Les constructions en double rideau ne sont donc pas autorisées dans le PLU de St Joachim.

3. Echanges à l'issue de la question débat n°2



Les personnes qui souhaitent s'installer sur le territoire ne sont pas forcément là ce soir ce qui peut expliquer au moins en partie les réponses au vote. Car pour ma part je connais des gens qui sont bien dans l'idée de faire construire leur maison avec un grand jardin.

Réponse de Cindy Charret (Aire Publique) : Les votes ne préjugent en effet en rien de l'opinion globale des habitants du territoire, elles sont simplement destinées à vous faire réagir pour que nous échangions ensemble.

Dans les communes où l'on a de nombreux logements au sein des hameaux il peut y avoir des populations importantes et vieillissantes souvent dans des grands logements et qui pourraient vouloir se rapprocher des commodités.

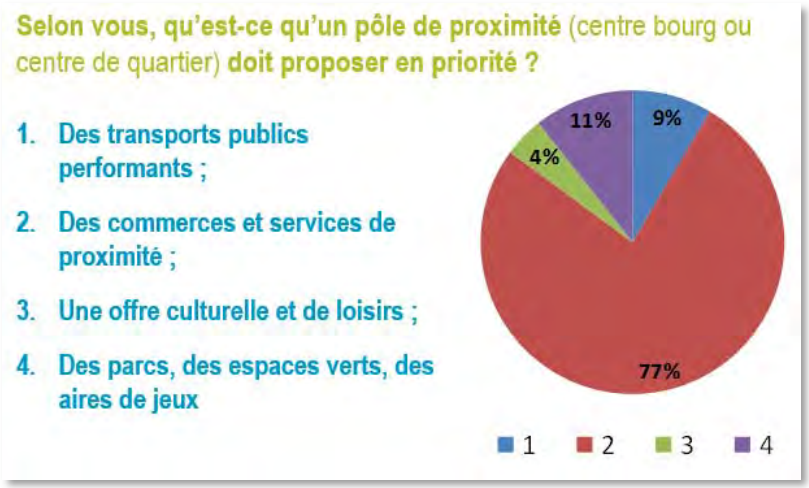
Réponse de Sylvie Cauchie : Cette réflexion est déjà menée sur plusieurs communes depuis quelques temps. Nous avons conscience de ces questions et donc nous essayons de travailler avec les ainées pour proposer une offre de logements sociaux dédiés aux personnes âgées à proximité du bourg avec souvent une salle de convivialité pour les repas ou les activités.

Réponse de Marie-Anne HALGAND : Je pense que le parcours résidentiel s'étend sur toute la vie, et non seulement sur 15 ans, avec des besoins différents à chaque étape auxquels on doit être en mesure de répondre.

Réponse de Laurianne Deniaud : Parmi les propositions sur cette question je remarque qu'il n'y en a qu'une mentionnant « l'appartement ». Or, tout comme pour les maisons, il y a différents types d'appartements. Il faut donc également développer une offre d'appartements différenciée. Un appartement agréable à vivre, bien isolé, avec une terrasse… peut séduire davantage de personnes.

Réponse de Jérôme Dholland : Le but de cette question était de toucher du doigt le fait que le PLUi devra proposer une offre diversifiée en matière de logements en lien avec l'évolution des pratiques.

4. Echanges à l'issue de la question débat n°3



Si nous voulons conserver ou développer des petits commerces et services, il faut interdire l'installation des grandes surfaces en périphérie. Ces commerces apportent un véritable lien social et une qualité de vie importante en particulier pour les personnes qui ont des difficultés à se déplacer.

Il ne faut pas rêver, aujourd'hui si les commerces de proximité ferment c'est parce qu'ils ont trop de charges et qu'ils ne peuvent pas vivre. Nous avons des grandes surfaces intéressantes sur le territoire donc je pense qu'il faut développer des transports publics performants pour emmener les personnes âgées dans ces grandes surfaces.

Réponse de Laurianne Deniaud : Je pense que même si ça n'est pas tous les jours évident pour ces commerces il faut se mobiliser pour les maintenir. Il y a selon moi deux leviers à mobiliser : développer la densité autour des pôles de proximité d'une part et limiter les possibilités d'implantation pour les commerces de proximité en périphérie d'autre part.

Réponse de Sylvie Cauchie : Il y a effectivement une vraie vigilance à opérer également pour limiter l'apparition de commerces de grandes surfaces. Au-delà de 1000m² de toute façon cela se décide en commission à Nantes. Il faut favoriser l'installation de commerçants dans les bourgs et mettre en place les outils qui sont à notre disposition dans le règlement de notre PLUi. Il faut également rendre les bourgs agréables et facilement accessibles.

Le recours aux grandes surfaces et quelquefois lié au fait qu'elles ont des plages horaires très larges qui permettent une plus grande flexibilité.

Il faudrait permettre également le développement de structures différentes (cafés solidaires…) en ouvrant l'occupation des locaux commerciaux à d'autres statuts.

Aujourd'hui il est très compliqué de stationner en centre-ville de Saint-Nazaire ce qui fait qu'il est déserté. Donc si on veut vraiment favoriser les transports en commun il faut développer les parkings à l'extérieur des agglomérations, à proximité des transports publics et là je pense que ça fonctionnera.

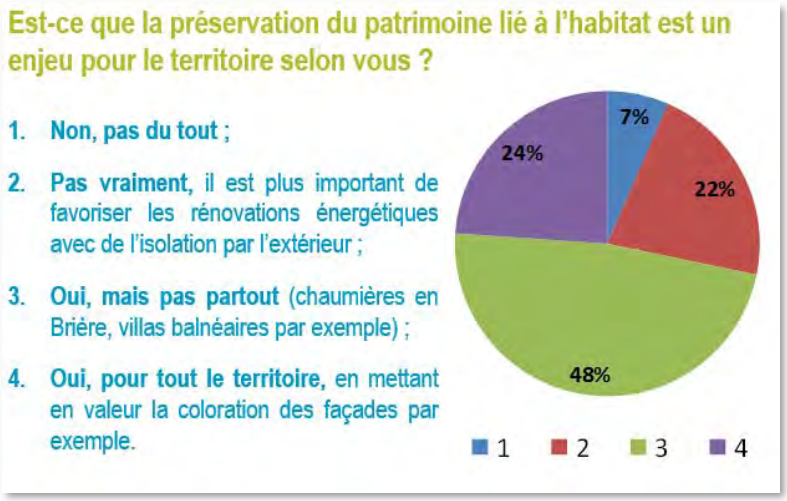
Réponse de Sylvie Cauchie : Un parking de ce type a été réalisé en entrée de ville avant la gare, le parking du théâtre peut également être utilisé comme relais, le stationnement y est gratuit.
Nous avons effectivement surement des choses à faire mais pour autant il faut aussi bousculer les habitudes pour changer les mentalités et les usages. Si on apporte des alternatives il faudra aussi savoir s'en saisir.

Réponse de Marie-Anne Halgand : En effet la CARENE a par exemple mis en place des aires de covoiturage qui sont aujourd'hui sous utilisées.

Dans une vie qui se vit à toute allure, comment fait-on pour faire évoluer les pratiques ?

Réponse de Jérôme Dholland : Il ne faut pas généraliser, il y a encore aujourd'hui une certaine qualité de vie et des gens qui prennent le temps de faire des choses et de s'investir notamment dans le milieu associatif. C'est à nous d'être imaginatifs et de créer l'envie de prendre son temps. Il ne faut pas se résigner mais au contraire agir en prenant des décisions qui vont dans le bon sens.

5. Echanges à l'issue de la question débat n°4



Réponse de Jérôme Dholland : Cette question vise à discuter de la difficulté à concilier un certain nombre d'enjeux : habitat / patrimoine / rénovation énergétique, et de définir jusqu'à quel point on doit être prescriptif.

Réponse de Marie-Anne HALGAND : Dans le cadre du PLUi il faudrait pouvoir aider les habitants à rénover leurs chaumières.

Dans les années 70 pour construire il fallait aller chercher les règlements au PNR et la commission des sites à Nantes avait également son mot à dire. Donc c'était un vrai parcours du combattant. Mais depuis on a tout abandonné et on ne construit que des « blockhaus » (maisons à toit terrasse), on verra ce que cela donnera dans 20 ans en termes d'humidité notamment. Donc il faut trouver un juste milieu avec un minimum de règles à l'échelle du PLUi de la CARENE, en étroite collaboration avec les communes.

Lorsque le PLUi sera mis en œuvre est-ce que chaque commune gardera son droit de préemption et est-ce que nous aurons encore une liberté de manœuvre pour refuser l'installation d'une entreprise polluante sur notre commune ou est-ce que cela nous sera imposé par la CARENE ?

Réponse de Sylvie Cauchie et Michèle Lemaitre : Chaque commune au cas par cas a choisi ou non de déléguer son droit de préemption à la CARENE. En ce qui concerne l'implantation d'entreprises polluantes il faut que les choses soient précisées dans notre règlement. La CARENE c'est nous et c'est nous qui allons écrire ce règlement de manière collective.

Réponse de Jérôme Dholland : Il y a eu une vraie volonté d'aller sur le PLUi et d'y aller avec les élus des communes. La phase de lancement a permis de fédérer un groupe composé d'élus et de techniciens qui sont aujourd'hui pleinement acteurs pour que le projet soit co-construit.

La crainte est d'aller vers un document contraignant.

Réponse de Sylvie Cauchie : Tous les documents d'urbanisme le sont puisqu'ils fixent des règles. Mais on va réfléchir ensemble à la rédaction du règlement. Les élus sont présents, et nous construisons collectivement. J'ai confiance dans le travail qui sera mené et dans la qualité du document qui sera produit.

Il ne faut pas que les démarches administratives des citoyens soient complexifiées.

Réponse de Jérôme Dholland : Les mairies restent les portes d'entrée pour les citoyens et leurs démarches en matière d'urbanisme, cela ne change pas.

V. Réunion n°5 : les défis de l'environnement – commune de Saint-Joachim

1. *Echanges à l'issue du quiz*

Le réseau hydraulique n'est pas évoqué dans la présentation, cela relève pourtant de l'environnement.

Oui la trame aquatique fait bien partie de la Trame Verte et Bleue et l'objectif est bien d'aller vers la restauration de sa continuité et de sa fonctionnalité. Sur le plan opérationnel d'autres outils existent par ailleurs pour traiter du volet hydraulique. Ils sont gérés par les syndicats de bassin versant.

Y aura-t-il à l'avenir une règlementation pour les inondations par débordement de cours d'eau ?

Il y a un document de référence, l'atlas des zones inondables qui fixe une côte de référence en deçà de laquelle il n'est pas possible de construire. Bien entendu ce document devra être actualisé et il faudra définir à quel point nous pouvons être impacté par les conséquences du changement climatique sur ce volet inondation.

Est-il possible dans le PLUi de faire référence aux années où il y a des grandes crues pour montrer qu'il y a des limites à la constructibilité notamment en zone humide. Cela est d'ailleurs repris dans la charte du PNR.

Oui le PLUi mentionnera ces éléments et tiendra compte des éléments de connaissance en la matière pour définir sa stratégie de développement future.

18 m^3 d'eaux sont utilisés mais ils doivent aussi être retraités. Ce point n'est pas évoqué.

Les milieux naturels ont perdu beaucoup d'hectares au profit de l'habitat ces dernières années. Mais si on veut vraiment protéger la trame verte et bleue, sur certaines communes il n'y aura plus beaucoup de développement possible.

Réponse de Jean-Jacques Lumeau : Effectivement l'étalement urbain de ces dernières années a induit une consommation d'espaces naturels et agricoles importante. Il faut donc réfléchir à d'autres modes de développement pour pouvoir accueillir des habitants et préserver notre cadre naturel. Cela passera forcément par de la densification ce qui permet également de limiter les coûts en matière de réseaux et de services car s'il y a des habitants plus nombreux en certains points ce sera plus facile d'avoir un service de transports de qualité par exemple.
En ce qui concerne l'assainissement, la CARENE a deux stations d'épuration qui fonctionnent très bien et nous travaillons déjà depuis plusieurs années au raccordement des assainissements non collectifs qui ont énormément progressé. Le nouveau schéma directeur d'assainissement collectif prévoit d'ailleurs encore un budget conséquent sur ce volet. La situation idéale serait que toute habitation puisse être raccordée à l'assainissement collectif mais malheureusement pour des raisons de coût ça ne sera pas possible.

Il y a eu un véritable effort de fait en matière d'assainissement collectif ces dernières années. La priorité donnée auparavant aux constructions situées à proximité des zones humides pour le raccordement à l'assainissement collectif semble néanmoins avoir disparue ce qui est regrettable. Enfin l'assainissement non collectif a également un coût que doivent supporter les ménages concernés.

Réponse de Jean-Jacques Lumeau : L'étalement urbain des dernières décennies, facilité par le développement de l'automobile a induit un développement sans doute excessif des villes. Malheureusement il n'y a pas de service gratuit, ils sont forcément financés par un biais ou par un autre et nous devons fixer des limites. En l'occurrence la limite est fixée à 15000 €/raccordement. La CARENE ne pourra pas supporter le coût du raccordement de tous les logements en assainissement non collectif en particulier quand ceux-ci sont très éloignés des bourgs.
Ce qui est important c'est de s'assurer que les assainissements non collectifs qui demeurent soient conformes et les rejets aux milieux naturels de bonne qualité. La CARENE a mis en place des aides pour la mise en conformité des installations.

Réponse de Sylvie Cauchie : Il y a un paradoxe que j'aime bien rappeler : dans un logement quand notre chaudière lâche on la change en revanche quand un assainissement collectif lâche la réaction est souvent moins systématique car ça ne concerne pas directement notre confort. La protection des milieux sensibles, est un vrai enjeu qui nous préoccupe mais un équilibre doit être trouvé.

Réponse de Marie-Anne HALGAND : dans les précédentes interventions, il a été question de la densité. Sur Saint-Joachim il y a deux problématiques importantes : celle du parcellaire très découpé d'une part pour laquelle nous avons trouvé un moyen d'action dans notre PLU pour que les propriétaires se regroupent ; et d'autre part celle des zones humides qui bloque un certain nombre de projet y compris de densification. Peut-être pourra-t-on envisager à terme des constructions sur pilotis, c'est une éventualité sachant que deux maisons de ce type existent déjà sur la commune.

Est-il prévu de se rapprocher des autres collectivités, dans le cadre de l'élaboration du PLUi, car celles-ci étant situées en amont sur notre bassin versant, leurs choix en matière d'urbanisme ont des incidences directes pour la CARENE.

Réponse d'Eric Provost : On raisonne déjà sur le grand cycle de l'eau au travers des schémas d'aménagement et de gestion de l'eau définis sur chaque bassin versant. Par ailleurs, dans un an la CARENE prendra la compétence GEMAPI c'est-à-dire gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations. Nous sommes ainsi en train d'élaborer une stratégie et un plan d'actions sur les quatre EPCI concernés par ce même bassin versant Brière-Brivet.

C'est bien de travailler avec les collectivités voisines sur ces questions mais on sait que ça prend du temps de corriger les effets des errements en matière d'imperméabilisation des sols et aujourd'hui l'eau monte très vite dans le marais, plus vite qu'avant. Ne serait-il pas tant de travailler sur les exutoires ?

Réponse d'Eric Provost : Il y a déjà des choses qui sont faites sur ce sujet par le syndicat du bassin versant du Brivet. Mais à mon sens la main de l'homme n'arrivera jamais à remettre en question les défis du changement climatique. Il faut réfléchir à la résilience du territoire c'est-à-dire à sa capacité s'adapter et par exemple à construire différemment. Il faut être honnête sur notre capacité à faire face à de tels défis.

Les agriculteurs qui représentent 0,3% des actifs du territoire entretiennent 50% du territoire et leur renouvellement n'est pas assuré puisque beaucoup partiront en retraite dans la prochaine décennie. Dans le précédent schéma de secteur des terres agricoles pérennes à 20 ans étaient identifiées, qu'en sera-t-il dans le PLUi ? Si on veut faire venir des exploitants, il faut une visibilité à très long terme des espaces agricoles pérennes.

Réponse d'Eric Provost : L'outil « espaces agricoles pérennes » disparaît juridiquement, il faut donc agir autrement sur ce point pour garder la mémoire de ces espaces. Nous avons d'ores et déjà agit en la matière en créant sur le territoire de la CARENE un Périmètre de protection des Espaces Agricoles et Naturels (PEAN) qui couvre 900 ha et qui est quasiment définitif. Il y a des réflexions en cours dans le cadre du PLUi pour étendre le PEAN à une ou plusieurs autres communes de la CARENE.
N'ayant plus l'outil « espaces agricoles pérennes » à notre disposition il faudra de toute façon affirmer notre volonté de manière forte dans le PLUi et veiller à ce qu'elle soit transmise à chaque nouveau mandat.

Les préoccupations en matière de patrimoine vont quelquefois à l'encontre de l'innovation en matière d'adaptation aux risques. C'est ce qu'on observe sur certaines communes de Vendée où des élus ont choisi le volet patrimonial plutôt que la dimension sécurité des personnes avec par exemple la création d'un étage refuge qui ne rentrait pas dans les standards locaux.

Dans la continuité de ce que l'on vient de dire. Vous avez parlé de l'identité de chaque commune du territoire et je trouve qu'il y a des limites à la densification, justement pour respecter ces identités. Pourquoi faudrait-il sans cesse autoriser de nouvelles constructions si cela se fait au détriment de l'indenté notamment sur Saint-Joachim ?

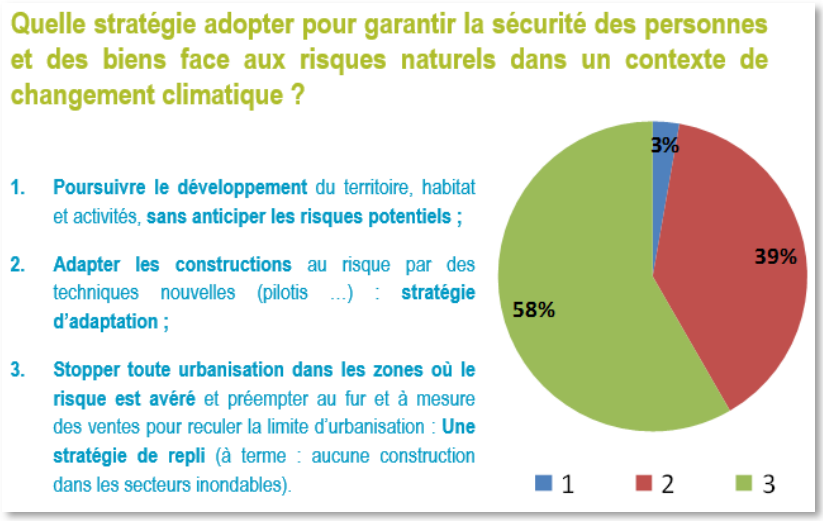
Réponse de Marie-Anne Halgand : nous sommes assujettis à un Programme Local de l'Habitat et donc nous avons un objectif en matière de constructions nouvelles à réaliser sur la commune. Je ne pense pas que ça soit une bonne idée de stopper notre développement. Il ne faut pas se replier sur nous-même. Dans le PLU que nous venons d'approuver nous nous sommes donné les moyens d'accueillir potentiellement 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 à Saint-Joachim il faut donc construire en conséquence.

Réponse de Jean-Jacques Lumeau : on construit parce qu'il y a de la demande de la part de nouveaux habitants. Nous sommes par ailleurs un territoire qui connaît un développement économique, c'est une chance. Mais même s'il n'y avait pas de nouveaux habitants il faut de toute façon construire également pour maintenir la population actuelle du fait de la diminution de la taille des ménages.
Il est important de travailler à l'échelle de l'agglomération pour collectivement réduire le mitage et répondre à l'enjeu de protection des milieux naturels qui est commun. Les réponses à cet enjeu seront bien entendu graduées selon les communes en fonction des spécificités de chacune.

Réponse de Sylvie Cauchie : Dans le SCoT révisé les nouveaux objectifs de réduction de la consommation d'espace sont de –50% sur Nantes Métropole par rapport à la décennie précédente et -35% sur les autres collectivités de la métropole. Il faut donc être inventifs et travailler autrement.

Réponse de Jean-Jacques Lumeau : Ça n'est pas facile de porter de nouveaux projets de construction donc nous pourrions faire le choix de ne plus rien faire. Mais c'est aussi l'enjeu de la régulation du marché de l'immobilier, pour que les jeunes ménages puissent continuer à s'installer sur notre territoire et que la CARENE ne soit pas réservée à des retraités aisés qui seraient les seuls à avoir la capacité financière pour s'y installer.

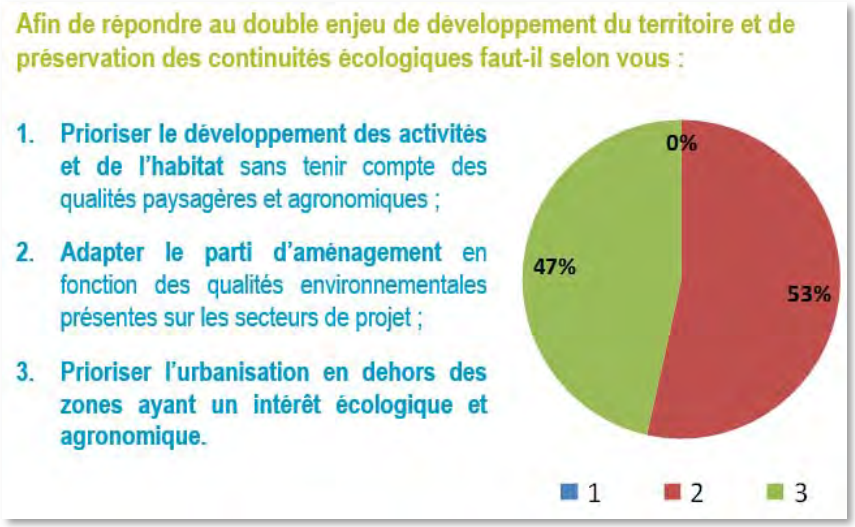
2. Echanges à l'issue de la question débat n°1



Pourquoi laisse-t-on les branches coupées dans les fossés, cela freine l'écoulement des eaux ?

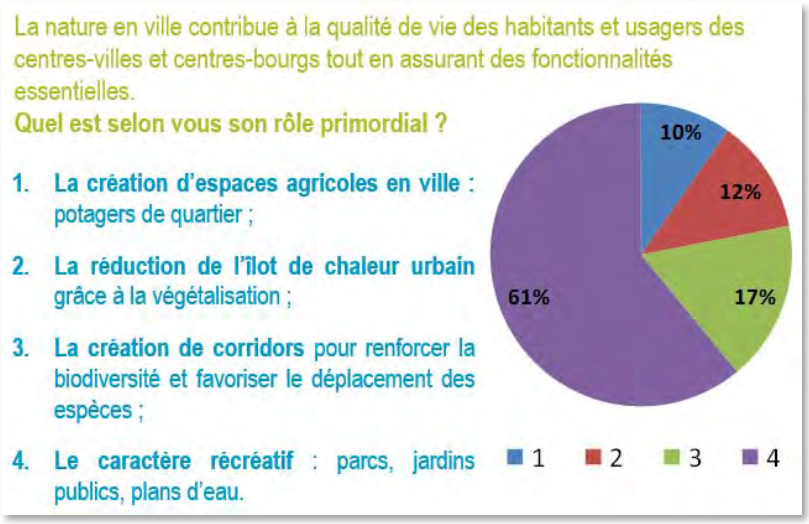
Cette question ne relève pas du PLUi.

3. Echanges à l'issue de la question débat n°2



Cette question n'a pas suscité de réaction.

4. Echanges à l'issue de la question débat n°3



Une remarque sur les différentes propositions : les potagers en ville peuvent contribuer aux corridors écologiques ?

Réponse de Cindy Charret (Aire Publique) : En effet tout dépend de la manière dont on traite les jardins, des clôtures qui les entourent …

On parle de reconstruire la ville sur elle-même mais les zones d'activités et les zones commerciales ont aussi des marges de manœuvre en la matière.

Quand on parle de réduction de la consommation d'espaces, cela vaut aussi pour les zones d'activités. Il faut travailler au renouvellement de ces espaces.
Par rapport à cette notion de renouvellement, il faut avoir une chose en tête, même si on veut réduire, nous aurons malgré tout à consommer des espaces agricoles aujourd'hui car certains grands équipements ne peuvent pas trouver leur place en ville.
Le coût du renouvellement est plus important, il faut se donner les moyens financiers de ce renouvellement. C'est une réflexion très importante à avoir dans le cadre du PLUi.

Le nouvel outil qui permet de donner un bonus de constructibilité aux constructions vertueuses sur le plan énergétique sera-t-il utilisé dans le PLUi ?

Réponse de Cindy Charret (Aire Publique) : Effectivement un nouvel outil est mobilisable depuis juin en la matière. Son utilisation sera très certainement questionnée ce sera dans le cadre de la traduction réglementaire du PLUi et nous n'en sommes pas là aujourd'hui donc rien est encore arrêté sur ce point.

PADD

Chapitre 1 : Introduction

Afin de partager le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, deuxième étape de l'élaboration du PLUi, avec les habitants de la CARENE et de recueillir leurs avis, une réunion publique s'est tenue le 8 septembre 2017 à Saint-Nazaire. Cette rencontre a réuni près de 200 personnes.

Après une brève présentation de la démarche et du contexte de l'agglomération, les participants ont pris connaissance des grandes orientations du projet présentées par les élus du territoire.

La présentation du PADD a donné lieu à de nombreux échanges entre participants, élus et techniciens de la CARENE. Ils sont résumés dans le présent compte-rendu.

Chapitre 2 : Synthèse des échanges

La France est confrontée à des catastrophes naturelles dans les Antilles mais pas seulement. Il faut se rendre à l'évidence : la transformation du climat est là. Localement, nous avons travaillé sur le PPRL qui prévoit de ne pas construire le long du littoral. Va-t-il être mis en place ?

Le PPRL classe les secteurs à risque du territoire et les plans de sauvegarde et d'intervention sont et seront mis en œuvre à l'avenir. Le PPRL s'impose à tous.

Il y a par ailleurs des zones qui ne sont pas classées en tant que tel, mais soumises à risques. Dans la perspective du changement climatique, nous devons être plus prudents et urbaniser différemment. Ça fait partie de la démarche PLUi, nous devons prendre en compte les évolutions en amont et pas seulement pour ce qui concerne les phénomènes littoraux ou d'inondation. Il faudra par exemple faire en sorte que nos villes s'adaptent à la recrudescence des phénomènes de canicule en créant par exemple des linéaires arborés pour rendre les températures extrêmes plus supportables.

Avez-vous une enveloppe budgétaire pour financer les nombreux projets évoqués dans le PADD ?

Il ne s'agit pas ici de définir une enveloppe budgétaire à allouer à chaque projet, c'est le rôle du Programme d'Investissement Communautaire (PIC) voté en début de mandat. On se donne les moyens et on a les ressources nécessaires pour mener à bien nos projets, que ça soit en matière d'habitat, d'économie, d'équipements, de services… Ces politiques-là sont d'ores et déjà chiffrées et relèvent du PIC. Le PADD, lui, donne les grandes orientations d'aménagement et la démarche dans laquelle on s'inscrit : que veut-on demain, pour l'aménagement de notre territoire, sa préservation, l'accueil d'entreprises… ?

La commune de Donges est très peu citée quand vous évoquez les problématiques de pollution. Or, elle est la plus grosse émettrice sur le secteur de la basse Loire. Vous avez insisté sur les voitures mais pas sur les pollutions industrielles qui concernent très largement la CARENE et le secteur de Donges. Quelle est votre position concernant la lutte contre ce type de pollution ?

La CARENE a des leviers d'actions publiques sur cette thématique au travers de l'aménagement du territoire. Par exemple, on va limiter les émissions de GES si on diminue les transports routiers en développant le vélo notamment, en rapprochant les habitations des centralités, en aménageant les

zones d'activités de manière vertueuse, en développant la nature en ville dans nos projets d'aménagement. Mais il faut aussi des changements d'habitudes, il faut utiliser moins les véhicules individuels mais pour cela il faut une offre en transports en commun, en pistes cyclables…

Nous travaillons en partenariat avec la zone industrielle pour la création d'un réseau de chaleur qui nous permettrait de consommer moins d'énergie à l'échelle du territoire. En revanche, nous n'avons pas de leviers d'action directe sur les process industriels. Néanmoins, au regard du diagnostic réalisé dans le cadre du PCAET, il s'avère que les entreprises ont nettement diminué leurs émissions depuis 2008. Donc ça va dans le bon sens.

Il faut rappeler que la CARENE souhaite que la raffinerie de Donges reste sur le territoire et c'est pour cela que nous accompagnons le dévoiement de la voie ferrée pour limiter les risques. La raffinerie est soumise à des normes de process industriels qui font qu'elle émet des gaz à effet de serre mais n'est pas polluante à proprement parler pour les populations qui habitent autour. Il faut faire en sorte que la raffinerie limite ses émissions et qu'elle puisse éventuellement évoluer vers d'autres types de productions, l'hydrogène par exemple. Ce sont des outils industriels qui peuvent évoluer vers une transition énergétique qui demain n'utilisera pas forcément le pétrole.

Il ne faut pas penser que les industries polluent et que nos comportements individuels n'ont pas d'incidence sur ce qui se passe en matière de pollution sur notre territoire. Avant l'arrivée d'HélYce il y avait 15 000 véhicules par jour qui circulaient sur l'avenue de la République. Les relevés effectués par Air Pays de la Loire étaient au-dessus des normes autorisées en matière de qualité de l'air. HélYce a limité le nombre de véhicules à 10 000 sur cette même avenue avec une qualité de l'air bien en dessous des seuils autorisés. On voit bien qu'individuellement, il ne faut pas se dédouaner de l'impact que nous pouvons avoir sur la qualité de l'air et la qualité de nos centres-villes.

Nous n'avons pas de leçon à donner aux industriels qui ont des normes à respecter et sont parfaitement au fait des problématiques de pollution et de qualité de l'air.

Cet hiver, nous avons eu de la neige de pollution à Saint-Nazaire, cela pourrait se reproduire.

Vous parlez de préservation d'environnement et d'urbanisation, cela me parait parfois contradictoire. Par exemple la trame verte se réduit comme peau de chagrin sur le secteur de Saint-Marc où l'on déboise énormément ?

Nous essayons de développer la nature en ville en replantant plus que ce que l'on abat. Ça n'est peut-être pas visible mais à chaque projet d'aménagement la végétalisation du quartier est prise en compte dans l'aménagement et nous avons augmenté dans le PLU les surfaces en EBC.

Tout ceci se regarde de manière globale et non pas à l'échelle d'un quartier. La CARENE a par ailleurs mis en place un PEAN pour sanctuariser des espaces naturels au bénéfice de l'agriculture. Nous souhaitons changer les modes d'urbanisation mais nous allons tout de même construire. L'objectif est de produire 1 050 logements par an parmi lesquels 600 logements sont nécessaires ne serait-ce que pour maintenir notre population. C'est une ambition que de voir la population croître. Il y a des secteurs où l'on construira moins et d'autres qui seront davantage fléchés pour accueillir les nouveaux projets. Mais en parallèle, il y a eu et il y a encore dans ce projet des ambitions de préservation des espaces naturels.

La problématique de la pollution est centrale et elle n'implique pas nécessairement d'opposer santé publique et emplois industriels. Vous évoquez le fait de faire confiance aux industriels. Pour ma part je ne pense pas que l'on puisse leur faire confiance. En ce moment il y a une enquête publique qui se tient à la mairie de Saint-Nazaire sur le projet d'extension de l'activité de l'entreprise STELIA et il est très intéressant de lire dans les avis de l'autorité environnementale que l'entreprise a dépassée de 2,5 à 14 fois les émissions hydrauliques autorisées dans la Loire. Je pense que l'un de vos leviers politiques serait que les 4 communes consultées pour ce projet rendent un avis sur ce projet.

Je partage les propos qui viennent d'être tenus. Donges connaît de multiples nuisances (bruit, odeurs, transports de matières dangereuses) et demain peut-être le train. Quand je vous entends dire que vous soutenez le projet de contournement ferroviaire de Donges je me dis que vous avez oublié les dongeois. Ce projet de voie ferrée que Total souhaite mettre en place reste en zone dangereuse alors que l'objectif est de l'en sortir et il se rapproche des habitations.

La position de la CARENE est actée sur ce projet, nous avons pris des délibérations pour le soutenir. La concertation a eu lieu et les différents scénarios ont été présentés. Votre position est entendable mais nous ne pouvons pas revenir aujourd'hui sur ce débat. Vous ne pouvez pas représenter à vous seul l'avis de tous les dongeois.

Vous avez parlé de réduire les déplacements et d'augmenter l'attractivité des centralités mais, dans le même temps, on observe les services publics disparaître ou leurs horaires se réduire. Quelle est votre position sur la disparition des services publics dans les centres-bourgs ?

Nous n'avons pas de réponse précise à vous apporter sur cette question car ce n'est pas le propos de ce soir. Néanmoins, le projet évoque la question des centralités, c'est là qu'il faut renforcer la population et donc renforcer les commerces et services. Nous serons en appui de toute solution permettant de maintenir ou de redévelopper des services dans ces centralités qui sont en lien avec nos politiques d'aménagement.

Tous les maires des communes se sont battus pour garder une agence postale communale voire une Poste. Nous avons également des difficultés à garder nos médecins et nous nous sommes tous mobilisés pour créer des maisons de santé ou des dispositions attractives pour les médecins de manière à créer des pôles santé sur nos communes. A Besné, nous avons tous les services du quotidien. L'objectif de développement du numérique pourra par ailleurs pallier certains besoins notamment pour les démarches administratives (CPAM, CAF).

Vous parlez de vélos et de transports en commun mais tenez-vous compte de la pratique du covoiturage ?

Nous ne cherchons pas à bannir la voiture mais à rendre son utilisation plus pertinente. Le covoiturage va dans ce sens puisque c'est en quelque sorte le début du transport collectif. Les actions du PDU seront menées sur les modes doux, les transports collectifs et tout ce qui pourra accompagner une utilisation différente de la voiture.

Comment voulez-vous faire venir des actifs dans les centres-bourgs et limiter l'impact du vieillissement de la population alors même que Saint-Nazaire n'est pas encore une ville très fun ?

On peut partager votre constat : il n'y a pas assez de familles qui viennent à Saint-Nazaire.

Néanmoins, nous avons des éléments de programmation sur un certain nombre de ZAC en cours ou en projet pour varier les produits offerts aux différents types de population et faire évoluer le centre-ville de Saint-Nazaire pour que les installations ne se fassent pas systématiquement en périphérie mais aussi sur la Ville centre. Par ailleurs, il semble que la ville de Saint-Nazaire « prend du fun » et que sur ce point vous êtes un peu dure dans vos propos.

Avez-vous envisagé de rendre gratuit le transport public comme la ville de Niort l'a fait ? Est-ce que cela pourrait être intéressant pour donner un coup d'accélérateur à ce service ?

C'est un débat qui a déjà eu lieu à la CARENE en début de mandat. Ça peut paraitre une bonne idée pour booster la fréquentation mais on fait des choix sur des temps longs et ça a quelques répercussions négatives. A tel point que des collectivités qui avaient fait ce choix sont revenues en arrière. Les chiffres de la CARENE sont les suivants : ¼ du coût du transport est payé par l'usager et le reste par le versement transport qui est une charge payée par les employeurs au profit du transport collectif. Si on optait pour cette solution aujourd'hui on le payerait probablement très cher dans quelques temps puisque nous n'aurions plus aucune marge de développement de toutes les modalités de transport qu'il s'agisse du bus, du vélo ou autre. Donc ça n'est pas notre choix mais nous avons mis en place une tarification solidaire pour accompagner les foyers modestes sur les transports publics. Aujourd'hui quelqu'un qui est aux minima sociaux ne paye que 10% du tarif du titre de transport.

L'objectif du PLUi est de supprimer les PLU, j'entends parler du PDU, du PCAET mais le PLUi ça concerne des zonages et un règlement. Tous les points évoqués ce soir sont donc selon moi hors sujet.

Le PLUi a été lancé en 2015 après concertation de l'ensemble des communes. Nous sommes sur un même bassin et nous avons la chance de travailler tous ensemble sur le développement de notre territoire en termes d'habitat, d'économie, d'environnement… Nous avons un territoire à défendre ensemble et c'est ensemble que nous allons construire ce PLUi. Le travail des communes de Saint-Nazaire, Saint-Joachim, Saint-André-des-Eaux qui ont déjà révisé leur PLU va être intégré au PLUi, on ne fait pas fi des travaux déjà menés.

Le PADD est l'une des étapes du PLUi qui intervient après celle du diagnostic et avant celle que vous attendez qui portera sur le zonage et le règlement. Ce n'est donc pas une démarche annexe mais bien le cœur du PLUi puisqu'il constitue le projet politique. En ce sens le PADD mérite d'être présenté à la population et c'est l'objet de la rencontre de ce soir.

Pour le développement du photovoltaïque il faut un ensoleillement optimum, prendrez-vous en compte ce paramètre dans les constructions futures, qu'elles soient publiques ou privées ?

Oui nous faisons une étude d'orientation des toitures avant d'y déployer des panneaux photovoltaïques. Nous sommes un territoire à fort potentiel en énergie solaire donc beaucoup de toitures s'y prêtent. Nous aménageons les quartiers avec une analyse de l'orientation des habitations et ce n'est pas seulement pour l'implantation du solaire mais parce qu'on construit des bâtiments BBC voire passifs grâce notamment à cette orientation. Pour l'avenir on vise des bâtiments qui ne consomment plus d'énergie car la meilleure énergie c'est celle que l'on ne consomme pas.

Pourrait-on utiliser les rejets de gaz à effet de serre de la raffinerie et du terminal méthanier pour le chauffage ?

C'est plutôt les rejets de chaleur ou d'eau qui peuvent être réutilisés. Cela va dans le sens du développement d'une économie circulaire tel que cela est évoqué dans le projet qui vient d'être présenté.

Le PEAN ne sera-t-il pas bloquant pour urbaniser demain, étant donnés les besoins d'urbanisation affichés ?

Pas d'inquiétudes sur cette question car cela reviendrait à se dire qu'à une échéance de X années, on envisagerait de ne plus avoir d'espaces naturels et agricoles. Or peu importe le classement de ces espaces, ce n'est pas envisageable. Ensuite, quand est évoquée la possibilité d'étendre le PEAN, cela se ferait sur des terres agricoles ou naturelles stratégiques. Il ne s'agit pas d'aller flécher des espaces qui auraient vocation demain à être urbanisés. Les capacités de construction de l'agglomération, qu'elles soient en dents creuses, en renouvellement, ou en extension, nous emmènent très loin. Donc les problématiques de pénuries de foncier ne se poseront pas dans un avenir proche si l'on respecte nos engagements en matière d'économie d'espace.

Que pensez-vous de la fermeture de la ligne Saint-Nazaire – Giron ? Pensez-vous qu'elle sera un jour réouverte ?

Il y a peu d'espoir que cette ligne réouvre en l'état actuel des choses.

Est-ce que l'accueil de population s'accompagnera de moyens octroyés aux petites communes par la CARENE pour développer les équipements, les services… pour qu'elles ne deviennent pas des communes dortoirs ?

Nous avons eu la chance de pouvoir aménager nos petites communes (services enfance, équipements sportifs…) grâce aux fonds de concours de l'agglomération. Aujourd'hui il faut mesurer le développement de l'habitat en cohérence avec les services à la population existants. C'est dans ce sens que le Programme Local de l'Habitat a été discuté dans chaque commune.

Pour certaines communes nous ne sommes pas sur la réflexion de développer les équipements mais de les maintenir au regard de l'évolution démographique.

Il y a quelques années, le Ruban Bleu a été créé à Saint-Nazaire mais l'étude de chalandise réalisée l'a été sur des bases faussées. Ensuite s'est développée de manière exponentielle la zone de la Colleraie à Savenay, Guérande et Pont-Château. A mon sens l'étude qui doit être faite pour le développement commercial de Saint-Nazaire ne doit pas seulement tenir compte de la zone de l'Immaculée ou de la zone d'Auchan mais doit prendre en compte les polarités commerciales situées à 20 minutes de voiture c'est-à-dire Savenay, Pont-Château et Guérande.

La qualité de l'air c'est une chose mais pour reprendre l'exemple de l'avenue de la République le commerce c'est bien aussi. Aujourd'hui il n'y a plus rien entre le début de l'avenue de la République et le Paquebot.

Afin de limiter les dépenses publiques dans un contexte de baisse des dotations, ne serait-il pas opportun de réguler l'éclairage public ?

C'est un travail au long court pour diminuer les consommations et les coûts. Des choses ont d'ores et déjà été entreprises dans ce domaine.

Y a-t-il quelque chose de prévu dans le projet vis-à-vis de l'aéroport de Gron et de son développement ?

La majorité des élus de la CARENE s'est prononcée pour Notre Dame des Landes. Nous n'avons pas d'informations quant à un éventuel développement sur Gron.

Il faut développer de manière urgente la capacité de ferroutage de la CARENE ainsi que le cadencement des TER

Concernant le cadencement des TER, il y a aujourd'hui moins d'A/R qu'auparavant mais la grille en termes d'horaires est plus pertinente.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Chapitre 1 : Introduction

Afin de présenter les éléments de la phase de traduction réglementaire, troisième et dernière étape de l'élaboration du PLUi, aux habitants de la CARENE et de recueillir leurs avis, trois réunions publiques ont eu lieu :

- Le 27 novembre 2018 à l'Espace du Marais de Saint-André-des-Eaux
- Le 29 novembre 2018 à la Salle des Fêtes de Saint-Malo-de-Guersac
- Le 4 décembre 2018 au Cinéville de Saint-Nazaire

Ces rencontres ont réuni près de 250 personnes. Elles ont été animées par Aire publique et l'addrn.

Après une brève présentation de la démarche et du contexte de l'agglomération, les participants ont pris connaissance des outils de la phase réglementaire : plan de zonage, règlement écrit et Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP). Les documents présentés en séance sont annexés au présent CR.

Cette présentation de la phase de traduction réglementaire a donné lieu à de nombreux échanges entre participants, élus et techniciens de la CARENE. Ils sont résumés dans le présent compte-rendu.

Chapitre 2 : Synthèse thématique des échanges

I. Elaboration/modification du PLUi et concertation

Quelle est la durée de vie d'un PLUi ?

Ce document est généralement élaboré pour 10 ans néanmoins il n'est pas figé, il s'agit d'une vision prospective. Ainsi, il est possible de réajuster le document pendant cette période afin de s'adapter à des éléments imprévisibles ou selon l'évolution de projets. Ainsi, des procédures d'évolution du PLUi peuvent être engagées.

Sera-t-il possible de consulter le support de présentation ?

Toutes les présentations faites en réunion publique depuis le début de la démarche sont disponibles sur le site internet dédié au PLUi de la CARENE.

Quand sera-t-il possible de consulter le règlement écrit ?

Le document sera arrêté le 26 février en Conseil communautaire et cela marquera le début de la période de consultation du projet. Sera notamment organisée une enquête publique pendant laquelle vous pourrez consulter tous les documents relatifs au PLUi et naturellement apporter vos observations. Un commissaire enquêteur sera également présent pour vous renseigner. L'enquête publique d'un mois au moins aura lieu en juin et juillet (sur une période à préciser).

L'enquête publique aura lieu au mois de juin ou juillet, période à laquelle de nombreuses personnes sont absentes. Cela ne semble pas être la meilleure période pour recueillir l'avis des habitants.

Le conseil communautaire et l'ensemble des services mobilisés ont produit un travail important sur les trois dernières années et il ne serait pas dans leur intérêt de limiter la portée de l'enquête publique. Le calendrier d'élaboration du PLUi est fixé en fonction de lourdes contraintes juridiques et administratives qui impliquent que l'enquête se déroule à cette période, ce qui est fréquemment le cas des territoires littoraux et balnéaires. Cela permet également aux estivants et résidents secondaires de participer. Nous pensons au contraire que ce calendrier qui couvrira à la fois une période hors et vacances scolaires et vacances scolaire est de nature à permettre au plus grand nombre de prendre connaissance du futur PLUi.

II. Environnement

Vous souhaitez développer la végétalisation sur les toits mais est-il possible de prévoir des espaces dédiés aux capteurs solaires photovoltaïques et thermiques ou aux éoliennes ? Par ailleurs, est-il envisageable de mettre en place un réseau de distribution d'eau chaude centralisé afin de limiter le nombre de chaudières à gaz et à fioul ?

Dans le cadre d'une toiture terrasse, le PLUi recommande la végétalisation de celle-ci. Il est tout à fait autorisé d'installer des capteurs solaires sur les bâtiments. En revanche nous avons choisi, dans les secteurs qui présentent une dimension patrimoniale, d'interdire l'installation des capteurs solaires sur les bâtis remarquables. Ceci dans un souci de préservation des paysages et du patrimoine.

Concernant le réseau de distribution d'eau chaude, cela se rapproche d'un réseau de chaleur. La mise en place d'un tel réseau sera plutôt discutée dans le cadre du PCAET qui s'intéresse notamment à la production d'énergies renouvelables et à la limitation des pertes énergétiques. Si la faisabilité technique de ce type d'installation ne relève pas du PLUi, il peut être autorisé dans une zone déterminée. Nous avons veillé à ce que le PLUi ne soit pas une entrave à ce genre de développement mais ce n'est au PLUi de porter ces projets.

Le coefficient de biotope réglemente-t-il le goudronnage des surfaces privées, notamment des parkings ? Des solutions alternatives au goudronnage (notamment au niveau des matériaux) vont-elles être proposées aux habitants ? Des aménagements trop chers ne seront pas mis en place sans contraintes...

L'objectif recherché par la mise en place d'un coefficient de biotope est de ne pas imperméabiliser uneparcelle dans sa totalité. Il est préférable d'envisager des solutions perméables telles que les green blocks ou les surfaces semi-perméables qui ne demandent pas beaucoup d'entretien et permettent de gérer les eaux pluviales de manière plus écologique. Le coefficient de biotope fourni une palette d'outils pour lutter contre l'imperméabilisation des surfaces et les habitants sont libres de choisir les dispositifs qu'ils souhaitent mettre en place.

La CARENE a missionné un bureau d'études pour évaluer l'évacuation des eaux pluviales. Un rapport a-t-il déjà été rendu ? Des travaux sont-ils nécessaires ?

Le travail mené vise à élaborer le Schéma Directeur des Eaux Pluviales. L'étude doit permettre d'adapter la gestion des eaux à la situation de chaque commune. Le zonage d'assainisement des eaux pluviales sera (comme le PLUi) soumis à Enquête Publique la date de cette enquête n'est pas connue à ce jour .

Est-il nécessaire d'avoir une autorisation pour imperméabiliser le sol sur une parcelle existante ?

Pour ce type d'aménagement, il est nécessaire de respecter le coefficient d'imperméabilisation des sols.

La carte de la trame verte et bleue est réalisée à une très grande échelle. A quel niveau de lecture avez-vous travaillé ?

La trame verte et bleue actuellement définie se focalise sur les grands corridors, néanmoins le bureau d'études a utilisé les documents réalisés par les communes et les différents éléments de diagnostic produits par les associations et le parc. Ces informations ont été prises en compte, toutefois la traduction de la trame verte et bleue n'est pas aussi précise que dans un PLU communal. Pour chaque opération, il sera nécessaire d'affiner la grille de lecture.

Le risque technologique n'est que peu pris en compte dans votre analyse pourtant les riverains de sites dangereux sont soumis aux nuisances des industries polluantes en permanence. Un diagnostic santé établi en 2017 par l'agence régionale de santé fait apparaître des données inquiétantes concernant la mortalité sur le territoire. Les chiffres doivent être maniés avec précautions néanmoins l'étude a révélé que la mortalité est de 6 points supérieure à la moyenne nationale et la mortalité par cancer pour les moins de 60 ans est de 22 points supérieure. Il serait bon de mener une étude épidémiologique pour connaître l'impact des entreprises sur la santé des habitants. Quels projets pourraient être mis en place afin que chacun vive sainement et sereinement dans la commune ? Serait-il possible d'imposer des contraintes aux industriels réputés polluants ?

Les chiffres annoncés sont inquiétants mais, si les émanations industrielles peuvent être pointées du doigt il convient aussi de ne pas d''autres raisons, telles que l'alcoolisme et le tabagisme, une mauvaise alimentation, un manque d'accès aux soins, peuvent expliquer ce taux de mortalité. Ainsi il est de la responsabilité de tous les citoyens de faire attention à leurs pratiques.

Le PLUi doit se soumettre à certains documents et porter une vision politique. A ce titre, les industries sont conservées pour leur intérêt économique. Néanmoins, la Communauté d'Agglomération se doit de rester vigilante et de surveiller les pratiques des industries, surtout les plus polluantes. Ces mesures ne rentrent toutefois pas dans le cadre du PLUi. S'il s'avère qu'une entreprise est très polluante, des mesures seront prises. Néanmoins cela relève plutôt de la compétence de l'État, de la règlementation sur les entreprises classées « ICPE » ou de la réglementation sur les entreprises dangereuses qui peut donner lieu à un PPRT par exemple. .

Il est possible de construire des maisons dans les zones potentiellement inondables en les rehaussant de 30 cm mais que se passera-t-il en cas d'inondation ?

Cette mesure vise à anticiper d'éventuels aléas. Les constructions sont interdites dans les zones inondables et dans les zones de constructibilité concernées par l'Atlas des zones inondables de Brière, toute nouvelle construction doit s'implanter 30 cm au-dessus du niveau de la voirie la plus proche. . Il s'agit avant tout de protéger les personnes, et pour le reste du territoire concerné par des zones à risques, il est également demandé de construire les parties fonctionnelles au-dessus d'une côte de référence.

A Trignac, un agriculteur a pu construire un bâtiment en zone inondable, pourquoi ?

Les agriculteurs ont le droit de construire sur leur exploitation, néanmoins ils sont obligés de respecter le zonage du PLU en vigueur qui prend en considération dans sa définition le risque innondation.

Une des annexes du PLU de Pornichet est l'AVAP pour la mise en valeur du patrimoine. Qu'adviendra-t-il de l'AVAP dans le PLUi ?

L'AVAP sera annexée et maintenue au PLUI pour les secteurs concernés.

A la Chapelle-des-Marais les zones urbaines sont entrecoupées de zones naturelles ce qui entraîne quelques complications : afin de ne pas gêner le voisinage, il est nécessaire de couper des arbres dans les zones naturelles qui sont devenues désertiques. Les propriétaires ne sont pas toujours en mesure d'assurer l'entretien. Le PLUI va-t-il permettre de faire évoluer la situation ou est-ce que le traitement se fera au cas par cas pour trouver des solutions adaptées ?

Les zones urbaines et naturelles seront conservées dans le PLUi. Les zones naturelles doivent permettre d'assurer la continuité de la trame verte et bleue ou bien ménager des espaces de biodiversité à part entière. Les propriétaires doivent s'occuper de leur terrain mais normalement, il est interdit d'abattre des arbres recensés en zone naturelle. Il est nécessaire de travailler sur chaque parcelle de façon plus détaillée afin de vous donner des réponses précises. Vous pouvez adresser un courrier à ce sujet au service de l'urbanisme ou vous entretenir avec le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique. Les demandes sont étudiées spécifiquement au cas par cas.

Quel zonage est fixé pour la Dune Grise dans le quartier de Bonne source à Pornichet ? La zone est protégée dans le cadre du PLU...

Il est très probable que la zone naturelle soit maintenue. Il serait incohérent de passer d'une zone protégée à une zone constructible. Le PLUi cherche à conforter les zones naturelles et à les préserver.

III. Habitat

Pourquoi les zones AU sont-elles réservées aux aménageurs fonciers ?

Les zones AU ne sont pas réservées aux promoteurs ou aux aménageurs fonciers. Les OAP portent sur des opérations d'ensemble et peuvent donner l'impression qu'elles sont principalement destinées aux aménageurs mais ce n'est pas le cas. L'aménagement des zones AU peut relever de personnes privées ou d'aménageurs. Quoi qu'il en soit, il faudra respecter les principes de l'OAP, notamment en matière de densité. Cela requiert d'avoir une réflexion à l'échelle du secteur stratégique mais il n'est pas rare que des privés prennent part aux aménagements.

Le PLU de Saint-André-des-Eaux semble assez restrictif sur les projets d'extension. Nous habitons dans une zone Uh et ne pouvons pas réaliser de projet d'extension car nous sommes en limite de propriété ou bien au-delà de 25m par rapport à la route. Quelle solution avons-nous pour réaliser un projet d'extension ?

Les éléments du PLU actuel sont susceptibles d'évoluer dans le cadre du PLUi. Dans le cadre du PLU actuel, les élus et urbanistes sont à votre écoute pour vous aider. Votre question relève du cas par cas et ne peut pas être traitée ici.

L'aménagement des hameaux se limite-t-il aux dents creuses ou est-il possible d'aménager l'arrière des habitations ?

L'aménagement des parcelles en drapeau ne sera plus autorisé. L'objectif dans les hameaux est de conserver l'aménagement existant et de limiter le mitage. C'était déjà le cas dans plusieurs PLU, principalement les plus récents.

Je possède un terrain qui est urbanisable à long terme donc pour l'instant, je ne peux pas y réaliser d'aménagements. Comment se fait-il que les propriétaires n'aient pas la possibilité de s'exprimer dans la définition du zonage ?

Il existe deux types de zones urbanisables. Les zones 1AU doivent être urbanisées en priorité et les zones 2AU sont urbanisables sur le plus long terme, notamment en fonction de la desserte en réseaux. Votre parcelle étant située dans une zone 2AU, elle deviendra urbanisable lorsque les conditions de desserte seront réunies. Cela avait été fixé dans le PLU et sera maintenu dans le PLUi.

Pourriez-vous définir ce qu'est un écart ?

Les écarts ont été identifiés à partir du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Métropole Nantes Saint-Nazaire. Ils sont constitués d'une ou plusieurs habitations isolées et se situent hors de l'enveloppe urbaine. La densité de construction se situe généralement en dessous d'une vingtaine de constructions. L'écart peut être linéaire ou entrecoupé et comprendre des dents creuses. Les possibilités d'urbanisation sont limitées dans les écarts.

Plusieurs terrains situés en zone rurale sont passés de constructible à non constructible dans le PLUi entraînant une perte de valeur significative. Quelle solution proposez-vous aux propriétaires ?

Il s'agit d'un phénomène national, le nombre de terrains constructibles se réduit en zones rurales et naturelles afin de les préserver. La constructibilité d'un terrain n'est pas un droit acquis. Mais tant que le PLUi n'est pas adopté, il est possible de faire une demande construction.

Les choix faits en matière de zonage ou pour les trames vertes et bleues, par exemple, relèvent d'une volonté de servir le bien commun.

Y a-t-il une contrainte plus forte sur la construction d'habitation dans le PLUi ?

Dans l'ensemble, les règles d'urbanisme du PLUi ont la même portée que celles des PLU néanmoins des règles plus strictes sont mises en place sur lesbâtis recensés d'intérêt patrimoniaux.

Il est estimé qu'il faut construire près de 1 000 logements par an pour satisfaire la demande. Pourquoi ne pas utiliser les bâtiments vacants ?

En premier lieu, il est rappelé que l'objectif chiffré teint compte notamment du fait que pour simplement répondre aux besoins des personnes déjà là nous devons offrir des logements supplémentaires par an. Ceci pour répondre aux enfants qui grandissent et veulent leur indépendance, aux couples qui se séparent … ensuite notre territoire dispose et c'est une vraie chance d'une attractivité naturelle et d'une vitalité économique qui attire de nouveaux résidents. Nous ne pouvons pas refuser d'accueillir cette nouvelle population…L'effort de production de 1 000 logements par an inclus le potentiel de logements vacants ou à réhabiliter mais il faut réussir à mobiliser ces logements.

La plupart des logements vacants sont privés et il est difficile d'agir à ce sujet. Les propriétaires préfèrent parfois conserver leurs biens en espérant qu'ils gagnent de la valeur. La CARENE mène une veille foncière afin de repérer les logements qui pourraient muter et donner lieu à des projets de réhabilitation ou de démolition reconstruction. La construction de logements s'inscrit également dans le long terme, il faut adopter une vision prospective pour anticiper les besoins de logements dans les prochaines années.

La construction de nouveaux logements permet d'attirer de nouveaux habitants. Actuellement, l'Agglomération bénéficie d'une bonne situation économique mais il est nécessaire de construire un territoire résilient pour anticiper un changement de situation. Pour cela, il est important de constituer une réelle mixité sociale avec des logements sociaux et des logements haut de gamme.

La thématique du logement soulève également la question des centres-villes et des cœurs de quartiers et du vieillissement de la population. Il est nécessaire de développer des services de proximité afin que les personnes âgées puissent conserver leur autonomie.

La construction de nouveaux bâtiments rencontre souvent une opposition forte de la part des riverains. Il est nécessaire d'engager un dialogue entre les différentes parties prenantes pour aborder les enjeux liés à la construction.

Pour augmenter la densité de logements, prévoyez-vous d'augmenter la hauteur des constructions ou souhaitez-vous conserver les hauteurs existantes afin de préserver le cadre de vie ?

Il y a peu d'évolutions entre les hauteurs définies dans les PLU et celles fixées dans le PLUi. Les hauteurs dépendent des spécificités des villes et quartiers car il est important de préserver l'identité des lieux.

IV. Economie

Il est nécessaire de maintenir les petits commerces en centre-ville afin de maintenir l'attractivité et limiter les déplacement qui sont contre-productifs dans une logique environnementale.

Pour revitaliser les centres-villes/bourgs ou pour préserver les petits commerces, les communes doivent investir dans le foncier et renouveler l'offre de logement à l'attention des jeunes ménages, des actifs … mais aussi des séniors qui ont particulièrement besoins de centre villes et de centre bourg avec le maximum de services et commerces de proximités c'est en effet en ayant des centres villes habités que l'on peut faire vivre les commerces. .

La nécessité de dynamiser les centres-villes a bien été prise en compte dans le PADD. Un problème se pose néanmoins puisque les villes ne disposent pas toujours d'assez de moyens pour racheter des locaux et favoriser l'implantation de commerces ou services. Une politique intercommunale est mise en place pour accompagner toutes les communes sur ces portages fonciers

Les entreprises possèdent un foncier important qui est parfois sous-utilisé, dans le cas d'une fermeture d'entreprise, l'Agglomération a-t-elle une marge de manœuvre sur ces espaces ?

Actuellement, il est possible de considérer que du foncier aurait pu être économisé dans la zone de Brais. Néanmoins lors de la construction de la zone, les aménageurs ne se rendaient pas compte de cette nécessité. Pour les entreprises déjà propriétaires, les moyens d'action sont très restreints mais il est possible de pousser à la rationalisation pour les nouvelles implantations. Pour gagner de l'espace,

il faudrait être plus inventif sur les modes constructifs et la place de la voiture mais la zone est encore trop peu connectée au réseau de transports collectifs.

Dans le PDU, il est prévu de développer de nouvelles lignes de bus vers les zones d'habitat et d'emploi et d'améliorer la fréquence du passage sur un certain nombre de lignes.

Nous avons aujourd'hui une nouvelle stratégie de gestion des parcs d'activité et les nouvelles implantations sont toutes organisées pour économiser au maximum les fonciers disponibles.

Quel zonage avez-vous défini pour l'aérodrome de Gron ? La construction de hangars de fret sera-t-elle autorisée pour limiter le trafic de Nantes Atlantique ? Cela risque d'engendrer des nuisances sonores...

L'arrêt du projet de Notre-Dame-des-Landes aurait pu engendrer une relocalisation des frets sur Montoir mais le Plan de Prévention des Risques Technologiques contraint le développement. Néanmoins, cette zone est une zone d'activité économique, il est donc possible d'y construire des entrepôts d'activité industrielle.

Souhaitez-vous conserver les surfaces commerciales ?

Les zones commerciales et galeries existantes ne seront pas supprimées. A ce stade nous envisageons un seuil minimal de 500m² de surface de plancher pour les implantations en périphérie afin d'encourager les petits commerces à aller s'installer dans les centralités.

V. Transports

Du fait du transfert des compétences des communes à la CARENE, la prise de décision s'éloigne des habitants locaux. Néanmoins les communes excentrées sont soumises à une disparition des services ce qui oblige les habitants à se déplacer régulièrement vers d'autres communes. Il devient alors nécessaire de développer le réseau de transport en commun. Est-il également envisageable de mettre en place la gratuité des transports, notamment en utilisant le versement transport ?

Ces sujets ont largement été abordés lors de la réunion publique sur le PDU. Il y a une volonté forte de conforter les centralités dans le PLUi afin de limiter les déplacements.

La gratuité des transports est un débat, néanmoins il est également nécessaire de développer le réseau, ce qui nécessite un budget conséquent. Le versement transport est utilisé dans cette perspective et le budget transport ne peut pas permettre à la fois de développer le réseau et d'assurer la gratuité. Afin d'assurer la gratuité, il faudrait augmenter la fiscalité.

Le bien-vivre en ville et l'accès aux services est un sujet qui préoccupe beaucoup les maires. . Afin d'assurer le développement de commerces et de services dans les centralités, il est nécessaire que les habitants fréquentent ces lieux.

Le développement de l'habitat ne peut se faire sans la mise en place d'un réseau de transport cohérent et desservant toutes les communes. Actuellement, il n'y a pas assez de bus comparé au nombre d'usagers.

Dans le PDU, il est prévu de développer de nouvelles lignes de bus vers les zones d'habitat et d'emploi et d'améliorer la fréquence du passage sur un certain nombre de lignes.

COMPTE-RENDU DES

DIAGNOSTIC

Chapitre 1 : Introduction

Dans la cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), de la révision du Plan de Déplacements Urbains (PDU), la CARENE a décidé d'organiser le jeudi 24 novembre 2016 à la salle des fêtes de Trignac un premier temps à destination des acteurs locaux de la CARENE afin d'initier une dynamique de réflexion collective et susciter du débat sur les grands enjeux du territoire.

Au total, 38 structures ont participé à cette soirée sur les 119 invitées par courrier du 28 octobre 2018 et relancées par mail du 16 novembre 2016.

Après une introduction politique, la soirée était structurée en deux séquences distinctes.

Regroupés en 8 groupes de travail définis en amont et répartis de manière à mélanger les types de structures représentées, les participants ont pu découvrir dans un premier temps les grands éléments du projet d'élaboration (définition, méthodologie, calendrier, outils de concertation et de communication, etc.) des démarches relatives aux PLUi, PDU et PCAET de la CARENE à travers la diffusion d'une vidéo pédagogique.

La seconde partie de la soirée fut l'occasion pour eux d'échanger collectivement sur leur vision du devenir de l'agglomération et ce sur plusieurs thématiques (la consommation d'espaces, risques naturels, espaces naturels, usage de la voiture, économie et marketing territorial) via une question par thématique. Pour chacune d'entre-elles, le format est le même. Au préalable, des éléments du diagnostic sont présentés aux participants. Chaque groupe de travail débat pour apporter une réponse collective. L'ensemble des groupes ayant répondu, celles-ci s'affichent à l'écran et les participants sont invités à réagir.
En plus des échanges en réaction aux réponses affichées, chaque groupe dispose de feuille de restitution pour rapporter le contenu des débats à l'intérieur du groupe.

Cette séance a donné lieu à de nombreux échanges entre participants, retranscrits dans le présent document.

Chapitre 2 : Synthèse des échanges

I. La consommation d'espaces

1. Question et réponses

Le législateur impose une modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Pour maintenir notre développement quelle est la proposition la plus adéquate selon vous :

a) Mener une politique volontariste de résorption de la vacance du parc de logement ;
b) Privilégier les constructions dans les espaces déjà urbanisés et les opérations de renouvellement urbain avant de définir de nouveaux secteurs en extension (62,5% soit 5 tables) ;
c) Opter pour une logique de développement périphérique : ouverture à l'urbanisation de lotissements en extension, de dents creuses dans certains villages et hameaux tout en adoptant des densités accentuées ;
d) Autres (37,5% soit 3 tables)

2. Echanges

- Un groupe de travail estime que la proposition b est la plus adéquate sur le territoire mais couplée avec la possibilité d'ouverture à l'urbanisation de dents creuses (réponse c). Une autre table va dans le même sens.
- De la même manière, un autre groupe n'a pas pu se prononcer pour telle ou telle orientation mais se positionne davantage sur un mixte des trois.

3. Restitution écrite

Table 1 :
→ Il est indispensable aujourd'hui d'éviter le gaspillage d'espaces ce qui implique de redonner envie d'habiter en ville permettant par la même occasion de répondre à la vacance dans les centres-villes ;
→ Proposer des chemins de randonnée pédestres en ville ;
→ Traiter la vacance de la ZAC économique de Brais.

Table 3 :
→ Il faut prendre en compte l'intérêt de la population pour les petits terrains.
→ Les solutions de la réponse c vont se faire naturellement.

Table 5 :
→ La question de la résorption de la vacance est également importante.

Table 6 :
→ Les réponses a et b sont complémentaires : il faut faire un travail sur l'existant (sachant que la mise en œuvre est longue et avec des résultats moindres) tout en créant de nouveaux logements sur des franges déjà urbanisées

Table 8 :

→ Les solutions doivent être différentes en fonction des territoires et ne pas être catégoriques. L'ambition doit être commune mais le traitement adapté en fonction des spécificités ;

→ Une attention particulière doit être donnée à la conservation du patrimoine bâti.

II. La sécurité des personnes et des biens face aux risques naturels

1. Question et réponses

Quelle stratégie adopter pour garantir la sécurité des personnes et des biens face aux risques naturels dans un contexte de changement climatique ?

a) Maintenir le développement du territoire, habitat et activités, sans anticiper les risques potentiels ;
b) Poursuivre le développement et adapter les constructions en conséquence aux risques par des techniques nouvelles (pilotis, ...) : stratégie d'adaptation (12,5% soit 1 table) ;
c) Stopper l'urbanisation dans les zones où le risque est avéré, préempter au fur et à mesure des ventes pour reculer la limite d'urbanisation : stratégie de repli (à terme : aucune construction dans les secteurs inondables) (12,5% soit 1 table) ;
d) Autres (75% soit 6 tables) : hésitation entre b et c.

2. Echanges

- Un groupe s'est questionné sur la notion de risque même et son appréhension. Il faut adapter la réponse par rapport à chaque contexte. Certains sites sont aujourd'hui en zones inondables mais depuis peu, certains sites sont fortement exposés à un risque ne se produisant qu'à intervalles très longues (siècle), etc. Il faut ainsi différencier le risque calculé et le risque inconnu.

- Une autre table est partagée entre les réponses b et c. Suivant la hauteur de l'aléa - faible, moyen, fort – et sa nature, la réponse apportée doit être différente. Par exemple le risque de submersion marine est différent de celui d'inondation dans les marais, la réponse apportée doit logiquement l'être aussi. Autre exemple, le gonflement d'argile n'a pas les mêmes conséquences sur une zone non inondable que sur une zone où l'eau peut monter dans les maisons chaque hiver. La solution doit être adaptée selon les aléas.

- Cet avis est partagé par un autre groupe de travail (entre b et c). Les risques (inondation, submersion, argile, etc.) ne peuvent être traités de la même manière mais la densité est également à prendre en compte. Les secteurs à forts risques doivent devenir totalement inconstructibles voire détruits/déplacés.

- Un intervenant apporte un nouvel élément au débat : la question du coût. Les aménagements nécessaires sont parfois coûteux et certains ménages ne peuvent se le permettre. Il faut se poser la question de la capacité de réalisation. Stopper l'urbanisation dans les zones totalement submersibles et dangereuses est évident mais pour le reste il faut s'interroger. Certaines solutions existent et ont été éprouvées depuis 30 ans mais elles ne rentrent toujours pas dans des processus de production industrielle et restent donc couteuses.

- Le rapporteur d'une autre table ayant également hésité entre les réponses b et c revient sur l'importance du degré du risque quant au choix de la solution adoptée par la suite. Par ailleurs, il s'interroge – à l'image des membres de son groupe – sur la différence de traitement, ou non, en fonction de la typologie des constructions. Le risque doit-il être pris en compte et traité de la même manière dans une zone résidentielle et une zone économique ?
Dans l'ensemble, les propositions b et c, prisent individuellement, sont trop fortes ; elles doivent s'équilibrer.

- Un participant fait remarquer que la question porte uniquement sur la stratégie à adopter en cas de risque naturel pour les biens et les personnes sans prendre en compte les risques industriels. Pourtant un certain nombre d'habitant du territoire sont concernés par ce dernier.
Il est rappelé que les thématiques traitées/débattues lors du forum sont le fruit d'un choix au vu du trop grand nombre pouvant être traitées et du temps imparti. Bien entendu la question du risque industriel est et sera prise en compte dans l'élaboration du PLUi. Les participants sont invités à compléter les réponses avec d'autres éléments sur les feuilles de restitution.

- Dans les zones inondables, la solution est le surhaussement en comblant les terrains inondables. Plusieurs secteurs inondables ont été aménagés de la sorte notamment à Nantes avec la prairie de Mauves il y a 40 ans. Soumise aux crues, elle a été comblée pour devenir ensuite une zone d'activités protégée des crues. Pourtant une autre question se pose, l'eau doit bien couler. De fait, la question du risque d'inondation doit être appréhendée à une échelle plus large que l'intercommunalité à savoir la région. Pour une solution trouvée sur une zone, il faut estimer et connaître les conséquences sur d'autres zones.

3. Restitution écrite

Table 2 :

→ L'urbanisation dans les zones à risque avéré. Pour les zones à risque moins avéré, il faut adapter les constructions en prévision du changement climatique et de ses conséquences.

Table 3 :

→ Il faut avant tout responsabiliser les propriétaires et les investisseurs.

Table 4 :

→ Confiance en l'homme et sa capacité à innover pour s'adapter ;

→ La résolution de ces problématiques doit être appréhendée comme un levier économique pour le territoire car elle nécessite d'inventer et d'innover (recherche et développement) ;

→ Il est nécessaire d'associer les « anciens » dans cette démarche du fait de leur très grande connaissance du terrain.

Table 6 :

→ L'adaptation des constructions dans les zones inondables n'est pas toujours évidente. De plus, elle favorise généralement l'imperméabilisation des sols.

→ Les constructions alternatives doivent être favorisées tout en veillant à la bonne définition des règles ;

→ Quid des constructions industrielles en zone inondables ?

Table 7 :

→ Attention à ne pas faire « rêver les gens » avec des technologies non éprouvées.

Table 8 :

→ La stratégie d'adaptation s'avère très coûteuse et pose plusieurs questions : quelle adaptation pour les personnes âgées ? Quelle attractivité pour le territoire ? Quelle acceptation du risque pour la population ? Quelle responsabilité (collectivité/assurance) ? ;

→ Il faut penser plusieurs stratégies, chacune adaptée à chaque situation (territoire/risque).

III. Les continuités écologiques et l'urbanisation

1. Question et réponses

Afin de répondre au double enjeu de développement du territoire et de préservation des continuités écologiques faut-il selon vous :

a) Prioriser le développement des activités et de l'habitat sans tenir compte des qualités paysagères et agronomiques ;
b) Adapter le parti d'aménagement en fonction des qualités environnementales présentes sur les secteurs de projet (50% soit 4 tables) ;
c) Prioriser l'urbanisation en dehors des zones ayant un intérêt écologique et agronomique (25% soit 2 tables);
d) Autres (25% soit 2 tables).

2. Echanges

- Une table ayant choisi la réponse b s'est posé la question de « où mettre le curseur » mais aussi « qui le fixe ».

- La réponse d (autre) a été choisie par défaut par deux tables. Les trois réponses -a, b et c - sont possibles. Néanmoins toute comporte des conséquences néfastes. Par exemple, prioriser l'urbanisation en dehors des zones ayant un intérêt écologique et agronomique favorise la reconstitution de hameaux avec une difficulté de desserte notamment routière. Cette stratégie doit être tout de même mise en œuvre, en équilibre avec la réponse b.

- Un nouvel intervenant, dont le groupe a répondu b après avoir longtemps hésité entre les propositions b et c, rebondit sur la question de la position du curseur évoquée plus tôt. Le choix de la réponse b nécessite une grande transparence, une formation de tous les acteurs y compris les riverains ainsi que la concertation de la totalité d'entre eux.

- Sur une autre table dont les membres ont choisi la réponse b, le rapporteur préconise l'ajout d'une charte pour impliquer les acteurs dans un système de compensation. Si l'on détruit d'un côté, on s'engage à réparer de l'autre.

- Le rapporteur d'une table ayant répondue c évoque la logique pour justifier le choix du groupe. Il est en effet logique de prioriser l'urbanisation en dehors des zones ayant un intérêt écologique et agronomique dès lors que l'on privilégie le renouvellement urbain aux extensions.

3. Restitution écrite

Table 3 :
→ La réponse c est jugée idyllique mais la plus cohérente reste la réponse b ;
→ Les réflexions autour de cette question doivent aussi prendre en compte la biodiversité et son rôle essentiel dans un territoire ;
→ La réponse à cette question doit être liée à celle de la première question.

Table 4 :
→ Les chemins ruraux et leur entretien sont d'une importance majeure pour ne pas nuire à la faune et à la flore du territoire ;

→ Il est impossible de considérer l'ensemble du territoire comme une zone protégée qui ne pourra évoluer ;
→ Toute extension des espaces économiques doit être précédée de l'optimisation de ces derniers.

IV. Limiter l'usage de la voiture individuelle

1. Question et réponses

Afin de répondre à l'enjeu de limitation de l'usage de la voiture individuelle en particulier pour les déplacements « courte distance » faut-il selon vous :

a) Augmenter de manière progressive le niveau de contrainte pour les déplacements motorisés tout en poursuivant le développement de solutions alternatives au « tout voiture » et en optimisant la communication autour de celles-ci (25% soit 2 tables) ;
b) Ne pas augmenter le niveau de contrainte mais poursuivre le développement de solutions alternatives au « tout voiture » en optimisant la communication autour de celles-ci (62,5% soit 5 tables) ;
c) Seulement communiquer sur les alternatives au « tout voiture » déjà existantes ;
d) Autres (12,5% soit 1 table).

2. Echanges

La table (table 2) ayant répondu autre estimait la réponse a adéquate mais avec un ordre différent. Il est important de mettre en place une contrainte progressive mais il est encore plus important d'apporter les solutions et de communiquer sur celles-ci avant de contraindre, chose qui arrive en dernier lieu.

3. Restitution écrite

Table 2 :
→ Mettre en place la gratuité des transports sur certaines plages horaires (heures de pointe).

Table 3 :
→ Développer de nouveaux transports en commun est essentiel tout comme s'assurer de leur efficacité (parcours, fréquences, coût, etc.) ;
→ Il faut distinguer les enjeux de pollution et ceux de congestion.

Table 4 :
→ La question de la mobilité doit intégrer le stationnement ;
→ Les actions de contrainte doivent être différenciées selon les espaces (centre-ville, péri-urbain, zones rurales) ;
→ La contrainte entraine l'innovation.

V. L'économie locale

1. Question et réponses

Afin de répondre à l'enjeu de diversification de l'économie locale, quel levier vous apparait le plus efficace et/ou pertinent :

a) Touristique. Valoriser la CARENE comme « territoire d'eaux » au travers de la Brière, du littoral et de l'estuaire en faisant de ces espaces d'exception un support d'attractivité du territoire;

b) Transition économique. Accompagner l'émergence des nouvelles filières : transitions énergétiques, des filières numériques, croissance verte, formations universitaires, circuits courts... (62,5% soit 5 tables) ;

c) Economie résidentielle. Soutien à la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs et aux projets de requalification des zones commerciales ;

d) Autres (37,5% soit 3 tables).

2. Echanges

Les trois tables ayant répondu « Autres » considèrent que la réponse adéquate doit être un mixte des trois.

3. Restitution écrite

Table 3 :

→ Les trois réponses ont des enjeux différents. Ceux sur la transition économique apparaissent plus forts de prime abord ;
→ Il est opportun d'utiliser les forces du territoire avec ses industries existantes ;
→ Certains enjeux (tourisme, économie résidentielle) peuvent s'appréhender à une échelle plus importante incluant d'autres intercommunalités (Cap Atlantique par exemple).

Table 4 :

→ Favoriser l'implantation des sous-traitants sur le territoire pour relocaliser la production extérieure ;
→ Développer la fonction universitaire du territoire ;
→ La spécialisation est facteur de risques économiques importants.

Table 5 :

→ Malgré le choix de la réponse b, l'exploitation du potentiel touristique du territoire est un enjeu majeur pour le devenir de la CARENE et son développement.

VI. La CARENE à l'échelle métropolitaine

1. Question et réponses

D'après-vous, le rayonnement de la CARENE à l'échelle métropolitaine passe prioritairement par :

a) Un socle industriel reconnu (12,5% soit 1 table) ;
b) Une façade littorale et balnéaire attractive (50% soit 4 tables) ;
c) Une ville-centre forte ;
d) Autres (37,5% soit 3 tables).

2. Echanges

Le rayonnement de la CARENE et de la métropole doit s'axer autour de l'innovation qui elle-même doit porter les trois propositions qui représentent bien le territoire. La CARENE doit faire preuve d'innovation que ce soit dans le domaine industriel et balnéaire, sur son littoral mais aussi dans la ville-centre. Il faut oser.

3. Restitution écrite

Table 2 :
→ La CARENE résulte de la conciliation d'une ville-centre (Saint-Nazaire) avec des milieux naturels remarquables (littoral, marais, etc.).

Table 3 :
→ La CARENE constitue le socle industriel du territoire quand Cap Atlantique est sa façade balnéaire. La force de l'ensemble réside dans sa complémentarité. Malgré tout, le potentiel doit être plus exploité.

Table 4 :
→ Il faut passer d'une image de ville ouvrière à une ville industrielle.

Table 6 :
→ Favoriser des nouveaux schémas de développement et d'organisation (du travail, de la ville, du développement touristique, etc.).

Table 8 :
→ Le socle industriel du territoire est déjà reconnu et bien ancré ;
→ L'enjeu de la redynamisation du centre-ville passe aussi par la valorisation des spécificités littorales de la CARENE qui constituent un atout majeur.

Chapitre 3 : Conclusion

Cindy Charret, du cabinet Aire Publique, animateur de la séance clôture la soirée en remerciant les participants et en rappelant les moyens d'information et d'expression (site internet, ateliers, adresse mail, registres de concertation, etc.). Elle donne à nouveau les dates des réunions publiques entre le 8 et le 15 décembre 2016.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Informations générales :

Lieu : Espace du marais, Saint-André-des-Eaux

Date : Jeudi 15 février 2018 de 17h à 20h

Objectifs de la rencontre :

- Poursuivre la dynamique de réflexion collective initiée autour du projet et des démarches connexes (PDU, PCAET, SAE).
- Informer les participants sur l'avancement du projet de PLUi et les démarches connexes.
- Associer les acteurs locaux aux réflexions portant sur la traduction concrète du PADD et des documents connexes en phase réglementaire.
- Alimenter les études techniques par l'expertise d'usage de ces derniers.

Personnes présentes :

- Jérôme Dholland, maire de Saint-André-des-Eaux et Vice-Président en charge de l'habitat
- Alain Michelot, maire de Saint Malo de Guersac et Vice-Président en charge du PLUi
- Sylvie Cauchie, maire de Besné et Vice-Présidente en charge du volet concertation/communication du PLUi
- Pascale Hameau, adjointe au maire de Saint-Nazaire, Vice-Présidente chargée de la transition écologique et énergétique, en charge du PCAET
- Jean-Jacques Lumeau, adjoint au maire de Saint-Nazaire, Vice-Président en charge des grands services publics, en charge du PDU
- Michèle Lemaître, maire de Montoir de Bretagne, Vice-Présidente en charge du développement économique et de l'attractivité, en charge du SAE
- Jean-Claude Pelleteur, maire de Pornichet et Vice-Président en charge du développement économique et de l'attractivité

Animateur de la séance :

- Cindy Charret, Aire Publique

Animateurs des ateliers :

- Techniciens de la CARENE et de l'addrn

Participants :

- Au total, 32 structures ont participé à cette soirée sur les 116 invités par un mail le 18 janvier 2018, par courrier du 26 janvier 2018 et relancé par mail du 07 février 2018

Chapitre 1 : Introduction

Après l'accueil chaleureux et les premiers remerciements de Monsieur le maire de Saint-André-des-Eaux, Jérôme Dholland, aux participants, la parole a été donnée à Sylvie Cauchie, en qualité de Vice-Présidente en charge de la concertation du PLUi.

Sylvie Cauchie :
Après une première rencontre de concertation en novembre 2016, qui avait permis d'échanger et de travailler autour de certains enjeux pour l'avenir, nous avons souhaité poursuivre la dynamique de réflexion avec les acteurs locaux et les associations intervenant sur le territoire.
L'année 2017 a été consacrée à la construction du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Cette étape est la seconde de l'élaboration du PLUi et doit retranscrire une vision stratégique pour le développement du territoire. Il est de notre responsabilité de défendre un projet qui contribue au rayonnement de l'agglomération dans le respect des richesses qui la composent et au service des habitants tout en prenant en compte les spécificités de chacune des dix communes.
Les grandes orientations de ce projet ont été présentées début septembre 2017 à l'occasion d'une réunion publique puis débattues par les élus au sein des Conseils municipaux et communautaire.
Le PADD est organisé autour de 3 défis à relever pour les 15 prochaines années :

- Le défi du rayonnement et des coopérations
- Le défi de l'attractivité par le cadre de vie
- Le défi de l'équilibre et de la solidarité

Le contenu synthétique du PADD est développé dans la deuxième lettre d'information du PLUi.
A présent nous nous inscrivons dans la troisième étape de l'élaboration du PLUi. Il nous appartient de traduire concrètement ces orientations en poursuivant le travail engagé et d'aller vers la formalisation d'un outil réglementaire qui influera directement sur le quotidien de nos concitoyens mais également de nos entreprises : où et comment construire ? Il est important de vous entendre sur cette phase qui aboutira à un plan de zonage et un règlement associé.
Parallèlement, je vous rappelle que l'élaboration du PLUi se fait dans un contexte d'évolution de plusieurs documents stratégiques de la CARENE. En effet, sont actuellement en cours d'élaboration ou de révision le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Plan de Déplacements Urbains (PDU), et le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) que vont aborder mes collègues en charge de ces dossiers.
C'est une occasion unique pour nous d'assurer une cohérence entre ces projets qui s'imbriquent étroitement. Le futur document d'urbanisme intercommunal, pour un bon nombre de sujets, s'annonce comme un outil d'application de ces stratégies. Nous vous invitons donc ce soir à contribuer au projet du PLUi en croisant vos regards sur les politiques publiques en matière d'urbanisme, de transition écologique, de mobilités, et de développement économique.

Chapitre 2 : Présentation du PADD du PLUi

Mme Charret (Aire Publique) rappelle les objectifs de la séance, ce qu'est le PLUi et le PADD, et la chronologie de la démarche depuis 2015. Une courte vidéo de 4 min est ensuite diffusée afin de présenter la synthèse du PADD aux participants. S'ensuit une explication sur les rapports entre les différents documents d'urbanisme et plus précisément entre ceux traités lors de ce forum (PCAET, PDU, SAE).

La parole est ensuite donnée aux intervenants, en charge de ces documents.

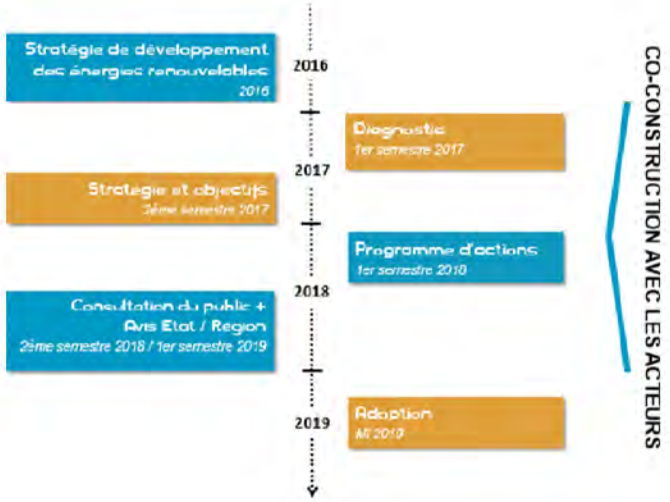
Chapitre 3 : Intervention de Mme Pascale Hameau sur le PCAET

Le PCAET est un outil opérationnel de coordination de la transition écologique portée par la CARENE. Notre plan climat porte de grands objectifs qui sont :

- Réduire nos émissions de gaz à effet de serre
- Réduire notre consommation énergétique
- Développer les énergies renouvelables
- Préserver la qualité de l'air
- Adapter notre territoire aux impacts du changement climatique

Nous attendons de ce plan un allégement de nos dépenses, une meilleure résilience de notre territoire, la revitalisation de notre économie et de l'emploi (la transition énergétique c'est de l'emploi local), mais aussi de la santé et de l'attractivité pour notre territoire.

Je vous rappelle le calendrier : nous avons développé une stratégie de développement des énergies renouvelables en 2016. Ce qui nous a conduit à élaborer un diagnostic au premier semestre 2017, afin de savoir quelles sont les énergies renouvelables disponibles sur notre territoire. Nous avons élaboré ensuite une stratégie et des objectifs puis un programme d'actions



qui est en cours d'élaboration pendant ce premier semestre 2018 et qui vise à développer ces énergies renouvelables et surtout parmi elles celles qui disposent du plus fort potentiel. Notre territoire est contraint, par le littoral, le Parc Naturel Régional de Brière, les zones humides ... mais ces contraintes sont autant d'opportunité, à saisir et à inscrire au plan climat. Et comme pour le PLUi nous consulteront pour avis l'Etat, la Région, au dernier semestre 2018 et premier semestre 2019, pour une adoption à la mi-2019.

Le PCAET est soumis aux objectifs 2030 de la Loi de Transition Energétique et de la Croissance Verte. Ce sont des objectifs nationaux et la CARENE doit y contribuer. Ces objectifs nationaux sont :

- Une réduction de 40% des émissions de GES (1990-2030)
- Le passage à 1/3 d'énergies renouvelables d'ici 2030
- Et diviser par deux la consommation d'énergie à horizon 2050

Au niveau de la CARENE, ce plan climat se fixe comme objectifs :

- Une réduction de 24% des émissions de GES
- Une baisse de la consommation d'énergie de 24%
- Et 24% d'énergies renouvelables

Nous avons estimé que ces objectifs étaient atteignables, raisonnables, mais tout de même volontaristes pour notre territoire. Tout ça en parallèle du respect des objectifs de réduction des polluants d'ici 2030 du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), qui est un document régional. Et en essayant de concilier ce développement avec une résilience, notamment à notre dépendance aux énergies.

Pour la CARENE et les communes l'enjeu est que nous soyons exemplaires. C'est-à-dire que nous ne pouvons pas respecter des objectifs qui engagent tous les habitants de notre territoire, sans que nous, collectivités, soyons exemplaires dans notre fonctionnement interne. Pour les acteurs économiques, l'enjeu est de développer une économie sobre et à moindre impact environnemental. Pour les habitants, il s'agit d'accélérer le changement de comportement, pour arriver à cette résilience. Enfin, en termes d'organisation du territoire, l'objectif est de concilier développement, sobriété, et résilience. C'est donc une stratégie en 4 axes.

Chapitre 4 : Intervention de Mme Michèle Lemaître sur le SAE

Depuis 2017 la CARENE, avec l'appui de l'addrn, a engagé le travail d'élaboration de ce schéma. Un schéma non règlementaire qui vise à définir la stratégie de la CARENE pour le foncier et l'immobilier d'entreprise et qui sera adopté en juin prochain.



Avec un certain nombre de grands objectifs :

- La qualification de l'offre d'accueil
- La préservation de l'attractivité du territoire
- Une stratégie d'implantation des entreprises
- Une offre de service qualitative

Il ne s'agit pas d'implanter des entreprises n'importe où. Il faut savoir être cohérent et fournir aux entreprises une attractivité dont elles ont besoin. Pour les accompagner au fur et à mesure de leur développement mais aussi pour attirer d'autres entreprises extérieures au territoire.

Au regard du diagnostic on retient plusieurs points importants :

- La croissance de l'activité économique sur le secteur qui se traduit par des créations d'emplois (+5% depuis 2008)
- La CARENE dispose de 28 zones d'activités économiques qui accueillent 50% des salariés du secteur privé de l'agglomération, contre 39% en moyenne pour le département. C'est à ce titre que les zones d'activités méritent une attention particulière.
- Le territoire est marqué par un environnement aquatique remarquable, en conséquence le foncier dédié aux activités économiques est rare et peu extensible.

Ces points amènent plusieurs enjeux pour le développement économique futur de la CARENE :

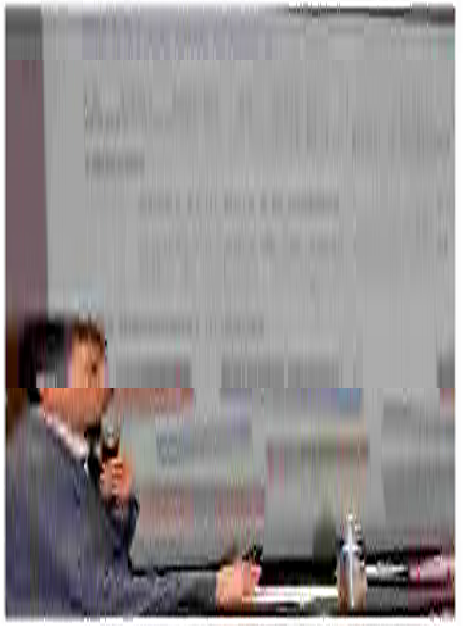
- Disposer d'une offre adaptée aux activités des entreprises et au marché foncier en articulation avec leur souhait de localisation
- Disposer d'une offre cohérente avec les besoins de développement de chaque secteur d'activité
- Préserver la capacité foncière en matière d'accueil d'activités productives, cœur économique de l'intercommunalité
- Structurer l'accueil d'activités « présentielles », au regard des spécificités territoriales
- Développer les complémentarités locales et extraterritoriales

plus, les villes s'étalent, plus les déplacements automobiles se justifient. L'urbanisme peut aider à rendre les déplacements plus vertueux et les déplacements sont une part de l'urbanisme.

Cette politique de déplacement va s'articuler autour d'une politique en 5 axes prioritaires :

- Garantir le territoire du quart d'heure
- Accélérer le changement de comportement
- Enclencher les coopérations
- Adopter une posture d'innovation et d'expérimentation
- Renforcer l'attractivité du territoire

Au-delà des postures écologiques de la réduction des GES, dans la mesure où le nombre de déplacements augmente chaque année de 3%, nous atteindrions très vite une forme de saturation de nos réseaux. Donc pour que le territoire reste attractif, à la fois pour les habitants et les touristes, il faut s'intéresser à un équilibre plus vertueux entre les différentes typologies de déplacements.



Déroulé de l'atelier : la boucle critique

A l'issue de la présentation générale du PADD du PLUi et des interventions des Vices présidents sur les plans stratégiques de la CAHENE, l'animatrice d'Aire Publique présente les règles et les attendus des ateliers, qui se sont ensuite tenus sur une durée de 2h30. L'objectif général était de réfléchir collectivement autour de questionnements portant sur la traduction concrète dans le PLUi des orientations du PCAET, SAE et PDU.

Un atelier pour chaque thématique a été mis en place où les participants devaient faire de propositions opérationnelles et concrètes à partir de 2 questions proposées par les animateurs de la table.
Sur le principe d'une boucle critique, les 3 groupes constitués d'environ 10 personnes ont travaillé successivement sur chaque atelier et ont alimenté le travail fourni par les groupes précédents.
Pour assurer la continuité des échanges et les retracer, un support de synthèse a été complété par les animateurs au fur et à mesure des passages. Ce dernier a servi à la restitution par les élus.





Comment adapter les modes de construction et d'aménagement aux effets du changement climatique ? • Prescrire ou accompagner ? • Quels niveaux d'adaptation ? • Faut-il tendre vers plus de réversibilité ? • Quid des réseaux ? • Ruissellement et perméabilité ? • Développement et entretien des Zones d'Inondation Contrôlée ?	Quid de la protection de l'existant ? Quelle articulation avec le PPRL ? Fort besoin d'information sur les risques / effets (grand public) pour comprendre et accepter les prescriptions. Pourquoi chercher à construire dans les zones inondables ? Distinguer les zones selon les risques. Consensus pour ne pas construire sur les zones inondables. Prévenir plutôt que guérir : responsabilité des élus. Y a-t-il pénurie de foncier ? Limiter l'étalement urbain, définir une enveloppe par secteur à préserver selon les risques. Densification douce : BimBY, accompagner pour avoir de la qualité. Y a-t-il une limite à la population que le territoire peut accueillir ? Gestion des eaux pluviales	Gestion des eaux pluviales : Recenser les alternatives au tout à l'égout. Gestion à la parcelle (par zone d'aménagement à favoriser, mutualisation) Réceptacles des réseaux eaux pluviales trop vite saturés (stockage de l'eau) Dimensionnement des réseaux à renforcer. Valorisation des espaces plutôt que densification du tissu urbain.	Limiter les constructions en zone à risque (appliquer PPEL – Plan de Prévention des Risques Technologiques, absence de Plan de Prévention du Risque inondation)

Thématique 2 : le SAE

Schéma d'Accueil des Entreprises			
Questions débat	Atelier 1	Atelier 2	Atelier 3
Comment assurer un développement économique pérenne et conserver des capacités d'accueil des entreprises ? • Artisanat au sein des ZAE ? • Quid des projets d'extension de ZAE ? • Quels leviers pour densifier le tissu économique ? • Comment agir sur l'existant ? • Densification versus imperméabilisation des sols ?	Fidéliser les entreprises : analyse du potentiel de développement, éviter les friches en amont. Reprise des friches / reprise des fonds de parcelles / remembrement Réflexion sur les pôles d'activités et la vocation des zones. Quelle adéquation habitat/industrie, entre bruit, nuisance et risque. Conflit d'usages entre le port et la ville à St Nazaire.	Il y a beaucoup d'activités en ZAC, donc moins de mixité que sur d'autres, sauf cas particuliers (POA, CUSN). Vision prospective : allier capacités foncières, actions, et leviers stratégiques (tertiaire : micro algue, nautisme) Etudier des solutions de revitalisation	Friches : reconstruire la ville Densité : ne pas faire que du logement Faire de grandes copropriétés et des locations

Economie résidentielle : Quels leviers de développement et d'attractivité ? • Commerce, tertiaire, numérique, centre-ville, tissu urbain, diffus • Quelles complémentarités centre-ville / périphérie ? • Quels « spots » pour le développement du tertiaire à 10 ans ? • Comment favoriser la mixité d'usage, la cohabitation ? • Comment favoriser le développement économique dans les quartiers prioritaires ?	L'industrie est aussi un atout pour le développement touristique, équilibre subtile avec les nuisances. Activités touristiques multiples : particuliers et d'affaires, un impact positif pour l'emploi local, s'abstraire des effets de saisons. Les activités résidentielles/touristiques sont un levier de développement, elles peuvent s'appuyer sur la qualité environnementale et des équipements (mer, estuaire, patrimoine, ...)	Rénovation énergétique en lien avec le PCAET : quelles capacités de réponse des entreprises locales ? • Opportunité • Quelle capacité de valorisation des réponses locales ? La présence de friches est peu valorisante pour le territoire.	Tertiaire : réversibilité et reprise des biens Travailler les rythmes de production du tertiaire ZAC commerciales : quelle requalification ? Développer les linéaires commerciaux pour maintenir les commerces de proximités en centre-bourgs Passer des grandes surfaces aux zones commerciales et des grandes surfaces aux centres villes pour maintenir le commerce de proximité : • Attirer les locomotives commerciales en centre-ville • Adapter le parking en centre-ville et zone commerciales (parking gratuit) Animer les centres villes (marchés) Privilégier les circuits courts

Thématique 3 : le PDU

Plan de Déplacement Urbain			
Questions débat	Atelier 1	Atelier 2	Atelier 3
Quelle place pour le stationnement demain ? • Quelles normes pour le stationnement privé ? • Quelle articulation avec l'offre de mobilité ? • Réversibilité des parcs de stationnement ? • Quelle prise en compte du stationnement vélo ? • Quelle forme ? Verticale ? Mutualisation ? Réversibilité ?	Faire des parkings à l'extérieur des zones d'emplois (500m maximum) avec des indemnités pour ceux qui n'utilisent plus les parkings et des cheminements piétons sécurisés. Avec des informations sur le nombre de places restantes et un accès réglementé (exemple de la Cité Sanitaire). Des parkings mutualisés dans les secteurs mixtes (habitat et emploi) Des informations sur les parkings-relais et les plateformes multimodales (collectifs ou individuels). Aires de covoiturage Surfaces privatisables	Parkings relais gratuits ou à prix abordable (prendre le bus ou le train ne doit pas être plus cher que la voiture). Faire des parkings éloignés avec des navettes pour la desserte des plages. Du stationnement vélo sécurisé (vélos à assistance électrique) près des lieux de fréquentation (une offre suffisante par rapport au niveau de fréquentation). Des places familles plus larges. Des espaces de stockage pour le matériel (planches à voiles, ...) dans les transports en commun.	Définir des règles de stationnement vélo. Aménager dans les immeubles des places de stationnement de taille correspondant à la taille des véhicules actuels. Ne plus produire de box, pour s'assurer que ce soit utilisé comme stationnement, avec aménagement pour le stationnement vélo.

Comment réduire la place de l'automobile pour laisser plus d'espace aux piétons ou à d'autres usages publics ? **Comment le faire accepter par la population ?** • Conception des espaces publics ? • Partage de la voirie, piétonisation de certains secteurs ? • Contrainte au stationnement ? • Expérimentations ponctuelles ?	Aménager des cheminements piétons/vélos près des écoles et organiser un pédibus. Rendre les trottoirs aux piétons (matérialiser le stationnement). Réduire la circulation (sens uniques).	Une nécessité de réaliser des aménagements matérialisés et sécurisés, avec réparation physique, pour les vélos.	Définir un schéma d'itinéraires vélos. Faire des « Chaucidou » sur les rues étroites. Séparer voitures / vélos / piétons, mais pas partout. Zones de rencontre Communiquer sur les bienfaits du vélo (santé). Vélos en libre-service gratuits. Fermer occasionnellement certaines rues (l'été, les jours de marchés, ...). Développer les voies de transit et contraindre la circulation en centre-ville. Etendre les horaires des transports publics.

Synthèse des échanges autour du PCAET :

Pour la première question, sur la conciliation entre préservation du patrimoine et rénovation énergétique, plusieurs idées intéressantes sont revenues. Nous ne pouvons pas nous contenter de faire des prescriptions, il faut aussi accompagner, avec des aides financières, mais aussi des aides techniques. Il faut que les gens puissent être conseillés sur tous les aspects de la rénovation, y compris les aides disponibles. Nous pourrions pour cela envisager une association avec les Architectes des Bâtiments de France. Il pourrait être intéressant de créer des modèles de rénovation par typologie de logements. Une autre piste à exploiter, celle des réseaux plutôt de que l'individuel, développer des réseaux de chaleur dans les zones qui s'y prêteraient. Enfin lutter contre le manque d'informations sur les énergies renouvelables en communicant, non seulement les structures susceptibles d'apporter une aide, mais aussi les prestataires ou partenaires capables de réaliser des travaux de manière adéquate.

Dans le deuxième volet, sur l'adaptation aux changements climatiques, nous retenons une fois encore un fort besoin d'informations, sur les risques et une distinction de ces risques par zones bien répertoriées (retrait d'argiles, submersion marine ...). Il a aussi été question de la densification nécessaire de l'habitat, qui pourrait se faire progressivement au moyen du BimBY (division parcellaire). La gestion des eaux pluviale pourrait être plus efficiente à la parcelle et des alternatives au tout à l'égout pourraient être recensées. Enfin, dans ce volet l'absence de Plan de Prévention du Risque inondation pour la gestion de ce risque sur le territoire a été évoquée. La CARENE dispose néanmoins depuis peu de la compétence GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations) qui permettra à la collectivité de mobiliser certains leviers d'actions pour lutter contre sur ce risque.

Synthèse des échanges autour du SAE :

Pour la première question, sur le développement économique et les capacités d'accueil des entreprises, les groupes de travail ont eu des idées que nous n'avions pas pensées. Il en ressort qu'il faut absolument analyser les friches industrielles, et regarder la possibilité d'un remembrement, parce que certaines entreprises ont des terrains beaucoup trop grands que nous pourrions récupérer et utiliser. Sur la cohabitation entre les entreprises et l'habitat, nous savons que nous devons y faire très attention, le problème se concentre surtout sur Saint-Nazaire. Il y a des programmes prévus, un port de plaisance, mais cela ne doit pas empiéter ou gêner les activités qui existent déjà et qui font vivre la ville.

Pour le deuxième sujet, sur l'économie résidentielle, vous avez noté la difficulté de maintenir du commerce en centre-ville et son lien avec le stationnement. Vous souhaiteriez faciliter le stationnement en centre-ville pour soutenir les petits commerces, mais aussi développer en parallèle des réflexes citoyens pour éviter les abus ou les mauvais comportements. L'économie circulaire est importante. Il a aussi été remarqué la présence de friche tertiaire, dans l'ancien mais aussi dans le neuf. Et pour finir sur le transport, il faut améliorer les transports collectifs et les modes doux pour la desserte des entreprises, qui prennent trop de foncier en parking.

Synthèse des échanges autour du PDU :

En ce qui concerne le stationnement, vous avez différencié le stationnement privé et le stationnement voirie. Vous avez noté que le report des stationnements privé sur la voie publique, peut être causé par une inadaptation des stationnements réalisés dans le contexte des logements collectifs. En termes de confort, mais aussi par une tendance pour ces habitants à transformer les garages en lieu de stockage (pour les vélos, planches à voiles). Si nous voulions être plus performants sur cette question des stationnements liées au logement, il faudrait produire des parkings ouverts, qui ne soient pas sous forme de box, mais associés à des box plus petits, conçu pour le stockage. Il y avait aussi la question des parkings des commerces, comment faire pour que ces parkings soient réservés à la clientèle et que les employés stationnent plutôt en périphérie pour garantir le stationnement, mais aussi éviter le stationnement ventouse ?

Ensuite sur la question de la réduction de la place de l'automobile et du partage des espaces publics, il y a l'envie de créer des aménagements cyclistes et des espaces généreux pour les piétons mais trouver des solutions est plus difficile. Parce que les voiries publiques ont une limite. Et on en revient au stationnement : est-ce que dans certaines rues il n'y aurait pas trop de stationnement ? Est-ce que nous ne pourrions pas le réduire et le limiter à un seul côté pour faire un mail vélo qualitatif, ou mettre en la rue en sens unique pour gagner de la place pour d'autres usages ? La gratuité des transports publics est une idée qui peut paraitre généreuse sur le moment mais qui par la suite nous empêcherait de développer notre réseau, il deviendrait moins performant et cela reviendrait très cher sur 10 ou 15 ans.

Conclusion du forum par Alain Michelot :

Merci à tous pour votre participation et vos contributions qui pourront alimenter la construction du PLUi. Quelques mots encore pour vous parler de la poursuite de la démarche :

- Le travail sur les zonages et le règlement du PLUi se poursuivra en 2018 en vue d'un arrêt du projet à la fin de l'année.
- En parallèle la concertation avec les habitants se prolongera avec l'organisation de plusieurs temps forts tels que des permanences sur certains marchés et des réunions publiques.
- En 2019 le projet sera soumis à consultation des partenaires institutionnels puis à enquête publique pour être approuvé par les élus.

D'ici là, vous pouvez à tout moment contribuer au projet, vous tenir au courant de l'avancement des travaux ou bien encore télécharger des documents en consultant le site internet dédié au PLUi.



LISTE DES STRUCTURES INVITEES AUX FORUMS DES ACTEURS

STRUCTURES
Association des Paralysés de France
Fédération des malades et handicapés
Atlantique Vélo Sport
Place au Vélo
Fédération Nationale des Usagers desTransports
APEI OUEST 44
UFC Que Choisir
Université Inter-Age
Motards en colère
ABPE
Association Cadréan Entreprises
Association des entreprises des Six Croix
Association Zone Atlantique Pornichet
Association des locataires de l'hôtel d'entreprises La Station
Neopolia Pole Industriel Atlantique
Club d'Affaires Atlantique
Centre des Jeunes Dirigeants d'Entreprise
Réseau Entreprendre Atlantique
Centre d'Initiatives Locales de Saint Nazaire et de sa Région
Centre d'Initiatives Locales de Saint Nazaire et de sa Région
Association des acteurs économiques de Bonne Nouvelle
Sonadev
Loire-Atlantique développement-SELA
Grand Port Maritime Nantes Saint-Nazaire
ALP Géomètres
Atlantique Géomètres Experts
Cabinet Sculo Chatellier
Quarta
Association des commerçants du centre ville de Saint-Nazaire
Association de commerçants du Ruban Bleu
Association des commerçants de la place du marché et du port de Pornichet
Association du Dauphin
UCAID Association des commerçants de Donges
Union des commerçants et des Artisans
Association des commercants de la Zone Commerciale Grand Large à Trignac
Union des commerçants de Saint-Malo de Guersac
Office de tourisme Parc de Brière
Office de tourisme Pornichet
Ofiice de tourisme Saint-André des Eaux
Saint-Nazaire Agglomération Tourisme

Agence Régionale Pays de la Loire
Loire Atlantique Développement
Chambre des Notaires de Loire-Atlantique
Confédération Nationale du Logement (CNL)
Consommation Logement et Cadre de Vie (CLCV)
Observatoire du logement de la métropole Atlantique (OLOMA)
Office Public de l'Habitat Silène
Espace domicile
CISN Atlantique
Atlantique Développement Immobilier (ADI)
SAS Entreprise Jean Guéno
Lang Immobilier
STRAN
Réseau Cap Atlantic'
Taxis
SNCF
Cité scolaire de Saint-Nazaire
IUT de Saint-Nazaire
CESI
Université de Nantes
CNAM de Nantes
IFSI de Saint-Nazaire
Polytech
Lagrene
Sauvergarde et Protection de la Corniche Nazairienne et de son Environnement (SPCNE)
Association pour la protection de la coulée verte de l'immaculée à saint-andré des eaux (APCVISA)
CET 2006
Syndicat du Bassin Versant du Brivet (SBVB)
Commission Syndicale de Grande Brière Mottière
Conservatoire botanique de Brest
Conservatoire des espaces naturels des Pays de la Loire
ACROLA
ADRET Association des riverains des écarts de Trignac
L'ATELIER
NATUR'ACTION
AVIS DE SAINT-MARC
LPO (Ligue protectrice des oiseaux)
Bretagne Vivante Section Estuaire Loire Océan
CPIE Loire Océane
Association des riverains du Bout d'Aisne
ADZRP

Association de défense du Brivet
ADEM (Association Défense Environnement Montoir)
Association Village de Gron
Le Pas Saint-Malo
PROSIMAR
Association pour le cadre de vie de Bonne Source
Association pour la protection du Vieux Pornichet et de son ancien Port (APSVP)
Estuarium
LE COUPIS
ENEDIS
GRDF
Atlansun
Atlanbois
Atlanbois
FD CIVAM 44
Association Eoliennes en Pays de Vilaine
Alisée
SDIS
AESR 44
Prévention sécurité Routière en Entreprise
Gendarmerie Nationale
Commissariat Central de Police
Fédération Départementale des Chasseurs de Loire-Atlantique
Fédération Départementale de Pêche 44
Comité Départemental de la Randonnée Pedestre de Loire-Atlantique
Banque CIC Ouest
Crédit Mutuel Loire-Atlantique
Crédit Agricole Atlantique Vendée
Credit Foncier de France
CLCV
SOLIHA Loire-Atlantique
Estuarium
GRT Gaz
RTE

RECUEIL DES OBSERVATIONS ET DES CONTRIBUTIONS

N°	Date	Demande	Commune de localisation de la demande
1	07/06/2012	Constructibilité	Besné
2	01/07/2013	Constructibilité	Besné
3	23/01/2014	Constructibilité	Saint-Malo de Guersac
4	24/01/2014	Constructibilité	Besné
5	01/05/2014	Constructibilité	Besné
6	25/09/2014	Constructibilité	Besné
7	04/10/2014	Constructibilité	Donges
8	14/05/2015	Constructibilité	Besné
9	24/06/2015	Constructibilité	Besné
10	24/06/2015	Constructibilité	La Chapelle des Marais
11	26/06/2015	Constructibilité	Besné
12	23/09/2015	Constructibilité	La Chapelle des Marais
13	10/11/2015	Constructibilité	Donges
14	08/12/2015	Constructibilité	Donges
15	23/12/2015	Constructibilité	La Chapelle des Marais
16	04/01/2016	Constructibilité	Donges
17	07/01/2016	Constructibilité	Montoir-de-Bretagne
18	26/01/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
19	02/02/2016	Constructibilité	Besné
20	10/02/2016	Constructibilité	Pornichet
21	16/02/2016	Constructibilité	Donges
22	16/02/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
23	22/02/2016	Constructibilité	Donges
24	03/03/2016	Constructibilité	Pornichet
25	06/03/2016	Constructibilité	Trignac
26	29/03/2016	Constructibilité	Besné
27	30/03/2016	Constructibilité	Donges
28	09/04/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
29	10/04/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
30	11/04/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
31	12/04/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
32	13/04/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
33	25/04/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
34	27/04/2016	Constructibilité	Pornichet
35	04/05/2016	Constructibilité d'un abri sécurisé pour les poubelles	Pornichet
36	21/05/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
37	16/06/2016	Constructibilité	Trignac
38	23/08/2016	Constructibilité	Donges
39	31/08/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
40	27/09/2016	Constructibilité	Donges

N°	Date	Demande	Commune de localisation de la demande
41	11/10/2016	Constructibilité	Saint-Malo de Guersac
42	13/10/2016	Constructibilité	Pornichet
43	24/10/2016	Constructibilité / EBC	Pornichet
44	02/11/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
45	12/11/2016	Constructibilité	Saint-Malo de Guersac
46	15/11/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
47	25/11/2016	Constructibilité	Besné
48	29/11/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
49	29/11/2016	Constructibilité	Pornichet
50	06/12/2016	Constructibilité	Besné
51	07/12/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
52	08/12/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
53	08/12/2016	Constructibilité	Saint-Malo de Guersac
54	09/12/2016	Constructibilité	Saint-Malo de Guersac
55	13/12/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
56	14/12/2016	Observations générales	Pornichet
57	19/12/2016	Constructibilité	La Chapelle des Marais
58	10/01/2017	Constructibilité	Donges
59	11/01/2017	Constructibilité	Besné
60	20/01/2017	Constructibilité	Pornichet
61	23/01/2017	Constructibilité	Donges
62	25/01/2017	Constructibilité	Pornichet
63	26/01/2017	Constructibilité	Besné
64	31/01/2017	Constructibilité	La Chapelle des Marais
65	31/01/2017	Constructibilité	La Chapelle des Marais
66	31/01/2017	Constructibilité	Pornichet
67	03/02/2017	Constructibilité	La Chapelle des Marais
68	07/02/2017	Constructibilité	Saint-Malo de Guersac
69	07/03/2017	Constructibilité	Saint-Malo de Guersac
70	13/03/2017	Constructibilité	Donges
71	15/03/2017	Constructibilité	Besné
72	29/03/2017	Information zonage	Trignac
73	18/04/2017	Constructibiliité	Trignac
74	20/04/2017	Constructibilité	La Chapelle des Marais
75	30/05/2017	Constructibilité	Besné
76	12/06/2017	Constructibilité	Pornichet
77	19/06/2017	EBC	Saint-Nazaire
78	20/06/2017	Constructibilité	Donges
79	22/06/2017	Constructibilité	La Chapelle des Marais
80	28/08/2017	Constructibilité	Pornichet
81	13/09/2017	Zonage UL>UB	Pornichet
82	24/10/2017	Zonage Ube	Pornichet
83	26/10/2017	Constructibilité	Donges
84	31/10/2017	Constructibilité	Donges
85	05/11/2017	Constructibilité	Besné

N°	Date	Demande	Commune de localisation de la demande
86	06/11/2017	Constructibilité	Besné
87	07/11/2017	EBC	Pornichet
88	13/11/2017	Projets de lotissement	Donges
89	14/11/2017	Constructibilité	Donges
90	16/11/2017	Constructibilité	Pornichet
91	24/11/2017	Constructibilité	Donges
92	11/12/2017	Erreur plan de zonage	Donges
93	02/01/2018	Constructibilité	Saint-Nazaire
94	15/01/2018	Constructibilité	La Chapelle des Marais
95	17/01/2018	EBC	Saint-Nazaire
96	19/01/2018	Constructibilité	Besné
97	25/01/2018	Projets en cours	Donges
98	02/02/2018	Patrimoine	Donges
99	05/02/2018	Constructibilité	Besné
100	06/02/2018	Constructibilité	La Chapelle des Marais
101	08/03/2018	Constructibilité	Pornichet
102	25/03/2018	Constructibilité	La Chapelle des Marais
103	26/03/2018	Constructibilité	Donges
104	26/03/2018	Constructibilité	Saint-Nazaire
105	29/03/2018	Constructibilité	Saint-Nazaire
106	03/04/2018	Constructibilité	Donges
107	10/04/2018	Constructibilité	Saint-André des Eaux
108	23/04/2018	Constructibilité	Donges
109	23/04/2018	Modification règles en UB	Pornichet
110	30/04/2018	Zonage des eaux pluviales	Besné
111	09/05/2018	Modification règle accès	Pornichet
112	23/05/2018	Constructibilité	Donges
113	23/05/2018	Constructibilité	Pornichet
114	24/05/2018	Constructibilité	Donges
115	04/06/2018	EBC	Saint-Nazaire
116	11/06/2018	Constructibilité	Saint-Nazaire
117	03/07/2018	Constructibilité	Pornichet
118	21/07/2018	Protection de la dune de Pierre	Pornichet
119	02/08/2018	Constructibilité	Pornichet
120	02/08/2018	Constructibilité	Saint-Nazaire
121	07/08/2018	Constructibilité	Saint-Nazaire
122	09/08/2018	Constructibilité	Pornichet
123	24/08/2018	Constructibilité	Saint-Nazaire
124	18/09/2018	Constructibilité	La Chapelle des Marais
125	18/09/2018	Constructibilité	La Chapelle des Marais
126	11/10/2018	Constructibilité	Saint-Malo de Guersac
127	23/10/2018	Constructibilité	La Chapelle des Marais
128	31/10/2018	Constructibilité	Pornichet
129	02/11/2018	Constructibilité	Pornichet
130	10/11/2018	Constructibilité	Saint-Malo de Guersac
131	11/11/2018	Constructibilité	Saint-Malo de Guersac
132	14/11/2018	Constructibilité	Pornichet
133	14/11/2018	Constructibilité	Saint-Joachim
134	15/11/2018	Constructibilité	Saint-Joachim
135	19/11/2018	Constructibilité	Donges

N°	Date	Demande	Commune de localisation de la demande
136	12/12/2018	Constructibilité	Saint-Nazaire
137	13/12/2018	Constructibilité	Saint-Nazaire
138	14/12/2018	Constructibilité	Saint-Nazaire
139	12/01/2019	Constructibilité	Saint-Nazaire
140	07/02/2019	Constructibilité	Saint-Nazaire
141	06/03/2019	Constructibilité	Saint-André des Eaux
142	07/03/2019	Constructibilité	Saint-Nazaire
143	22/03/2019	Constructibilité	Besné
144	29/03/2019	Constructibilité	Saint-Nazaire

RECU EN PREFECTURE
Le 02 mai 2019
VIA DOTELEC - S2LOW
044-244400644-20190430-D2019000930-DE

2019 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 30 Avril 2019

EXTRAIT N° 2019.00093 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

- en exercice : 58
- présents : 49
- représentés : 8

Date de convocation :
24 Avril 2019

Secrétaire de séance :
Françoise LESTIEN

L'an deux mille dix-neuf, le trente avril à 17 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, Président.**

Etaient présents :
BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE, M. Pierre THOMERE
DONGES : M. François CHENEAU, M. Louis OUISSE, Mme Claire DELALANDE, M. Jean-Marc NICOLLET
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY, Mme Marie Hélène MONTFORT
MONTOIR-DE-BRETAGNE : Mme Michèle LEMAITRE, M. Joël JOUAND, Mme Marie-Christine DELAHAIE, M. Yannick JIMENEZ,
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, M. Edouard DEUX, M. Alain SAILLANT, M. Robert BELLIOT, Mme Nicole DESSAUVAGES
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Jérôme DHOLLAND, Mme Catherine LUNGART, M. Thierry RYO
SAINT-JOACHIM : M. Roger VEILLAUD, Mme Marie Anne HALGAND
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Alain MICHELOT
SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, Mme Laurianne DENIAUD, M. Eric PROVOST, Mme Pascale HAMEAU, M. Yvon RENEVOT, Mme Lydie MAHE, M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Gaëlle BENIZE, M. Patrice BULTING, Mme Pascale CLEMENT, M. Alain MANARA, Mme Céline GIRARD, M. Christophe COTTA, Mme Françoise LESTIEN, Mme Florence BEUVELET, M. Jean-Michel TEXIER, Mme Sandra VANDEUREN, M. Xavier PERRIN, Mme Sarah TRICHET ALLAIRE, Mme Lydia MANTZOUTSOS, M. Jean Luc GUYODO, Mme Jacqueline RIICA
TRIGNAC : M. Claude AUFORT, Mme Capucine HAURAY, M. Jean Louis LELIEVRE

Absents représentés :
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : Mme Lydia MEIGNEN donne pouvoir à M. Alain MICHELOT
SAINT-NAZAIRE : M. Martin ARNOUT donne pouvoir à M. David SAMZUN, M. Kada MAHOUR donne pouvoir à Mme Gaëlle BENIZE, Mme Catherine ROUGE donne pouvoir à M. Yvon RENEVOT, M. William DUVAL donne pouvoir à Mme Sandra VANDEUREN, M. Jean Luc SECHET donne pouvoir à Mme Lydie MAHE, Mme Emmanuelle BIZEUL donne pouvoir à M. Alain MANARA
TRIGNAC : M. David PELON donne pouvoir à M. Jean-Michel TEXIER

Absents excusés :
SAINT-NAZAIRE : M. Gauthier BOUCHET

Commission : Commission Urbanisme et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) - Arrêt du projet

2019 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 30 Avril 2019

Commission : Commission Urbanisme et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) - Arrêt du projet

---

Alain MICHELOT, Vice-président,

Expose,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est le document stratégique de planification intercommunal élaboré pour la première fois à l'échelle des 10 communes de la CARENE.

Après plus de trois années d'études, de réunions de travail avec les Communes et les partenaires associés, de concertation avec la population et les acteurs du territoire, après que le projet politique d'aménagement et de développement durables du territoire a été débattu à l'automne 2017, après que le dossier de PLUi dans toutes ses composantes a été constitué, après que le bilan de la concertation a été tiré ;
le projet de PLUi, tel qu'adressé dans son intégralité aux Conseillers communautaires régulièrement convoqués à la présente séance, et accompagné d'une note de synthèse exposant le contenu du document dans ses grandes lignes, peut être arrêté en l'état.

I- Les grandes étapes de la procédure et du processus d'élaboration du PLUi

Par délibération n°2015.00260 en date du 15 décembre 2015, le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration du PLUi sur l'intégralité du territoire de la CARENE et a défini les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Cette même délibération a fixé les objectifs poursuivis par le document dans les différents domaines (Habitat, Développement économique, Tourisme, Mobilités, Prévention des risques naturels et technologiques, Environnement, Transition énergétique, etc.) avec un souci constant d'équilibre entre toutes ces composantes, de maîtrise de la consommation foncière, d'optimisation du tissu urbain, d'identification et de valorisation de la Trame Verte et Bleue, de respect de la loi Littorale pour les communes concernées, de valorisation du patrimoine et de traduction des identités communales.

La réalisation du dossier de PLUi répondant à ces objectifs a été confiée à l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire (ADDRN). Le bureau d'études ECOVIA a en parallèle été missionné pour réaliser l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale et la réflexion sur la trame verte et bleue. Par ailleurs, un travail sur le patrimoine a été effectué par le CAUE 44. Enfin, la CARENE a été accompagnée tout au long du processus par le groupe ADAMAS, expert juridique. L'animation de la démarche de concertation autour de ce projet a été assurée par Aire Publique.

Les enjeux dégagés par la première phase de diagnostic du territoire et d'état initial de l'environnement ont permis à l'agglomération de fixer les grandes orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables par lequel elle affirme son attractivité, dans le respect des identités qui la composent, au travers de trois défis :

- Le défi du rayonnement et des coopérations,
- Le défi de l'attractivité par le cadre de vie,
- Le défi de l'équilibre et de la solidarité.

Les grandes orientations du PADD ont été débattues au sein des différents Conseils municipaux en septembre 2017 puis en Conseil communautaire le 03 octobre 2017. Les orientations de PADD, qui n'ont pas

évolué depuis lors, ont ensuite été traduites dans les autres pièces du PLUi (orientations d'Aménagement et de programmation, zonage et règlement, autres dispositions règlementaires…).

En décembre 2017, le Conseil communautaire a décidé d'opter pour l'intégration, dans le PLUi, du nouveau contenu règlementaire, issu du décret du 28 décembre 2015, considérant que les enjeux du territoire et les orientations à mettre en œuvre trouveraient une meilleure traduction à travers l'utilisation de ces nouvelles dispositions règlementaires.

Au cours de l'année 2018, les différentes pièces qui composent le PLUi ont été constituées en association avec les Communes et les partenaires publics.

Collaboration et association avec les Communes

L'élaboration du PLUi a été menée par la CARENE en étroite collaboration avec les Maires, les adjoints à l'urbanisme et les services compétents de chaque Commune.

Le processus collaboratif a été précisé dès l'engagement du PLUi par une Charte de gouvernance signée entre le Président et le Vice-Président en charge de l'urbanisme de la CARENE et tous les Maires, avec pour objectif une construction collective de l'aménagement du territoire, dans le respect des identités communales.

Il s'est organisé autour de plusieurs instances :

- Une Conférence intercommunale qui s'est réunie une première fois le 1er décembre 2015 pour définir les modalités de collaboration entre la CARENE et les Communes membres. Elle se réunira de nouveau fin 2019 avant l'approbation définitive du PLUi ;

- Un Comité de Pilotage qui est l'instance décisionnaire et de pilotage, chargée de définir les enjeux stratégiques et garante de leur prise en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il s'est réuni à toutes les grandes étapes d'avancement et d'arbitrage du PLUi ;

- Un Comité de suivi, composé de l'ensemble des adjoints à l'urbanisme et de leur binôme technique, a assuré le suivi « opérationnel » du document et a été force de proposition tout au long du processus ;

qui ont été appuyées par des instances techniques impliquant l'ensemble des services urbanisme des 10 communes, ainsi que les Directions de la CARENE afin de s'assurer de la bonne intégration des différentes politiques publiques dans ce document transversal.

En moyenne, chaque mois ont été organisés 2 comités techniques et un comité de suivi. Le comité de pilotage s'est réuni de manière régulière et en fonction de l'avancement du dossier.
Plusieurs séries des réunions se sont déroulées au sein de chaque commune et des rencontres intercommunales ont été organisées ponctuellement pour aborder certaines problématiques spécifiques.

Association des personnes publiques et consultation des autres instances concernées

Les Personnes Publiques Associées (PPA), mentionnées dans la délibération de prescription, ont été associées tout au long de la procédure et ont contribué au processus d'élaboration du document à ses différents stades d'avancement. Leurs contributions individuelles et/ ou collectives ont permis d'enrichir ou d'amender le projet de document. Elles seront destinataires du projet de PLUi arrêté et invitées à exprimer leur avis dans un délai de 3 mois. L'ensemble des avis, joint au dossier d'enquête publique, pourra être consulté à cette occasion par le public.

Des réunions de travail thématiques ont été organisées de manière régulière ou ponctuelle, en fonction des besoins, avec les grands acteurs du territoire (la DDTM, la DREAL, le grand Port Maritime, la profession agricole, le PNrB, le Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire, etc.).

Ce processus, accompagné et nourrit par une concertation publique dont le bilan qui a été dressé, a permis de construire un document partagé dont je vais brièvement vous exposer le contenu.

II- Le contenu du projet de PLUi

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal est conforme à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme qui en détaille le contenu. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

➢ LE RAPPORT DE PRESENTATION

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet.
Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il justifie notamment les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le PLUi prend en compte la préservation et de la mise en valeur de l'environnement et en évalue ses incidences.

➢ LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme, de préservation des espaces et des continuités écologiques ainsi que des orientations générales des politiques sectorielles du ressort du PLUi (l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, etc.). Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ces objectifs ont trouvé leur traduction par l'expression d'un projet de territoire pour les 10 à 15 années à venir.

➢ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.
Elles permettent de donner une vision synthétique et schématique des intentions d'aménagement de la collectivité sur les principaux sites de projet. Elles peuvent porter sur des secteurs déjà urbanisés (zones U) ou sur des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (zones 1 et 2AU). Il est à noter que les OAP sont devenues obligatoires sur les zones 1AU par Décret du 28 décembre 2015.

Le PLUI prévoit 55 OAP sur des secteurs d'aménagement, dont 13 en extension (zones 1AU et 2 AU). Chaque OAP est présentée sur une fiche structurée en 4 parties :
-description du site et des enjeux,
-localisation des éléments structurants existants (illustrée de photos),
-schéma des principes d'aménagement,
-énoncé des principes d'aménagement,

L'OAP TVB (Trame Verte et Bleue)
L'OAP TVB est une orientation thématique sur la trame verte et bleue du territoire qui constitue une des nouveautés de ce PLUi. Elle présente les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques et fixe les principes à respecter et les objectifs à atteindre pour les préserver.
C'est à la fois un outil pédagogique pour mieux comprendre les enjeux écologiques et les articulations de cette trame entre les différentes échelles de territoire et un outil opérationnel qui vise à mieux intégrer la TVB au cœur des projets aménagements.

➢ LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE (zonage et règlement)

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il délimite les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) et les zones naturelles (N) ou agricoles et forestières (A) à protéger. Il précise l'affectation des sols selon les principaux usages qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et peut également prévoir l'interdiction de construire.

La CARENE a fait le choix d'appliquer le contenu modernisé du règlement au PLUi par délibération en date du 19 décembre 2017. Ce nouveau règlement est désormais organisé en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- Usage des sols et destination des constructions : où puis-je construire ?
- Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères : comment construire en prenant en compte mon environnement ?
- Equipements et réseaux : comment je me raccorde aux réseaux ?

Le règlement du PLUi, harmonisé à l'échelle des 10 communes, permet de supprimer les effets de frontières règlementaires sur des espaces de proximité mais également de prendre en compte les spécificités locales, de manière cohérente.

Pour chacune des 92 zones et sous-zones du règlement, des objectifs spécifiques sont déclinés (destinations et sous-destinations autorisées, implantation, hauteur, espaces verts, ...). Des éléments complémentaires sont identifiés sur les plans de zonage : espaces littoraux, espaces boisés classés, emplacements réservés, éléments de patrimoine naturels ou bâtis protégés au titre du PLUi, linéaires commerciaux, secteurs de mixité sociale… pour lesquels des règles sont définies.

- LES ANNEXES

Les annexes regroupent les documents à caractère réglementaire ou informatif qu'il est nécessaire d'intégrer au PLUi (périmètres opérationnels, réseaux, plans de prévention des risques inondation et submersion marine, des risques technologiques, cahiers de prescriptions, de recommandations, plan des servitudes, voies bruyantes, règlements locaux de publicité existants, etc…).

En conclusion, le contenu du PLUi répond, tant sur la forme que sur le fond, aux exigences règlementaires et aux objectifs poursuivis par son élaboration.

C'est pourquoi, le Conseil communautaire est appelé à délibérer sur le projet de PLUi en cet état.

Une note de synthèse du projet du PLUi est annexée à la présente délibération. L'ensemble des pièces du dossier est consultable en version papier au Service des assemblées à compter du 24 avril 2019.

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-1 et suivants ;
Vu la délibération n°2015.00260 du Conseil communautaire en date du 15 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi, fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, ainsi que les modalités de collaboration avec les communes membres ;
Vu la délibération n°2017.00283 du Conseil communautaire en date du 3 octobre 2017 portant débat sur les grandes orientations du PADD ;
Vu la délibération n°2017.00371 du Conseil communautaire en date du 19 décembre 2017 portant sur l'application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 30 avril 2019 arrêtant le bilan de la concertation préalable ;
Vu le projet de PLUi annexé à la présente délibération, prêt à être arrêté ;

DECISION :

Le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, délibère et arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément aux articles L153-16 et L153-17 ainsi qu'aux articles R153-4 à R153-7 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de PLUi annexé seront notifiés :

- aux Communes membres de la CARENE,
- au Préfet de Loire-Atlantique,
- au Président du Conseil Régional des Pays de la Loire
- au Président du Conseil Départemental de Loire-Atlantique,
- au Président du Parc Naturel Régional de Brière,

- à la Présidente du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire en charge du Schéma de Cohérence Territoriale,
- 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 Section régionale de la conchyliculture,
- au Centre National de la propriété forestière,
- à la Mission régionale d'autorité environnementale Pays de la Loire,
- la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites,

qui disposeront d'un délai de trois mois pour exprimer leur avis. En cas d'absence d'avis rendu à l'expiration du délai de consultation de trois mois, l'avis sera réputé favorable.

Le projet de PLUi arrêté pourra également être soumis à leur demande :

- aux Communes limitrophes,
- aux EPCI directement intéressés,
- à la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,

Le projet de PLUi arrêté sera également transmis pour information aux personnes, associations ayant demandé à être consultées au titre de l'article L.132-12 du code de l'urbanisme lors de l'élaboration du document.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage durant un mois au siège de la CARENE et dans les mairies des communes membres, en application de l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, et de l'ensemble des mesures de publicité requises.

Le Président,
David SAMZUN

ADOPTE A L'UNANIMITE
(1 abstention : R. Belliot)

Ce document a été signé électroniquement

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE
LE :

ET AFFICHAGE
LE :
Le Président de la CARENE
Et par délégation le Vice-président
Jean-Jacques LUMEAU

Arrêt du projet de

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Note de synthèse



Vu pour être annexée à la délibération du conseil communautaire en date du 30 avril 2019 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

PREAMBULE....3
1.Etapes de la procédure....3
2.Les rencontres avec les personnes publiques associées et autres instances concernées....5
PRESENTATION DES PRINCIPALES PIECES DU DOSSIER....6
LE RAPPORT DE PRESENTATION....6
1.1Le Diagnostic....6
1.2L'état initial de l'environnement....8
Milieu physique et occupation du sol....8
Paysages et patrimoine....9
Milieux naturels et biodiversité....9
1.2L'explication des choix....14
1.3Les incidences du projet sur l'environnement....14
2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES....15
3 LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE (zonage et règlement)....16
1.Le zonage....16
2.Le règlement écrit: modernisation du contenu du plan local d'urbanisme....17
4 LES OAP....18
5 LES ANNEXES....19

PREAMBULE

Par délibération du 15 décembre 2015, le Conseil communautaire a initié la procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et précisé les objectifs poursuivis dans les différents domaines:

- ✓ Habitat : rééquilibrer vers le cœur d'agglomération l'offre en faveur des jeunes actifs et des familles, privilégier le renouvellement urbain et proposer des logements abordables prenant en compte les usages et les modes d'habiter ;
- ✓ Economie : conforter et le développer notre socle industriel, portuaire, tertiaire et artisanal ainsi que soutenir et permettre l'émergence de nouvelles filières innovantes, dont celles des énergies marines renouvelables et du numérique;
- ✓ Tourisme : favoriser le développement et la structuration d'une offre globale à une échelle élargie entre le littoral, l'arrière-pays la Brière, les patrimoines urbains et industriels qui sont à la fois attractive et accessible à tous les publics ;
- ✓ Mobilité : sur le fondement du PDU, favoriser une articulation plus efficace entre urbanisme et déplacements pour diminuer le trafic automobile, notamment par le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle et plus spécifiquement les modes actifs (piétons et vélos) ;
- ✓ Prévention des risques naturels, des pollutions et des nuisances de toute nature : prendre en compte les dispositions approuvées [PPRT plan de prévention des risques technologiques de Donges et Montoir-de-Bretagne] [PPRL plan de prévention des risques littoraux] et les aléas connus sur notre territoire [AZI Atlas des zones inondables ; AZI Estuaire ; Brière…] ;
- ✓ Environnement : traduire le projet environnemental en cours de structuration à l'échelle de l'agglomération tant en matière de préservation et de valorisation de l'économie agricole, de protection des paysages et des milieux naturels particulièrement riches sur notre territoire, de lutte contre l'érosion de la biodiversité, de consolidation d'une identité territoriale forte et de valorisation de notre cadre de vie ;
- ✓ Transition énergétique et de lutte contre le changement climatique : favoriser la maîtrise de l'énergie et la production d'énergies renouvelables et prendre en compte la qualité de l'air en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Le tout dans un souci constant :
- d'équilibre et de transversalité entre toutes ces composantes,
- de maîtrise de la consommation foncière,
- de l'optimisation du tissu urbain en travaillant les formes urbaines et les densités dans le respect des spécificités territoriales,
- d'identification et de valorisation de la Trame Verte et Bleue,
- d'activation de la façade littorale*
- de valorisation du patrimoine et de traduction des identités.

** quatre communes de l'agglomération étant concernées par la loi Littoral : Donges, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint-Nazaire*

Après trois années d'études, de réunions de travail avec les Communes et les services de l'Etat, de concertation avec la population et les acteurs du territoire, le projet de PLUi peut être arrêté.

1. Etapes de la procédure

*Le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été engagé en décembre 2015.
La réalisation du dossier a été confiée à l'addrn. Le bureau d'études ECOVIA a été missionné pour l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale et la réflexion sur la trame verte et bleue.

Par ailleurs, tout un travail sur le patrimoine a été effectué par le CAUE (recensement quasi exhaustif et prescriptions).
Enfin, la CARENE a été accompagnée tout au long du processus par le groupe ADAMAS, expert juridique.
L'animation de la démarche de concertation autour de ce projet a été assurée par Aire Publique.

*Les enjeux dégagés par le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement ont permis à l'agglomération de fixer les grandes orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ainsi, elle affirme son attractivité, dans le respect des identités qui la composent, au travers de trois défis :

- Le défi du rayonnement et des coopérations
- Le défi de l'attractivité par le cadre de vie
- Le défi de l'équilibre et de la solidarité

Le PADD a été débattu au sein des différents Conseils communaux en septembre 2017 puis en Conseil communautaire le 03 octobre 2017.

*En décembre 2017, le Conseil communautaire a décidé d'opter pour l'intégration, dans le PLUi, du nouveau contenu règlementaire, issu du décret du 28 décembre 2015, considérant que les enjeux du territoire et les orientations à mettre en œuvre trouveront une meilleure traduction à travers l'utilisation de ces nouvelles dispositions règlementaires.

Collaboration et association avec les Communes
*Le processus collaboratif, précisé par la charte de gouvernance signée le 1er décembre 2015, s'est organisé autour de plusieurs instances :

- -Le Comité de Pilotage qui est l'instance décisionnaire et de pilotage, chargée de définir les enjeux stratégiques et garante de leur prise en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- Le Comité de suivi (ensemble des adjoints à l'urbanisme et leur binôme technique) qui assure le suivi « opérationnel » de la démarche; il est force de propositions.

Les deux instances politiques sont épaulées par une équipe technique et un comité technique impliquant l'ensemble des services urbanisme des 10 communes.

*Le 1er temps fort fut la visite, en 2016, de chaque commune par les membres du Comité de suivi et leur « binôme technique » qui ont pu sillonner l'ensemble du territoire au moyen d'un bus customisé PLUi.
Ce temps de travail a été conclu dans le cadre des « Universités du PLUi » qui a regroupé, les 29 et 30 septembre de la même année, les élus de l'agglomération, les personnes publiques associées, le bureau du Conseil de Développement, les techniciens des Communes et de la CARENE, l'addrn.
Deux objectifs étaient fixés à ce temps d'échanges :

- -partager le diagnostic du territoire
- -esquisser les premières grandes orientations du projet de territoire

*Puis, chaque mois, ont été organisés 2 comités techniques et un comité de suivi. Le comité de pilotage s'est réuni de manière régulière, selon l'avancement du dossier à chacune des grandes étapes du processus.
*Au cours de l'année 2018, les différentes pièces réglementaires qui traduisent le projet du territoire, ont été réalisées en étroite collaboration avec les Communes (Orientations d'Aménagement et de programmation, règlement graphique et écrit et autres dispositions règlementaires [EBC, linéaires commerciaux, mixité sociale…].

Des réunions se sont déroulées au sein des communes et des rencontres intercommunales, ont été organisées ponctuellement, pour aborder plus précisément certaines problématiques (écarts et hameaux, trame verte et bleue…).

Un « atelier technique » a été mis en place pour l'élaboration du règlement ; il regroupait des instructeurs ADS, des responsables de services urbanisme communaux, un référent addrn et un référent CARENE.

L'élaboration du PLUi a été menée conjointement avec les maires, les adjoints à l'urbanisme et les services compétents de chaque collectivité.

2. Les rencontres avec les personnes publiques associées et autres instances concernées

*Les personnes Publiques associées ont été conviées deux fois :

-le 29 juin 2017 : présentation du diagnostic du territoire communautaire, de l'état initial de l'environnement et des enjeux qui en découlent, du PADD.
A ce stade, les personnes publiques associées présentes ont surtout attiré l'attention sur les thématiques auxquelles elles étaient particulièrement attachées et qu'elles souhaitaient voir traduites au sein du projet (la présence de l'eau sous toutes ses formes [océan, marais, marais indivis, Loire, Brière, sans oublier le Brivet], la projection démographique, la consommation d'espace et sa déclinaison nécessaire entre l'habitat et l'économie, l'application de la loi Littoral, le calcul de la densité moyenne de logements à l'hectare et son adaptation aux différents contextes, les espaces portuaires, la place de l'agriculture, …)

-le 17 janvier 2019 : présentation du dossier soumis à l'arrêt.
Les personnes publiques associées ont, pour la plupart, salué la qualité du travail réalisé et, à nouveau, rappelé les thèmes à développer de façon détaillée, dans le dossier de PLUi ; consommation d'espaces, application de la Loi Littoral et notamment capacité d'accueil du territoire-, risques, zones humides, place de l'agricultuure,…

*Des réunions de travail ont été organisées avec la DDTM, la DREAL, le grand Port Maritime, le PNrB et le Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire.

*Le Conseil de Développement a apporté sa contribution à la réflexion, par une approche complémentaire « sensible », sur la thématique du paysage. Celle-ci a nourri le dossier PLUi, l'a conforté et a permis aux élus d'être sensibilisés à ce sujet et donc d y attacher une importance particulière.

*La profession agricole a été consultée à plusieurs reprises (phase diagnostic, zonage, règlement).

PRESENTATION DES PRINCIPALES PIECES DU DOSSIER

Le contenu d'un dossier de Plan Local d'urbanisme intercommunal est précisément explicité dans le code de l'urbanisme ; l'objet des pièces principales est présenté ci-dessous.

1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Ce dossier comprend 4 pièces :

-Le diagnostic
-L'étude environnementale
-L'explication des choix
-Les incidences du projet sur l'environnement

1.1 Le Diagnostic

C'est une photographie de la CARENE au temps T ; il balaie l'ensemble des thématiques qui fonde la politique d'un territoire (habitat, environnement, économie, transport et environnement).Il permet de pointer les atouts et les faiblesses, d'en tirer les enseignements et d'établir, en conséquence, des orientations, en vue de conforter les 1ers et atténuer les secondes.

Ainsi, au vu des constats effectués, les enjeux suivants ressortent du diagnostic :

Positionnement de l'agglomération

constats
-une agglomération attractive, en interaction constante avec les territoires voisins -une agglomération « excentrée » malgré les grandes infrastructures routières et ferroviaires
enjeux
✓ Maintenir et conforter un rayonnement fort au sein de la région urbaine. ✓ Développer et structurer des coopérations avec les territoires voisins. ✓ Conforter une dynamique économique et une dynamique d'accueil à l'échelle régionale.

Fonctionnement du territoire

constats
-une agglomération aux identités multiples -une urbanisation autour de l'armature historique du territoire -un patrimoine riche à révéler
enjeux
✓ Préserver la mosaïque de paysages naturels et urbains, supports des identités de l'agglomération. ✓ Respecter les identités de l'agglomération à travers les formes urbaines ; enjeu de densification, perméabilité du tissu, gabarit structurant le centre bourg à préserver. ✓ Réduire l'exposition de la population aux risques inondation et submersion marine. ✓ Prendre en compte la thématique eau et son intégration dans les politiques de développement, notamment en matière de préservation des espaces humides et de gestion des eaux pluviales.

Dynamiques sociodémographiques

constats
-une croissance démographique positive mais différenciée -une population vieillissante mais une jeunesse qui se maintient et des ménages de plus en plus petits -des situations sociales différentes d'est en ouest
enjeux

- ✓ Prendre en compte la croissance démographique des communes de Brière et de l'Estuaire.
- ✓ Impulser une dynamique démographique pour permettre un rééquilibrage de la pyramide des âges et des catégories socioprofessionnelles, et la maîtrise de la croissance de la population dans l'ensemble de l'agglomération.
- ✓ Réduire les inégalités sociales et territoriales.
- ✓ Prendre en considération l'évolution des modes de vie et des réalités sociodémographiques.

Besoins en logement

constats
-une offre de logements complémentaire au sein de l'agglomération -vers un rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux -un parc réhabilité -un marché du logement dynamique et diversifié
enjeux
✓ Maintenir le rythme de construction pour accompagner la dynamique démographique souhaitée. ✓ Mettre en adéquation l'offre avec les besoins de la population pour permettre de fluidifier le parcours résidentiel au sein de l'agglomération et attirer de nouveaux ménages. ✓ Poursuivre les efforts de production de logements locatifs sociaux. ✓ Réhabiliter le parc de logements de la Reconstruction aux normes d'aujourd'hui. ✓ Accompagner la dynamique souhaitée. ✓ Adapter l'offre aux besoins de la population. ✓ Attirer de nouveaux ménages.

Besoins en équipements et niveau de service

constats
-à chaque espace son niveau d'équipements -des équipements structurants - une bonne couverture en équipements de proximité dans les centralités
enjeux
✓ Maintenir l'offre d'équipements à fort rayonnement dans un contexte de développement des intercommunalités voisines. ✓ Conserver et dynamiser les relais de proximité (centres-bourgs, quartiers) en lien avec l'évolution démographique et les besoins des habitants. ✓ Continuer la couverture équipements de proximité ✓ Pallier le manque d'équipement scolaire, ou rééquilibrer les équipements scolaires en lien avec la production de logement.

Besoins en service de proximité et les pratiques

constats
-une habitude automobile bien ancrée -le stationnement automobile, une préoccupation publique et privée -la perspective de nouveaux usages de la voiture -des transports collectifs à l'échelle de l'agglomération -un potentiel vélo sous-exploité -la marche, proximité et quotidien : une marge de progression encore importante
enjeux
✓ Conforter les connexions à grande échelle ✓ Encourager les nouvelles pratiques (covoiturage, utilisation des transports en commun, du vélo et de la marche). ✓ Mutualiser les stationnements

✓ Développer les courtes distances afin de faciliter la ville de proximité, lieu privilégié des modes actifs et de la convivialité dans l'espace public.

Situation économique du territoire

constats
-une croissance de l'économie essentiellement portée par l'industrie -le développement de l'économie résidentielle, un atout pour la stabilité de l'économie -une croissance de l'emploi qui profite en partie aux locaux -des perspectives encourageantes pour les grands donneurs d'ordre -une croissance soutenue par l'économie présentielle -le commerce un secteur stratégique en difficulté -le foncier économique, une ressource précieuse et convoitée -une offre touristique qui se diversifie et se diffuse sur le territoire -l'agriculture, une activité économique valorisant le territoire
enjeux
✓ Affirmer le positionnement économique de l'agglomération et l'organisation de son développement économique. ✓ Poursuivre la diversification de l'économie, notamment par le développement de filières innovantes, en complémentarité de la filière industrielle. ✓ Conforter l'attractivité commerciale et les services dans les centralités. ✓ Confirmer l'activité agricole économique essentielle au territoire. ✓ Maintenir en activité les sièges d'exploitations viables, renouveler leurs exploitants et installer de nouvelles activités agricoles, entres autres sur les marchés de proximité. ✓ Pérenniser le foncier agricole. ✓ Révéler et organiser l'agglomération comme une destination touristique riche (littoral, marais, industries…) en lien avec les territoires voisins.

Analyse de la consommation foncière

constats
-un territoire qui s'artificialise -la lutte contre la consommation des espaces agricoles et naturels
enjeux
✓ Maintenir de grands équilibres spatiaux (espaces artificialisés et espaces naturels et agricoles). ✓ Concilier la préservation des paysages naturels, de leurs fonctionnalités écologiques et environnementales, et du développement des activités et de l'habitat.

1.2 L'état initial de l'environnement

Milieu physique et occupation du sol

état des lieux
-un climat tempéré océanique, attractif -un réchauffement climatique depuis plusieurs décennies -un relief peu marqué -un phénomène d'érosion littorale lié à la montée des eaux -un réseau hydrographique varié, dense et complexe -un territoire constitué en majorité de zones humides (30%) mais également très urbanisé principalement au niveau du littoral et de l'estuaire

-une consommation d'espaces importante de 68ha/an entre 199 et 2012 mais qui se ralentit depuis grâce au renouvellement urbain et à la densification ;
-une consommation importante de la part du secteur industrialo-portuaire ;

enjeux

- ✓ Prendre en compte les effets des changements climatiques dans les décisions d'aménagement ;
- ✓ Prioriser les espaces disponibles dans les tâches urbaines pour l'accueil des nouveaux logements ;
- ✓ Favoriser la mutabilité future des zones existantes de logements individuels ;
- ✓ Choisir des formes urbaines compactes et adaptées aux contextes urbains locaux ;
- ✓ Encadrer la consommation d'espace.

Paysages et patrimoine

état des lieux

-un territoire à l'interface de trois grands espaces emblématiques de renommée nationale : l'estuaire de la Loire, la Brière et l'océan Atlantique ;
-2 grands sites inscrits (la Grande Brière-qui concerne près de la moitié de la superficie du territoire) et un site maritime littoral (Site côtier de Pornichet à Saint-Marc) mais aucun site classé ;
-une variété et diversité paysagère qui se décline autour de cinq grandes unités complémentaires : la Loire monumentale, la Loire estuarienne, les grands marais, la Presqu'île guérandaise, la côte urbanisée ;
-une exposition forte des franges dans le grand paysage et l'absence de traitement qualitatif de certaines franges et lisières;
-un déclin significatif des activités traditionnelles qui participent à l'entretien et l'identité des paysages ex : (exploitation du roseau en Brière) ;
-un patrimoine bâti varié appartenant à différents registres (néolithique, balnéaire, briéron, industriel, architecture moderne…)
-un patrimoine balnéaire et briéron qui fait déjà l'objet d'attentions (site inscrit de la Brière, AVAP de Pornichet..).
-un patrimoine historique bâti assez confidentiel (14 monuments historiques) surtout porté sur le registre néolithique ;
- un patrimoine du XXème siècle intéressant au cœur de l'agglomération (plusieurs édifices labellisés)
-un petit patrimoine riche, tant végétal (alignement d'arbres, arbres isolés, parc et squares) que bâti ;

enjeux

- ✓ Contenir l'urbanisation diffuse provenant du nord du pôle urbain de Saint-Nazaire en définissant des coupures d'urbanisation strictes en cohérence avec les perceptions locales et les coupures d'urbanisation du SCoT ;
- ✓ Proscrire l'urbanisation linéaire et le mitage le long des voies, privilégier une urbanisation des bourgs et à proximité de Saint-Nazaire ;
- ✓ Maintenir les ouvertures au sein des franges urbaines ;
- ✓ Mettre en valeur l'accessibilité vers les sites naturels exceptionnels ;
- ✓ Favoriser le maintien et le développement des zones agricoles, notamment celles dont les activités traditionnelles façonnent positivement le paysage ;
- ✓ Favoriser l'entretien des haies et du réseau de canaux, notamment via les projets de compensation ;
- ✓ Protéger les éléments remarquables du patrimoine sur l'ensemble du territoire.

Milieux naturels et biodiversité

état des lieux

-un territoire riche abritant des milieux naturels uniques à l'échelle européenne ;
-14 ZNIEFF de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2 recouvrant 52 % du territoire ;
-un territoire couvert en grande partie par de nombreuses zones humides d'importance majeure à l'échelle communautaire et internationale (site RAMSAR)
-des espaces naturels faisant l'objet de nombreuses protections (sites Natura 2000, Parc Naturel régional, réserve naturelle, …)

-des continuités écologiques fonctionnelles, bien que soumises à des pressions et à des infrastructures qui dégradent leur fonctionnalité.

enjeux

- ✓ Préserver les espaces naturels, notamment ceux qui sont situés en interface du pôle urbain nazairien et du marais de Brière via la mise en place de coupures d'urbanisation et d'une trame verte et bleue adaptée aux forts enjeux locaux ;
- ✓ Préserver les espaces naturels estuariens et littoraux en application de la loi littoral ;
- ✓ Préserver les zones humides
- ✓ Interdire l'urbanisation diffuse et linéaire ;
- ✓ Veiller à ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols ;
- ✓ Favoriser le maintien des espaces agro naturels ;
- ✓ Préserver et renforcer les continuités écologiques via la trame verte et bleue.

L'Eau

état des lieux

Ressource en eau

-un état écologique moyen des deux masses d'eau superficielles recensées par le SDAGE;
-un état écologique et chimique de la masse d'eau côtière « Loire large »jugé bon
-un bon état chimique et quantitatif de la seule masse d'eau souterraine du territoire (« Estuaire Loire »);
-la Loire, masse d'eau en transition, dégradée physiquement et chimiquement;

Alimentation en eau potable

-aucun captage d'eau potable sur le territoire ; la CARENE est gestionnaire de la nappe de Campbon, située à l'extérieur du territoire ;
-une forte consommation en eau potable par l'industrie;
-un territoire touristique avec des sollicitations saisonnières en eau ;
-une méconnaissance du fonctionnement hydrologique du territoire et des eaux pluviales/de ruissellement ;
-une qualité de l'eau constante pour la nappe de Cambon; variable pour celle provenant de Nantes et Ferel;
-une eau potable distribuée conforme d'après l'ARS : les taux de conformité microbiologiques et physico-chimiques sont de 100 % ;
-un très bon rendement du réseau d'eau potable qui s'améliore;
-une consommation d'eau par habitant faible comparée à la moyenne nationale;

Assainissement

-un taux de raccordement à l'assainissement collectif de 92,7 %
-9 stations d'épuration récentes sur l'ensemble du territoire dimensionnées pour un total de 193 105 équivalents habitants ;
-une intégration des eaux usées des industries ;
-un taux de conformité des performances des 2 plus grandes stations de 100 % (92 % pour les autres stations de plus de 2 000 équivalents habitants) ;
-un taux de conformité des boues de 100 %. Ces dernières sont valorisées en compost. ;
-un taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif de 43,77 %

enjeux

- ✓ Prioriser le développement résidentiel et industriel dans les zones d'ores et déjà équipées en réseaux d'eau et d'assainissement collectif ;
- ✓ Anticiper les besoins d'équipements et d'infrastructures pour la gestion de l'eau potable et de l'assainissement (intégration des bassins de rétention des eaux usées notamment) ;
- ✓ Réglementer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- ✓ Privilégier les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ;
- ✓ Organiser un assainissement collectif et non collectif efficace et bien dimensionner au regard des accueils de populations envisagés ;
- ✓ Préserver les zones humides;
- ✓ Vérifier l'adéquation entre ressource en eau et besoins industriels notamment lors de nouvelles implantations ;

- ✓ Respecter les espaces de mobilités des cours d'eau afin de limiter les pollutions directes et/ou permettre les actions de réhabilitation, en vue de l'atteinte du bon état ;
- ✓ Développer des mesures d'utilisation des eaux de pluie pour engager une politique de réadaptation des eaux issues de l'AEP pour la stricte consommation.

Les ressources minérales

état des lieux
-une ressource minérale locale ; -des carrières sans plan de réhabilitation ; -des carrières en activité présentes dans les communes voisines du territoire ;
enjeux
✓ Veiller à intégrer les carrières fermées dans le PLUI ; ✓ Intégrer un zonage dédié à la carrière de Donges ;

Energie, gaz à effet de serre et pollutions atmosphériques

état des lieux
-les consommations d'énergie et ressources en énergie -une consommation d'énergie par habitant sur le territoire de la CARENE en 2014, supérieure à celles du SCoT, du département Loire-Atlantique et de la région Pays de la Loire ; -une diminution des consommations globales d'énergie sur le territoire : -3 % entre 2008 et 2014 ; -un secteur des transports routiers fort consommateur d'énergie sur le territoire (27% des consommations totales) ; mais on note une diminution de ces consommations entre 2008 et 2014 (-4%) ; -des consommations significatives du secteur des transports non routiers (trafic maritime) mais diminution de celles-ci entre 2008 et 2014 ; -le secteur industriel, un des principaux consommateurs du territoire (22%de la consommation totale) mais diminution également de ces consommations entre 2008 et 2014 ; -place importante des consommations énergétiques des secteurs résidentiel et tertiaire ; mais une diminution des consommations du secteur résidentiel entre 2008 et 2014; -une augmentation globale des consommations du secteur tertiaire (+ 5 %) entre 2008 et 2014, mais diminution depuis 2013 -une production d'énergies renouvelables et des économies d'énergie encore insuffisantes ; -un important potentiel de production d'énergies renouvelables (énergies solaires, énergies marines, filière biomasse, récupérations d'énergie, etc.) Les émissions des gaz à effet de serre (GES) -des émissions de GES par habitant sur le territoire de la CARENE beaucoup plus importantes que celles rencontrées aux niveaux départemental, régional et du SCoT, nettement dominées par le secteur de la production et distribution d'énergie (66 %) ; mais une diminution significative de ces émissions entre 2008 et 2014 -des émissions de GES imputables au secteur des transports routiers, importantes mais en diminution entre 2008 et 2014 ; -des émissions du secteur des transports non routiers (trafic maritime) significatives et en augmentation entre 2008 et 2014 ; -des émissions significatives du secteur industriel mais en diminution entre 2008 et 2014 -des émissions de GES des secteurs résidentiel (6 % et 17 % hors énergie) et tertiaire (4 % et 11 % hors énergie) occupant aussi une part significative des émissions de GES de la CARENE mais en diminution entre 2008 et 2014. Les pollutions atmosphériques -des émissions de polluants concentrées principalement sur les communes de Donges, Montoir-de-Bretagne et Saint-Nazaire en lien avec la branche énergie, le secteur industriel et les transports non routiers. -la région est balayée par des vents d'ouest qui déplacent et diffusent les polluants dans l'atmosphère ; -un faible nombre d'habitants exposés à un dépassement de valeur limite -des émissions de polluants atmosphériques de la CARENE, principalement dues à la branche énergie ;

-un air de bonne qualité sur l'ensemble de l'année d'après l'indice de qualité (79 % de l'année en 2015) ;
-une diminution du nombre de dépassements ponctuels des seuils d'information en SO2, NO2 et PM10 ;
-une diminution globale des émissions de polluants entre 2008 et 2014

enjeux

- ✓ Développer des formes urbaines favorisant la mixité d'activité et la compacité (formes urbaines denses) ;
- ✓ Favoriser le rapprochement entre les sites d'emploi, de consommation et d'habitation ;
- ✓ Poursuivre les efforts sur le développement des modes de déplacements collectifs (bus) et actifs (vélo, marche, etc.) notamment par la mise en place d'infrastructures adaptées et performantes ;
- ✓ Permettre le développement des équipements de transformations agroalimentaires pour faciliter l'émergence des circuits courts ;
- ✓ Développer des formes d'habitats et urbaines à haute performance énergétique et permettre la rénovation énergétique du patrimoine bâti ;
- ✓ Favoriser le développement de projets de production/économie d'énergie portés par les entreprises ;
- ✓ Mettre en place des conditions (règles) en faveur des économies d'énergie et de réduction des émissions aux entreprises avant toute implantation ou développement significatif
- ✓ Promouvoir la mobilisation et le développement de sources d'énergies alternatives (énergies solaires, marines, biomasse, etc.) et renouvelables (notamment le solaire sur le bâti, les friches et autres délaissés)
- ✓ Eviter et réduire l'exposition de la population aux polluants à proximité des axes à fort trafic (RD492, RD213, RN171, Boulevard de l'Atlantique) ;
- ✓ Développer les activités industrielles polluantes éloignées des zones résidentielles et de manière concentrée.

Nuisances sonores

état des lieux

-de nombreux axes bruyants ;
-un trafic de poids lourds important ;
-environ 5000 habitants (5% de la population), 8 établissements d'enseignement et 3 établissements de santé concernés par des niveaux sonores supérieurs à la valeur limite de bruit ;
-des mesures prises en matière de réduction du bruit routier et de l'exposition des populations ;
-des nuisances sonores en provenance de la voie ferrée mais aucun habitant exposé à des niveaux sonores supérieurs aux normes règlementaires ;
-des nuisances sonores en provenance des sites industriels mais aucun habitant exposé à des niveaux sonores supérieurs aux normes règlementaires ;

enjeux

- ✓ Prendre en compte les zones de bruit (classement sonore des infrastructures et cartes de bruits) dans le développement urbain, en particulier à proximité des infrastructures de transports, en évitant d'exposer davantage d'habitants aux nuisances ;
- ✓ Favoriser le rapprochement entre sites d'habitation, d'approvisionnement et d'emplois pour limiter les déplacements et le bruit qui en découle ;
- ✓ Développer des espaces publics favorisant les modes de déplacements actifs ;
- ✓ Préserver les zones de calme et les intégrer aux projets de développement urbain ;
- ✓ Organiser les formes urbaines et les logements de sorte à les orienter vers les secteurs les plus calmes.

Déchets

état des lieux

-un territoire concerné par deux gisements : les déchets ménagers et assimilés inhérents à la présence de sa population résidente et à sa fréquentation touristique en saison estivale ; et des déchets dangereux d'entreprises implantées localement ;
-une production de déchets ménagers et assimilés (DMA) par habitant stable mais au-dessus des moyennes de comparaison ; une augmentation de la production de déchets en période estivale sur la commune de Pornichet ;

-20 entreprises qui produisent 3570 tonnes de déchets dangereux ;
-une filière de traitement des DMA organisée avec les autres territoires : une valorisation de la plupart des DMA et seulement 12% des déchets ménagers enfouis ;
-une diminution de la production d'ordures ménagères résiduelles, notamment grâce au compostage ;
-un service de collecte sélective en porte à porte sur l'ensemble du territoire qui s'adapte aux flux estivaux liés à la présence de touristes ;
-une part d'habitat collectif élevé qui nécessite d'adapter les services à la typologie d'urbanisme ;
-un taux de refus relativement faible au niveau de la collecte sélective et une bonne participation des habitants aux efforts de tri ;
-un réseau de déchèteries développé (6 déchèteries et 1 végèterie) ;
-un accroissement des flux et tonnages reçus en déchèteries témoignant d'une logique de tri ancrée sur le territoire :
-des installations présentes en déchèteries, globalement vieillissantes ce qui interroge les conditions d'accueil ;
-une absence d'outils de traitement des ordures ménagères résiduelles et du tri sur le territoire de la CARENE ;
-une gestion complexe du passif du site de Cuneix.

enjeux

- ✓ Privilégier des formes urbaines favorisant la collecte des déchets ménagers
- ✓ Veiller à l'intégration des sites actuels (Brais et Cuneix) et des besoins de développement de la filière déchets notamment avec la création d'une nouvelle déchèterie sur le territoire de la CARENE.
- ✓ Identifier et donner une vocation aux anciens sites pollués par les déchets.

Sites, sols pollués et installations classées

état des lieux

-une situation liée à l'histoire industrielle du territoire (374 sites BASIAS-potentiellement pollués au vu de l'activité exercée-[dont 194 encore en activité], 13 sites BASOL-sites pollués avérés-)
-un grand nombre d'implantations industrielles sources de pollution, mais très surveillées : 30 sites recensés pour leurs émissions polluantes et 77 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dont 8 installations SEVESO et 59 ICPE soumises à autorisation.

enjeux

- ✓ Intégrer les sites BASIAS/BASOL n'étant plus en activités dans la réflexion des zones de projet (notamment pour l'implantation d'installations productrices d'énergies renouvelables) et de densification ;
- ✓ Contrôler et maîtriser l'implantation de nouvelles activités potentiellement polluantes ;
- ✓ Intégrer les dangers potentiels autour des sites les plus susceptibles d'engendrer une pollution par un aménagement des alentours adapté

Risques naturels et technologiques

état des lieux

-un risque d'inondation important par débordement de la Loire et du Brivet, remontée de la nappe phréatique (marais de la Brière) ;
-un aléa submersion marine et tempête important et des phénomènes d'érosion marqués au niveau du littoral ; Donges et Montoir-de-Bretagne également concernées par ce risque mais ne faisant l'objet d'aucun PPRL ;
-un risque de mouvement de terrain présent (coulées de boues, retrait et gonflement des argiles,…) mais peu règlementé hormis via le PPRL ;
-un risque d'incendie sur la commune de Pornichet ;
-un aléa sismique modéré valant risque majeur ;
-un risque industriel très important (ICPE)
-un risque important lié au transport de matières dangereuses ;
-des plans communaux de sauvegarde sur 4 communes ;
-un DICRIM établi sur 3 communes

enjeux
✓ Veiller à la prise en compte rigoureuse du risque inondation et du risque de submersion marine dans l'aménagement en limitant l'exposition des biens et des populations : ✓ Reconquérir les secteurs les plus exposés afin de diminuer l'exposition des personnes sur les secteurs stratégiques. ✓ Limiter le développement des zones futures d'urbanisation sur les secteurs d'aléa majeur ✓ Approfondir le lien entre remontée des eaux marines et saturation des zones humides limitant leur capacité de rétention des épisodes extrêmes. ✓ Anticiper les impacts de l'érosion du littoral sur l'urbain. ✓ Proposer une adaptation des futurs aménagements (localisation, forme urbaine, place du végétal, transparence hydraulique, matériaux, …) pour qu'ils n'aient pas d'impacts potentiels sur les aléas. ✓ Intégrer les dispositions des différents Plans de Prévention des Risques (PPR) : PPRL (risques littoraux) et PPRT (risques technologiques) ✓ Réduire la vulnérabilité des constructions existantes situées en zone inondable ou submersible (champs d'expansion des crues …) ; ✓ Localiser et maintenir les espaces naturels et agricoles (en lien avec la trame verte et bleue) pouvant jouer le rôle de champs d'expansion des crues et les préserver de toute urbanisation ; ✓ Prendre en compte le risque de mouvement de terrain dans les décisions d'aménagement, en réglementant spécifiquement l'implantation du bâti en fonction des zones d'aléa (adaptation du bâti et des fondations selon le contexte géologique local) ; ✓ Prendre en compte le risque feu de forêt sur la commune de Pornichet en évitant d'exposer la population aux zones boisées susceptibles de prendre feu.

1.3. L'explication des choix

C'est un document majeur car, à l'appui du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, il présente et justifie les choix retenus par la collectivité pour mener à bien son projet.
Il démontre comment le PADD est décliné au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.
Il vérifie la compatibilité du PLU avec le contexte règlementaire .Il s'organise en 3 grands chapitres :
-Explication des choix pour établir le PADD
-Explication des choix pour établir le règlement et le zonage
-Explication des choix pour établir les OAP

Le tableau joint montre, ***à travers quelques exemples***, comment les orientations générales du PADD sont déclinées dans le règlement (écrit et graphique) et les OAP.

1.4. Les incidences du projet sur l'environnement

Cette évaluation permet de définir comment le PLU corrige ou améliore les aspects négatifs repérés dans le diagnostic, comment les dispositions portent atteinte ou risquent de porter atteinte à l'environnement et comment réduire ces atteintes. Elle est établie dans le respect de l'article R104-18 du code l'urbanisme.

Elle analyse de façon successive, notamment, les aspects suivants:
-Articulation du PLUi avec les documents cadres ;
-Analyse des incidences environnementales du PADD, du zonage et du règlement, des secteurs soumis à des OAP
-Analyse des incidences au titre de Natura 2000
-Explications des choix environnementaux
-Mesures d'évitement
-Indicateurs environnementaux

Elle comprend un résumé non technique.

L'élaboration du PLUi a ainsi fait l'objet d'une évaluation environnementale itérative, c'est-à-dire d'une évaluation en continue dès le début de sa conception et tout au long de son élaboration. Cette démarche a eu pour avantage l'amélioration permanente des différentes pièces du PLU intercommunal d'un point de vue environnemental. L'évaluateur environnemental en conclut que, globalement, la plus-value du PADD en matière environnementale a profité des apports de l'évaluation environnementale itérative, ce qui permet au projet de PADD dans sa version définitive de témoigner d'une incidence positive attendue sur l'environnement du territoire de la CARENE.

La méthodologie retenue pour établir cette évaluation environnementale a consisté à :

- élaborer l'état initial de l'environnement dans lequel les atouts, les faiblesses et les tendances d'évolution de l'environnement sont présentés à travers des grilles AFOM (Atouts-Faiblesses-Opportunités-Menaces) ;
- identifier et définir des enjeux environnementaux sur la base des grilles AFOM. Ces derniers ont été hiérarchisés et spatialisés ;
- croiser les enjeux identifiés avec les orientations du PADD et le zonage réglementaire pour estimer les effets du PLUi sur l'environnement, y compris sur les sites Natura 2000 ;
- définir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts ;
- proposer des indicateurs de suivi afin de suivre l'évolution de l'environnement et de mesurer la performance du PLUi lorsque celui-ci sera approuvé ;
- élaborer un résumé non technique dans un dernier temps.

L'analyse des incidences environnementales du PLUi est en grande partie centrée sur l'analyse des secteurs susceptibles d'être impactés (secteurs d'ouverture conditionnée à l'urbanisation, périmètre d'OAP et emplacements réservés). C'est en effet au niveau de ces secteurs que les incidences environnementales sont potentiellement les plus importantes.

Les zones à urbaniser (AU) ont été spécifiquement étudiées au regard de leur notation dans l'analyse multicritères, en différenciant les zones à vocation d'habitat et celles à vocation économique pour lesquelles les enjeux sont différents.

Les secteurs devant faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été soumis à une analyse détaillée, qui a permis d'identifier les incidences potentielles de la mise en œuvre de l'OAP sur le secteur concerné, et de proposer des mesures d'évitement/réduction et de compensation des impacts. De plus, une OAP thématique trame verte et bleue a également été spécifiquement réalisée et met en avant certaines préconisations pour les aménagements futurs afin de favoriser la préservation des continuités écologiques et le déplacement d'espèces.

2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD fixe 3 défis qui s'articulent les uns les autres ; ils visent à conforter le rayonnement de l'agglomération et améliorer le cadre de vie, dans le respect de spécificités communales.

Le défi du rayonnement et des coopérations

Un territoire littoral et estuarien, socle économique de l'Ouest
L'affirmation des fonctions métropolitaines de l'agglomération
Des milieux naturels exceptionnels et actifs
Une destination touristique

Le défi de l'attractivité et du cadre de vie

Un territoire à très haute valeur patrimoniale soumis à des risques

Un territoire des proximités
Un territoire à très haute qualité résidentielle

-Le défi de l'équilibre et de la solidarité

Un développement qui se recentre
Un projet s'appuyant sur les spécificités

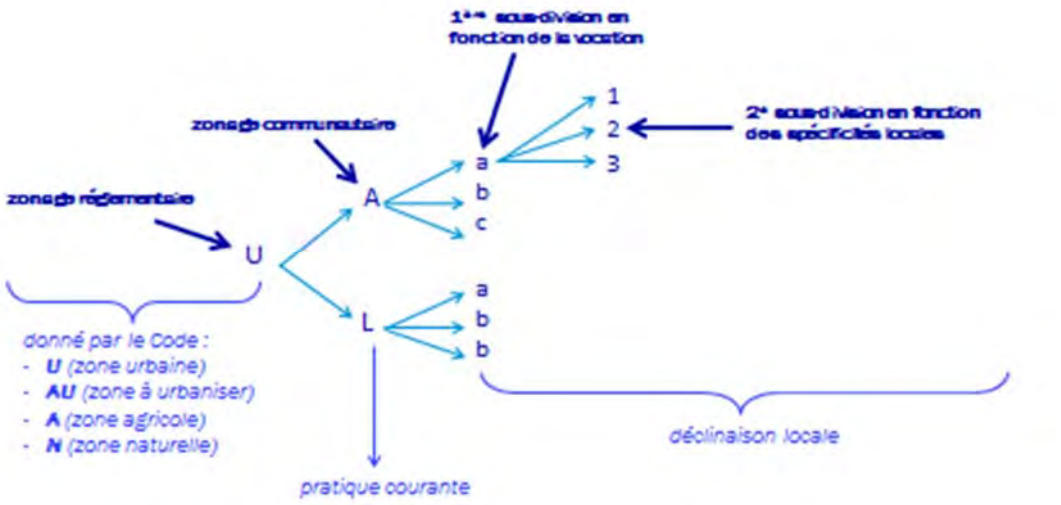
Les orientations du PADD, telles que débattues en Conseil communautaire le 3 octobre 2017, ont ensuite été traduites le règlement et les OAP (Cf. tableau joint en annexe à la présente note de synthèse.

3. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE (zonage et règlement)

Le règlement, harmonisé à l'échelle des communes permet de supprimer les effets de frontières règlementaires sur des espaces proches. L'élaboration de plans de secteurs n'a pas été nécessaire.

3.1. Le zonage

Principe :



Le zonage est découpé en :
- 9 zones urbaines (UA, UB, UE, UH, UI, UL, UQ, UT, UV) + une zone UJ (jardins familiaux)
-2 zones à urbaniser (1AU, 2AU)
-1 zone naturelle (N)
-1 zone agricole (A)

La plupart de ces zonages sont indicés pour prendre en compte les spécificités locales (morphologie urbaine- îles de Brière, secteurs littoraux…-, usages actuels ou évolutions souhaitées).
On compte:
* 30 zones résidentielles (UA, UB, UI, UH-et leurs sous-zones),
* 6 zones économiques «urbaines » UEa, UEb, UEc, UEd, UEe, UEm chacune ayant une vocation dédiée, (et leurs sous-zones),
*des zones d'équipements d'intérêt collectif et de service public et des zones touristiques
*3 zones agricoles,

*plusieurs zones naturelles selon leur positionnement et leurs spécificités.
82 zonages /sous-zonages sont ainsi recensés.

Pour chacune des zones, les objectifs spécifiques se déclinent à travers le règlement (destinations et sous-destinations autorisées, implantation, hauteur, espaces verts, …)

Des éléments complémentaires sont identifiés sur les plans de zonage : espaces boisés classés, emplacements réservés, éléments de patrimoine naturels ou bâtis protégés au titre du PLUi, linéaires commerciaux, secteurs de mixité sociale,…).

3.2. Le règlement écrit: modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 modifie le contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Il se décline autour de grands principes :

- structurer les nouveaux articles de manière thématique,
- simplifier, clarifier et faciliter l'écriture des règlements de PLU,
- préserver le cadre de vie et offrir plus de souplesse aux collectivités pour une meilleure adaptation des règles à leurs territoires,
- encourager l'émergence de projets,
- intensifier les espaces urbanisés et accompagner le développement de la construction de logements,
- favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Ce nouveau règlement est désormais organisé en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- Usage des sols et destination des constructions : où puis-je construire ?
- Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères : comment construire en prenant en compte mon environnement ?
- Equipements et réseaux : comment je me raccorde aux réseaux ?

La CARENE a fait le choix d'appliquer ce contenu modernisé au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
En effet, les modifications règlementaires apportées permettent de préciser et d'affirmer le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification et de disposer d'outils mieux adaptés aux caractéristiques locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps du territoire.

Le nombre de destinations des constructions et sous-destinations est modifié.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

AVANT
9 destinations
• Exploitation agricole ou forestière
• Habitation
• Hébergement hôtelier
• Commerce
• Artisanat
• Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC)
• Bureaux
• Industrie
• Entrepôt

MAINTENANT
5 destinations et 20 sous-destinations
Exploitation agricole et forestière
- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
Habitation
- Logement
- Hébergement
Commerce et activités de service
- Artisanat
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition.

Le règlement écrit comprend plusieurs parties:

-les dispositions générales qui concernent l'ensemble du territoire
Elles rappellent notamment les dispositions règlementaires qui s'appliquent en plus de celles du PLUi, précisent les prescriptions retenues pour la protection du patrimoine bâti et paysager, présentent les servitudes et outils inscrits au PLUi (mixité sociale, linéaires commerciaux, emplacements réservés, axes ou périmètres de densification, etc…) et fixent les règles relatives à la prévention des risques et à la protection des cours d'eau et mares.
-le lexique
-les règlements spécifiques à chaque zone ;
-les annexes du règlement (annexe stationnement, cahiers de recommandations, PPRL, PPRT, ..)

4. LES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été rendues obligatoires par la loi ALUR. Elles présentent l'intérêt de donner une vision synthétique et simplifiée des intentions d'aménagement de la collectivité sur les principaux sites de projet.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prévoit 54 orientations d'aménagement et de programmation dont 10 en extension (zones 1AU et 2 AU).

Les OAP ont été déclinées dans le respect des entités paysagères

Chaque OAP est présentée sur une fiche de 4 pages structurée en 4 parties :
-description du site et des enjeux
-localisation des éléments structurants existants (illustrée de photos)
-schéma des principes d'aménagement (intégration à l'entité paysagère, desserte, intégration à la forme urbaine, usage) et légende correspondante.

-énoncé des principes d'aménagement : les intangibles et les recommandations, afin de guider au mieux le(s) futur(s) porteur(s) de projet.

L'OAP TVB

L'OAP TVB est une orientation thématique sur la trame verte et bleue du territoire.

Elle présente les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques. Elle fixe les principes à respecter et les objectifs à atteindre pour répondre aux orientations politiques du PADD.

Son objectif est double :

-c'est un outil pédagogique pour la population lui permettant de mieux comprendre les enjeux écologiques et les articulations de cette trame entre les différentes échelles de territoire.

-elle vise à mieux intégrer la TVB au cœur des aménagements.

Cette OAP se présente en trois grandes parties :

1. Rappel des sous-trames, de leur spatialisation, de leurs enjeux ;
2. Carte globale présentant les grandes fonctionnalités écologiques du territoire, les enjeux, les secteurs de conflits ainsi que les secteurs de projets communautaires ou encore les projets de travaux ponctuels à envisager sur le territoire (passages à faune notamment) ;
3. Exemples de travaux à réaliser dans le cadre du PLUi de la CARENE au niveau des futurs OAP sectorielles ;

Annexe : exemples de travaux à réaliser sur le territoire, hors cadre du PLUi de la CARENE.

5 LES ANNEXES

Les annexes enfin, regroupent les documents à caractère réglementaire ou informatif qu'il est nécessaire d'intégrer au PLUi (périmètres opérationnels, réseaux, cahiers de prescriptions, de recommandations, plan des servitudes, voies bruyantes, règlements locaux de publicité existants, etc…)

Arrêt du projet de

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Annexe - Note de synthèse

Les orientations du PADD, débattues en Conseil communautaire le 3 octobre 2017, ont été traduites comme suit dans le règlement et les OAP :

LE DEFI DU RAYONNEMENT ET DES COOPERATIONS	
Orientations du PADD	Traduction dans le règlement, les OAP
Un territoire littoral et estuarien, socle économique de l'ouest	
Un pôle économique de 1er rang demain plus qu'aujourd'hui -Conforter les secteurs d'activités et les filières économiques industrielles historiques (industries navales et aéronautiques) -Appuyer l'essor de « l'économie bleue » et de l'économie numérique. -Garantir la pérennité de l'agriculture -Conforter et accompagner le développement de l'écologie industrielle et territoriale.	*Les disponibilités foncières du Port sont maintenues et classées en UEe, hormis une zone (située entre la piste de l'aéroport et le RD 100) classée en 2AUp.* *En permettant le développement d'activités à haute valeur ajoutée, notamment dans la navale, l'aéronautique et l'énergie (y compris les énergies marines renouvelables), cette zone contribue à faire du territoire une référence en matière d'innovation industrielle, et lui confère une forte attractivité.* *-L'espace réservé à l'agriculture pérenne a été augmenté par rapport aux différents PLU(s)*
Une accessibilité à grande échelle renforcée -Renforcer la place de l'agglomération dans la géographie française, en améliorant l'accessibilité (infrastructures, cadencement…) du territoire par mer, par air et par terre (ferroviaire et routier). -S'affirmer comme destination et escale maritime.	

	Traduction dans le règlement, les OAP
L'affirmation des fonctions métropolitaines de l'agglomération	
Une ambition de croissance renouvelée Produire en moyenne 1050/1100 logements/an, dans le respect des équilibres définis par le Programme Local de l'Habitat (pour atteindre une population de 140 000 habitants). *Diversifier les logements (du logement abordable jusqu'au haut de gamme).	*-Les capacités de logements à l'échelle du territoire ont été calculées dans ce sens et les secteurs d'extension ajustés en conséquence*.
Le cœur marchand de la région de Saint-Nazaire -Consacrer la ligne HelYce comme trait d'union entre 2 polarités commerciales majeures. -Garantir l'accessibilité tous modes au centre-ville de Saint-Nazaire. -Faire du centre-ville marchand de Saint-Nazaire, un centre-ville habité, fréquenté et donc animé. -Accompagner la dynamique des centres villes marchands de Pornichet. -Redynamiser et moderniser le Parc commercial Grand-large à Trignac.	*-Des emplacements réservés participent à atteindre ces objectifs. Ils concernent principalement des aménagements et élargissements de voirie visant à permettre des cheminements doux ou améliorer la sécurité des usagers et des modes actifs.* *-Un linéaire économique est instauré dans le cœur marchand de Saint-Nazaire afin de dynamiser et diversifier l'offre commerciale.* *-Des linéaires commerciaux permettent de contrôler et éviter certains changements de destination dans les centres villes (St Sébastien, Ste Marguerite, Pornichet)*
Un pôle d'enseignement supérieur : deux campus et une cité scolaire -Structurer l'offre d'enseignement supérieur autour de 2 pôles : *campus universitaire et hospitalier d'Heinlex, *cœur d'agglomération (réalisation d'un campus numérique dans le centre-ville de Saint-Nazaire). -Affirmer la place de la cité scolaire comme 3ème pôle d'enseignement supérieur du territoire.	
Des équipements à fort rayonnement -Affirmer la place du pôle santé autour de la cité sanitaire. -Assurer la conservation et la dynamisation des relais de proximité. -Maintenir le niveau d'offre culturelle et de loisirs, la développer et la valoriser,	*Le règlement des différentes zones résidentielles autorise la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics ; par ailleurs, des zones à vocation principale d'équipements collectifs et services publics sont également créées.*

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement, les OAP
Des milieux naturels exceptionnels et actifs	
Un réseau écologique fonctionnel -Préserver la trame verte et bleue et ses fonctionnalités. -Exercer un retrait le long des cours d'eau. -Permettre la restauration de certains secteurs et des continuités écologiques. -Participer à la lutte contre les espèces invasives. -Maintenir l'agriculture de marais et s'appuyer sur l'agriculture comme support de la trame verte et bleue. -Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. -Maintenir et mettre en valeur des coupures d'urbanisation.	*-Une OAP thématique trame verte et bleue(TVB) a été établie.* *-Dans les dispositions générales du règlement, un retrait de 5m de part et d'autre du cours d'eau est imposé.* *-Le PLUi identifie en EBC les bois, bois humides, boisements et haies nécessitant une protection stricte du fait de leur appartenance à des réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques, les éléments boisés aux enjeux paysagers forts et de fonctionnalité hydraulique du bocage, des espaces boisés significatifs de la loi littoral, les espaces boisés importants au regard de leur surface et de la qualité du boisement, certains arbres isolés du fait de leur qualité.* *L'OAP TVB est rappelée dans chacune des OAP sectorielles concernées.* *-Les nouvelles constructions ne sont autorisées qu'au sein de « l'enveloppe urbaine » (zone agglomérée, villages dotés ou non d'extension, hameaux,* « secteurs caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions»*).Dans les écarts et bâtis isolés (reclassés en zone A ou N), seule l'évolution du bâti existant est autorisée.* *Les zones d'extension (AU) ont été limitées au vu de critères environnementaux et agricoles, des enjeux de mobilité et au regard des risques.* *-La coupure d'urbanisation est classée en NA2 ; le développement d'activités sportives et de loisirs (en lien avec la démarche « Façade littorale ») et le maintien de l'agriculture y sont envisagés.*
L'agriculture, une activité économique garante de la qualité des milieux -Reconnaître le caractère économique de l'activité agricole. -Donner une lisibilité sur la vocation agricole des terres.	*La zone A est réservée aux activités agricoles et à leur développement ; elle est divisée en sous-secteurs (AA qui regroupe les espaces agricoles pérennes et AB qui correspond aux terres agricoles dont le caractère productif est garanti dans la temporalité du PLUi*
Une gestion économe et responsable de l'espace -Rationnaliser l'usage du foncier. *Viser une réduction de 35% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, *Tendre vers une urbanisation à 60% dans l'enveloppe urbaine et 40% en extension de celle-ci, *Conserver les secteurs de développement en continuité de l'enveloppe urbaine.	*-Les règles de stationnement sont plus souples dans un rayon de 500 mètres autour de la ligne hélYce, axe de transport en commun structurant du territoire.* *Le choix des normes a également été dicté par un souci de lisibilité et de réponses aux besoins quotidiens des habitants et des entreprises.* *-Les secteurs à projet sont encadrés par une OAP afin, notamment, d'assurer une densité minimale* *-Les règles permettent d'optimiser le foncier tout en préservant des espaces de « respiration ».* *-Les secteurs de développement sont tous inscrits en continuité de l'enveloppe urbaine.*

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement, les OAP
Une destination touristique	
Une offre structurée et lisible -Jouer les complémentarités avec les territoires voisins ; *Confirmer et valoriser le tourisme balnéaire et littoral de Pornichet et Saint-Nazaire, *Affirmer et révéler le tourisme vert en Brière, en permettant sa découverte, en valorisant son patrimoine bâti, le tout en respectant les usages et la culture locale, *Promouvoir le tourisme culturel urbain et patrimonial. -Valoriser les différents sites touristiques existants ou futurs présents. -Développer et organiser l'accueil d'escales pour les croisiéristes. -Révéler la Brière comme territoire touristique en s'appuyant sur la valorisation de sites emblématiques comme le port de Rozé -Organiser l'offre en hébergements touristiques accessibles à tous. -Garantir un tourisme responsable et durable.	*Différentes zones sont créées, ayant des vocations touristiques spécifiques et des règlements adaptés selon leur contexte (terrains de campings, résidences de tourisme, activité hôtelière, golf, port de Rozé,…)* *-A travers le règlement et le zonage, le PLUI vise à pérenniser les vocations touristiques spécifiques de certains secteurs et permettre leur développement, tout en préservant l'intérêt paysager des sites et en veillant à une meilleure intégration des bâtiments dans l'environnement* *-Un zonage spécial est affecté au site de Rozé.* *-Les zones à vocation principale touristique sont déclinées selon le type d'hébergement envisagé (campings, résidences de tourisme, hôtels). En zone agricole, le changement de destination d'un bâtiment, en gîte rural, est autorisé.*
Des identités qui se révèlent aux touristes et habitants -Préserver et mettre en valeur les repères dans le paysage et les vues remarquables. -Participer à la qualification de la frange Sud du Parc naturel Régional de Brière et des principales entrées d'agglomération. -Renforcer les continuités à grande échelle. -Développer les itinéraires de randonnée pédestre et cycliste « loisirs ».	*-Des voies et des chemins sont protégés.*

LE DEFI DE L'ATTRACTIVITE PAR LE CADRE DE VIE	
Orientations du PADD	Traduction dans le règlement, les OAP
Territoire à très haute valeur patrimoniale soumis à des risques	
Des paysages et des patrimoines vécus -Inscrire le développement de l'agglomération dans sa mosaïque paysagère. *Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, *Révéler au moins un site paysager de proximité caractéristique de chaque entité paysagère, *Préserver et valoriser des vues emblématiques sur les paysages, -Sauvegarder les patrimoines ; permettre leur évolution dans le respect de leurs caractéristiques. -Mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales. -Préserver la qualité urbaine des centralités communales.	*-Les OAP déclinent, par secteur, les principes de prise en compte et préservation des paysages, dans leurs spécificités.* *-Les constructions nouvelles devront s'intégrer de manière cohérente du point de vue paysager, environnemental et architectural.* *-L'écriture des règles du PLUi permettront d'entamer une démarche de protection ; des recommandations, complétant celles-ci sont spécifiées dans une annexe.* *-Le patrimoine de pays est préservé.* *-Les clôtures font l'objet d'une attention particulière (un cahier de prescriptions a été établi pour la commune de Saint-Nazaire.* *-Des séquences urbaines remarquables sont classées au cœur des centralités.* *-Le règlement permet une densification raisonnée, notamment via l'encadrement des constructions en second rideau, tout en permettant le développement de la nature en ville et la préservation de l'intimité des habitants.*
Une culture du risque -Faire émerger une culture du risque sur le territoire. -Limiter les incidences directes et indirectes des aménagements sur la régulation hydraulique. -Contribuer à améliorer la qualité des masses d'eau des bassins versants à fort enjeux de qualité. -Réduire l'exposition aux risques et veiller à la sécurisation des personnes et des biens. -Maîtriser l'urbanisation, notamment l'habitat à proximité des zones à risques (établissements SEVESO, sites pollués, zones à proximité d'infrastructures de transports de matières dangereuses.	*-L'établissement d'un pourcentage de végétalisation des parcelles et d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) permet de garantir qu'une parcelle ne soit pas artificialisée à 100%.* *-Pour* favoriser l'infiltration des eaux pluviales, le PLUi recommande de végétaliser les aires de stationnement. *-Les risques présents sur le territoire font l'objet d'une carte de zonage spécifique, assorti d'un règlement. (PPRL, AZI estuaire, AZI Brière, PPRT, …)*

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement, les OAP
Un territoire des proximités	
Vivre à 15 minutes des centralités -Affirmer l'agglomération comme le territoire de proximités en confortant les centralités de chaque commune. *Localiser les secteurs de développement urbain (habitat, services, équipements…) à proximité des centralités et y associer une offre multimodale adaptée, -Favoriser la densification et le renouvellement urbain. -Redonner du confort de de la visibilité aux modes actifs (marche, vélo). -Rationnaliser l'usage de la voiture. *Encourager l'intermodalité, *Prendre en compte la saisonnalité des besoins de déplacement. -Favoriser la mixité fonctionnelle.	*-Il est institué des linéaires de protection de la diversité commerciale et fonctionnelle sur plusieurs rues situées en cœur de bourgs.* *- Des emplacements réservés sont inscrits pour permettre l'accessibilité des futures zones de développement urbain en extension urbaine et en intra-urbanisation (coeur d'îlots, arrière de parcelles).* *-Le PLUi inscrit au sein du règlement graphique et dans les zones U, des périmètres de densification au sein desquels un porteur de projet devra respecter une densité minimale.* Il i*dentifie également des axes de densification au règlement graphique.* -L*es normes de stationnement pour le vélo sont ambitieuses.* *-La plupart des destinations sont autorisées hormis celles incompatibles avec l'habitat (notamment) ICPE soumises à autorisation et industries).*
Une agriculture de proximité -Conforter et appuyer le développement de l'agriculture de proximité. -Mettre en œuvre un projet alimentaire de territoire axé sur la proximité et la qualité des productions. -Valoriser les productions locales. -Permettre aux exploitants de diversifier leurs activités. -Maintenir les jardins vivriers existants et en implanter de nouveaux.	*-Le règlement de la zone A permet aux exploitant d'avoir des activités accessoires à l'exploitation (accueil touristique et pédagogique, commerce,…) mais ces constructions sont limitées en surface.* *-Une zone UJ est créée.*
Un quart d'énergie renouvelables dans le mix énergétique local -Planifier et accompagner les projets de développement des énergies renouvelables (solaire photovoltaïque, biogaz, chaleur renouvelable de récupération). -Inscrire le développement de ces dispositifs en cohérence avec les qualités patrimoniales et paysagères du territoire. -Mettre en œuvre des réseaux d'énergie intelligents.	*-Dans les zones AA1 et AA2 le règlement autorise l'implantation de sites de production d'énergie renouvelable, mais uniquement sur des terrains non propices à l'activité agricole.*
Une meilleure gestion des ressources -Faciliter la mise en œuvre des schémas directeurs des réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales. -Articuler les zonages d'assainissement et les choix de développement. -Assurer les besoins de développement des déchetteries sur le territoire pour mailler le territoire et limiter les distances de déplacement pour les usagers.	*Des emplacements réservés sont ajoutés, pour la réalisation d'ouvrages permettant de renforcer les réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement, ou de déchetteries)*

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement, les OAP
Un territoire à très haute qualité résidentielle	
Une offre d'habitat correspondant aux aspirations des habitants -Favoriser en tous points du territoire, l'accès au logement pour tous. -Porter une attention particulière sur : les familles, les jeunes, les actifs et les ménages aux ressources moyennes ou modestes, des habitants plus aisés. -Créer une maison de l'Habitant. -Répondre aux besoins des populations spécifiques : personnes âgées, gens du voyage, travailleurs saisonnier s, étudiants. -Accompagner la sédentarisation des gens du voyage par la réalisation de logements adaptés et la mise à disposition de terrains familiaux locatifs.	*-Une zone Uva est créée pour les aires d'accueil des gens du voyage et une zone UVb pour les terrains familiaux.*
Des logements pour tous et attractifs -Rendre le parc existant attractif en permettant notamment la réhabilitation du parc privé des centres historiques et en requalifiant celui de la Reconstruction dans le respect de leurs qualités patrimoniales. *Engager la mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional. *Promouvoir les chartes de ravalement et de coloration. -Equilibrer la répartition de l'offre en logements neufs -Viser un objectif moyen de production de 30% de logement locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération. -Améliorer la performance énergétique des constructions par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables.	*-Pour répondre à ces enjeux, le PLUi exonère des règles de stationnement, sous réserve de ne pas dégrader la situation existante, les projets de réhabilitation d'une construction dans le volume de l'existant ou qui font aussi l'objet d'une extension dans la limite de 150 m², s'il est démontré l''impossibilité physique (accès…) de répondre aux exigences de stationnement imposé par le règlement sur l'unité foncière du projet.* *-Les chartes sont annexées au règlement du PLUI* *-Une servitude de mixité sociale est inscrite sur certaines parties du territoire, notamment celle qui présente un déficit de logements sociaux, dans un souci de répartition équilibrée.* *Les OAP concourent, par ailleurs à participer à rééquilibrer le déficit en logements sociaux de certaines communes.* *Le règlement incite voire impose dans certains cas, le recours aux énergies renouvelables.*
L'atout de la proximité, l'impératif de qualité -Attirer davantage de résidents dans les centralités (niveau d'équipements et de services suffisant, mobilités douces, nature en ville et espaces de respiration). -Intensifier les centralités, rechercher une densité d'habitats (tendre vers des densités de 40 logements / ha en renouvellement urbain et 20 logements /ha en extension urbaine (40 logements / ha pour Saint-Nazaire) *Rechercher des densités plus importantes à proximité des transports en commun, *Rationaliser l'usage du foncier dans les nouveaux îlots urbains.	*Le règlement assure la mixité fonctionnelle.* *-Les zones UA et UB font l'objet de règles qui favorisent la densité ; ainsi l'emprise au sol totale des constructions varie selon les sous-secteurs des zones, établie en fonction de la forme urbaine du tissu, permettant néanmoins une densification*. *-La collectivité encourage la densification de l'immobilier le long des axes structurants (le nombre de logement du dernier niveau ne sera pas pris en compte dans le calcul des places de stationnement)* *-Le règlement incite à la mutualisation des espaces de stationnement entre les différentes activités.*

LE DEFI DE L'EQUILIBRE ET DE LA SOLIDARITE	
Orientations du PADD	Traduction dans le règlement, les OAP
Un développement qui se recentre	
Un développement urbain autour des centralités -Conforter les centralités existantes. *Activer les sites de renouvellement urbain à fort potentiels, *S'appuyer sur une densification organisée et intégrée des tissus bâtis autour des axes de transport en commun et de la ligne HélYce, -Définir les secteurs de développement en tenant compte des équilibres spatiaux de l'agglomération, du contexte environnemental et agricole et de l'accessibilité.	*-Le règlement favorise la mixité des usages au sein de la majorité des zones urbaines d'habitat* *Les destinations et sous-destinations autorisées permettent notamment l'implantation de commerces de proximité, de service public…* *-Ce sont en particulier ces critères qui ont été retenus pour le choix des secteurs de développement.*
Un développement économique et commercial thématisé et hiérarchisé -Favoriser un développement économique garant des grands équilibres territoriaux en respectant les orientations spécifiques de chaque pôle (pôles industriels, portuaires et logistiques, parcs d'appui, parc industriel majeur de l'ouest de l'agglomération, parcs d'activités relais,…). -Optimiser le foncier économique -Offrir des zones d'activités attractives. -Garantir un équilibre commercial. -Affirmer le développement du secteur d'Océanis et l'accompagner dans sa vocation mixte : économique et commerciale.	*-Les secteurs de développement économique et leurs extensions sont adaptés et caractérisés afin de répondre aux besoins particuliers de chaque segment (industrie, artisanat,…).* *A l'échelle du territoire et en comptant les secteurs d'extension, l'agglomération dispose de disponibilités foncières pour la durée du PLUi.* *-Les règles en matière de stationnement sont plus souples qu'en zone urbaine mixte.* - Les règles édictées en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques tentent de concilier à la fois un objectif d'optimisation du foncier des entreprises, et une nécessaire souplesse des règles, afin de ne pas freiner leur développement. *-Il est recommandé, notamment, que les aires de stationnement s'insèrent dans le paysage urbain.* *-Un seuil de 500 m2 de surface de plancher, en-dessous duquel les cellules commerciales ne peuvent pas s'implanter dans les zones d'activités commerciales a été établi dans les zones d'activités économiques à vocation commerciale (UEc) d'Océanis, Grand Large et Commandières pour assurer la non-concurrence entre les zones d'activités et les centralités communales,*

Orientations du PADD	Traduction dans le règlement, les OAP
Un projet s'appuyant sur les spécificités	
L'agglomération littorale et balnéaire -Affirmer et valoriser les différentes identités littorales et balnéaires (« Saint-Nazaire, ville à la mer » et Pornichet, ville balnéaire »). -Améliorer l'accès à la mer. -Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaires.	*-Des bâtis sont préservés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme* *-Des recommandations sont formulées en matière de travaux d'entretien, rénovation ou ravalement, en complément des prescriptions imposées dans le règlement écrit.* *L'AVAP de Pornichet est annexée au dossier* *-Des règles d'épannelage sont inscrites sur Pornichet et Saint-Nazaire et Pornichet bénéficie de règles d'implantation particulières pour les constructions, permettant de mettre en valeur les qualités et spécificités architecturales.* *-Une emprise au sol maximale est fixée, afin de préserver des emprises végétalisées et participer au maintien du végétal dans le secteur.*
L'agglomération estuarienne et industrielle -Révéler les potentiels d'urbanisation pour revitaliser les centralités communales. -Rendre attractifs et redynamiser les centres de Donges et de Trignac. -Poursuivre le développement des nouveaux quartiers d'habitat à Montoir de Bretagne et assurer leur articulation avec la centralité communale. -Aménager les haltes ferroviaires de Montoir de Bretagne et Donges.	*-Emprise au sol non réglementée, mais encadrée par un pourcentage de pleine terre et un coefficient de biotope afin de favoriser la place de la nature en ville et participer à la lutte contre les îlots de chaleur.* *-Le bâti patrimonial participant à l'attractivité de la commune est préservé, tout en permettant son évolution et sa rénovation.*
L'agglomération de marais -Conforter toutes les centralités de Brière et prendre en compte les liens avec les territoires voisins. -Permettre l'évolution des centralités pour accueillir des habitants et garantir une vie dans les bourgs (optimisation de l'urbanisation, mobilisation du foncier, renouvellement urbain). -Développer des liaisons douces de qualité -Veiller à ce que la densification en bordure de marais soit réalisée en cohérence avec les enjeux hydrauliques de ces secteurs. -Préserver le paysage et le patrimoine briéron. *Conserver l'organisation spatiale des îles de Brière et maîtriser l'urbanisation ; *Préserver et valoriser les secteurs de chaumières emblématiques.	*-La zone à vocation d'habitat, admet quelques activités compatibles avec la vocation de la zone et ne concurrençant pas les activités des centralités.* *-Une emprise au sol maximale est fixée, contrebalancée par un coefficient de biotope par surface et un pourcentage d'espaces de pleine terre, imposé, afin de permettre une densification des secteurs et une rationalisation du foncier tout en préservant des espaces végétalisés.* *-Le PLUi protège les graveaux et chettes : les travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'une chette peuvent être refusés.*
L'agglomération à la campagne -Encadrer strictement l'urbanisation à la campagne et privilégier l'urbanisation en continuité des centralités et des pôles urbains de l'agglomération ; les extensions limitées ne seront autorisées que dans les villages et îles de; aucune construction nouvelle ne sera autorisée dans les écarts. -Préserver l'héritage rural (paysage, abords des maisons, petit patrimoine) *Limiter l'imperméabilisation des sols, *Valoriser les sentiers de randonnée.	*-Le règlement a été établi dans ce sens : aucune construction nouvelle n'est autorisée dans les écarts.* *-Les éléments de paysage (naturel ou bâti) sont repérés sur le règlement graphique et régis par des prescriptions contenues dans les dispositions générales du règlement.* *-Un coefficient de biotope, par surface est imposé, pondéré en fonction de l'intérêt environnemental.* *-Des emplacements réservés pour la création de cheminements doux sont inscrits au PLUi.*

2020 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 4 Février 2020

EXTRAIT N° 2020.00058 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

- en exercice : 58
- présents : 47
- représentés : 8

Date de convocation :
28 Janvier 2020

Secrétaire de séance :
Frédérique Martin

L'an deux mille vingt, le quatre février à 18 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, Président.**

Etaient présents :
BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE, M. Pierre THOMERE
DONGES : M. François CHENEAU, M. Louis OUISSE, Mme Claire DELALANDE, M. Jean-Marc NICOLLET
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY, Mme Marie Hélène MONTFORT
MONTOIR-DE-BRETAGNE : Mme Michèle LEMAITRE, Mme Marie-Christine DELAHAIE, M. Yannick JIMENEZ
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, M. Edouard DEUX, Mme Nicole DESSAUVAGES
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Jérôme DHOLLAND, M. Thierry RYO
SAINT-JOACHIM : Mme Marie Anne HALGAND, M. Roger VEILLAUD
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Alain MICHELOT, Mme Lydia MEIGNEN
SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, Mme Pascale HAMEAU, M. Yvon RENEVOT, Mme Lydie MAHE, M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Gaëlle BENIZE, M. Patrice BULTING, Mme Pascale CLEMENT, M. Alain MANARA, Mme Céline GIRARD, Mme Françoise LESTIEN, M. Kada MAHOUR, Mme Catherine ROUGE, M. Jean-Michel TEXIER, Mme Sandra VANDEUREN, M. Gauthier BOUCHET, Mme Sarah TRICHET ALLAIRE, M. Jean Luc SECHET, Mme Lydia MANTZOUTSOS, M. Fabrice BAZIN, Mme Jacqueline RIICA
TRIGNAC : M. Claude AUFORT, M. David PELON, M. Jean Louis LELIEVRE, Mme Capucine HAURAY

Absents représentés :
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Joël JOUAND donne pouvoir à Mme Marie-Christine DELAHAIE
PORNICHET : M. Alain SAILLANT donne pouvoir à M. Jean-Claude PELLETEUR
SAINT-NAZAIRE : Mme Laurianne DENIAUD donne pouvoir à Mme Gaëlle BENIZE, M. Christophe COTTA donne pouvoir à M. Jean Luc SECHET, Mme Florence BEUVELET donne pouvoir à M. Jean-Michel TEXIER, M. Xavier PERRIN donne pouvoir à Mme Lydie MAHE, M. Jean Luc GUYODO donne pouvoir à Mme Françoise LESTIEN, Mme Emmanuelle BIZEUL donne pouvoir à M. Alain MANARA

Absents excusés :
PORNICHET : M. Robert BELLIOT
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : Mme Catherine LUNGART
SAINT-NAZAIRE : M. William DUVAL

Commission : Commission Urbanisme et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Approbation

2020 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 4 Février 2020

Commission : Commission Urbanisme et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Approbation

Alain MICHELOT, Vice-Président,

Expose,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est le document stratégique de planification intercommunal élaboré pour la première fois à l'échelle des 10 communes de la CARENE.

Les objectifs poursuivis et les grandes étapes de la procédure :

Le 15 décembre 2015, le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration du PLUi sur l'intégralité du territoire de la CARENE et a défini les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes consultées.

Il a fixé les objectifs poursuivis par le document dans les différents domaines (Habitat, Développement économique, Tourisme, Mobilités, Prévention des risques naturels et technologiques, Environnement, Transition énergétique, etc.) avec un souci constant d'équilibre entre toutes ces composantes, de maîtrise de la consommation foncière, d'optimisation du tissu urbain, d'identification et de valorisation de la Trame Verte et Bleue, de respect de la Loi Littoral pour les communes consultées, de valorisation du patrimoine et de traduction des identités communales.

L'élaboration du document a été conduite par la CARENE en étroite collaboration avec les Maires, les adjoints à l'urbanisme et les services compétents de chaque commune. Le processus collaboratif a été précisé dès l'engagement du PLUi par une Charte de gouvernance signée par tous les Maires, avec pour objectif une construction collective de l'aménagement du territoire, dans le respect des identités communales. Les travaux ont été jalonnés de réunions de travail entre la CARENE, les Communes et les partenaires associés, de concertation avec la population et les acteurs du territoire, à chacune des grandes étapes.

Une première phase de diagnostic et d'état initial de l'environnement a permis d'identifier les enjeux pour le territoire puis de fixer les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les orientations du PADD ont été débattues au sein de chaque Conseil municipal puis en Conseil communautaire le 3 octobre 2017. Elles ont ensuite été traduites dans les autres pièces du PLUi (orientations d'aménagement et de programmation, zonage et règlement, autres dispositions règlementaire etc.).

Après trois années d'études et de concertation, le projet de PLUi a été arrêté par délibération du Conseil communautaire du 30 avril 2019. S'est ensuite ouverte une phase administrative de finalisation du document.

Le projet de PLUi arrêté a été soumis pour avis aux Communes membres de la CARENE ainsi qu'aux personnes publiques associées (PPA) et consultées qui disposaient d'un délai de trois mois pour formaliser un avis dans leurs champs de compétences respectifs. L'ensemble de ces avis a été annexé au dossier d'enquête publique. Les Communes du territoire ont toutes émis un avis favorable au projet de PLUi, avec quelques demandes de correctifs et d'ajustements. Les personnes publiques associées ont également émis des avis favorables, parfois assortis de réserves substantielles. En particulier, l'Etat a conditionné son avis, notamment, à une meilleure compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) métropolitain en matière de réduction de la consommation d'espace (habitat, équipements, activités), à l'intégration d'objectifs précis et renforcés en matière de production de logements sociaux, à une meilleure prise en compte des dispositions de la Loi Littoral, à l'intégration des éléments de connaissance sur les zones humides au plan de zonage, etc.

A la suite, une enquête publique unique, portant sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), le Plan de Déplacements Urbain (PDU) et les Zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales (ZAEU et ZAEP) conduite par la commission d'enquête désignée, s'est déroulée pendant 35 jours consécutifs, du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019. A l'occasion des 34 permanences organisées sur le territoire des 10 communes de l'agglomération, les habitants ont eu la possibilité de consulter les dossiers d'enquête, de rencontrer les membres de la Commission et d'exprimer leurs demandes ou observations. Des outils dédiés ont également permis, d'une part, l'accès aux documents (téléchargement des documents et carte interactive) et, d'autre part, la formulation des contributions au moyen d'un registre dématérialisé.

Sur 466 observations au total, la majorité ont été émises sur le PLUi, dont près de la moitié ont porté sur des demandes de changement de zonage. L'analyse des observations ainsi que des différents avis émis a conduit la commission d'enquête à interroger la CARENE sur les suites qu'elle entendait leur donner. Les réponses circonstanciées apportées ont été formalisées dans le mémoire en réponse rendu public sur le site internet dédié au projet.

Dans ses conclusions, la Commission constate que la procédure d'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur. Sur le fond, au regard des réponses apportées par la CARENE sur les suites qu'elle entendait donner aux avis et observations, la Commission d'enquête a émis un avis favorable au projet, assorti de trois réserves.

Elle demande tout d'abord que le projet finalisé soit accompagné d'un rapport traitant de la compatibilité avec le SCoT de la Métropole Nantes-Saint-Nazaire et de la prise en compte de la Loi Littoral. Elle demande ensuite à ce que les zones humides identifiées dans les inventaires existants soient reportées sur les documents du règlement graphique. Elle demande enfin que le règlement écrit soit accompagné d'un guide de lecture et d'utilisation.

La Conférence intercommunale, composée de tous les Maires du territoire s'est réunie le 17 décembre 2019 afin que lui soit présentés les avis joints au dossier d'enquête, les observations du public et le rapport de la Commission d'enquête.

Afin de lever les réserves en leur donnant une suite favorable, le PLUi à approuver contient un document intitulé « Articulation avec les autres plans et programmes » (partie intégrante du rapport de présentation – Tome 4) qui comporte, d'une part, une analyse de la compatibilité du PLUi avec le SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire et, d'autre part, une justification détaillée du respect des dispositions de la Loi Littoral. Sur le fond, le renforcement de l'articulation du PLUi avec le SCoT et la Loi Littoral justifie les évolutions du PLUi entre son arrêt et son approbation, notamment sur la question de l'encadrement du développement de l'urbanisation en campagne en Communes littorales.

Ensuite, les zones humides ont effectivement été reportées sur le règlement graphique du PLUi, ce qui a pour effet de les rendre opposables aux autorisations d'urbanisme. Un accompagnement de la CARENE est prévu pour rendre efficiente cette disposition.

Enfin, il est proposé que la réalisation d'un guide d'application du règlement, facilitant son appropriation et sa mise en œuvre (illustrations, schémas…), soit engagée dès après l'approbation du PLUi afin de faciliter sa mise en œuvre.

Au regard du rapport et conclusions de la Commission d'enquête, s'est également tenue une phase de mise au point du dossier avec les services de l'Etat, en charge de l'exercice du contrôle de légalité, en vue de s'assurer de la bonne prise en compte de leur avis dans la version approuvée du PLUi. Ce temps d'échange a conduit à des ajustements complémentaires nécessaires pour garantir la légalité du projet, en concertation avec les Communes directement concernées. Les évolutions envisagées ont également été soumises pour avis à la Conférence intercommunale.

L'ensemble des évolutions apportées au projet de PLUi arrêté, pour faire suite à une demande communale, à un avis PPA, à une observation du public ou à une recommandation de la Commission d'enquête sont détaillées dans un tableau récapitulatif joint en annexe et sont également directement intégrées dans le dossier de PLUi annexé à la présente délibération. C'est pourquoi, seules les évolutions saillantes sont ici présentées.

Les grandes évolutions du PLUi depuis l'arrêt du projet :

Consommation d'espaces :

La limitation de la consommation d'espaces est un enjeu majeur pour le PLUi. Il conditionne sa compatibilité avec le SCoT, lequel fixe un objectif à atteindre de -35% minimum. La question de la méthodologie de calcul de cette consommation d'espaces a fait l'objet d'échanges nourris avec les services de l'Etat, et est donc stabilisée dans la version approuvée du PLUi. Pour atteindre l'objectif, un travail de rationalisation du classement des zones AU a été mené depuis l'arrêt du projet qui a conduit, en l'absence de justification d'un projet défini à l'horizon sur le PLUi, à la suppression notamment de la zone 2AUI de Gron (environ 170 ha). Un ajustement au plus près des besoins pour les secteurs d'équipements a également été effectué. In fine, le PLUi atteint -36,6 % de consommation d'espaces à horizon 2030, en comparaison avec la période de référence déterminée par le SCoT, ce qui permet d'assurer la compatibilité avec le SCoT.

Production de logements et mixité sociale :

Les outils à disposition du PLUi ont été optimisés pour atteindre les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH). Les Orientations d'Aménagement et de Programme (OAP) ont particulièrement été renforcées : sur 56 au total, 15 ont été modifiées pour intégrer davantage de logements sociaux et/ou intensifier le nombre de logements. Les servitudes de mixités sociales de Saint-Nazaire et Pornichet ont également évolué pour optimiser leur efficience.

Zones humides :

Les zones humides sont reportées sur l'ensemble du règlement graphique. Dès le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pouvant impacter une zone humide, la CARENE mettra en œuvre une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ad hoc, qui sera mobilisée pour caractériser la zone humide et accompagner le pétitionnaire.

Loi Littoral et urbanisation dans les hameaux :

Les dispositions de la Loi Littoral encadrent le PLUi et le contraignent significativement, notamment en ce qui concerne l'urbanisation en dehors des agglomérations et villages existants. Les secteurs de « hameaux » doivent répondre, pour pouvoir être qualifiés comme tels, à des critères strictement définis par la loi. De plus, les possibilités constructives à l'intérieur de ces secteurs sont également limitées. Pour être conforme à cette exigence, le PLUi a évolué depuis son arrêt dans un sens plus restrictif pour clarifier et mieux identifier les secteurs de villages et hameaux sur l'intégralité du territoire, en compatibilité avec le SCoT, et tout particulièrement en Communes littorales soumises de surcroît au régime particulier prévu par la loi ELAN. Ce travail de critérisation a conduit, dans la phase de mise au point avec les services de l'Etat, au déclassement de quatre secteurs en écarts, dans l'attente de l'évolution prochaine du SCoT qui a un rôle central à jouer en la matière puisqu'il identifiera les SDU. Les quatre secteurs reclassés en écarts sont Dissignac Nord et Beauregard à Saint-Nazaire, Maca et Les Brouzils à Donges.

La préservation du patrimoine de chaumière :

Le PLUi préserve des éléments de patrimoine naturel et bâti, dont les toitures en chaume identifiées au document d'urbanisme. Dans sa version approuvée, le PLUi intègre le recensement au bâti du Parc Naturel Régional de Brière ainsi que les demandes Communales. Cette intégration dans le règlement graphique a nécessité un traitement géomatique dont la traduction fait apparaître, pour une parcelle identifiée, une erreur matérielle. Afin de rectifier cette erreur matérielle et d'éviter toute difficulté d'application par la suite de la prescription chaume, il est proposé d'annexer au règlement écrit les recensements joints au dossier d'enquête publique, en précisant qu'en cas de divergence entre le règlement graphique et le règlement écrit, ce dernier prévaut.
Cette prescription du chaume dans le document d'urbanisme sera accompagnée, en parallèle, par la mise en place d'un dispositif d'aide financière en cas de réfection de toiture, dont les modalités seront précisées prochainement.

2020 /

L'entrée en vigueur du PLUi et sa mise en œuvre/son application :

L'entrée en vigueur du PLUi, conditionnée par sa transmission en Préfecture pour contrôle de légalité et par l'accomplissement des mesures de publicité, aura pour effet de rendre caducs les documents d'urbanisme communaux actuellement applicables. A compter de son entrée en vigueur, les autorisations d'urbanisme seront délivrées sur son seul fondement. En considération des délais d'instruction inhérents à la délivrance des autorisations, il est proposé de fixer la date d'application du document au 17 avril 2020.
De plus, afin de faciliter et coordonner l'instruction des actes d'urbanisme, la Conférence intercommunale propose, dans le prolongement de la gouvernance mise en place pour élaborer le document, l'instauration d'un Comité de suivi d'appui à la mise en œuvre du PLUi. Il sera notamment chargé de piloter l'élaboration du guide d'application du document.

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L151-1 et suivants, L 153-1 et suivants ;
Vu les statuts de la CARENE modifiés par arrêté préfectoral du 17 novembre 2015 pour intégrer la compétence « Elaboration de Plan Local d'Urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale » ;
Vu la Conférence intercommunales des Maires du 1er décembre 2015 relative aux modalités de collaboration avec les communes membres ;
Vu la délibération n°2015.00260 du Conseil communautaire du 15 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi, fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, ainsi que les modalités de collaboration avec les communes membres ;
Vu la délibération n°2017.00283 du Conseil communautaire du 3 octobre 2017 portant débat sur les grandes orientations du PADD ;
Vu la délibération n°2017.00371 du Conseil communautaire du 19 décembre 2017 portant sur l'application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la délibération n°2019.00092 du Conseil communautaire du 30 avril 2019 portant bilan de la concertation préalable ;
Vu la délibération n°2019.0093 du Conseil communautaire du 30 avril 2019 arrêtant le projet de PLUi ;
Vu les avis des Communes ;
Vu les avis des Personnes Publiques Associées et des services consultés sur le projet arrêté ;
Vu l'arrêté n° 2019.00214 du 23 juillet 2019 du 1er Vice-Président de la CARENE, par délégation, prescrivant les modalités et l'organisation de l'enquête ;
Vu l'enquête publique organisée du 20 août au 23 septembre 2019 ;
Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions favorables assorties de réserves de la commission d'enquête ;
Vu la Conférence intercommunale des Maires du 17 décembre 2019 réunie afin que lui soit présentés les avis joints au dossier, les observations du public et le rapport de la Commission d'enquête ;
Vu la note de synthèse jointe à la présente délibération, assortie des tableaux détaillant les suites données à chaque observation et avis ;
Considérant que les résultats de l'enquête publique et que les avis rendus par les personnes publiques associées justifient les modifications apportées au projet de PLUi arrêté ;
Considérant que les modifications apportées au projet de révision du PLUi arrêté permettent de lever les réserves formulées par la commission d'enquête dans ses conclusions ;
Considérant que les modifications apportées au PLUi arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;
Considérant que le dossier de PLUi tel qu'il est présenté au Conseil communautaire est prêt à être approuvé conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;

2020 /

Le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, délibère et :

- approuve le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- décide d'annexer au règlement écrit les recensements du bâti patrimonial de chaumière tels que joints au dossier d'enquête publique,
- précise que seront annexés au dossier les zonages d'assainissement des eaux pluviales et eaux usées précédemment approuvés,
- précise que seront annexés au dossier les périmètres de droit de préemption urbain instaurés sur la base du PLUi,
- indique que l'entrée en vigueur du PLUi interviendra le 17 avril 2020 et qu'à compter de cette date les autorisations d'urbanisme seront délivrées sur son seul fondement,
- indique que le PLUi sera publié sur le Géoportail de l'urbanisme à compter de cette même date,
- autorise le Président ou son représentant à accomplir toutes les formalités administratives afférentes.

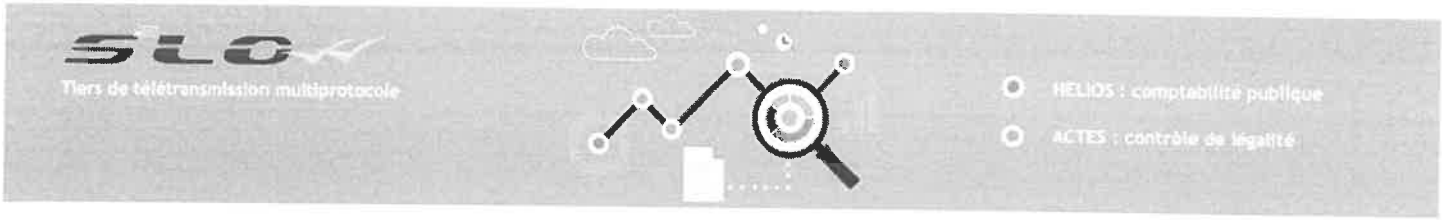
Le Président,
David SAMZUN

ADOPTE A LA MAJORITE
(1 vote contre: G. Bouchet)

Ce document a été signé électroniquement

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE
LE : 11 FEV. 2020

ET AFFICHAGE
LE : 11 FEV. 2020
Le Président de la CARENE
Et par délégation le Vice-président
Jean-Jacques LUMEAU



BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : La CARENE

Utilisateur : GUENEGO Audrey

Paramètre de la transaction :

	Type de transaction:	*Transmission d'actes*
	Nature de l'acte:	*Délibérations*
	Numéro de l'acte:	*D20200005810*
	Date de la décision:	*2020-02-11 00:00:00+01*
	Objet:	*Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Approbation*
	Documents papiers complémentaires:	*NON*
	Classification matières/sous-matières:	*2.1.3 - POS/PLU*
	Identifiant unique:	*044-244400644-20200211-D2020005810-DE*
	URL d'archivage:	*Non définie*
	Notification:	*Non notifiée*

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
044-244400644-20200211-D2020005810-DE-1-1_0.xml	*text/xml*	*4160*
nom de original:		
99_DE-044-244400644-20200204-D2020005810-DE-1-1_1.pdf	*application/pdf*	*387953*
nom de métier:		
99_DE-044-244400644-20200211-D2020005810-DE-1-1_1.pdf	*application/pdf*	*387953*

Cycle de vie de la transaction :

	Etat	Date	Message
	Posté	*11 février 2020 à 08h27min15s*	*Dépôt initial*
	En attente de transmission	*11 février 2020 à 08h27min17s*	*Accepté par le TdT : validation OK*
	Transmis	*11 février 2020 à 08h27min18s*	*Transmis au MI*
	Acquittement reçu	*11 février 2020 à 08h27min30s*	*Reçu par le MI le 2020-02-11*



BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : La CARENE

Utilisateur : GUENEGO Audrey

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	*Transmission d'actes*
Nature de l'acte:	*Délibérations*
Numéro de l'acte:	*D202000058BIS*
Date de la décision:	*2020-02-04 00:00:00+01*
Objet:	*Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Approbation - 2ème envoi + Note de synthèse + Annexes*
Documents papiers complémentaires:	*NON*
Classification matières/sous-matières:	*2.1.3 - POS/PLU*
Identifiant unique:	*044-244400644-20200204-D202000058BIS-DE*
URL d'archivage:	*Non définie*
Notification:	*Non notifiée*

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
044-244400644-20200204-D202000058BIS-DE-1-1_0.xml	*text/xml*	*1620*
nom de original:		
D201900058.pdf	*application/pdf*	*529101*
nom de métier:		
99_DE-044-244400644-20200204-D202000058BIS-DE-1-1_1.pdf	*application/pdf*	*529101*
nom de original:		
1_Note de Synthèse.pdf	*application/pdf*	*1102052*
nom de métier:		
99_DE-044-244400644-20200204-D202000058BIS-DE-1-1_2.pdf	*application/pdf*	*1102052*
nom de original:		
ANNEXE 1 - Tableau_Avis_Communes.pdf	*application/pdf*	*804545*
nom de métier:		
99_DE-044-244400644-20200204-D202000058BIS-DE-1-1_3.pdf	*application/pdf*	*804545*
nom de original:		

ANNEXE 2 - Mémoire en réponse à la Commission d'Enquête.pdf	application/pdf	3098901
nom de métier:		
99_DE-044-244400644-20200204-D202000058BIS-DE-1-1_4.pdf	application/pdf	3098901
nom de original:		
ANNEXE 3 -Tableau_Avis_PPA .pdf	application/pdf	235622
nom de métier:		
99_DE-044-244400644-20200204-D202000058BIS-DE-1-1_5.pdf	application/pdf	235622
nom de original:		
ANNEXE 4 - Tableau_Observations_Enquête publique.pdf	application/pdf	305450
nom de métier:		
99_DE-044-244400644-20200204-D202000058BIS-DE-1-1_6.pdf	application/pdf	305450

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	11 février 2020 à 15h47min51s	Dépôt initial
En attente de transmission	11 février 2020 à 15h48min00s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	11 février 2020 à 15h48min04s	Transmis au MI
Acquittement reçu	11 février 2020 à 15h48min23s	Reçu par le MI le 2020-02-11

APPROBATION du projet de

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Note de synthèse



Vu pour être annexée à la délibération du conseil communautaire en date du 4 février 2020 approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

PREAMBULE

RAPPEL DES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE

I. LES SUITES DE LA PROCEDURE DEPUIS L'ARRÊT DU PROJET

1. Les consultations sur le projet

1.1.Les avis des Communes de la CARENE……..……..…..
1.2.Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)…….....
1.3.Les avis lors de l'enquête publique

2. La mise au point du dossier

II. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT DEPUIS L'ARRET DU PROJET

> Présentation des principales modifications par thématique

III. LES PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE PLUI.....Erreur ! Signet non défini.

1. Le rapport de présentation .....

- **Le Diagnostic** .....
- **L'état initial de l'environnement**.....
- **L'explication des choix** .....
- **Articulation avec les autres plans et programmes**……
- **Les incidences du projet sur l'environnement** .....

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....

3. Le règlement (zonage et règlement écrit).....

4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....

5. Les Annexes.....

PREAMBULE

Par délibération du 15 décembre 2015, le Conseil communautaire a prescrit la procédure d'élaboration d'un premier Plan Local d'Urbanisme intercommunal et précisé les **objectifs poursuivis** dans les différents domaines :

- ✓ Habitat : rééquilibrer vers le cœur d'agglomération l'offre en faveur des jeunes actifs et des familles, privilégier le renouvellement urbain et proposer des logements abordables prenant en compte les usages et les modes d'habiter ;
- ✓ Economie : conforter et le développer notre socle industriel, portuaire, tertiaire et artisanal ainsi que soutenir et permettre l'émergence de nouvelles filières innovantes, dont celles des énergies marines renouvelables et du numérique;
- ✓ Tourisme : favoriser le développement et la structuration d'une offre globale à une échelle élargie entre le littoral, l'arrière-pays la Brière, les patrimoines urbains et industriels qui sont à la fois attractive et accessible à tous les publics ;
- ✓ Mobilité : sur le fondement du PDU, favoriser une articulation plus efficace entre urbanisme et déplacements pour diminuer le trafic automobile, notamment par le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle et plus spécifiquement les modes actifs (piétons et vélos) ;
- ✓ Prévention des risques naturels, des pollutions et des nuisances de toute nature : prendre en compte les dispositions approuvées [PPRT plan de prévention des risques technologiques de Donges et Montoir-de-Bretagne] [PPRL plan de prévention des risques littoraux] et les aléas connus sur notre territoire [AZI Atlas des zones inondables ; AZI Estuaire ; Brière…] ;
- ✓ Environnement : traduire le projet environnemental en cours de structuration à l'échelle de l'agglomération tant en matière de préservation et de valorisation de l'économie agricole, de protection des paysages et des milieux naturels particulièrement riches sur notre territoire, de lutte contre l'érosion de la biodiversité, de consolidation d'une identité territoriale forte et de valorisation de notre cadre de vie ;
- ✓ Transition énergétique et de lutte contre le changement climatique : favoriser la maîtrise de l'énergie et la production d'énergies renouvelables et prendre en compte la qualité de l'air en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Le tout dans un souci constant :
- d'équilibre et de transversalité entre toutes ces composantes,
- de maîtrise de la consommation foncière,
- de l'optimisation du tissu urbain en travaillant les formes urbaines et les densités dans le respect des spécificités territoriales,
- d'identification et de valorisation de la Trame Verte et Bleue,
- d'activation de la façade littorale*
- de valorisation du patrimoine et de traduction des identités.

* *quatre communes de l'agglomération étant concernées par la loi Littoral : Donges, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint-Nazaire*

Une Conférence intercommunale s'est réunie une première fois le 1er décembre 2015 pour définir les modalités de collaboration entre la CARENE et les Communes membres, avec pour objectif une construction collective de l'aménagement du territoire, dans le respect des identités communales. Le processus de gouvernance a été formalisé par une Charte signée entre le Président et le Vice-Président en charge de l'urbanisme de la CARENE et tous les Maires. Elle s'est traduite par la mise en place d'instances politiques et techniques impliquant directement les élus et techniciens référents des 10 communes dans l'élaboration du PLUi.

Cette élaboration a également été conduite, en continue, en concertation avec la population et avec les acteurs du territoire, selon des modalités définies dès l'engagement du projet, ce qui a permis de construire un document partagé et concerté.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues au sein des différents Conseils municipaux en septembre 2017 puis en Conseil communautaire le 03 octobre 2017.

Lorsque le dossier de PLUi a été constitué dans toutes ses composantes, après que le bilan de la concertation a été tiré, **le projet a été arrêté en Conseil communautaire le 30 avril 2019**.

Depuis lors, la procédure d'élaboration s'est poursuivie selon les modalités en vigueur. Le dossier a été transmis pour avis aux Communes du territoire, aux personnes publiques associées, puis a fait l'objet d'une enquête publique. L'analyse de l'ensemble de ces avis a conduit à une phase de mise au point et d'ajustement du dossier afin qu'il soit soumis, dans toutes ses composantes, à l'approbation du Conseil communautaire.

I. LES CONSULTATIONS SUR LE PROJET

Le projet du PLUi a été transmis pour avis aux Communes membres de la CARENE ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées et consultées mentionnées dans la délibération d'arrêt. Elles disposaient d'un délai de trois mois, jusqu'au 10 août 2019, pour émettre un avis sur le dossier. A défaut d'avis expresse, celui-ci est réputé favorable.

Le PLUi arrêté a également été soumis à l'avis du public, qui a pu s'exprimer lors de l'enquête publique organisée sur le territoire de la CARENE du 20 août au 23 septembre 2019 inclus.

1.1 Les avis des Communes de la CARENE

Les Conseils municipaux des Communes de Besné, Donges, La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Nazaire et Trignac ont tous délibéré pour exprimer un avis sur le projet de PLUi arrêté. Les **10 avis sont favorables**, assortis de demandes d'ajustements et adaptation.

Il a été donné une suite favorable, dans la très grande majorité des cas, aux demandes communales qui sont au nombre de 70. Celles-ci ont essentiellement porté sur :

- des améliorations sur le règlement, représentant 33% de l'ensemble des demandes ;
- des modifications de zonage pour 28% ;
- la thématique OAP, qui a également fait l'objet d'expression. A noter que 2 communes ont émis le souhait de constituer 2 nouvelles OAP

Ces avis, ainsi que les suites qui leurs sont données, font l'objet de l'annexe n°1 à la présente note de synthèse.

1.2 Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Ont exprimé un avis sur le projet de PLUi, dans leurs champs de compétences respectifs et dans les même délais : M. le Préfet de la Loire-Atlantique au titre des services (DDTm) et commissions administratives de l'Etat (CDPENAF, CDNPS) ; l'autorité environnementale (MRAe des Pays de la Loire) ; le Parc naturel régional de Brière ; le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire ; la Chambre de commerce et d'industrie Nantes Saint-Nazaire ; le Grand Port Maritime de Nantes Saint-Nazaire ; la Chambre d'agriculture Loire-Atlantique ; le Centre régional de la propriété forestière de Bretagne – Pays de la Loire ; la Région des Pays de la Loire ; le Département Loire-Atlantique ; la Communauté d'agglomération Cap Atlantique.

L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique, ce qui a permis à la population d'en prendre connaissance. Ces avis ont ensuite été analysés de manière détaillée. Un premier niveau de réponse a été apporté par la CARENE, dans son mémoire en réponse remis à la Commission d'enquête **(joint en annexe 2 à la présente note de synthèse)**. Suite aux conclusions de la Commission et au regard d'échanges complémentaires qui ont eu

lieu depuis lors avec les services de l'Etat en particulier, des précisions, des compléments voire des modifications ont été apportées aux réponses formulées dans le mémoire en réponse.

Les suites données aux avis des PPA font l'objet de l'annexe n°3 jointe à la présente note de synthèse. Les évolutions depuis le mémoire en réponse sont identifiées en jaune dans le tableau.

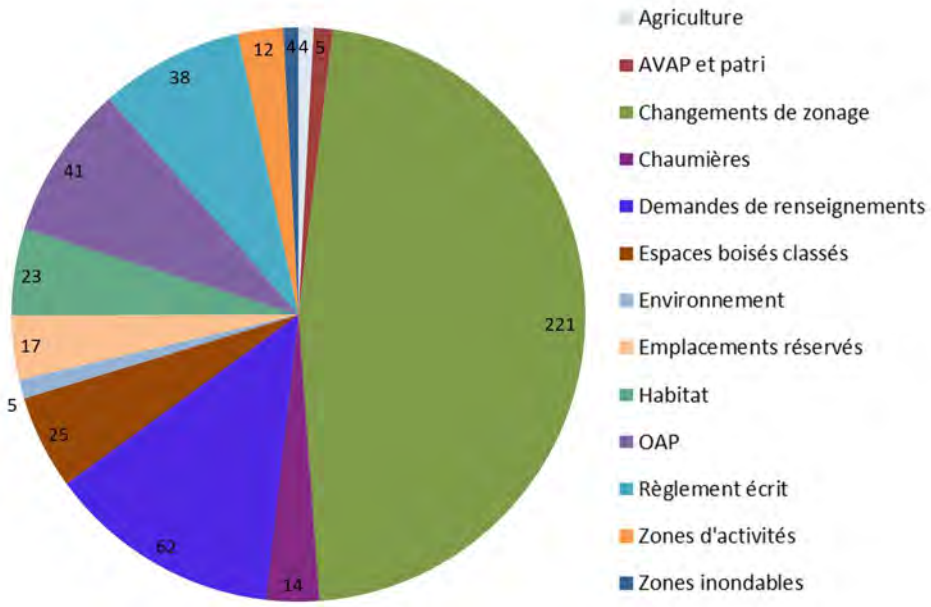
1.3 Les avis lors de l'enquête publique

Par décision n° E19000074/44 du 29 Avril 2019, le Tribunal Administratif de Nantes a désigné une commission d'enquête composée de 5 membres pour conduire l'enquête publique unique portant sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), le Plan de Déplacement Urbain (PDU) et les Zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales (ZAEU et ZAEP). L'enquête s'est déroulée pendant 35 jours consécutifs, du mardi 20 août 2019 à 9h00 au lundi 23 septembre 2019 à 18h00, selon les modalités définies par arrêté n°2019.00214 du 23 juillet 2019 du Président délégué de la CARENE.

A l'occasion des 34 permanences organisées sur le territoire des 10 communes de l'agglomération, les habitants ont eu la possibilité de consulter les dossiers d'enquête, de rencontrer les membres de la Commission d'enquête et d'exprimer des demandes ou observations. Des outils dédiés ont également permis l'accès aux documents (téléchargement des documents et carte interactive) et contributions à l'enquête au moyen d'un registre dématérialisé.

Les observations formulées à l'enquête en quelques chiffres :

466 observations au total portant sur 13 thématiques, dont 47% concernent un changement de zonage, 13% des demandes de renseignements divers, 9% des OAP, 8% le règlement écrit



In fine, 20% environ des observations ont conduit à une modification du PLUi.

A l'issue de l'enquête, la Commission d'enquête a examiné l'ensemble des demandes, puis a remis le 10 octobre 2019 à la CARENE son PV de synthèse classant les observations par thématiques, et interrogeant la CARENE sur les suites qu'elle entendait leur donner. La réponse de la CARENE a fait l'objet d'un mémoire en réponse qui a

explicité la méthodologie retenue pour opérer les choix et apporté un premier niveau de réponse, quand cela était possible, aux demandes individuelles.

A l'aune des réponses apportées, la Commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions. Elle a émis un avis favorable, à l'unanimité de ses membres, sur le projet de PLUi, assorti de 3 réserves et de quelques observations. Ces conclusions ont été rendues publiques sur le Site internet dédié au projet et a été mis à disposition du public dans chacune des Mairies, ainsi qu'au siège de la CARENE.

Le rapport et les conclusions de la Commission d'enquête

L'avis favorable de la commission est assorti de 3 réserves qui ne font pas obstacle à l'approbation du document. En effet, la CARENE entend les lever en leur donnant une suite favorable :

- ***Le projet finalisé devra être accompagné d'un rapport traitant de la compatibilité avec le SCOT de la Métropole Nantes-Saint-Nazaire et de la prise en compte de la Loi Littoral*** **:**
  La justification de la compatibilité au SCoT et de la prise en compte de la loi littoral sont incluses dans le dossier de PLUi qui comporte un rapport dédié à cette analyse (Rapport de présentation – Tome 4). De plus, sur le fond, la version pour approbation du PLUi a évolué afin de garantir la plus grande compatibilité avec le SCOT et la conformité avec la loi littoral ;

- ***Les zones humides identifiées dans les inventaires existants devront être reportées sur les documents du règlement graphique*** : comme demandé, les zones humides ont été reportées au plan de zonage ;

- ***Le règlement écrit devra être accompagné d'un guide de lecture et d'utilisation*** :
  Un guide d'application du règlement, facilitant son appropriation et sa mise en œuvre (illustrations, schémas…) sera réalisé après l'approbation du PLUi à l'appui de l'instruction des autorisations du droit des sols. Un groupe de travail expert sera constitué pour son élaboration.

La présente note de synthèse est assortie d'une **annexe n°4** présentant les suites données à chacune des observations formulées au cours de l'enquête publique, éclairées par les conclusions de la Commission d'enquête. Ces réponses individualisées viennent compléter les réponses par thématique déjà formulées dans le mémoire en réponse.

II. LA MISE AU POINT DU DOSSIER

Le dossier de PLUi arrêté a évolué pour tenir compte des avis des Communes membres, des Personnes Publiques Associées, des observations formulées au cours de l'enquête publique, ainsi que du rapport et des conclusions de la commission d'enquête. Cette analyse croisée a nécessité un travail technique complémentaire conduit en lien avec les Communes concernées. Suite à la publication du mémoire en réponse, les premiers éléments de réponse apportés aux services de l'Etat ont conduit à une phase de mise au point, l'Etat considérant certaines réponses non satisfaisantes ou non suffisantes. Cela explique les quelques évolutions apportées au dossier depuis le mémoire en réponse (identifiées en jaune dans le tableau en annexe 3).

Le temps de mise au point technique du dossier, en lien avec les Communes et les services de l'ETAT, s'est conclu par la réunion de la Conférence intercommunale des Maires, 17 décembre 2019, afin que lui soit présentés les avis joints au dossier d'enquête, les observations du public, le rapport de la Commission d'enquête ainsi que les évolutions proposées pour leur donner suite.

Les principales modifications apportées au PLUi, par thématique

Consommation d'espaces

La limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles est un des objectifs majeurs du PLUi au regard du contexte normatif renforcé en la matière. Le SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire fixe un objectif de réduction à hauteur de -35% minimum sur le territoire de la CARENE. Pour l'atteindre, les Communes ont réduit significativement l'enveloppe des espaces à urbanisés, en particulier les zones 2AU, identifiés dans les documents communaux.

Depuis l'arrêt du projet, afin de garantir et démontrer l'atteinte de cet objectif par le PLUi, la question de la méthodologie de calcul de la consommation d'espaces a fait l'objet d'échanges nourris avec les services de l'Etat, pour aboutir, dans la version approuvée du PLUi, à une base clarifiée et une stabilisée. De plus, sur le fond, un travail de rationalisation du classement des zones AU a été mené. Cela a conduit, en l'absence de justification d'un projet défini à l'horizon sur PLUi, à classer les 166 ha de la zone 2AUl du sud de l'aéroport de Gron en zone AB. Un ajustement au plus près des besoins pour les secteurs d'équipements a également été effectué. Avec ces efforts et évolutions complémentaires, le PLUi atteint -36,6 % de consommation d'espaces à horizon 2030, en comparaison avec la période de référence déterminée par le SCoT (1999- 2012), ce qui permet d'atteindre les objectifs fixés par le SCoT et le PADD du PLUi.

Production de logements et mixité sociale

Concernant les objectifs de production de logement : le PLUi s'est fondé sur les objectifs déterminés par le PLH et en a prolongé la tendance. Pour répondre à une observation des services de l'Etat, constatant une dynamique de production cyclique sur le territoire, avec des variations fortes, le PLUi réaffirme néanmoins que la perspective de production de 1100 logements/an apparaît réaliste à horizon 2030 au regard du développement économique et de l'attractivité du territoire. La programmation détaillée de cette production relève du PLH.

S'agissant des objectifs de mixité sociale à atteindre, le PLUi mobilise, à bon escient et à son niveau, les outils dont il dispose. Ainsi, il met en place sur le territoire des Communes de Saint-Nazaire, Pornichet et Montoir-de-Bretagne, des secteurs de mixité sociale différenciés. Depuis l'arrêt du projet, pour répondre à l'obligation du territoire en matière de production de logements sociaux, la servitude a été rehaussée sur certains secteurs de la Ville de Saint-Nazaire. Sa rédaction a été clarifiée et simplifiée pour la Commune de Pornichet.

L'outil OAP a également été particulièrement mobilisé : sur 56 au total, 15 ont été renforcées pour intégrer davantage de logements sociaux et/ou intensifier le nombre de logements. On peut citer par exemple :

- Les OAP Butte d'Ermur et Petit Canon à Pornichet qui voient leurs objectifs de densité augmenter de 20 à 30 logts/ha ainsi que le minimum de logements sociaux qui passe de 20 à 30% ;
- l'OAP Les Dabonnières à Saint-Malo-de-Guersac fixe des objectifs de même niveau ;
- l'OAP Pré de la Cure à Montoir de Bretagne augmente à 30% son objectif minimum de logements sociaux.

Zones humides et cours d'eau

Afin de garantir la préservation de la fonctionnalité des zones humides sur le territoire, les dispositions règlementaires sont renforcées pour conférer à ces zones une opposabilité directe aux autorisations d'urbanisme. Ainsi, les zones humides sont reportées sur l'ensemble du règlement graphique et le règlement écrit intègre des dispositions complémentaires. Dès le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pouvant impacter la fonctionnalité une zone humide inférieure à 1.000 m2, c'est-à-dire ne faisant pas l'objet d'une autorisation spécifique au titre de la loi sur l'eau, la CARENE mettra en œuvre une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ad hoc qui sera mobilisée pour caractériser la zone humide et accompagner le pétitionnaire.

Pour faire suite à la demande de la MRAe, la distance d'implantation des constructions, par rapport au haut de la berge des cours d'eau, a été augmentée pour passer de 5 à 6 mètres.

Urbanisation dans les villages et hameaux en Communes littorales

Les dispositions de la loi littoral s'imposent au PLUi. Elle encadre fortement les possibilités d'urbaniser en dehors des agglomérations et villages existants. Afin d'être conforme à cette exigence, le PLUi a évolué depuis son arrêt, dans un sens plus restrictif, pour tenir particulièrement compte de l'avis des services de l'Etat. Cela a conduit à clarifier et mieux identifier les secteurs pouvant être qualifiés de villages au sens de l'application de la loi littoral (« jurisprudence Porto-Vecchio »), sur la base d'une analyse multi-critères circonstanciée.

Pour les secteurs ne pouvant relever de cette qualification de village, le PLUi s'inscrit dans les dispositions nouvelles offertes par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).
Aux termes de l'article L121-8 du code de l'urbanisme modifié par la loi ELAN : « Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »
Ces secteurs déjà urbanisés doivent répondre aux critères définis par la loi et être identifiés par le SCoT. Pour ce faire, la loi donne au SCoT la possibilité d'évoluer par voie de modification simplifiée jusqu'au 31/12/2021. Dans cette attente et jusqu'à cette échéance, les demandes d'autorisations d'urbanisme à l'intérieur des SDU, délimités au PLUi par un zonage ad hoc UHa3b, seront soumises à un régime transitoire de délivrance prévu par la loi (accord de l'autorité compétence de l'Etat, après avis de la CDNPS). Il est à noter que les futures orientations du SCoT en la matière pourront remettre en cause ou compléter la liste des SDU identifiés par le PLUi. Soulignons également que le PLUi a évolué sur cette question, dans une dernière phase de mise au point du dossier avec les services de l'Etat, depuis la remise en mémoire en réponse. En effet, ce dernier appelait encore des remarques susceptibles d'impacter la légalité du document. In fine, pour sécuriser le PLUi, il s'est agit, au-delà du travail de meilleure qualification des secteurs en « villages » ou « SDU » de déclasser quatre secteurs en écarts dans l'attente de la définition des orientations du SCoT. Les secteurs déclassés sont Dissignac Nord et Beauregard à Saint-Nazaire, Maca et Les Brouzils à Donges.

Préservation du patrimoine de chaumière

Pour être compatible avec les orientations du SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire et de la Charte du Parc Naturel Régional de Brière, le PLUi préserve des éléments de patrimoine naturel et bâti, dont les toitures en chaume qui sont identifiées au document d'urbanisme. Dans sa version approuvée, le PLUi intègre le recensement précis du Parc Naturel Régional de Brière ainsi que les demandes Communales exprimées à l'occasion de l'avis sur le projet de PLUi. Cette prescription du chaume dans le document d'urbanisme sera accompagnée, en parallèle, de la mise en place d'un dispositif d'aide financier dont les modalités seront précisées prochainement.

Evaluation environnementale

La doctrine « éviter - réduire - compenser » (ERC) a été appliquée pour limiter les effets du projet sur les enjeux environnementaux. Ainsi, le projet a évolué au fur et à mesure de son avancement pour supprimer les effets négatifs ou pour ajuster le projet afin d'en réduire les impacts sur l'environnement. C'est pourquoi l'évaluation environnementale du dossier a été modifiée depuis son arrêt pour tenir compte des dernières évolutions PLUi,

concernant notamment la limitation de la consommation d'espaces et le tracé de l'enveloppe urbaine. C'est ce qui permet à l'évaluateur environnemental de conclure, globalement, à une bonne prise en compte des enjeux environnementaux dans les choix de développement du territoire liés au PLUi, en particulier s'agissant de l'artificialisation potentielle du territoire.

Le dossier ainsi modifié, et composé comme suit, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire le 4 février 2020.

III. LES PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DU PLUi

Le contenu du dossier de Plan Local d'urbanisme intercommunal est précisé par l'article L.151-2 du code de l'urbanisme. Il comprend :

1. UN RAPPORT DE PRESENTATION

Il est composé de plusieurs documents :

1.1. Le Diagnostic

C'est une photographie et une analyse du territoire qui porte sur l'ensemble des thématiques qui fondent la politique d'aménagement (habitat, environnement, économie, transport et environnement). Il permet d'identifier les atouts et les faiblesses, d'en tirer les enseignements et d'établir, en conséquence, des orientations en vue de conforter les 1ers et atténuer les secondes.

1.2. L'état initial de l'environnement (EIE)

L'EIE comprend une analyse des thématiques suivantes : Milieu physique et occupation du sol ; Paysages et patrimoine ; Milieux naturels et biodiversité ; Eau ; Ressources minérales ; Energie, gaz à effet de serre et pollutions atmosphériques ; Nuisances ; Déchets ; Sites, sols pollués et installations classées ; Risques naturels et technologiques.
Il comporte in fine un scénario « au fil de l'eau » ou scénario d'évolution de l'environnement en l'absence de PLUi. Cet outil est nécessaire pour mener à bien le travail d'évaluation environnementale, mais aussi pour accompagner la démarche d'élaboration du PLUi.

1.3. L'explication des choix

C'est un document majeur à l'appui du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Il présente et justifie les choix retenus par la collectivité pour mener à bien son projet.
Il démontre comment le PADD est décliné au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.
.Il s'organise en 3 grands chapitres :
-Explication des choix pour établir le PADD
-Explication des choix pour établir le règlement et le zonage
-Explication des choix pour établir les OAP

1.4. Articulation avec les autres plans et programmes

Au regard de la hiérarchie des normes, le PLUi se doit d'être conforme, compatible ou de prendre en compte des dispositions émanant de la loi, d'autres documents de planification ou de programmation.

Le PLUi a notamment obligation de respecter les dispositions de la loi littoral, d'être compatible avec le SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire ainsi qu'avec le PDU et le PLH de la CARENE. Il doit également prendre en compte le PCAET.
Le tome 4 du rapport de présentation du PLUi a pour objet d'analyser cette articulation.

1.5. Les incidences du projet sur l'environnement

Cette évaluation permet de définir comment le PLUi corrige ou améliore les aspects négatifs repérés dans le diagnostic, comment les dispositions portent atteinte ou risquent de porter atteinte à l'environnement et comment réduire ces atteintes. Elle est établie dans le respect de l'article R104-18 du code l'urbanisme.

Elle analyse de façon successive, notamment, les aspects suivants:
-Articulation du PLUi avec les documents cadres ;
-Analyse des incidences environnementales du PADD, du zonage et du règlement, des secteurs soumis à des OAP
-Analyse des incidences au titre de Natura 2000
-Explications des choix environnementaux
-Mesures d'évitement
-Indicateurs environnementaux

Elle comprend un résumé non technique.
L'élaboration du PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale itérative, c'est-à-dire d'une évaluation en continue dès le début de sa conception et tout au long de son élaboration. Cette démarche a permis l'amélioration permanente des différentes pièces du PLU intercommunal d'un point de vue environnemental.

2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD fixe 3 défis qui s'articulent les uns les autres ; ils visent à conforter le rayonnement de l'agglomération et améliorer le cadre de vie, dans le respect de spécificités communales.

Le défi du rayonnement et des coopérations

Un territoire littoral et estuarien, socle économique de l'Ouest
L'affirmation des fonctions métropolitaines de l'agglomération
Des milieux naturels exceptionnels et actifs
Une destination touristique

Le défi de l'attractivité et du cadre de vie

Un territoire à très haute valeur patrimoniale soumis à des risques
Un territoire des proximités
Un territoire à très haute qualité résidentielle

Le défi de l'équilibre et de la solidarité

Un développement qui se recentre
Un projet s'appuyant sur les spécificités

Les orientations du PADD, telles que débattues en Conseil communautaire le 3 octobre 2017, ont ensuite été traduites les OAP et le règlement.

3. LE REGLEMENT (zonage et règlement écrit)

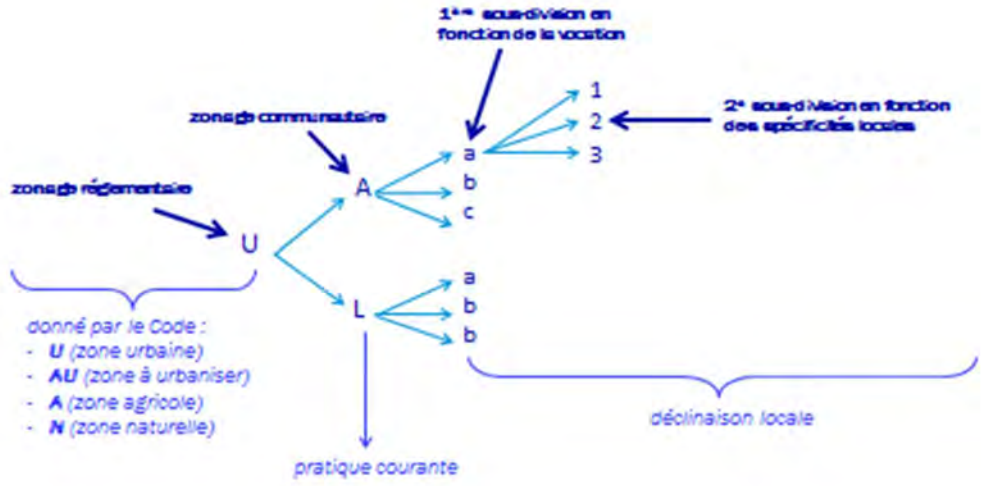
Le règlement, harmonisé à l'échelle des communes permet de supprimer les effets de frontières règlementaires sur des espaces proches. L'élaboration de plans de secteurs n'a pas été nécessaire.

3.1. Le règlement graphique

Le zonage est découpé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (1AU et 2AU), zones naturelles (N) et zones agricoles.

La plupart de ces zonages sont indicés pour prendre en compte les spécificités locales (morphologie urbaine- îles de Brière, secteurs littoraux…-, usages actuels ou évolutions souhaitées).
On distingue notamment des zones urbaines résidentielles (et leurs sous-zones) ; des zones économiques avec une vocation dédiée ; des zones commerciales ; des zones d'équipements d'intérêt collectif et de service public et des zones touristiques ; des zones d'urbanisation futures, à plus ou moins long terme, des zones agricoles pérennes ou de transition, des zones naturelles selon leur positionnement et leurs spécificités, etc.

Schéma d'illustration :



Pour chacune des zones, les objectifs spécifiques se déclinent à travers le règlement (destinations et sous-destinations autorisées, implantation, hauteur, espaces verts, …)

Des éléments complémentaires sont identifiés sur les plans de zonage : espaces boisés classés, emplacements réservés, éléments de patrimoine naturels ou bâtis protégés au titre du PLUi, linéaires commerciaux, secteurs de mixité sociale,…).

3.2. Le règlement écrit : modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Le décret n°2015-1783 du 28/12/2015 modifie le contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
Il se décline autour de grands principes :

- structurer les nouveaux articles de manière thématique,
- simplifier, clarifier et faciliter l'écriture des règlements de PLU,
- préserver le cadre de vie et offrir plus de souplesse aux collectivités pour une meilleure adaptation des règles à leurs territoires,
- encourager l'émergence de projets,
- intensifier les espaces urbanisés et accompagner le développement de la construction de logements,
- favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Ce nouveau règlement est désormais organisé en trois chapitres qui répondent chacun à une question :

- Usage des sols et destination des constructions : où puis-je construire ?
- Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères : comment construire en prenant en compte mon environnement ?
- Equipements et réseaux : comment je me raccorde aux réseaux ?

En décembre 2017, le Conseil communautaire a décidé d'opter pour l'intégration, dans le PLUi, du nouveau contenu règlementaire, issu du décret du 28 décembre 2015, considérant que les enjeux du territoire et les orientations à mettre en œuvre trouveraient une meilleure traduction à travers l'utilisation de ces nouvelles dispositions.

En effet, les modifications règlementaires apportées permettent de préciser et d'affirmer le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification et de disposer d'outils mieux adaptés aux caractéristiques locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps du territoire.
Sur ce fondement, le règlement écrit du PLUi comprend plusieurs parties :

-les dispositions générales qui concernent l'ensemble du territoire ;
- le lexique ;
- les règlements spécifiques à chaque zone ;
- les annexes du règlement (annexe stationnement, cahiers de recommandations, PPRL, PPRT,..).

4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été rendues obligatoires par la loi ALUR. Elles présentent l'intérêt de donner une vision synthétique et simplifiée des intentions d'aménagement de la collectivité sur les principaux sites de projet.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal prévoit 56 orientations d'aménagement et de programmation dont 13 en extension (zones 1AU et 2 AU). Les OAP ont été déclinées dans le respect des unités paysagères.

Chaque OAP est présentée sur une fiche de 4 pages structurée en 4 parties :
-description du site et des enjeux
-localisation des éléments structurants existants (illustrée de photos)
-schéma des principes d'aménagement (intégration à l'entité paysagère, desserte, intégration à la forme urbaine, usage) et légende correspondante.
-énoncé des principes d'aménagement : les intangibles et les recommandations, afin de guider au mieux le(s) futur(s) porteur(s) de projet.

L'OAP TVB

L'OAP TVB est une orientation thématique sur la trame verte et bleue du territoire. Il s'agit d'une des nouveautés de ce PLUi. Elle présente les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques et fixe les principes à respecter et les objectifs à atteindre pour répondre aux orientations du PADD.
Son objectif est double :
-c'est un outil qui permet de mieux comprendre et préserver les grandes fonctionnalités écologiques du territoire et les différentes sous-trames à l'échelle de territoire.
- son **annexe informative** comportant des propositions d'aménagements sur le territoire de la CARENE vise à mieux intégrer la TVB dans les projets aménagements.

5. LES ANNEXES

Les annexes enfin, regroupent les documents à caractère réglementaire ou informatif qu'il est nécessaire d'intégrer au PLUi (périmètres opérationnels, réseaux, cahiers de prescriptions, de recommandations, plan des servitudes, voies bruyantes, règlements locaux de publicité existants, etc…)

N° demande	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes
493	Ville de Besné	Modification de zonage de parcelles situées en fond de jardins : La Morandais Dans un souci de cohérence et d'aménagement futur de cette zone, nous demandons à ce que ces fonds de parcelles soient classés en zone AB, comme la zone AB qui jouxte ceux-ci. Etant précisé qu'aujourd'hui ces jadins sont situés en zone UC du PLU.	La demande exprimée par la Commune de Besné a été intégrée dans le PLUi approuvé
494	Ville de Besné	Suppression de parcelles au sein de l'enveloppe urbaine du PLUi : parcelles D 988-987 21 : La Tombarmais Il conviendrait de le laisser en zone Aa dans la mesure où malgré l'évolution du zonage, les règles d'implantation exigées au regard de la départementale 204 ne permettra pas sa constructibilité.	La demande exprimée par la Commune de Besné a été intégrée dans le PLUi approuvé
495	Ville de Besné	Suppression de parcelles au sein de l'enveloppe urbaine du PLUi : parcelle ZS 21 : La Morandais Nous souhaitons conserver le zonage existant de ce terrain, en effet, dans le contexte budgétaire très contraint que nous connaissons, la collectivité ne pourra pas engager les dépenses nécessaires à la viabilisaition.	La demande exprimée par la Commune de Besné a été intégrée dans le PLUi approuvé
496	Ville de Besné	La parcelle A189 : rue du Brivet a été sortie de l'enveloppe urbaine lors de l'élaboration du PLUi. La collectivité demande sa réintégration en UBa3; considérant que celle-ci se situe en continuité du bourg, à toute proximité des réseaux de transpmort collectif et des commerces. Par ailleurs ces terrains sont viabilisés (eau - assainissement - électricité)	La demande exprimée par la Commune de Besné a été intégrée dans le PLUi approuvé. Les parcelles étant situées en continuité du bourg, à proximité des réseaux de transport collectif et des commerces. Par ailleurs ces terrains sont viabilisés (eau - assainissement - électricité)
497	Ville de Besné	Les parcelles K399-970 : rue du Pont de l'Angle ont été sorties de l'enveloppe urbaine lors de l'élaboration du PLUi. La collectivité demande leur réintégration en UAb4; considérant que celle-ci se situe en continuité du bourg, à toute proximité des réseaux de transpmort collectif et des commerces. Par ailleurs ces terrains sont viabilisés (eau - assainissement - électricité) Mettre les 2 parcelles pointées en UB et reprendre la limite de l'enveloppe urbaine jusqu'au trait rouge (intégration d'une partie des parcelles ZV 27, 28	La demande exprimée par la Commune de Besné a été intégrée dans le PLUi approuvé, les parcelles se situant en continuité de la zone urbaine.
498	Ville de Donges	Ancienne carrière de la Maison Noulet : la Commune ne souhaite pas une installation de stockage de déchets inertes non dangereux au lieu dit "La Maison Noulet"	Le Plan régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PPGD) qui est en cours d'élaboration recommande de privilégier la valorisation à l'élimination et donc le remblaiement de carrières à l'élimination en ISDI pour les excédents qui ne peuvent pas être recyclés dans les chantiers. Les principaux enjeux de ce plan est : -privilégier le remblaiement de carrières au stockage -limitation des transports -développer le maillage d'installations -faciliter l'implantation nécessaires aux objectifs du plan Compte tenu des enjeux de ce plan, la capacité des territoires à gérer sur leur périmètre les déchets constitue aujourd'hui une priorité. Le règlement graphique ne consitue pas à lui seul la condition de la réalisation d'un ISDI. Il appartiendra au porteur de projet de s'assurer de l'obtention des autorisations ad hoc et de prendre en considération tous les impacts. Aussi, la CARENE considère nécessaire de maintenir le règlement graphique en l'état.
499	Ville de Donges	OAP Clos Galants : contexte urbain pavillonnaire, inscription d'un épannelage progressif des hauteurs depuis le secteur des Clos Mignons vers la rue des Ecoles devient un intangible	L'OAP "Les Clos Galants Est" a été modifiée afin d'ajouter dans les intangibles du projet un épannelage progressif des hauteurs depuis le secteur des Clos Mignons vers la rue des Ecoles.
500	Ville de Donges	Rue des Préteaux au lieu dit Revin la parcelle ZA 58 a été récemment bâtie et un second permis a été délivré	La parcelle cadastrée ZA 58 a été réintégrée à la zone UH
501	Ville de Donges	Immeuble occupé par la société Orange à la Pommeraye (ZM 319), Immeuble partiellement occupé, classé en zone AE2. Le règlement ne fait pas mention de la possibilité de changer de destination des constructions existantes comme pour la zone AA1	Cette mention est ajoutée en zone AE2

502	Ville de Donges	Maison appartenant à la société TOTAL, rue Pasteur : valeur patrimoniale immobilier en déshérence et dégradé depuis quelques années… Afin, de permettre à cette rue de connaître une évolution urbaine par un processus de démolition-reconstruction si cela est retenue	Les habitations citées par la Commune de Donges ont été sorties de l'inventaire du CAUE
503	Ville de Donges	Projet d'extension du cimetière, choix entre 2 sites potentiels (jaunes; cf. plan)	Lors de l'enquête publique, la Commune de Donges s'est positionnée sur la localisation de l'extension de son cimetière. La modification a été intégrée au PLUi approuvé ainsi que l'ajout d'un nouvel emplacement réservé pour la réalisation de ce projet.
504	Ville de la Chapelle-des-Marais	*Aucune observation formulée*	
505	Ville de Montoir-de-Bretagne	Adoption d'un zonage 1AU en remplacement du zonage 2AU initialement présenté dans la version arrêt du PLUi	Le PLUi approuvé intègre la modification de zonage et par conséquent une nouvelle OAP a été ajoutée afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du Champ Rocheau à Montoir-de-Bretagne Le passage d'un zonage 2AU (zone future à urbaniser) en 1AU n'aura pas d'incidences sur la consommation d'espace.
506	Ville de Montoir-de-Bretagne	Création d'une OAP, site Champ Rocheau	Une nouvelle OAP a été créée afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur du Champ Rocheau à Montoir-de-Bretagne (OAP n°54) actuellement classé en zone 2AUa. Le passage d'un zonage 2AU (zone future à urbaniser) en 1AU n'aura pas d'incidences sur la consommation foncière et la programmation de logements à l'échelle du PLUi. L'urbanisation de ce secteur se justifie par un besoin exprimé par les habitants de maintenir un service de santé de proximité suite au départ en retraite de professionnels de santé. Des échanges avec les acteurs locaux et les professionnels de santé oeuvrant sur le territoire ont permis d'établir des perspectives d'organisations et de réponses qui nécessitent ainsi la mobilisation d'une réserve foncière communale sur le site de Champ Rocheau.
507	Ville de Montoir-de-Bretagne	Compte tenu des enjeux du territoire (enjeux économiques), la commune avait formulé le souhait d'y accueillir de l'hébergement hôtelier avec une hauteur potentielle de 17m	La demande exprimée par la Commune de Montoir a été intégrée dans le PLUi approuvé
508	Ville de Montoir-de-Bretagne	Protection des haies à reporter sur le règlement graphique secteur Braz-Revin (route et lotissement)	Suite à une vérification, le secteur évoqué fait déjà l'objet d'une protection dans le PLUi arrêté qui a été maintenue dans le PLUi approuvé.
509	Ville de Montoir-de-Bretagne	Zone UEc : §2.1, 2ème alinéa, il convient de lire (hors ZACOM de Montoir et non hors ZAC)	La demande exprimée par la Commune de Montoir a été intégrée dans le PLUi approuvé
1	Ville de Pornichet	<u>Rédaction demandée :</u> Ajouter aux règles générales: **Dans toute la zone UBb, les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20m2 doivent s'implanter :** **- soit en limite séparative** **- soit en présentant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives latérales** Motifs exprimés par la Ville de Pornichet : Il s'agit s'assouplir la règle pour les petites annexes dont la hauteur maximale est limitée à 3,50m type abri de jardin. Cet assouplissement existe déjà dans les autres zones, l'objet de la demande est également de garantir une cohérence entre les différentes zones d'habitat.	Une modification est apportée dans ce sens dans le règlement.

2	Ville de Pornichet	Adapter le règlement de la zone AVa et de la zone Uva pour aménager les aires d'accueil des gens du voyage (article 3.1.1.1): Rédaction demandée : L'emprise au sol totale des nouvelles constructions ne doit pas excéder 50m2 . **L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics** Ajouter également **Le coefficient biotope n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics** Motifs exprimés par la Ville de Pornichet : Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage impose l'aménagement d'une aire d'accueil de 12 emplacements, 6 emplacements ont été mis en service en 2007 sur la route du Pont Saillant. Cette aire doit faire l'objet d'une extension pour en réaliser 6 supplémentaires. Les modifications demandées visent à assouplir le règlement pour permettre à la commune de répondre à ces obligations. Par ailleurs, l'emprise au sol et le coefficient de biotope ne sont pas réglementés pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics dans les autres secteurs agricoles de Pornichet.	Le règlement de la zone AVa est assoupli tout en intégant les contraintes de la loi Littoral (une emprise au sol maximale totale est fixée pour les constructions)
3	Ville de Pornichet	Cette modification vise à maintenir la norme actuellement en vigueur dans le PLU de la commune, norme qui est adaptée aux besoins en stationnement pour les opérations d'habitat compte tenu de la qualité actuelle de la desserte en transport en commun et de l'offre de stationnement existante dans les parcs publics. Etant précisé que, par ailleurs, le règlement du PLUi (article 6 de l'annexe sur le stationnement) permet par opération de diminuer le nombre de stationnement sur la base d'une étude prenant en compte le contexte urbain. **1,5 place par logement au lieu de 1,3** (cf délibération)	Une modification est apportée dans ce sens à l'annexe stationnement.
4	Ville de Pornichet	**1 place pour 2 emplacements** Cette modification vise à adapter la règle aux campings pour lesquels la notion d'emplacements est employée. L'objet de la demande est de garantir la sécurité juridique des autorisations (cf délibération)	Une modification est apportée dans ce sens à l'annexe stationnement.
5	Ville de Pornichet	Mettre à jour le patrimoine bâti recensé en dehors du périmètre AVAP et protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : Route de la Virée Devant, Boulevard de la République, Avenue de la Rangrais, Boulveard de Saint-Nazaire, Route de Guérande	Les mises à jour ont été éffectuées.
6	Ville de Pornichet	Compléter le recensement des haies préservées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme: Route de la briqueterie, Avenue de Bonne Source, chemin des Virées des Landes, Route de la villes Mahaud, Chemin de l'échelle, Route de la Fontaine de la nue, Chemin de la Virée Julie, Route des Forges, chemin du ruisseau	Les mises à jour ont été éffectuées.

7	Ville de Pornichet	Préciser l'application de la notion de recul minimal des constructions dans les zones UBb1, UBb2 et UBb3, UEb, UHA1 et UHA3, Ula, Ulb2, Ulb3, UQa, UTa, UTb, et UTc, AQ, AA1, AA2, NA1, NA2, NQ, NTa (Règlement zones, article 3.2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques): *Rédaction demandée en UBb1, UBb2, UBb3, Ula, UTc: **Les constructions doivent** s'implanter avec un recul de : • 5 mètres minimumà partir de l'alignement, • 8 mètres minimum par rapport au boulevard des Océanides à Pornichet *Rédaction demandée en UEb: Tout ou partie des façades des constructionsdoit s'implanter: • soit à l'alignement • soit en recul dudit alignement En cas d'implantation en recul celui-ci doit être au moins égal à 5 mètres. Le long du boulevard de Saint-Nazaire à Pornichet, **les constructions doivent** présenter un recul compris entre 10 et 15 mètres par rapport à l'alignement. *Rédaction demandée en UHa1: Dans la zone UHa1, dans le reste des communes, et dans la zone UHa2, dans une bande constructible de 30 mètres, ..., **les constructions doivent** s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum... *Rédaction demandée en UHa3: 2/ **Les constructions doivent** s'implanter de 5 mètres jusqu'à 15 mètres **en recul** de l'alignement..., **ce recul** devant tenir compte au mieux de la continuité du front bâti existant. Idem pour les zones ULb2, ULb3, UQa, UTa, AQ, NA2, NQ, NTa, UTb, AA1, AA2, NA1: écrire **les constructions doivent...**	Une modification est apportée dans ce sens dans le règlement.
8	Ville de Pornichet	Réglementer l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics par rapport à l'alignement en zone UEb (article 3.2.1): Rédaction demandée : Tout ou partie des façades des constructions doit s'implanter : • soit à l'alignement. • soit en recul dudit alignement. En cas d'implantation en recul, [...] L'implantation n'est pas réglementée pour : ~~• les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics :~~ • les poteaux, pylônes , transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.	Une modificaton est apportée dans ce sens dans le règlement.
9	Ville de Pornichet	Nouvelle définition de l'attique proposée: Un niveau en attique correspond au ou aux derniers niveaux supérieurs d'une construction **dont la façade sur rue et au moins l'une des façades latérales** sont implantées en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction	La nouvelle définition de l'attique est intégrée dans le règlement
10	Ville de Pornichet	Préciser la règle de recul dans la zone UHa3 (article 3.2) : Rédaction demandée : Il est demandé d'illustrer la règle par des schémas explicatifs. Ce complément permettra de rendre la règle plus compréhensible et de garantir la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme. Seules les constructions en second rideaux doivent être interdites. Il peut, toutefois, être admis 2 constructions principales dans la bande constructible des 30 mètres l'une à côté de l'autre.	L'article concerné est réécrit pour une lecture plus aisée. Par contre, faute de temps, les schémas explicatifs seront réalisés ultérieurement .

11	Ville de Pornichet	Dérogations possibles à la bande constructible principale dans la zone UHA1 (article 3.2.1) : Rédaction demandée : Lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou majeure partie d'un îlot [...] doivent s'implanter à l'alignement ou en recul dudit alignement en fonction du contexte urbain environnant, **sans bande constructible.** Ce complément se justifie uniquement dans les secteurs à projet identifiés au sein du village des Forges dans le PLUi pour lesquels soit une OAP, soit un périmètre de densification a été déterminé.	Une modification est apportée dans ce sens dans le règlement
23	Ville de Saint-André-des-Eaux	Dans le règlement écrit (page 8) pour la zone « UAb », correspondant aux OAP Blanche Couronne, Anne de Bretagne et Kerfût, le paragraphe concernant les hauteurs doit apparaitre sous le titre« UAb4 » et non « UAb3 », puisque ces OAP sont zonées dans ce périmètre.	La demande exprimée par la Commune de Saint-André-des-Eaux a été intégrée dans le PLUi approuvé
24	Ville de Saint-André-des-Eaux	La commune de Saint-André des Eaux souhaite préserver les chaumières, considérées comme des bâtis de qualité sur l'ensemble du territoire en plus de la règle à minima fixée par les périmètres Parc Naturel Régional de Brière (PNRB.) Il est donc demandé que la liste (document 1) annexée des chaumières répertoriées par la commune soit identifiée au règlement graphique au titre des chaumières patrimoniales et identitaires en complément des secteurs PNRB. **(cf délibération)**	La liste annexée des chaumières répertoriées sur le territoire de la commune de Saint-André-des-Eaux a été intégrée au PLUi approuvé
25	Ville de Saint-André-des-Eaux	Sur le plan de zonage, le périmètre de la zone d'activités Pédras/Brais « UEa4 » ne correspond pas à la zone d'activité d'origine : il conviendra de reprendre le contour exact de la zone conformément au plan ci-dessous.	La demande exprimée par la Commune de Saint-André-des-Eaux a été intégrée dans le PLUi approuvé
26	Ville de Saint-André-des-Eaux	Sur le plan de zonage, le périmètre du zonage« UTa2 », correspondant aux secteurs d'équipements à vocation touristique destinés à l'accueil de camping, ne correspond pas au périmètre actuel : il conviendra de le rectifier conformément au périmètre ci-dessous	La demande exprimée par la Commune de Saint-André-des-Eaux a été intégrée dans le PLUi approuvé
27	Ville de Saint-André-des-Eaux	Afin de prendre en compte le projet de la ZAC Centre Bourg : a) dans le zonage UBb2, il convient de créer une nouvelle Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) sur l'ilot Pré du Bourg. Dans cette OAP la Commune souhaite une mixité de formes urbaines notamment par des toitures deux pentes et non exclusivement en toitures terrasse. Dans l'OAP Pré du Bourg, la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne pourra excéder4,5 mètres et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 9 mètres. Pour les bâtiments collectifs,la hauteur à l'égout (H1) ne pourra excéder 7 mètres et la hauteur maximale (H2) des constructions sera limitée à 11 mètres. Ceux-ci devront être localisés dans la continuité des plus hauts volumes préexistants à proximité de l'opération« Pré Saint-André».	Une nouvelle OAP a été créée afin de prendre en compte le projet de Centre-bourg situé à Saint-André-des-Eaux sur le site du Pré du Bourg. Ce secteur est à rattacher à une ZAC multi-sites faisant l'objet de trois autres secteurs d'aménagement ayant jusifier des OAP : - OAP "Anne-de-Bretagne" - OAP "Blanche Couronne" - OAP "Kerfut" **Modification du règlement UBb2 :** Un renvoi à l'OAP Pré du Bourg a été fait dans le règlement écrit de la zone UBb2 (article 3.1.5.) afin de règlementer les hauteurs de la façon suivante : "*Dans le périmètre de l'OAP Pré du Bourg, la hauteur à l'égout (H1) des logements collectifs ne peut excéder 7 mètres, et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 11 mètres (pouvant correspondre à R + 1 + comble ou attique) et pour les logements individuels, la hauteur à l'égout (H1) ne pourra excéder 4,5 mètres et la hauteur maximale (H2) des constructions sera limitée à 9 mètres .*" **Modification de l'OAP "Pré du Bourg" :** le type de construction est imposé au sein de l'OAP, au travers 2 sous périmètres A et B : - Dans le sous-périmètre A seront autorisés les logements collectifs, intermédiaires et individuels - Dans les sous-périmètres B seront autorisés seulement les logements individuels Il sera également précisé que l'opération devra répondre à une mixité de formes urbaines notamment par des toitures deux pentes et non exclusivement en toitures terrasses.
28	Ville de Saint-André-des-Eaux	Sur le plan de zonage, la mention du zonage « AVa » n'est pas indiquée au niveau de l'Emplacement Réservé (ER 72) dédié à l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage (AAGDV). Il est donc demandé que le périmètre de l'emplacement réservé n°72 soit zoné en AVa.	La zone Ava ainsi que l'emplacement réservé sont bien cartographiés dans le projet arrêté. Cependant, l'absence d'étiquette avec le nom de la zone a entrainé un manque de lisbilité. Dans la version approuvée, le nom de la zone apparaît visiblement.

29	Ville de Saint-André-des-Eaux	Dans le règlement écrit (page 9) pour la zone « AA1b » dans le paragraphe « caractéristiques architecturales des constructions », pour une meilleure compréhension, il convient de modifier l'écriture de la façon suivante« les extensions des constructions existantes sont autorisées en toiture terrasse à condition que... »	La demande exprimée par la Commune de Saint-André-des-Eaux a été intégrée dans le PLUi approuvé : "Les extensions des constructions existantes sont autorisées en toiture terrasse à condition que le volume couvert par celles-ci ne soit pas visible depuis l'espace public, et dès lors que la surface couverte en toit terrasse est inférieure ou égale à 1/3 de la surface du bâti existant."
30	Ville de Saint-André-des-Eaux	b) dans le zonage UAb4, pour l'ensemble des OAP de la ZAC Centre Bourg (Kerfût, Anne de Bretagne, Blanche Couronne), la notion de bande de 20 mètres n'est pas pertinente et doit être retirée. Conformément au projet arrêté, dans ces OAP, la hauteur à l'égout(H1) des constructions ne peut excéder 6 mètres et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitéeà 10 mètres. En revanche, il est demandé que, pour les bâtiments collectifs, la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne puisse excéder 7 mètres et la hauteur maximale (H2) des constructions limitéeà 11 mètres.	La demande exprimée par la Commune de Saint-André-des-Eaux a été intégrée dans le PLUi approuvé : " dans le périmètre des OAP Blanche Couronne, Anne de Bretagne et Kerfut à Saint-André-des-Eaux, la hauteur à l'égout (H1) des logements individuels ne peut excéder 6 mètres et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 10 mètres. En revanche, pour les logements collectifs, la hauteur à l'égout (H1) des constructions ne peut excéder 7 mètres et la hauteur maximale (H2) des constructions est limitée à 11 mètres."
31	Ville de Saint-André-des-Eaux	Sur le plan de zonage, le zonage « AA1b » n'apparait pas sur la zone à l'Ouest du carrefour de la Belle Etoile, il devra être rajouté.	Techniquement, il n'est pas possible de rajouter des étiquettes supplémentaires sur des secteurs de grandes étendues.
32	Ville de Saint-André-des-Eaux	Dans le rapport de présentation (page 164), l'intitulé indique qu'il s'agit du golf de la Baule, or le Golf Barrière est situé sur la commune de Saint-André des Eaux, il convient donc de modifier ce libellé.	La demande exprimée par la Commune de Saint-André-des-Eaux a été intégrée dans le PLUi approuvé
33	Ville de Saint-André-des-Eaux	Dans la liste des emplacements résevés (ER), il convient de rectifier dans le descriptif de l'ER n°75, que le fossé concerné est au Sud du terrain et non au Nord.	La demande exprimée par la Commune de Saint-André-des-Eaux a été intégrée dans le PLUi approuvé
34	Ville de Saint-André-des-Eaux	Sur le plan de zonage, n'apparaissent pas les deux périmètres définis par le Parc Naturel Régional de Brière (PNRB). Il apparait nécessaire pour la prise en compte du critère chaume obligatoire qu'elles soient rajoutées conformément aux plans ci-dessous.	Les périmètres n'existant pas au plan de Parc ils n'ont pas pu être reportés au PLUi
35	Ville de Saint-André-des-Eaux	Dans le règlement écrit (page 10) pour la zone NA1, dans le paragraphe traitement des clôtures, il est prévu la possibilité d'implantation« le long des voies publiques.... d'une clôture en partie pleine.... ». S'agissantd'une zone naturelle, la Commune demande à ce que la même réglementation qu'en zone« AA1b » s'applique, soit une clôture composée d'une haie vive éventuellement doublée par un grillage.	Suite à une décisison de COSUIVI, il n'est pas donné suite à cette demande.
36	Ville de Saint-André-des-Eaux	Sur le plan de zonage, l'intitulé des zonages n'est pas centré : pour des raisons évidentes de lisibilité, ce point devra être modifié.	Techniquement, il n'est pas possible de centrer les étiquettes de zonage, compte tenu de l'hétérogénéité des différents tracés de zonage. Cela reviendrait à démultiplier le nombre d'étiquettes, ce qui rend illisible les plans de zonage.
37	Ville de Saint-André-des-Eaux	Sur le plan de zonage, aucune légende n'apparait : pour des raisons évidentes de compréhension, elle devra être rajoutée.	Techniquement, il ne peut-être ajouté de légende sur les plans de zonage, compte tenu de la de l'existence d'une cinquantaine d'items présents. Il a été fait le choix pour assurer la lisibilité de la légende de la mettre à part.
38	Ville de Saint-André-des-Eaux	Sur le plan de zonage, la zone située au nord de la zone « UTa2 » (camping), est à classer en « UBb2 » et non « UBa2 » comme indiqué sur le plan. Le zonage « UBa2 » n'existe pas à Saint-André des Eaux. Cette zone correspond à la réglementation «UBb2 »	La demande exprimée par la Commune de Saint-André-des-Eaux a été intégrée dans le PLUi approuvé
39	Ville de Saint-André-des-Eaux	Dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), concernant les principes d'aménagement de la ZAC Centre Bourg, dans le paragraphe éléments de programmation page 43, pour les sites de Blanche Couronne Sud et Nord et site Anne de Bretagne Sud et Nord, remplacer le pourcentage de réalisation des «logements prévus en accession locatif social » par« logements prévus en accession aidée».	Dans l'ensemble des OAP concernées, le terme "accession locatif social" sera remplacé par "accession aidée".
40	Ville de Saint-André-des-Eaux	Dans les annexes, le plan de servitudes n'est pas complet. Il convient de le substituer avec le plan de servitudes version PLU 2007. Il manquera encore tout de même deux servitudes : aéronautique et protection eau potable (plan AO disponible auprès du service urbanisme).	Le plan des servitudes sera intégré au PLUi approuvé

41	Ville de Saint-André-des-Eaux	c) Afin d'intégrer des opérations ZAC, il est nécessaire de modifier le périmètre de deux zones: - dans le secteur Gaudinais, l'ilot G2 doit être classé dans le zonage UAb3 et non UAb4. -dans le secteur Mairie, l'ilot M2 doit être classé dans le zonage UAb3 et non UAb4.	Les modifications ont été apportées au règlement graphique pour redélimiter les secteurs mentionnées par la Commune
42	Ville de Saint-Joachim	La Commune de Saint-Joachim souhaite que dans le secteur 2, le nombre de stationnement par logements collectifs créés soit de **1,5 et non de 1,3.**	La modification a été apportée au règlement écrit
43	Ville de Saint-Joachim	La Commune souhaite que pour la zone Uia, le second rideau soit interdit sauf exception, selon la formulation suivante : « *Dans les communes de La Chapelle-des-Marais et Saint-Malo-de- Guersac, le second rideau est interdit. Dans la commune de Saint-Joachim, l'implantation d'une nouvelle construction destinée à l'habitation à l'arrière de constructions existantes n'est autorisée que si:* *• la ou les constructions existantes en premier rideau présentent un faîtage orienté perpendiculairement à la voie ;* *• et si la nouvelle construction en second rideau s'implante dans le prolongement (de manière contiguë ou non) d'une ou plusieurs constructions dont le faîtage est orienté perpendiculairement à la voie ».*	La modification a été apportée au règlement écrit
44	Ville de Saint-Malo-de-Guersac	*Aucune observation formulée*	
45	Ville de Saint-Nazaire	Pour chaque zone, le règlement n'est pas assez explicite en son article 3.3.1 concernant les espaces libres végétalisés. En effet, la phrase ne pointe pas suffisamment le besoin de protection des arbres significatifs, puisque l'on retrouve juste le terme de plantations existantes qui doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées. Aussi il est demandé que la phrase actuelle pour chaque zone concernée au paragraphe Espaces libres végétalisés, soit remplacée par celle-ci : Espaces libres végétalisés xx % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les arbres existants significatifs qui n'auraient pas été repérés au plan de zonage (cf. article 2.2.2 des Dispositions Générales) doivent faire l'objet d'une attention toute particulière pour leur conservation dans le cadre de l'étude de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ceux conservés feront l'objet du même dispositif de protection que celui institué au paragraphe Les arbres protégés article 2.2.2 des Dispositions Générales tandis que ceux supprimés, doivent être compensés par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe 10) et/ou pour les Communes de Pornichet et St Nazaire, parmi la liste des essences végétales littorales (cf. annexe 11). Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par tranche finie de 200 m2 d'espace vert.	Le règlement écrit a été modifié ainsi : "20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre. Les plantations existantes (arbres à part) doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe n°10) ou, pour la commune de Pornichet, parmi la liste des essences végétales littorales (annexe n°11)." De plus, les arbres existants significatifs qui n'auraient pas été repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une attention toute particulière pour leur conservation dans le cadre de l'étude de la demande d'autorisation d'urbanisme. Ceux conservés feront l'objet du même dispositif de protection que celui institué pour les arbres protégés tandis que ceux supprimés, doivent être compensés par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière (cf. annexe 10) et/ou pour les Communes de Pornichet et St Nazaire, parmi la liste des essences végétales littorales (cf. annexe 11).
46	Ville de Saint-Nazaire	Lors de leur retranscription cartographique, certains périmètres existants de la Ville (sursis à statuer, études, veille foncière…) ont été par erreur inscrits en tant que périmètres de prise en considération. Il est demandé de les remettre en leur état d'origine dans le PLU encore en vigueur.	La modification a été apportée au sein du PLUi approuvé
47	Ville de Saint-Nazaire	Le règlement ne prévoit pas de zone 2AU stricte. Soit ajouter un règlement pour la zone 2AU, soit ajouter un indice sur la zone 2AU d'Océanis sud	Le nom de la zone d'Océanis sud a été modifié pour être inscrite en 2AUa
48	Ville de Saint-Nazaire	184 EP 609/165 et 769 – 107 rte de la Villès Mollé : passer les parcelles entièrement en zone AE1 : inclure la parcelle EP 609 en zone AE1 afin de prendre en compte la Modification n°1 d'octobre 2018 et tenir compte de l'occupation activité économique actuelle.	La modification a été apportée au règlement graphique
49	Ville de Saint-Nazaire	184 CP 437 - 3 av. Géo ANDRE : passer la parcelle entièrement en zone UAc2 (division de parcelle). Modification du trait de zonage suite à division de la parcelle, afin de prendre en compte les nouvelles unités foncières.	La modification a été apportée au règlement graphique

50	Ville de Saint-Nazaire	La progression récente des études sur le secteur de Gavy / bois de Porcé a permis d'identifier un certain nombre d'enjeux, notamment celui de la relocalisation du centre nautique de Villes Martin qui n'est plus fonctionnel en raison du désensablement de la cote. Sa relocalisation sur la plage de Porcé qui présente l'espace maritime adapté devrait se faire dans la maison qui appartient à la collectivité. Il est demandé de la répertorier dans l'OAP en tant que bâti existant avec un potentiel de reconversion. De même les dessertes et liaisons seront modifiées selon le plan en annexe. Dans les principes d'aménagement de l'OAP seront précisés les points suivants : « Intégration à l'entité paysagère » … les recommandations ▯ Le bois de Porcé peut faire l'objet d'une légère requalification afin d'en développer les usages, l'accessibilité, la continuité avec les futurs espaces publics du site et l'accès à la plage de Porcé. « Eléments de programmation » … l'opération doit : ▯ Ajouter : Permettre le développement d'activités nautiques	La modification a été apportée au sein de l'OAP intitulée "Gavy3. De plus, le zonage ULb1 a été modifié afin d'y intégrer la maison de Porcé. Ce zonage correspond à la zone d'habitat sur le littoral de Saint-Nazaire où les équipements collectifs ne sont pas interdits.
51	Ville de Saint-Nazaire	zones UBa4, UBb3, Ulb : les « dispositions particulières » mentionnées ci-dessous ne s'appliquent pas aux immeubles collectifs.	La modification a été apportée au règlement écrit
52	Ville de Saint-Nazaire	33 route de la Villes Molle -localiser sur le plan de zonage les bâtis concernés - reporter au plan de zonage toutes les parcelles concernées - annexer au règlement, l'annexe relative au patrimoine rural modifiée lors de la modification n° 1 du PLU de la Ville de Saint-Nazaire	La modification a été apportée au PLUi approuvé
53	Ville de Saint-Nazaire	ajouter à l'article 2.2 de la zone NA1 la mention suivante : les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux activités nautiques et exigeant la proximité immédiate du rivage et de la mer.	Cette demande est liée à la relocalisation du centre nautique sur la plage de Porcé. Par conséquent, le zonage a été modifié afin d'inscrire la maison de Porcé en zone ULb1, zone urbaine limitrophe, pour permettre la réalisation du projet.
54	Ville de Saint-Nazaire	Exclure les résidences séniors, étudiants et de tourisme et la servitude de mixité sociale : à la fin du paragraphe (servitude de mixité sociale) ajouter la phrase indiquant : « En tout secteur, sont exonérés de cette servitude les logements étudiants, les résidences de tourisme et les résidences séniors »	Suite à des échanges avec la Commune post enquête, la règle approuvée est la suivante : "En tout secteur, sont exonérés de cette servitude les résidences étudiantes d'initiative publique."
55	Ville de Saint-Nazaire	Parcelle AT 112, le petit secteur inscrit en UVa secteur de l'Immaculée est à inscrire en Uvb : la partie concernée de cette parcelle étant destinée à permettre la sédentarisation d'une famille des gens du voyage, c'est bien le zonage UVb qui est adapté	La modification a été apportée au règlement graphique
56	Ville de Saint-Nazaire	L'alignement de pins Monterey n'est pas localisé au bon endroit sur la parcelle DO 13. Le chêne vert et l'eucalyptus globuleux sont situés sur la parcelle DK 164.	La modification a été apportée au PLUi approuvé
57	Ville de Trignac	le secteur de la Petite-Ville (technitoile) est bien classé en UEa3; il conviendrait cependant de mettre en cohérence le règlement (partie "extrait du rapport de présentation ") et le rapport de présentation .	La modification a été apportée au PLUi approuvé
58	Ville de Trignac	Dans toutes les communes, l'implantation d'une nouvelle construction destinée à l'habitation à l'arrière de constructions existantes n'est autorisée que si : _ La ou les constructions existantes en premier rideau présentent un faîtage orienté perpendiculairement à la voie. Ce cas est si rare sur la commune de Trignac que la construction dite en deuxième rideau devient interdite. Ce type d'implantation connue sur les autres communes de Brière (faitage perpendiculaire à la voie) est quasi inexistant à Trignac. Proposition: Dans la commune de Trignac, les constructions dites en double rideau doivent s'implanter dans une bande constructible de 40m,L'accès devra justifier d'un elargeur minimale de 3,50m.	Le PLUi approuvé intègre la modification du règlement suivante : "Dans les communes de Trignac et Montoir-de-Bretagne, les constructions dites en second rideau doivent s'implanter dans une bande constructible de 40 mètres. L'accès devra justifier d'une largeur de 3,50 mètres."
59	Ville de Trignac	article 2.1 : interdire les entrepôts article 2.2 : supprimer l'alinéa relatif aux entrepôts	Dans la zone 1AU4, les modifications ont été apportées

60	Ville de Trignac	La construction à usage d'habitation située au 8, route de Loncé sert de logement de fonction pour une activité de dépannage de véhicules automobiles. L'entreprise est devenue propriétaire de l'ensemble foncier venant en appui sur la concession automobile Audi / Volkswagen, il convient, pour des facilités d'aménagement prenant en compte le maintien de la piste motos - école, de redresser les limites de la zone UEc	La modification a été apportée au règlement graphique
61	Ville de Trignac	Lors de projet d'extension de commerce existant (magasin non alimentaire), le nombre de places exigées peut devenir un réel frein; exemple: un projet de commerce spécialisé qui prévoit un extension de 350m² de SP, doit justifier de 21 places de stationnement supplémentaires [1,5 place par 25m² de SP]. Ces places viennent se cumuler avec celles déjà existantes auxquelles on ajoute les exigences propres au coefficient de biotope... Proposition: En zone UEc, pour les constructions à usage artisanal ou de commerces spécialisés justifiant d'une faible fréquentation, le nombre de places de stationnement pourra être réduit au tiers de celui prévu dans le tableau.	La modification n'a pas été apportée
62	Ville de Trignac	Procéder à la mise en emplacement réservé (au profit de la Commune) des immeubles suivants: -terrain cadastré section AX n°204- (surface 110 m²) -terrains composant la ruelle - Danton- (surface environ 143m²) -terrain cadastré section AX n°556, 539 et 542 en partie- (surface environ 226 m²), au titre de l'organisation des cheminements piétons entre quartiers du centre-ville de Trignac, conformément à l'étude urbaine produite le 28 mars 2018.	Les modifications ont été apportées au règlement graphique
63	Ville de Trignac	zone UEc (magasin Babou/ rue de savine : Modifier le périmètre du zonage UEc (entre magasin Babou et rue du Petit Savine) Proposition de subdiviser l'Ilot 4 de la ZAC du Petit Savine afin de permettre de la construction à usage d'habitation en appui sur le rue du Petit Savine - Zonage UBA1 venant empiéter la zone UEc	la modification n'a pas été apportée (avis défavorable de la SELA).
64	Ville de Trignac	Le zonage de la ZAC Océane Acacias est classé en UAc2 , il convient de différencier les secteurs déjà urbanisés en UAc2 de ceux actuellement en friches 1AU4, La limite entre les zones devra se calquer sur les limites du PLU en vigueur sur Trignac. Par ailleurs il est demandé de porter la limite de la zone 1AU4 en appui de voie ferrée Paris / Le Croisic, (fermer la zone 1AU4)	La modification a été apportée au plan de zonage.
65	Ville de Trignac	Il est proposé l'intégration d'une partie du secteur de la rue du Brivet en zone UAb1 afin d'y autoriser le stationnement de camping- cars (< 10 emplacements) à proximité des jonctions avec les itinéraires cyclables envisagés et le GR 34.	Un emplacement réservé a été insxcrit pour la réalisation d'une aire d'accueil des campings cars.
66	Ville de Trignac	a) La mise en place d'un périmètre de prise en considération pour envisager l'aménagement futur du secteur b) La mise en place d'une ZAD ou d'un emplacement réservé au motif suivant : ZAD réserve foncière pour mise en œuvre d'un projet d'aménagement de centralité entre quartier Certé et quartier Grand Large.	La ZAD et/ ou le périmètre de prise en considération seront créés par délibération; ils seront annexés ensuite au PLUi

Enquête publique unique portant sur :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- le Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU)
- le Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP)

de la CARENE - Saint-Nazaire Agglomération

(Département de Loire - Atlantique)

Enquête du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019

Mémoire en réponse relatif au PLUi

Désignation par le Tribunal Administratif (décision n° E19000074/44 du 29 Avril 2019) d'une Commission d'Enquête composée de 5 membres :
Gilbert FOURNIER (Président), Jany LARCHER (Vice-Président), Jean-Pierre JOUTARD, Gérard LAFAGE, Alain RINEAU.

Enquête prescrite par arrêté communautaire N°2019.00214 du 23 juillet 2019

Préambule

Par arrêté du Président de la CARENE en date du 23 juillet 2019, une enquête publique unique a été ouverte du mardi 20 Août 2019 au lundi 23 Septembre 2019 portant sur les dossiers suivants : PLUi, PDU, et zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales des 10 communes de l'agglomération.

A l'issue de l'enquête, conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, la commission d'enquête a remis à la collectivité le 10 octobre 2019 un procès-verbal unique pour les 3 dossiers concernés.

Ce document relate les observations écrites et orales consignées dans les registres d'enquête publique ainsi que les contributions reçues par courrier ou voie dématérialisée durant l'enquête, ainsi que les avis des Communes et les Personnes Publiques Associées (PPA).

Pour le PLUi, le présent mémoire en réponse apporte des éléments de réponse ou des précisions sur les différents points soulevés. Les réponses de la collectivité sont formulées directement dans le corps du procès-verbal sous la forme d'un encadré noir comprenant un texte bleu en italique et à travers les deux annexes relatives à l'analyse des avis PPA.

Les dossiers de PDU et de zonages d'assainissement font l'objet de leur propre mémoire en réponse.

Organisation, déroulement et bilan de la participation de l'enquête :

Pendant la période d'enquête publique unique, les pièces du dossier (sous forme papier et également informatique avec un ordinateur dédié) ont été tenues à la disposition du public dans les 10 communes, ainsi qu'au siège de la CARENE, lieux où ont été assurées les permanences.

Le dossier était également consultable en version dématérialisée (article 4 de l'arrêté) pendant toute la durée de l'enquête sur le site de la CARENE, à l'adresse suivante: www.agglo-carene.fr

Le site doté d'une carte interactive permettait, pour le public et pour les Commissaires Enquêteurs de localiser rapidement les propriétés ou parcelles faisant l'objet des remarques.

Le public a pu formuler ses observations et ses propositions 7j/7, 24h/24 depuis le 1er jour de l'enquête à 9h00 jusqu'au dernier jour de l'enquête à 18h00 sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/carene

La commission d'enquête a assuré 34 permanences avec 3 commissaires présents à chacune d'entre elles, excepté les permanences d'ouverture et de fermeture au siège de la CARENE où l'ensemble des membres était présent. Pressentant un public nombreux pour la permanence du samedi 21 Septembre à Saint Nazaire, la Commission avait requis 4 de ses membres.

Le tableau ci-dessous mentionne les jours et lieux des permanences et le nombre de personnes reçues : **429**

Jours	Dates	Lieux	Horaires	Nombres de CE	Nombres de personnes reçues
Mardi	20/08/19	CARENE PORNICHET	9h- 12h 14h- 17h	5 5	8 14
Jeudi	22/08/19	SAINT NAZAIRE DONGES	9h- 12h 14h- 17h	3 3	11 11
Vendredi	23/08/19	SAINT ANDRE des EAUX BESNE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	14 4
Lundi	26/08/19	MONTOIR de BRETAGNE TRIGNAC	9h- 12h 14h- 17h	3 3	2 0
Mercredi	28/08/19	SAINT JOACHIM La CHAPELLE des MARAIS	9h- 12h 14h- 17h	3 3	6 17
Vendredi	30/08/19	PORNICHET SAINT- NAZAIRE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	25 12
Samedi	31/08/19	SAINT ANDRE des EAUX	9h-12h	3	28

Lundi	02/09/19	TRIGNAC DONGES	9h- 12h 14h- 17h	3 3	2 8
Mercredi	04/09/19	La CHAPELLE des MARAIS MONTOIR de BRETAGNE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 2
Vendredi	06/09/19	BESNE SAINT JOACHIM	9h- 12h 14h- 17h	3 3	14 6
Samedi	07/09/19	SAINT MALO de GUERSAC	9h-12h	3	17
Lundi	09/09/19	DONGES SAINT NAZAIRE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	7 41
Mercredi	11/09/19	SAINT ANDRE des EAUX La CHAPELLE des MARAIS	9h- 12h 14h- 17h	3 3	17 9
Vendredi	13/09/19	MONTOIR de BRETAGNE SAINT MALO de GUERSAC	9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 8
Samedi	14/09/19	PORNICHET	9h-12h	3	34
Lundi	16/09/19	BESNE SAINT JOACHIM	9h- 12h 14h- 17h	3 3	16 2
Jeudi	19/09/19	SAINT MALO de GUERSAC PORNICHET	9h- 12h 14h- 17h	3 3	3 28
Samedi	21/09/19	SAINT NAZAIRE	9h-12h	4	26
Lundi	23/09/19	TRIGNAC CARENE	9h- 12h 14h- 18h	5 5	8 11
TOTAL					**429**

Par commune et à la CARENE le nombre de personnes reçues lors des permanences est le suivant :

	Nombre d'habitants (chiffres 2015)	Répartition des 34 Permanences	Personnes reçues lors des permanences	Nombres d'observations
CARENE	122932	2 (ouverture et fermeture)	19	30
SAINT NAZAIRE	69784	4	90	40
PORNICHET	7699	4	101	55
DONGES	7699	3	26	19
TRIGNAC	7636	3	10	5
MONTOIR de BRETAGNE	7058	3	13	8

SAINT ANDRE des EAUX	6197	3	59	27
LA CHAPELLE des MARAIS	4069	3	35	21
SAINT JOACHIM	3934	3	14	10
SAINT MALO de GUERSAC	3181	3	28	14
BESNE	2958	3	34	22
TOTAL			**429**	

Parmi les 429 personnes reçues dans les différents lieux des permanences, certaines étaient membres d'associations.

La plupart de ces personnes ont déposé leurs observations sur les registres avec parfois des documents annexés, d'autres ont marqué simplement leur passage et écrit sur le registre électronique après avoir consulté les dossiers avec les Commissaires Enquêteurs.

Ces observations sont au nombre de **466.**

Pour l'enquête PLUi on notera que bon nombre des observations (voir la liste en annexe 1) concernent des demandes de changement de zonage (**223** sur 466 **soit 47,8 %**) pour des parcelles parfois constructibles et retirées pour diverses raisons.

1- Synthèse des observations recueillies pour l'ensemble des 4 objets de l'enquête :

Les observations listées dans les chapitres suivants se répartissent ainsi pour leur déposition:

- Observations orales : **35**

- Observations sur registre : **267**

- Observations par courrier: **49**

- Observations reçues par WEB :**120** + **30** par e-mail

Remarques :

Une trentaine d'observations sont en **doublons.**

27 dépositions ont été présentées d'une façon **anonyme,** la plupart sur le registre dématérialisé.

Analyse des observations :

- **Observations orales :**

Elles n'appellent pas de remarque particulière de la commission d'enquête, il s'agit souvent de demande de renseignements, de satisfaction quant au zonage proposé, ou parfois d'approfondissement du dossier en vue d'une déposition ultérieure.

- **Observations écrites (registres, courriers et WEB) :**

➔ **Pour le PLUi** la Commission a regroupé toutes ces observations sous **13 thèmes** pour en faire **la synthèse:**

N°	THEMES	Nbre obs	N° Observation
1	- Agriculture	**4**	323- 334- 376 - 424
2	- AVAP et Patrimoine	**5**	89, 356, 366, 388 -389
3	-Changements de zonage	**221**	1-2-5-7-10-11-12-13-14-15-17-18-19-21-22-23-24-25-26-28-29-31-34-35-36-37-38-41-42-43-46-47-49-50-52-55-56-57-59-63-64-68-69-70-73-74-75-80-85-96-99-103-105-109-112-113-114-115-118-120-122-123-124-130-131-134-136-139-144-148-149-150-155-157-158-161-162-163-165-167-168-171-172-174-176-177-178-179-180-181-182-184-185-186-187-188-189-192-193-194-202-204-207-210-211-212-216-219-223-226-230-231-232-233-237-238-239-241-242-243-248-249-250-256-258-259-261-263-264-265-267-268-270-272-275-276-277-278-281-283-287-288-289-291-292-296-298-301-302-303-308-310-312-313-315-316-321-322-323-324-330-332-333-334-338-342-343-344-345-346-347-348-353-354-361-362-363-364-366-367-368-370-378-379-380-384-386-396-399-402-406-407-409-410-411-412-414-415-421-422-424-427-428-429-431-436-441-443-446-447-448-451-452-453-454-455-459-461-462-465-466
4	- Chaumières	**14**	61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395- 411
5	-Demandes de renseignements	**62**	4-16-20-30-32-33-40-51-58-75-76-77-81-97-100-105-111-113-116-117-121-125-128-129-132-133-137-138-151-152-156-160-173-175-183-195-197-198-203-206-208-209-218-235-243-251-257-260-262-274-302-305-311-357-358-359-387-419-450-457-458-464
6	- Espaces Boisés Classés	**25**	8-26-29-52-55-60-109-191-213-214-215-221-236-239-243-245-269-286-296-316-334-356-366-381-383
7	- Environnement, ZH	**5**	48-297-336-357-438
8	- Emplacements Réservés	**17**	62-159-160-236-240-266-282-284-293-331-356-357-369-398-430-436-448
9	- Habitat	**23**	32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463
10	-Orientation Aménagement et Programmation	**41**	4-44-45-53-65-94-95-98-101-102-117-142-143-144-179-222-235-237-243-244-252-253-254-270-292-294-309-320-340-343-355-356-365-374-375-378-408-418-442-444-456

11	- Règlement écrit	**38**	8 – 9- 110- 122- 147-149-169-228-229-234-246-271-279-280 290-292-294-300-302-314-328-339-349-350-356-357-360-382-385- 397-400-404-408-413-434-444-449-454
12	- Zones d'activités	**12**	23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447
13	- Zones inondables	**4**	3- 72-424-432

Thème 1 : Agriculture
4 observations: n° 323, 334, 375, et 424.

Une observation d'ordre général a été formulée par un représentant du syndicat agricole « la Coordination rurale ». Les trois autres observations sont plus territorialisées. Elles se rapportent à la ferme « Entre chèvres et choux » située route de Cromlech à Saint-Nazaire et au secteur de Saint Marc sur Mer.

Le représentant syndical relève l'absence de prise en compte par le PLUi :

- des problèmes liés à l'artificialisation des terres hautes (constructions linéaires, lotissements en campagne), notamment les difficultés d'accès aux parcelles, les difficultés de circulation, l'accentuation de la vitesse de montée des eaux,

Les terres hautes constituent un enjeu important pour l'agriculture extensive de marais qui caractérise une partie des exploitations de la CARENE. Désormais et conformément aux dispositions du SCoT qui identifie les gagneries à préserver, un classement en zones agricoles pérennes (AA1 ou AA2) donne une affectation des sols lisible et durable de ces espaces et assure une protection des terres hautes. Au total, 16 gagneries font l'objet de ce classement. Par ailleurs, le PLUi déploie des outils pour conforter les accès à ces gagneries tels que des emplacements réservés pour l'aménagement du chemin d'accès à la gagnerie, de parcelles exclues de l'enveloppe urbaine permettant ainsi de garantir des accès depuis la voie …

- des difficultés liées aux règlements d'eau et au maintien effectif des niveaux d'eau.

Les niveaux définis par l'Association syndicale de Grande Brière Mottière et par le Syndicat du Brivet sont considérés comme trop élevés pour permettre un entretien convenable par pâturage au printemps dans certaines parcelles. Il en résulte un développement de friches avec toutes les conséquences qui y sont liées.

Les niveaux d'eaux sont aujourd'hui définis par la Commission Syndicale de Grande Brière Mottière, selon les attentes des usagers (pêcheurs, chasseurs, agriculteurs, promeneurs en barques, …). Le Syndicat de Bassin Versant du Brivet travaille actuellement à l'élaboration d'un règlement d'eau. Il s'agit de définir des modalités de gestion des ouvrages hydrauliques qui seront établies en concertation avec les acteurs locaux.
La gestion des niveaux d'eaux ne relève pas directement du PLUi. Néanmoins, par la limitation de l'imperméabilisation, par ces objectifs stratégiques en termes de limitation de la consommation foncière, par le choix d'un développement majoritairement en renouvellement, par la prise en compte du risque inondation, par sa cohérence avec le plan de zonage des eaux pluviales…, le PLUI entend contribuer à une organisation cohérente du territoire intégrant les enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques.

À partir de ce constat il propose diverses modifications des règlements :

- Au titre du règlement écrit :

➢ porter à 50 m la distance minimale avec les mares existantes pour les nouvelles habitations,

Les mares font l'objet d'une protection de 3m autour des rives au titre de leur richesse batrachologique avérée ou potentielle et au titre de leur fonctionnalité hydraulique.
Les mares identifiées par l'inventaire des zones humides du SAGE seront identifiées au règlement graphique. Leur destruction est interdite.

➢ s'assurer que les changements de destination ne génèrent pas de diminution des surfaces d'épandage des effluents agricoles,

Pour tout plan d'épandage et selon les effluents, une distance allant de 15 à 100m du bâti est imposée.
Toute activation de l'urbanisation (Zone U ou AU) a un impact sur les surfaces d'épandages (retrait des surfaces et/ ou prise en compte des distances citées ci-dessus).

Il est à noter que le PLUi a diminué de plusieurs dizaines d'hectares les zones AU par rapport à la situation des 10 PLU communaux. Cette décision, si elle n'augmente pas les surfaces d'épandage, permet de sécuriser sur un moyen/long terme plusieurs dizaines d'hectares et de donner de la lisibilité aux entreprises agricoles.

➢ interdire le développement du photovoltaïque au sol sur les espaces naturels et agricoles,

Le développement du photovoltaïque n'est envisagé que sur des friches, impropres à l'agriculture. Un zonage spécifique NPv a été créé afin de localiser précisément les projets potentiels. Il s'agit de « développer le solaire photovoltaïque sur des friches, des délaissés n'ayant pas d'intérêt urbain, agricole ou de biodiversité ».

➢ interdire de nouveaux accès pour de nouvelles constructions agricoles en zone A,

Nous comprenons que cette observation vise en fait en cas de nouvelle construction agricole à ce que ces dernières soient uniquement édifiées sur des sites déjà desservis. Cette orientation ne répondrait pas a priori à tous les cas de figure que nous pourrions rencontrer.
Aussi la CARENE ne retient pas cette proposition.

➢ interdire la création de nouveaux logements de fonction,

Seuls des logements de fonction liés à une exploitation agricole peuvent être créés ; un seul logement est autorisé, éventuellement un second dans le cas d'une exploitation regroupant plusieurs exploitants et nécessitant la présence permanente sur le site.

➢ interdire en zone N la construction à moins de 35 m des berges des cours d'eau,

Réponse défavorable pour cette distance de 35m. Mais la CARENE étudie la possibilité d'augmenter cette distance qui pourrait aller jusqu'à maximum 10m autour des cours d'eau identifiés au référentiel unique de la DDTM.

➢ créer une nouvelle zone naturelle stricte spécifique au marais de tourbe inondable de Brière et à ses franges avec un zonage NH pour les zones déjà construites,

➢ interdire dans cette zone les affouillements, les apports de matériaux non naturels

et autoriser la reconstitution de la tourbe qui a brûlé.

Il est essentiel de rappeler que de nombreuses protections s'appliquent sur le marais de Grande Brière Mottière comme par exemple le réseau Natura 2000. La conservation des milieux nécessite en effet des protections réglementaires (sur lesquelles le PLUi prend appui) mais aussi des plans de gestion qui permettent de protéger et de faire vivre les milieux et notamment les tourbières.
Le zonage N du PLUi assure des mesures de protections strictes. Il n'est donc pas apparu utile de créer un zonage ad hoc différenciant la Grande Brière Mottière.

- Au titre du règlement graphique :

➢ ne pas passer de N en A sauf s'il y a besoin de construire des bâtiments de production agricole,

Le PLUi reconnait le rôle économique de l'agriculture mais également sa contribution à la protection et à l'entretien des espaces naturels. C'est pourquoi, il a été fait le choix d'inscrire en zone A et non N, des marais et prairies ce qui permet de maintenir l'agriculture de marais, garante de l'ouverture des grands paysages, de l'entretien et de la valorisation des prairies et de préserver l'équilibre fonctionnel entre terres basses et terres hautes.

➢ modifier le zonage NA1 de la rue Parmentier à Montoir car la zone est déjà construite,

Au regard de l'absence de potentiel de constructibilité du secteur et de l'exposition aux risques technologiques, la collectivité a proposé ce classement en NA1. Les extensions et les annexes sont permises. Cette disposition apparait pleinement conforme à l'esprit du PPRT de Montoir de Bretagne approuvé le 30 septembre 2015.

➢ modifier le zonage Ula de l'île de Brécun à Saint Joachim qui dépasse le parcellaire construit,

Cette zone d'équipement correspond aux besoins de la Commune, il n'est pas envisagé de la réduire.

➢ classer diverses zones NQa et une zone NTb en zone N stricte,

Une partie des zones NQ sera réduite pour ajuster ces dernières aux besoins réels. Les surfaces rendues seront essentiellement classées en NA1.

➢ revoir le zonage Ula de Québitre qui est considéré comme trop étendu au regard de l'enveloppe urbaine existante.

Plus précisément, cette demande doit être complétée par le fait que le syndicat agricole pointe la présence d'une zone humide et d'une mare à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie sur ce secteur. La collectivité rappelle que sur ces éléments des prescriptions particulières présentes dans les dispositions générales du règlement écrit s'imposent pour assurer leur préservation. Quant à l'enveloppe urbaine de Québitre, il est rappelé que cette dernière est qualifiée d'île au Plan de Parc et qu'à ce titre ce secteur peut faire l'objet de comblement de dents creuses.

Deux observations se rapportent à la ferme « Entre chèvres et choux ». Elles ont pour objectif d'y pérenniser l'activité agricole. Deux sujets principaux sont abordés :

- le zonage en constructible (UBa1) des parcelles EP 469 et EP 468 peut mettre en cause le chemin d'accès à l'exploitation qui a été réalisé sur ces parcelles, a priori, selon

les dires des exploitants, avec l'accord de leurs propriétaires. L'exploitation faisant de la vente directe, l'accès au magasin provisoire de vente se fait également par ce chemin. Un permis de construire pour un nouveau magasin a été accordé.

- les exploitants ont pour projet d'aménager 15 emplacements pour campeurs en hébergement léger, d'implanter un bloc sanitaire et de développer une activité de ferme pédagogique. Ils veulent s'assurer que les aménagements discutés dans le cadre du PLU communal seront possibles au regard du règlement PLUi tant au niveau du camping que des constructions (magasin de vente, salle d'accueil, bloc sanitaire) envisagés sur leur exploitation.

Les différents intervenants mettent en avant le besoin de développement de cette exploitation. On peut également relever une sensibilité forte de l'association « Bretagne Vivante » sur le sujet.

Une modification du zonage sera effectuée pour répondre à la première demande (zonage des parcelles EP 469 et EP 468 en AA1). Il s'agit d'une erreur matérielle puisque le PLU zone déjà ces parcelles en A et qu'il n'y avait pas d'intention de faire évoluer ce zonage.
Le règlement AA1 sera modifié pour autoriser l'installation d'hébergements légers de type camping à la ferme. La CARENE précisera, par ailleurs, une limite de taille soit en surface soit en nombre d'emplacements.

La dernière observation se rapporte au secteur de Saint Marc sur Mer. Elle propose de modifier le zonage 2AUa du PLUI en AA2 afin de conserver à ce secteur une fonction de prévention des inondations et d'étendre la zone du PEAN existant à Saint-Nazaire au secteur de Saint-Marc-sur Mer.

La demande d'évolution de zonage concerne la future zone d'urbanisation du Crêpelet à Saint-Marc que la collectivité souhaite maintenir compte tenu de ses enjeux au PLH. L'enjeu inondation sera naturellement étudié dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation ; le futur aménageur devra établir un dossier Loi sur l'eau qui précisera les modalités de prise en compte des inondations, de rétentions des eaux pluviales, de prise en compte le cas échant des zones humides etc… ce sera donc en phase pré opérationnelle que le porteur de projet devra intégrer l'ensemble des sujétions permettant d'urbaniser ce secteur.
Il est noté la suppression de la zone du Val des Frémaudières qui restitue des surfaces importantes à la zone agricole sur le plateau de Saint-Marc.
Le PLUi ne peut pas créer un PEAN dont la mise en place relève d'une procédure à conduire par les Départements. La CARENE confirme tout l'intérêt de cet outil pour sécuriser les parcs d'activités agricoles et, bien que le PLUI ne soit pas à ce stade l'outil adapté pour mettre en place un PEAN, elle confirme que le « plateau agricole littoral » mériterait ce niveau de protection.

Thème 2- AVAP et Patrimoine
5 observations : n°89, 356, 366, 388 et 389.

La 1ère de ces observations signale une erreur d'identification du bâtiment recensé au titre de l'architecture balnéaire sur la parcelle DM 363 commune de Saint Nazaire, en tant que fabrique de jardin. Il s'agit pour l'intervenant de l'ancien phare de Porcé.

La fiche sera corrigée.

La 2éme observation se rapporte à la parcelle AD 215 commune de Pornichet. L'intervenant:

- demande une modification de l'AVAP existante pour :

➢ revoir le recensement des arbres remarquables qui ne correspond pas à une réalité,

➢ définir des prescriptions adaptées pour la rénovation du bâti,

• s'oppose au classement en EBC de sa parcelle qui a un caractère principal de jardin et n'est pas boisée sur sa partie centrale.

Une AVAP est mise en place grâce à une procédure spécifique ; il n'est donc pas possible de la modifier au travers du présent document. Par ailleurs, une modification du document d'urbanisme communal avait déjà déterminé des éléments de projet pour ce secteur qui ne sont pas réinterrogés dans le PLUi.
La parcelle AD 215 est située dans le secteur balnéaire de l'AVAP : le bâti y est repéré en tant que bâtiment balnéaire de qualité en bon état, le jardin est classé en tant que jardin remarquable caractérisé par la présence de pins et cupressus (classement de l'ONF), les clôtures sur rue av Péroche et av Jeanne d'Arc sont repérées en tant que clôtures de qualité à préserver
Le classement de la parcelle en EBC dans le PLUi est donc cohérent avec l'orientation du PADD visant à préserver le patrimoine bâti et paysager des communes et est un outil complémentaire et compatible avec à l'AVAP.

La 3ème observation émane de l'association PROSIMAR et se rapporte au territoire de la commune de Pornichet. L'association :

• considère que le zonage PLUi ne reflète pas une volonté de maintenir le caractère balnéaire et touristique de Pornichet, ni le souci d'avoir des zones arborées importantes,

Le zonage et le règlement du PLUi ont été élaborés sur la base d'une analyse des tissus, des paysages, du patrimoine et en tenant compte des plans locaux d'urbanisme (PLU) des dix communes. Le PLUi propose ainsi différents zonages dans un souci de préservation des caractéristiques de chaque tissu tout en permettant une évolution adaptée. Ainsi, sur la partie littorale de Pornichet, le caractère balnéaire et touristique de la commune est affirmé au travers de différents secteurs d'habitat ; la distinction est faite entre ceux qui se situent dans un contexte très urbain et ceux qui présentent une dimension patrimoniale par la qualité du bâti architectural et de la perméabilité paysagère des sites.
Le PLUI maintient les outils mis en place par le PLU actuel pour préserver les arbres (ex périmètres DP coupes et abattages d'arbres, règlement écrit spécifique au patrimoine naturel …). Le PLUI est également l'occasion de développer d'autres outils de protection avec notamment la mise en place du protocole de préservation des arbres pour les opérations de plus de 2 logements et annexé au règlement écrit du PLUi.

• constate que le règlement graphique ne reproduit pas le plan d'application du règlement de l'AVAP,

• constate l'absence d'intégration expresse du règlement de l'AVAP dans le contenu du PLUi,

L'AVAP de Pornichet constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux autorisations d'urbanisme. Pour éviter d'alourdir, le document graphique et littéral, l'ensemble des pièces constitutives du dossier est mis en annexe (dossier n°6). L'AVAP est également prise en compte dans le règlement du PLUi et les OAP pour assurer une cohérence des 2 documents (notamment mise en place de règles spécifiques tenant compte de l'AVAP ex : dérogations possibles aux règles d'implantation pour mettre en valeur le patrimoine).

• réitère sa proposition d'identifier une zone balnéaire verte et bleue, maintenant les espaces boisés actuels, sans possibilité d'augmentation de l'espace bâti actuel, comprenant le centre ancien, le bord de mer au sud-est des ports, les quartiers de Bonne-

Source et de Sainte Marguerite,

Ces secteurs historiques font l'objet de zonages spécifiques dans lesquels les règles de constructibilité ont été définies pour préserver l'ambiance de ces quartiers. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (DP) et près de 120 jardins supplémentaires ont été classés en EBC.

- réitère sa demande d'une trame verte et bleue dédiée aux EBC en limite de Sainte Marguerite et de Saint Marc,
- demande une politique de l'arbre pour protéger les espaces boisés en cas de division parcellaire,

Le PLUI maintient les outils mis en place par le PLU actuel pour préserver les arbres (ex périmètres DP coupes et abattages d'arbres, règlement écrit spécifique au patrimoine naturel …). Le PLUI est également l'occasion de développer d'autres outils de protection avec notamment la mise en place du protocole de préservation des arbres pour les opérations de plus de 2 logements et annexé au règlement écrit du PLUi
La collectivité, en accord avec la Commune, émet un avis favorable pour classer en EBC une partie de la parcelle située à l'angle des avenues des pervenches et des lavandes suite à une visite sur place constatant la présence d'une trame arborée constituée de 11 arbres (voir observation suivante dans le thème EBC).

- demande pour le patrimoine bâti un renvoi explicite au classement des bâtiments remarquables établi dans l'AVAP,

L'AVAP est annexée dans son intégralité au PLUi, y compris le classement des immeubles.

- constate que la coupure d'urbanisation n° 39 prévue entre Sainte Marguerite et Saint Marc n'apparaît pas au règlement graphique du PLUi,

Au regard de l'ensemble des prescriptions existantes à reporter sur le plan de zonage et afin de garantir la lisibilité de l'information, la collectivité a fait le choix d'une cartographie propre à l'application de la Loi Littoral dont il est rappelé que les prescriptions s'imposent aux autorisations d'urbanisme.

- demande la recherche d'une correspondance entre le zonage PLUi et les limites du document graphique AVAP.

L'AVAP est annexée dans son intégralité au PLUi, y compris le classement des immeubles.

A l'appui de ces différentes constatations et demandes, le document remis par l'association est argumenté et présente des exemples concrets notamment au niveau des zonages.

Les deux dernières observations se rapportent aux ensembles urbains identifiés comme remarquables situés Boulevard du Général de Gaulle à Saint Nazaire. Les intervenants se félicitent de ce classement, demandent qu'il soit conservé, mais s'interrogent sur le périmètre d'application.
Ils souhaitent en effet que les jardins attenants aux habitations y soient intégrés afin de conserver le type d'urbanisation existant.

L'identification et la prescription ne concernent que les bâtiments de la reconstruction. Une réflexion est engagée pour la mise en œuvre d'une AVAP qui pourra compléter ce dispositif.

Thème 3 - Changement de zonage

221 observations

La commission d'enquête a répertorié les 221 observations concernant ce thème et en a fait la synthèse consultable (pour l'établissement du Mémoire en réponse) dans l'annexe 1 du PV.

Elle a, dans le tableau ci-dessous, listé les numéros de toutes ces observations, selon 3 critères en fonction de la géolocalisation des parcelles concernées, notamment selon leur situation par rapport aux zones urbaines envisagées dans le PLUi.

Toutes les observations, dans chacun des 2 premiers critères ci-dessous, doivent être étudiées: les demandes appellent des éléments de réponses précis et détaillés qui seront analysés par la commission avant d'établir ses conclusions et donner son avis.

La commission d'enquête remarque que le public n'a pas toujours compris l'établissement du zonage, le découpage dans certaines zones notamment dans les hameaux où se situent parfois des dents creuses qui sont inexploitables pour l'agriculture.

Dans le 3ème critère, il s'agit, pour la commission, de cas particuliers dans un même zonage qui concernent parfois des oublis, des rectifications et des évidences, qu'il y a également lieu d'étudier

Critères de répartition	Numéros des observations	Nombres d'observations
Changement de zonage de A ou N en U	1-2-5-7-10-12-13-19-21-22-24-26-29-31-36-37-38-41-42-43-46-47-49-50–55-56-63-68-70-73-74-75-80-96-99-103-105-109-112-113-115-118-120-122-124-130-136-139-144--149-161-163-165-167-168-171-176-179-181-182-185-187-204-210-211-216-226-230-231-232-233-237-238-239-241-243-248-249-250-256-258-261-263-264-265-270-272-275-277-278-291-292-296-298--315-316-321-322-324-330-333-342-343-344-346-348-361-366-367-378-379-396-399-406-407-409-411-412-414-415-421-424-436-441-446-447-448-452-453-459-461-462-466	132
Changement de zonage (proximité zone U, inclusion partielle en zone U, besoin d'expliciter les limites de zones...	11-14-15-17-18-25-28-34-35-57-59-64-69-85-114-123-131-134-148-150-155-157-158-162-172-174-177-178-180-184-186-188-189-192-193-202-207-212-228-242-259-267-268-276-281-283-287-288-301-303-308-310-313-332-338-345-353-354-362-363-364-368-370-402-410-427-428-429-451-454-455-465	72
Cas particuliers : Autres changements de zonage (U vers U, AU vers U, N vers UE...)	23-52-194-219-223-289-302-312-323-334-347-380-384-386-422-431-443	17
Totaux		221

Les observations sont réparties selon trois types :

*1 Demandes de changement de **zonage** de parcelles classées, au PLUi, en zone agricole ou naturelle, pour qu'elles passent en zone urbaine (donc constructible). Ces observations interrogent la cohérence des zonages.*
*Les zonages découlent de la caractérisation des secteurs bâtis de l'agglomération. En fonction de leurs caractéristiques, ils peuvent être considérés comme zone **agglomérée, village, île, hameau ou écart,***
*2 Demandes de changement de **zonage** lié à la définition du périmètre de **l'enveloppe urbaine** (proximité de la zone urbaine, inclusion partielle en zone urbaine…).*
*3 Cas particuliers dont le classement interroge selon le **contexte local**. Ces dernières sont analysées plus finement au sein de ce mémoire en réponse (cf. 17 remarques ci-après)*

Dans les délais impartis, il est apparu difficile à la collectivité de répondre précisément à l'ensemble des demandes individuelles. En effet il importe d'examiner, au cas par cas les diverses situations pour l'étape de l'approbation du PLUi. Cet examen sera conduit à l'aune de la méthodologie employée et développée par le SCoT pour définir l'enveloppe urbaine.
La CARENE souhaite donc rappeler ici les principes méthodologiques et les cohérences développées pour élaborer le PLUi. Il est aussi rappelé que l'examen des demandes sera bien entendu fondé sur le respect de ce cadre de cohérence.

1 / Changement de zonage lié aux possibilités de construire en zone agglomérée, village, île, hameau ou écart,
Le SCoT affirme comme objectif de réduire la consommation foncière en extension urbaine et donc de lutter contre l'étalement urbain. Par conséquent, l'un des défis du PADD est d'organiser spatialement le territoire tout en maintenant un équilibre et une solidarité entre les communes. Ainsi, les orientations choisies visent à recentrer le développement sur les zones agglomérées et à limiter la constructibilité à la campagne.

***Les agglomérations** sont définies comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain. Les agglomérations peuvent étendre leur enveloppe urbaine.*
Le rapport de présentation liste les agglomérations.

***Le village** s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, un ou plusieurs commerces de proximité ou services publics, même si ceux-ci n'existent plus compte tenu de l'évolution des pratiques de consommation et des modes de vie.*
Seuls les 4 villages identifiés par le SCOT peuvent faire l'objet d'une extension de l'urbanisation :
Le village de la Morandais à Besné,
Le village de Revin à Donges,

Le village de La Pommeraie à Donges,
Le village des Forges à Pornichet.

Les autres villages peuvent être densifiés au sein de leur enveloppe urbaine (construction possible en dents creuses).

***Les îles** constituent l'une des formes d'urbanisation remarquable du territoire de l'agglomération de Saint-Nazaire. La structure annulaire, avec la présence des levées et gagneries, répond à une logique propre liée au caractère insulaire de la « Brière des îles ». Parmi les îles, trois d'entre elles sont dotées d'extension ; elles sont identifiées au SCoT :*

l'île d'Aignac à Saint-Joachim
l'île d'Aisne à Trignac
l'île de Trembly à Trignac

Les autres îles identifiées au Plan de Parc peuvent être densifiées (construction possible en dent creuse).

***Les hameaux** ont été définis par le SCoT comme un « ensemble d'habitations groupées, qui ne constituent pas un noyau urbain fonctionnel. La juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire et non constituée n'est pas considérée comme un hameau. »*
Les hameaux peuvent être densifiés (constructions possibles en dents creuses) au sein de leur enveloppe urbaine. Le PLUi a fait l'exercice d'identifier et de justifier les hameaux de son territoire.

Ainsi, afin d'être compatible avec le SCoT et de mettre en œuvre la stratégie d'aménagement du PLUi qui est d'être moins consommatrice d'espace et plus économe, seuls les agglomérations, les villages, les îles et les hameaux peuvent accueillir de nouvelles constructions. L'objectif est bien de préserver les campagnes, l'activité agricole et de lutter contre l'étalement urbain. Par conséquent, les autres groupements bâtis se situant dans les secteurs agricoles et naturels ne peuvent plus s'étendre, seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées. Il s'agit donc d'écarts et répondent à la définition qui en est faite par le SCOT : « L'écart se caractérise par la présence d'une ou plusieurs habitations isolées. Il peut être groupé comme linéaire et comprend des dents creuses ». Dans les écarts les dents creuses ne peuvent pas être construites.

2 Changement de zonage/ définition de l'enveloppe urbaine

Selon le SCoT, l'enveloppe urbaine ne peut pas être étendue dans les secteurs hors agglomération et villages et îles identifiés par le SCoT (cf. partie 1)
Le SCoT Nantes-Saint-Nazaire définit l'enveloppe urbaine comme suit : « l'enveloppe urbaine correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent… Ces espaces urbanisés concernent les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique ou commerciale ainsi que les villages et hameaux. Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés….
La méthodologie appliquée par le PLUi de la CARENE pour définir ces enveloppes est la suivante :
- Suivi du tracé parcellaire des entités déjà urbanisées constituant les espaces urbains.
- Émancipation de ce tracé lorsque l'emprise foncière du bâti ne couvre qu'une infime partie de la parcelle ou de l'unité foncière.

- Ne sont pas incluses dans l'enveloppe urbaine : les enclaves non urbanisées de plus de 5 hectares, les dents creuses possédant une profondeur moins importante que la largeur de leur façade sur voie. Le tracé de l'enveloppe urbaine peut inclure des enclaves (toujours inférieures à 5ha). Le parti-pris est de créer une enveloppe qui montre la continuité de l'urbanisation, ainsi des échangeurs sont par exemple intégrés dans l'enveloppe urbaine, ou des espaces naturels situés au sein d'espace urbain. Si l'enveloppe urbaine dessine la tâche artificialisée du territoire, elle ne préjuge pas de manière systématique d'un futur zonage en zone urbanisée dans le PLUi.

Son dessin s'appuie sur la BD MOS de 2016, la BD MOS identifiant les espaces artificialisés. Puis, elle a été retravaillée afin de tenir compte de la définition du SCoT. Enfin, elle tient compte des particularités urbaines et paysagères du territoire (île de Brière par exemple).

3 Cas particuliers :

Observation 23 : Sera traitée dans le thème 12 sur les zones d'activités.
Observation 52 : La collectivité n'est pas favorable à la création d'un nouveau projet de terrain de loisirs. Le périmètre de l'EBC sera diminué en le limitant au fond de la parcelle BH 103.
Observation 194 : la délimitation du camping Bugeau sera modifiée
Observation 219 : Sur le Parc Louis Mahé, la collectivité maintient son projet urbain qui a fait l'objet d'une modification approuvée le 28 juin 2016.
Observation 223 : La demande de Montoir de Bretagne sera intégrée dans le PLUi approuvé.
*Observation 289 : Le classement est lié à la méthodologie exposée ci avant par rapport aux_**«** possibilités de construire en zone agglomérée, village, île, hameau ou écart ».*
Observation n°302 : Erreur d'identification, les deux maisons constituant un seul et même bâti feront l'objet du classement en bâti de qualité patrimoniale.
Observation n°312 : Choix du maintien de la zone 2AU
Observation n°323, 334 : Traitées dans le Thème 1 – Agriculture.
Observation n°347 : Non traitée car l'observation a été remplacée par l'observation n°380.
Observation n°380 : Annule et remplace l'observation n°347.
Le « village golfique » regroupe le parc de loisirs classé en NQa autour duquel gravite un ensemble d'habitations classées en zone UHa2 et UHb (qui deviendrait UHb1) le tout composant le village. Ces secteurs jouxtent deux résidences de tourisme dont la majeure partie des logements est déclarée en résidence principale ; c'est pourquoi, conformément à la proposition des services de l'Etat, elles seront réintégrées dans cet ensemble. Cependant, un sous-secteur (UHb2) sera créé spécifiquement pour ces anciennes résidences de tourisme afin d'y interdire tout nouveau logement. Seuls les extensions et les changements de destination seront autorisés. L'objectif étant de préserver ce milieu et de ne pas venir l'intensifier.
Observation n°384, 386, 422 : A examiner dans le cadre des demandes de changement de zonage liées à la définition de l'enveloppe urbaine.
Observation n° 431 : Traitée dans le Thème 12 – Zones d'activités.
Observation n°443 : La collectivité est favorable au changement de zonage pour permettre le développement de l'activité.

Thème 4 : Chaumières

14 observations : n° 61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395- 411.
Elles proviennent de particuliers, bien souvent adhérents d'associations notamment l' Association des Propriétaires de Chaumières de Brière (APCB) ou du Collectif des propriétaires de chaumières de Saint-Joachim (avec pétition signée de 91 personnes) ; les observations des particuliers s'étant exprimés individuellement font les mêmes remarques et les mêmes demandes que celles des associations.

Ces observations sont toutes argumentées avec des documents dans lesquels sont expliquées les problématiques des toits des Chaumières.

Pour l'APCB :
- l'origine des problèmes avec les études effectuées et en cours,
- l'utilisation d'un produit non labellisé,
- la non implication des administrations.

Les documents mentionnent également que le PLUi ne prend pas en compte les risques.
L 'APCB demande la suspension de l'obligation de couvrir les toitures en chaume.

Pour Le collectif des propriétaires de chaumières à Saint Joachim :
Le PLUi intègre des "obligations chaume" conformément à la charte du Parc Naturel Régional de Brière et en tant qu'habitants de Saint-Joachim, les propriétaires de chaumière sont garants d'un riche patrimoine historique et architectural valorisant le territoire ;

Ce collectif attend le soutien des collectivités territoriales et de leurs élu(e)s, et demande de
prendre en compte les exigences suivantes :
1 que les collectivités, en particulier la CARENE, soient plus exigeantes pour aider les propriétaires à obtenir du chaume de qualité assurant une durée de vie plus longue, en absence actuelle de normes et de DTU,
2 qu'avec les "obligations chaume", le PLUi intègre un "plan de financement chaume" afin d'apporter des soutiens financiers conséquents et non discriminants aux propriétaires (Il dit que cette « discrimination » est clairement évoquée dans l'annexe 12 « Charte 2014/2026 » en page 39),
3 que le PLUi intègre des critères permettant de répondre positivement au souhait de certains propriétaires de pouvoir changer leur toiture en ardoise face aux détériorations actuelles, considérant que certaines chaumières sont répertoriées avec obligation de conserver la contrainte de recouvrir en chaume mais qu'il n'y a plus d'harmonie sur le territoire.

Nota : Après la permanence du 6 Septembre à Saint Joachim, les membres de la Commission se sont déplacés avec le Président de l'association APCB chez un particulier impacté pour constater cet état de fait.

Se référer au 4 – Remarques et Questionnements de la Commission d'Enquête sur la thématique « chaumières »

Thème 5 - Demandes de renseignements

62 observations : n° 4-16-20-30-32-33-40-51-58-75-76-77-81-97-100-105-111-113-116-117-121-125-128-129-132-133-137-138-151-152-156-160-173-175-183-195-197-198-203-206-208-209-218-235-243-251-257-260-262-274-302-305-311-357-358-359-387-419-450-457-458-464.

Les sujets ayant fait l'objet du plus grand nombre de demandes de renseignements sont:

- Le zonage et les possibilités de construire: 28,
- Le règlement écrit : 13,
- Les OAP : 9.

D'autres sujets ont été abordés, mais de façon plus limitée (1 à 3 fois) : plan de déplacement urbain, espace boisé classé, emplacement réservé, eaux usées, inondation, chaumière et habitat.

Il faut noter que pour obtenir des renseignements, les habitants de la CARENE ont privilégié le vecteur des mairies, notamment lors des permanences assurées par les commissaires enquêteurs

Thème 6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

25 observations n° 8-26-29-52-55-60-109-191-213-214-215-221-236-239-243-245-269-286-296-316-334-356-366-381-383

A la faveur de l'examen des demandes relatives aux EBC, la collectivité a constaté une erreur matérielle sur ce thème. En effet des EBC sont manquants du plan de zonage sur le littoral nazairien (environ 3ha). Or, ce classement est important puisqu'il constitue l'un des éléments de protection de ce secteur soumis à très forte pression foncière. Ainsi, dans le PADD il a été qualifié de « milieu littoral, dont la valeur écologique et paysagère doit être impérativement préservée ». Comme, la collectivité a pu l'indiquer dans le dossier de CDNPS, les espaces boisés constituent également un élément majeur de la mosaïque paysagère identifiée dans le diagnostic du PLUi. Par conséquent, le PLUi classe en EBC les boisements et haies nécessitant une protection stricte du fait de leur appartenance à des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques, des espaces boisés significatifs de la loi littoral, les espaces boisés importants au regard de leur surface et de la qualité du boisement. C'est pourquoi, il semble important à la collectivité de rectifier cette erreur matérielle.
Les parcelles concernées sont numérotées 184 YH 155, 154, 153, 152, 149, 151, 148, 159, 160, 161, 150, 157, 158, 156, 162, 167, 166, 164, 165, 339 et 184 YD 19. La CARENE précise qu'il s'agit de la reprise des EBC existants déjà au PLU de la Commune.

La préservation du végétal, des haies bocagères, du patrimoine boisé et des éléments arborés identitaires, constitutifs du réseau écologique et fonctionnel de la trame verte et bleue représente un enjeu majeur pour la CARENE. Le développement du territoire doit s'inscrire dans sa mosaïque paysagère.
Il s'agit donc à la fois de protéger ces éléments en limitant les aménagements, constructions et installations et d'assurer la mise en valeur des sites par le respect de la composition paysagère existante.
Pour y répondre au mieux, le PLUi a identifié différentes typologies d'espaces boisés ou d'arbres auxquelles ont été associées des prescriptions particulières.
⇨ D'une manière générale, tous travaux ayant pour objet de modifier ou détruire un élément de paysage, identifié dans le PLUi et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17 du même code.

<u>Les EBC : une protection stricte</u>
Les bois, bois humides, boisements et haies appartenant à des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques, les éléments boisés aux enjeux paysagers forts et de fonctionnalité hydraulique du bocage, les espaces boisés significatifs de la loi littoral, les espaces boisés importants au regard de leur surface et de la qualité du boisement, certains arbres isolés du fait de leur qualité ont été classés en EBC.

Les EBC sont régis par l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les arbres isolés protégés en tant qu'EBC font l'objet d'une prescription supplémentaire : aucune modification ne pourra être autorisée dans l'environnement proche de l'arbre dans un rayon égal à celui du houppier.

Les autres éléments de paysage et environnementaux à préserver : application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Pour les sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, l'application de cet article permet de définir des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Ces éléments de paysage à protéger doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires, de sécurité, ou de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, de modifications des pratiques agricoles, et d'accès à une parcelle. En cas d'arrachage, par exemple, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite en mesure compensatoire (linéaire supérieur ou équivalent) et de manière à remplir une fonction similaire. Ils doivent être pris en compte lors de la réalisation de projets.

Les parcs et ensembles paysagers

Cette catégorie regroupe les espaces non bâtis, publics ou privés dont le caractère ornemental et symbolique accompagne la dimension patrimoniale d'un édifice (parcs, allées plantées de propriétés, jardins de presbytère, abords de monuments religieux…), et les jardins/espaces publics qui jouent un rôle paysager et social reconnu sur le territoire ; ces derniers peuvent être aménagés et offrir un espace de loisir, de détente.

Seuls les constructions, installations et aménagements respectant la composition paysagère sont autorisés.

Les haies, les arbres individuels, les alignements d'arbres et les espaces boisés répertoriés :

> Les arbres

Trois types de protection ont été mises en place selon les caractéristiques et « l'intérêt » des arbres répertoriés. Ainsi, une distance d'implantation différente est imposée afin de limiter tout impact sur le développement de l'arbre.

Statut de l'arbre	Distance à partir du collet de l'arbre
Arbre remarquable	2,5 fois le rayon du houppier avant élagage
Arbre d'intérêt patrimonial	2 fois le rayon du houppier avant élagage
Arbre significatif	1,5 fois le rayon du houppier avant élagage

Afin de protéger au mieux les arbres, il est également imposé dans le règlement que, pour toute parcelle plantée, un recensement ainsi qu'un relevé photographique des arbres existants soient fournis.

Dans les Communes de Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire, pour toute opération de plus de deux logements, un diagnostic, répondant aux exigences du « protocole de conservation du patrimoine arboré » doit être fourni, pour les arbres existants sur les parcelles. Pour les autres Communes, ce protocole a valeur de recommandation.

Certaines questions sur ce sujet peuvent être traitées aussi par exemple dans le cadre des OAP.

Les observations n°60, 286, 296, 334, 215, 383, 381, 26, 191, 245, concernent spécifiquement la Ville de Saint-Nazaire. Une étude, actuellement en cours, est menée sur la protection des arbres. Aussi, en accord avec la Commune, la CARENE ne souhaite pas, pour le moment, apporter de réponse aux demandes formulées au sujet des EBC. Le PLUi fera l'objet d'une modification afin d'intégrer les résultats de cette étude (les numéros des observations correspondant à cette position d'attente sont surlignés en jaune dans les pages 20 &21).

1°) Observations et demandes de classer des arbres remarquables ou de classer des parcelles en EBC :
- classer un arbre remarquable, un chêne pédonculé (observation n° 60),
- classer un ensemble de chênes pour préserver l'esprit « campagne » et protéger la flore et la faune « attenante » (observation n° 286),
- classer en EBC la partie d'une parcelle actuellement occupée par un potager (obs. n° 296),
- classer en EBC une parcelle en partie boisée par crainte de voir supprimer les pins existants (obs. n°213 et 214),

En lien avec la Commune de Pornichet, la CARENE est favorable à instaurer un EBC suite à une vérification sur site constatant la présence de 11 arbres : 8 pins maritimes et 3 chênes verts justifiant un classement en EBC de la partie non bâtie de la parcelle AT 72.

- veiller au renforcement de la Trame Verte et Bleue (obs. n° 334),

2°) Observations contestant le classement des arbres et EBC chez les particuliers :
- les espaces boisés classés couvrent de nombreux espaces privés, l'intercommunalité « réduit ainsi sa responsabilité en termes de surface boisée sur les espaces publics » (obs. n° 221),
- le principe de répertorier les arbres de qualité situés chez les particuliers en EBC est remis en cause lorsque la collectivité réduit les EBC en emprise publique au profit d'opérations de promotion immobilière (obs. n°236).

La collectivité n'apporte pas de réponse spécifique à ces remarques.

3°) Observations pour demander la suppression du classement en EBC de certains espaces et du caractère remarquable de certains arbres, ou pour demander la constructibilité en EBC :
- retirer le statut d'arbres remarquables concernant sept chênes sur une parcelle au motif d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une violation de la Loi (obs. n°109 et 239),

Les arbres sont classés en EBC et non en arbres remarquables protégés. (Rappel du règlement du PLUi sur les EBC : il exige une étude phytosanitaire pour adapter le projet aux arbres identifiés dans les EBC)

- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle et d'un chemin d'accès existant (n° 215),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle, en totalité ou en partie, pour y construire une maison (n° 29 et 269),

Au regard des éléments transmis et en accord avec la Commune de Pornichet, la CARENE émet un avis favorable à la réduction du périmètre de l'EBC ; elle propose, après vérification sur site, un ajustement de celui-ci. De même, l'observation n°364 demande une réduction d'EBC pour la construction d'un gîte, la collectivité propose après vérification sur site un ajustement du périmètre.

- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle boisée pour y construire une maison, demande qui s'appuie sur une expertise phytosanitaire (n° 383),
- obtenir qu'une parcelle zonée en UHa3 mais concernée par un EBC soit constructible sur toute sa surface (n° 381),
- retirer le classement en EBC sur l'ensemble d'une propriété : ce classement empêche le propriétaire de disposer librement de son bien et n'est pas justifié (n° 366),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle pour qu'elle devienne constructible (n° 26),
- obtenir que deux parcelles boisées deviennent constructibles, comme deux autres parcelles situées en face (n° 55),

La cohérence de l'enveloppe urbaine du bourg serait en effet améliorée en incorporant ces parcelles à l'instar des parcelles voisines. Par ailleurs, l'assainissement collectif doit être amené dans la rue ce qui justifie cette modification.

- obtenir qu'un EBC soit « repositionné » pour faciliter la construction d'une maison (n° 191),

4°) Autres observations sur quelques EBC :
- plusieurs parcelles boisées classées en AAb1 et auparavant en NF comportent la mention « Espace Boisé répertorié » : ce changement aura-t-il des conséquences remettant en cause le plan de gestion actuel sur lequel les propriétaires se sont engagés, avec des effets préjudiciables au niveau fiscal ? (n°316),
- demande de retirer le classement en EBC de quelques parcelles ou d'une partie de celles-ci pour réaliser un projet conçu précédemment consistant à installer des « tiny houses » (n° 52),

Au regard des éléments transmis et en accord avec la Commune de Pornichet, la CARENE est favorable à réduire le périmètre de l'EBC et propose, après vérification sur site, un ajustement du périmètre.

- demande de retirer le classement en EBC d'une parcelle dans sa partie Nord (ULb1) et conserver l'EBC dans sa partie Sud (NA2) : cette parcelle avait obtenu plus tôt le déclassement total de ses EBC par décision communale (n° 245).
- demande de préserver les espaces verts existants, véritables lieux collectifs d'activité et de proximité (n°219 et 243).

Sur le Parc Louis Mahé, la collectivité maintien son projet urbain qui a fait l'objet d'une modification approuvé le 28 juin 2016.

5°) Les propositions de l'association PROSIMAR (n°8 et n° 356)
L'association PROSIMAR a déposé un mémoire dans lequel elle fait des propositions précises et nombreuses relativement aux EBC : le principe général du projet présenté et décliné pour chacun des quartiers de Pornichet est celui de l'augmentation de l'espace ouvert et arboré et non la densification de l'espace bâti.

Les anciens lotissements Lande de Cavaro et Mercier bénéficient d'un zonage spécifique UBb3 ; leur caractère aéré et paysager est préservé au travers des règles de constructibilité définies en zone UBb3 (implantation en retrait, emprise au sol maximum de 20%, minimum d'espaces verts 60% …). La collectivité, en lien avec la Commune émet un avis favorable au classement en EBC des espaces verts du Domaine des Thuyas comme proposé par l'association.

Thème 7 - Environnement, Zones Humides
5 observations : n°48-297-336-357-438
Parmi les 5 observations sur la préservation de la nature, l'association Bretagne vivante formule les remarques suivantes :
- Urbanisation : même si le taux d'urbanisation diminue par rapport aux années

précédentes, il reste important et il n'est pas possible de continuer ainsi ;
- Protection des zones humides : les engagements restent faibles et les inventaires détaillés des zones humides ne figurent pas ;
- Gestion des ressources : la qualité de l'eau potable distribuée est une préoccupation et il convient de faire un état des lieux à l'échelle du bassin versant alimentant la CARENE (bassin de la nappe de Campbon) ; une mesure ambitieuse serait de restaurer le bocage sur les têtes de bassin versant et de mettre en place les modalités d'une transition agricole ;
- Trame Verte et Bleue : les éléments de connaissance des enjeux de biodiversité ne sont pas suffisamment détaillés et toutes les observations de l'association n'ont pas été prises en compte, notamment les listes d'espèces dont celles des oiseaux avec la LPO (erronées dans le dossier) ; la trame littorale mériterait d'être détaillée ; il faut redonner aux ruisseaux leur fonction biologique et de milieu vivant, sur tout leur cours jusqu'à la mer.
Par ailleurs l'extension de la réserve Pierre Constant à Saint Malo de Guersac inquiète la société de chasse, de même que le développement du chemin dans le marais pouvant nuire à la biodiversité.

Pour les zones humides, la prise en considération par la CARENE, est détaillée dans l'annexe 1 du présent mémoire.

Pour ce qui relève de la qualité de l'eau potable, les travaux en cours, du SAGE en révision, ont vocation à traiter de ce sujet.
Le PLUi prend en considération les capacités d'alimentation en eau potable du territoire afin de garantir la cohérence du développement mais il n'a pas vocation à traiter de ce sujet en particulier.
A ce stade, il peut être indiqué que la CARENE (exploitant de la nappe de Campbon), en accord avec la CLE et la structure porteuse du SAGE (SYLOA) a souhaité confier au SYLOA une étude d'amélioration de la connaissance – diagnostic sur le fonctionnement global de la nappe-. Celle-ci est programmée pour 2020.

Les mesures d'accompagnement des têtes de Bassins versants (BV) sont déjà prises en compte par les 2 structures référentes des 2 bassins versants qui recouvrent la CARENE (CAP Atlantique pour le BV Littoral Nord et le Syndicat du Bassin Versant Brière-Brivet pour le BV Brière Brivet). En effet, les Contrats de Territoires respectivement portés par les 2 structures visent notamment des interventions bocages et restaurations des cours d'eau – têtes de BV.
Sur le BV Littoral la CARENE sera maître d'ouvrage des renaturations de cours d'eau.
Sur le BV Brière Brivet, le SBVB sera maître d'ouvrage.

A titre d'information, la CARENE, a engagé une démarche bocage sur l'ensemble du périmètre du PEAN de l'Immaculée à Saint-Nazaire.
Les correctifs seront apportés sur la liste des espèces.

Pour ce qui est du vaste STECAL de la réserve Pierre Constant à Saint-Malo de Guersac, ce périmètre sera considérablement réduit. Il s'agit d'une erreur d'appréciation qui sera corrigée au PLUi approuvé.

Thème 8 - Emplacements réservés (ER)
17 observations : n° 62, 159, 160, 236, 240, 266, 282, 284, 293, 331, 356, 357, 369, 398, 430, 436 et 448.
Ces observations sont diverses. Elles sont regroupées ci-après suivant par commune :

Commune de Besné

- demande de suppression de l'ER n° 16 considéré par l'intervenant comme non

fonctionnel (obs n° 369).

L'emplacement réservé pourra être supprimé ; les services concernés ont validé le principe.

Commune de Donges

- demande de modification de l'ER n° 23 sollicitée par la Commune pour permettre l'extension du cimetière (obs n° 448).

Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

Commune de Pornichet

- demande pour connaître l'usage des élargissements de voies prévues dans le cadre des ER n°s 34, 53 et 55 (observation 236),

Les emplacements réservés pour l'élargissement de voies correspondent à une traduction du plan de Déplacement communal.
Les avenues de la Pépinière, du Bois tout le monde et du Pouligou y sont recensées en tant qu'axes primaires ; elles sont destinées à être requalifiées pour permettre de développer les liaisons cyclables (bandes cyclables sur l'avenue de la Pépinière).

- demande de suppression de l'ER n° 46 en raison des travaux d'aménagement du carrefour des avenues des Gentianes et Villès Babin qui viennent d'être réalisés, en Juin 2019 (observation 240),

Il n'y a effectivement plus d'intérêt à maintenir l'ER, il sera supprimé.

- demande de modification de l'ER n° 50 parcelle AV 695 en limitant son emprise à une largeur de 2 m pour assurer un passage (observation 284),

La collectivité est favorable à la demande de modification de l'emprise de l'ER N°50 telle que proposée.

- demande de l'association PROSIMAR pour qu'une règle de protection soit précisée pour l'ER n° 54 (obs 356),

L'ER 54 correspond à la protection et mise en valeur d'un espace naturel et remarquable dont la protection est issue du règlement écrit du PLUi au titre de la zone NA2 et au titre de la loi littoral rappelée dans les dispositions générales.

- demande générale de l'association PROSIMAR pour l'établissement d'un plan de circulation intra-urbain pour Pornichet, plan annexé au PLUi. Cette demande se rapporte aux ER de la commune correspondant à des aménagements de voirie (obs 356).

Les ER pour l'élargissement de voies correspondent à une traduction du plan de Déplacement communal en complément du Plan d'alignement de la commune annexé au PLUi.

Commune de Saint-André-des-Eaux

- demande pour que les travaux d'aménagement de la route du Châtelier correspondant à l'ER n° 69 intègrent la réalisation de trottoirs et de passages pour piétons *jugés importants en raison du trafic existant sur cette voie (observation 62).*

Hors champ PLUi, ces aménagements seront à étudier lors de l'élaboration du projet

Commune de Saint-Joachim

- demande de suppression de l'ER n° 84 sollicitée par la commune, l'aménagement de voirie correspondant sur la RD 16 ayant été réalisé (observation 266),

L'emplacement réservé n°84 sera supprimé.

Commune de Saint-Malo-de-Guersac

- inquiétude de l'association de chasse sur le périmètre de la réserve Pierre Constant correspondant à l'ER n° 95, sur l'aménagement cyclable prévu en bordure du Brivet correspondant à l'ER n° 106 et d'une manière plus générale sur la création de chemins en zone humide en raison de la richesse de la biodiversité présente (observation 159),
- demande de renseignements sur la présence de l'ER n° 59 en fond de la parcelle AC 252 (observation 160).
- opposition des propriétaires concernés à la création du chemin correspondant à l'ER n° 110, en raison notamment de l'absence de justification (observations 282, 293 et 430),
- accord de principe pour la cession des terrains nécessaires aux aménagements prévus sur les ER n°s 115 et 116 (observation 398).

-L'emplacement réservé n°95 sera supprimé.
-L'emplacement réservé n°106 (aménagement cyclable et préservation des rives du Brivet) est conservé. Le projet de piste cyclable Mer-Brière le long du Brivet constitue en effet un projet structurant d'intérêt communautaire et s'inscrit plus largement dans la démarche Eau et Paysages du Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire. La CARENE souhaite donc maintenir les emplacements réservés afférents. Ce projet revêt une sensibilité particulière tant du point de vue des milieux traversés que des usages rencontrés et notamment des usages agricoles.
Une approche concertée et négociée du projet est donc menée par la CARENE sur la totalité du linéaire avec les professionnels agriculteurs, les usagers du marais (pêcheurs, chasseurs) ainsi qu'avec les professionnels du tourisme (promeneurs en barques, hébergeurs, …)
-L'emplacement réservé n° 110 sera supprimé.
-Pour l'emplacement réservé n°116, la Commune analyse avec attention la demande pour modifier l'emprise de cet ER.
-L'ER 115 est maintenu pour l'aménagement de l'allée de la Garenne

Commune de Saint-Nazaire

- demande pour connaître l'usage prévu de l'ER n° 121 (observation 331),

L'emplacement réservé n°121 correspond à la retenue du Crêpelet qui nécessite des études préalables pour être dimensionnée correctement, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

- demande du Club immobilier nantais pour connaître les équipements de voirie mis en place, sans toutefois identifier les ER concernés (observation 357).

La collectivité ne retrouve pas l'observation dans la contribution

Commune de Trignac

- demande de rendre constructible la parcelle BC 195 concernée pour partie par l'ER n° 148 (observation 436),

L'emplacement réservé n°148 (aménagement cyclable et préservation des rives du Brivet) est maintenu. Le projet de piste cyclable Mer-Brière le long du Brivet constitue en effet un projet structurant d'intérêt communautaire et s'inscrit plus largement dans la démarche Eau et Paysages du Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire. La CARENE souhaite donc maintenir les emplacements réservés afférents.

- Par ailleurs la Commune suggère la création d'un Emplacement Réservé permettant l'accueil de camping-cars, près de la rue du Brivet.

Un emplacement réservé sera créé à cet effet.

Thème 9 - Habitat

23 observations : n° 32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463

Ces observations abordent différents sujets qui demandent des réponses :

- Changement de destination : obs n°164, 247, 325, 335, 170

La première contribution fait suite à une mauvaise compréhension de la disposition. Le bâti identifié en bâti patrimonial et localisé en zone A peut faire l'objet d'un changement de destination vers du logement et/ou de l'hébergement hôtelier et touristique.
L'observation n°325 correspond à un patrimoine déjà repéré sur le PLUi ; il n'y aura pas de fiche complémentaire mais le changement de destination du bâti est bien autorisé.
Les observations 247, 335, et 170 ne concernent pas la catégorie « changement de destination »

- Hauteur et limites séparatives : obs n°190, 419, 53,
- Conserver l'architecture existante, mieux encadrer le bâti contemporain à venir: obs 307, 463

Le règlement écrit a été conçu de manière à favoriser une densification douce des secteurs respectueuse des caractéristiques urbaines et architecturales existantes tout en permettant des évolutions raisonnées et des architectures contemporaines. Pour compléter cette référence, se référer au Thème 11 – Règlement écrit.

- Réhabilitation, Rénovation : obs 71, 93,

L'observation n°71 porte sur un bâtiment concerné par un linéaire commercial de type 3; elle, nécessite une analyse pour définir si une activité para médicale peut être considérée ou non comme une activité commerciale et ainsi être autorisée à changer de destination. A priori, une activité para médicale pourrait ne pas être considérée comme une activité commerciale ; aussi, le changement de destination en habitation serait possible. Cette interprétation sera stabilisée et induira des précisions dans le règlement, le cas échéant.
Pour l'observation 93, le zonage proposé permet une rénovation du bâti existant.

- Limiter l'urbanisation : 79, 463,

Afin de rationaliser le foncier, l'agglomération a mis en œuvre depuis quelques années, une politique de l'habitat et des moyens financiers volontaristes. Dans une logique de réduction de 35% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, le PADD fixe pour objectif de tendre vers une urbanisation située à 60% dans l'enveloppe urbaine et 40% en extension. L'une des orientations de l'agglomération est de rechercher la densification, particulièrement en renouvellement urbain et de manière adaptée à chaque commune. La priorité étant donnée au développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine à proximité des centralités. Ainsi, à l'échelle de l'agglomération, il a été fixé des objectifs de densités résidentielles brutes minimum en conformité avec le SCOT:
- Renouvellement urbain : tendre vers 40 logements par hectare sur l'ensemble du territoire
- En extension : tendre vers 40 logements par hectare pour Saint-Nazaire et 20 logements par hectare pour les autres communes

- Dossier PROSIMAR : l'observation 356 appelle des réponses sur de nombreux sujets *(dont entre autres l'habitat).*

Le secteur de Sainte Marguerite est constitué de différentes entités définies soit par l'analyse des typologies soit par l'expression d'un ressenti, d'une ambiance. La préservation des ambiances et des caractéristiques des secteurs a conduit à définir des règlements différents. Ainsi, le secteur UBa4 correspond aux secteurs d'extension des centres villes et cœurs de quartiers, secteurs

principalement pavillonnaires dont l'objectif est de maitriser une construction raisonnée en imposant notamment des règles de retrait plus contraignantes pour les immeubles collectifs.
Les zones ULb sont spécifiques et correspondent à la frange littorale dont l'un des objectifs est de maintenir une perméabilité vers la mer. Il ne serait pas cohérent d'élargir ces zones ULb au-delà de la frange littorale.

Pour une meilleure compréhension, le règlement écrit du PLUi précisera effectivement que la zone UHA1 correspond aux villages mais également aux parties urbanisées en périphéries de la zone agglomérée

NOTA :
L'observation 110 comporte des documents d'analyses succincts du PLUi, dont une partie sur l'habitat, qui s'ils n'impliquent pas de réponse, méritent une attention particulière sur les remarques et propositions qui pourraient être prises en compte.

Cette riche contribution n'appelle pas de réponse directe de la collectivité toutefois des réponses sont apportées au travers des observations ci-dessus, notamment en termes d'architecture contemporaine, de spécificités communales…

L'observation 351 mentionne un coût élevé de l'immobilier pour les jeunes ménages.

Cf. annexe 1 : Premiers éléments de réponse aux services de l'Etat – volet habitat

Thème 10 - Opérations d'aménagement et de programmation – OAP
41 observations : n° 4-44-45-53-65-94-95-98-101-102-117-142-143-144-179-222-235-237-243-244-252-253-254-270-292-294-309-320-340-343-355-356-365-374-375-378-408-418-442-444-456 :

Les 41 observations portent sur les 10 OAP suivantes :

- OAP 2 Pré Allain, Saint-André-des-Eaux (45 94 101 102 143 329 374) : les riverains de l'OAP s'inquiètent de sa proximité avec leur habitation et demandent de réduire les objectifs de densité et la hauteur maximale autorisée sur le secteur en appliquant les règles de la zone UBb2 ; ils demandent de limiter la suppression des arbres anciens et de créer la liaison douce en concertation avec eux ;

Il faut rappeler que l'OAP a été modifiée par rapport au PLU actuel puisque les hauteurs ont été diminuées. Aujourd'hui, elles sont réglementées à 6m minimum et 10m maximum. De plus, cette zone se situe aujourd'hui dans le périmètre du centre-bourg et par conséquent doit répondre aux objectifs donnés par le PADD d'intensifier les bourgs. Cependant, les arbres de haute tige seront conservés et l'espace vert est maintenu avec un statut privé ce qui sera modifié dans le texte de l'OAP.

- OAP 14 Près de l'Étang, Pornichet (222 237 270 309) : trois personnes, ayant des terrains construits ou non dans la partie nord de l'OAP, demandent que le classement de leurs terrains passe de 2AUa en 1 AUa, en gardant la maîtrise foncière afin de pouvoir construire rapidement ; ces parcelles sont desservies par un chemin privé et par les réseaux ;

La CARENE, en accord avec la Commune conserve le classement en 2AU. Cette décision est notamment motivée par la nécessité de mener des réflexions globales sur les accès. Il est rappelé que le règlement écrit de la zone 2AU permet l'évolution des bâtis existants (rénovation, extension).

- OAP 21 Petit Canon, Pornichet (330) : une personne demande d'inclure sa parcelle HO 559 dans l'OAP ;

La parcelle est trop éloignée du projet pour que cette intégration soit cohérente avec le zonage arrêté.

- OAP 26 quartier maritime et portuaire, Saint-Nazaire (292, 355) : l'association du Petit Maroc indique que la notion d'interface réservée aux secteurs de contacts et d'échanges ne paraît pas adaptée à leur quartier ;

La question de l'insularité mise en avant par l'association est un état de fait ; effectivement, l'accessibilité au petit Maroc, n'est possible que grâce aux ouvrages maritimes. Mais cette caractéristique du quartier est aussi un atout pour sa préservation. Le PLUi n'a pas vocation à remédier à ce type de « difficulté » liée à une réalité infrastructurelle.
L'association remet en cause la partition en deux zonages distincts (UAa1 et UAd2) qui pourtant ont leur légitimé car recouvrant des identités différentes :
-la zone UAa1 correspond au centre-ville élargi et s'organise en 2 espaces
- la trame urbaine du quartier, déjà constituée ; qui comprend, notamment, les maisons de la Reconstruction. Le tissu est très homogène.
- une partie en surplomb sur le rocher
-la zone UAd2 qui englobe le quartier maritime et portuaire, toute la partie autour du bassin, l'avant-port et l'estuaire ainsi que le plateau du Petit Maroc.
Ce secteur lui-même offre deux typologies différentes :
-une partie en exploitation portuaire comprenant notamment les « accès de service »
-des entrepôts et la rue neuve autour de l'opération Silène.
D'un point de vue géographique, cet espace est en contrebas du rocher, très proche de l'eau.
Le zonage du PLUi s'appuie donc sur des spécificités bâties, ce qui permet de conforter les caractéristiques et l'identité du quartier.
Or, l'association propose un zonage qui fait abstraction de la partie « mutable » de l'avant-port.
La crainte de la remise en cause du stationnement sur voirie (notamment rue de l'écluse, rue de la veille église, place de la rampe) est infondée. Le durcissement des règles de stationnement concerne uniquement les projets de constructions neuves et n'impacte pas le stationnement existant sur voirie.
Sur la question du patrimoine, une étude est en cours par la DRAC (Direction régionale des Affaires culturelles) pour le classement de l'usine élévatoire et du bâtiment des Services sanitaires, de façon totalement indépendante de la démarche PLUi ; et en cas de classement, il sera naturellement repris dans le document de planification.

- OAP 29 avenue des Evens à Pornichet : des riverains demandent de respecter les préconisations de l'AVAP pour le bâti et de conserver le parc boisé le plus naturel possible ;

L'OAP ne va pas à l'encontre de l'AVAP, cette dernière sera prise en compte lors de l'élaboration du projet.

- OAP 31 Leroy- Plaisance, Pornichet (320) : les riverains et les habitants (dont les habitations sont incluses dans l'OAP) s'inquiètent de la densité de l'OAP et de la création de la voie inter-quartiers ;

La densité définie dans l'OAP est adaptée au tissu environnant pour permettre, d'une part, de développer des formes d'habitat mixte (habitat individuel du côté de l'avenue de Saint Sébastien et habitat collectif côté avenue de l'hippodrome) et d'autre part de créer des percées visuelles nord-sud. L'aménagement de ce site permettra également d'améliorer le maillage des liaisons piétons/vélos à l'échelle du quartier et de la ville

• OAP 33 Saint-Sébastien sud, Pornichet (418) : une personne s'oppose aux principes d'aménagement : les objectifs généraux de la planification de la fiche explicative sont peu convaincants, imprécis et contradictoires, et ne prennent pas en compte la réalité et les besoins collectifs du quartier ; le projet tel que présenté n'est pas réellement justifié et porte atteinte à la qualité de vie de manière disproportionnée par rapport aux objectifs poursuivis ;

Cette opération s'inscrit dans la continuité du lotissement des Jardins de l'estran réalisé en 2016 et qui se situe à proximité du cœur de quartier de Saint Sébastien. L'aménagement de ce site permettra de produire de nouveaux logements à proximité des services et des transports en commun présents sur l'avenue de Saint-Sébastien. Il finira de connecter l'ensemble du tissu environnant par un maillage piétons/vélos, maillage qui ne peut aujourd'hui être réalisé sur l'allée des Piverts en raison de son caractère privé. L'aménagement de ce site doit être réalisé dans le respect du tissu existant. C'est pourquoi une OAP a été définie pour, d'une part, permettre une opération d'aménagement d'ensemble sur un périmètre cohérent et lister des intangibles tels que notamment préserver la trame paysagée et boisée, privilégier une typologie pavillonnaire. Ces contraintes contextuelles justifient une densité adaptée de l'ordre de 30lgts/ha.

• OAP 39 Aisnes, Trignac (365 375 442 444) : les 84 membres de l'association du bout d'Aisnes demandent la suppression de cette OAP (terrains hors agglomération constituant un corridor écologique) ; la commune de Trignac (obs 444) demande également la suppression de l'OAP ;

L'OAP sera supprimée, afin de respecter la charte du Parc de Brière, une partie est reclassée en AA1b et le secteur UIa est maintenu.

• OAP 42 Îlot Grée, Saint-Malo-de-Guersac (144 252 253 254 343) : les propriétaires d'une grande partie des terrains demandent que certaines contraintes soient supprimées et que le périmètre du projet soit réduit, car elle impose des contraintes abusives au projet privé et pénalise le modèle économique du projet : supprimer l'exigence de vue depuis la RD 50, pas de parkings mutualisés des deux côtés, accès seulement par la rue Laennec puis accès routier à chaque lot disposant d'un garage, suppression de l'îlot central de verdure, pas de piste cyclable ouverte à travers l'îlot ; les propriétaires des parcelles AI 3 1 4 361 5 6 constituées de fonds de jardin demandent leur exclusion de l'OAP ;

La CARENE, en accord avec la Commune répond favorablement à la demande d'exclusion des parcelles AI 1-3-4-5-6 et 461 du périmètre de l'OAP.
Sur les intentions d'aménagement inscrites dans l'OAP, la Commune rappelle que celles-ci ont été reprises des études du Plan Urbain Communal (PUC), élaboré en concertation avec les habitants, qui donne une vision prospective du développement du territoire sur différents sites de projet et validé en conseil municipal. Les principes d'aménagement de l'OAP sont donc maintenus.

• OAP 47 Clos Miraud 2, Chapelle-des-Marais (65) : un riverain s'inquiète pour sa perte de tranquillité et demande une concertation pour le projet de liaison douce.

Lors de l'élaboration du projet, la Commune s'engage à tenir informer la population sur l'évolution du secteur.

Par ailleurs,

• Deux communes demandent la création d'une nouvelle OAP sur leur territoire :
  · La commune de Saint-André-des-Eaux demande la création d'une OAP dans le zonage UBb2 de la ZAC Îlot du Pré du Bourg (+ obs 98) avec les caractéristiques

suivantes : mixité de forme urbaine permettant des toits à deux pentes et non exclusivement des toits en terrasse ; hauteurs maximales des constructions : 4,5 mètres pour H1, 9 mètres pour H2 ; hauteurs maximales pour les bâtiments collectifs : 7 mètres pour H1, 11 mètres pour H2, ces derniers devant être localisés dans la continuité des plus hauts volumes des bâtiments préexistants près de l'opération « Pré Saint André » ; cette demande permettra de répondre à la demande de desserte exprimée par l'observation 98

- La commune de Montoir-de-Bretagne demande la création d'une OAP au Champ Rocheau, dont elle joint le plan de ce projet.

Ces nouvelles OAP seront insérées dans le PLUi approuvé.

- Quatre communes émettent des observations sur les OAP suivantes :

◦ OAP 5, 6, 7 à Saint-André-des-Eaux : la commune demande que soit retirée la notion de bande de 20 mètres dans le zonage UAb4 et que, dans ces OAP, la hauteur maximale des bâtiments collectifs soit limitée à 7 mètres pour H1 et à 11 mètres pour H2 ; pour les sites de Blanche Couronne nord et sud et de Anne de Bretagne nord et sud, elle demande de remplacer le pourcentage de réalisation des « logements prévus en accession locatif sociale » par « logements prévus en accession aidée » ;

Le règlement sera modifié afin de prendre en compte cette demande.

◦ OAP 25 Gavy, Saint-Nazaire : la Commune demande une adaptation de l'OAP du secteur de Gavy et du règlement de la zone NA1, afin de tenir compte des études en cours et permettre notamment l'implantation d'une base nautique près de la plage de Porcé ;

La modification sera apportée dans le PLUi approuvé afin de permettre la mise en œuvre de ce projet.

◦ OAP 51 les Clos Galants est, Donges : la commune demande que le principe de respecter un épannelage progressif depuis le secteur des Clos Mignons vers la rue des Écoles devienne un intangible du projet ;

La modification sera apportée dans le PLUi approuvé.

◦ OAP 55 Océane-Acacias, Trignac : la commune demande de différencier les secteurs déjà urbanisés en UAc2 de ceux actuellement en friches 1AU4 et de calquer la limite entre les zones sur les limites du PLU en vigueur sur Trignac ; elle demande de porter la limite de la zone 1AU4 en appui de la voie ferrée Paris – Le Croisic,

La modification sera apportée dans le PLUi approuvé.

- Des PPA émettent des observations sur les OAP suivantes :

◦ OAP 12 Brais nord, Saint-Nazaire : le Conseil départemental (CD 44) indique que, une fois urbanisé, ce secteur présentera toutes les caractéristiques d'une agglomération et que la limite d'agglomération devra donc être repoussée pour englober l'OAP jusqu'au giratoire ;

Hors champ PLUi. Ce sujet sera étudié lors de l'élaboration du projet par les collectivités concernées

◦ OAP 19 Butte d'Ermur, Pornichet : la Chambre d'agriculture considère que la réalisation de l'OAP entraînera une perte totale des espaces agricoles exploités et demande la préservation de cet espace par un reclassement en A, au moins sur la partie nord du site ;

Il n'y a pas plus d'impact qu'avec le PLU actuel puisque la zone y était déjà classée en zone AU. Cependant, la zone 2AU a été légèrement réduite afin de conserver une cohérence avec le bloc agricole nord et préserver son rôle de maillon de corridor écologique.

◦ OAP 41 les Dabonnières, Saint-Malo-de-Guersac : le CD 44 souhaite que ce secteur soit desservi au maximum par deux accès sur la RD 50 ;

Il s'agit d'un oubli, d'une flèche d'accès, dans la représentation graphique; celle-ci sera intégrée dans le schéma d'aménagement au niveau de la RD50 pour correspondre à la légende.

◦ OAP 48 les Hameaux du Parc, Besné : le CD 44 demande de traduire dans l'OAP le risque de déversement du trop-plein des bassins de rétention d'eau mis en place près *de la RD 773 ;*

Hors champ du PLUi (en relation avec l'autorisation loi sur l'eau de la ZAC).

◦ L'État signale que 12 OAP sont concernées par les risques d'inondation ou technologiques et que les inventaires des zones humides ne sont pas pris en compte. Il fait des observations détaillées sur la plupart des OAP dans son annexe technique.
De plus il signale que l'OAP du Petit Canon empiète sur la coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire ;

Pour les OAP concernées par les risques, ces dernières seront précisées et complétées par les informations utiles caractérisant et définissant la nature et les enjeux risques qui s'appliquent à l'OAP concernée.
Comme indiqué en préambule, l'annexe technique développe et précise les attendus de l'avis du Préfet auquel il est fait réponse dans le présent mémoire. La prise en considération des éléments de détails de l'annexe sera explicitée dans le dossier d'approbation.
Pour l'OAP du Petit Canon, cette dernière a été conçue sur des limites naturelles qui permettent in situ de fixer définitivement une fin à l'urbanisation sur des éléments tangibles de paysages et ou de bordures telles que des chemins, des haies, des clôtures …. Il est donc souhaitable de conserver ce parti pris de délimitation.
Pour autant pour assurer la compatibilité au SCoT, la coupure d'urbanisation sera redéfinie (cf. annexe 1 note spécifique d'application de la loi littoral pour répondre aux observations de l'Etat.)

Thème 11- Règlement écrit
38 observations : n° 8–9-110-122-147-149-169-228-229-234-246-271-279-280 290-292-294-300-302-314-328-339-349-350-356-357-360-382-385- 397-400-404-408-413-434-444-449-454

Ces observations touchent précisément à certains articles du règlement écrit, sachant toutefois que certains sujets relatifs au règlement ont été classés dans d'autres rubriques, notamment celles des Opérations d'Aménagement et de Programmation, voire des modifications de zonage qui lui sont très liées :
1°) Certaines demandes relèvent d'une adaptation, d'une modification du règlement, voire d'une demande de dérogation à tel article du règlement, le plus souvent dans l'intention de réaliser un projet personnel de construction, disposer plus librement de leur bien ou profiter de leur environnement ; voici ces demandes :
- revoir la rédaction de l'article du règlement de la zone UBa2 concernant les voies

d'accès (observation n°9),
- revoir les règles de construction en limite séparative (obs n°122),
- permettre de construire en zone AA1b une clôture « style PVC » pour réduire les vis-à-vis à un endroit où des arbustes pousseraient difficilement (n°328),
- autoriser en zone UBa1 l'édification d'une clôture à 2m05 de hauteur (n°382),
- autoriser les constructions au-delà de la limite de la bande constructible des 30 mètres prévue dans le règlement en zone UHa1 et zone UHa3 (n 169 et 234), et de la bande constructible des 40 mètres en zone Ula (n°404),
- donner la possibilité de construire en limites séparatives latérales en zone UBa2 comme cela est possible en zone UBa1 et UBa5 (n° 229),
- réduire à moins de 60% l'emprise au sol des constructions et réduire leur hauteur en zone Ula (n°149),
- augmenter les possibilités de construire en zone UHa3 en permettant que l'emprise au sol de 30% puisse s'appliquer sur la totalité d'une parcelle : le règlement s'appliquant à cette zone en matière d'emprise et d'implantation restreint trop fortement la possibilité de construire sur une parcelle compte tenu de la configuration de celle-ci. (n° 434),
- permettre la construction d'un garage attenant à une maison sur une parcelle classée en zone AA1 (n°290),
- autoriser une propriétaire d'une maison en rénovation, située en zone AA1a, à réaliser son projet d'y accueillir des personnes âgées non dépendantes (n°228),
- revoir le règlement de la zone AA1a pour limiter les possibilités d'y installer des logements (n° 454),
- obtenir des renseignements sur les échéances prévues pour l'évolution de zones AB (n°339),
- modifier le libellé attaché à la maison sise sur la parcelle 132 AT 50 en supprimant la mention « patrimoine agglomération estuarienne (…) et lui donner ainsi le même statut que la maison voisine, les deux maisons mitoyennes formant un même ensemble (n°302),
- refuser le classement d'un domicile en « bâti patrimonial » sans qu'il y ait eu une information préalable, une rencontre, un débat (n°350),
- veiller à ce que l'application des dispositions réglementaires favorise une bonne gestion du chemin côtier (n° 147),
- refuser la création d'un chemin piéton sur une propriété privée à proximité de bâtiments agricoles (n°246),
- supprimer un linéaire commercial en raison d'un changement de destination de locaux (n°400).

L'auteur de l'observation n°449 précise qu'il a engagé des frais sur sa parcelle pour la rendre viable mais en raison de son classement en zone Ula, l'implantation d'une construction est problématique : il estime, de ce fait, avoir subi un préjudice.

Il est impossible de répondre favorablement à des demandes « personnelles ».
Le règlement du PLUi a fait l'objet d'un premier travail en atelier technique (avec les instructeurs des Communes) puis, par thématiques, avec le COSUIV (comité politique de l'élaboration du PLUi) qui en a validé les grands principes ; ainsi le choix a été fait, notamment :
- de privilégier la plantation de haies en zone AA1b et d'éviter le PVC pour assurer au mieux l'intégration des clôtures dans l'environnement [n°328];
- d'éviter la réalisation de clôtures trop hautes (hauteur maximale fixée à 1,80m en limite séparative, dans la plupart des zones) [n°382] ;
- de préserver les caractéristiques des tissus bâtis (en périphérie par exemple, le retrait par rapport aux limites séparatives permet de maintenir une certaine perméabilité sur les jardins mais aussi l'intimité de chacun) [n°122, 129]
- de construire de façon raisonnée dans les villages et hameaux pour limiter le mitage des campagnes et conserver un cadre de vie plaisant, en imposant une bande constructible [n 169, 234,

404];
- d'autoriser la réalisation d'un seul logement de fonction lié à l'exploitation agricole mais de laisser la possibilité d'en créer un second lors de regroupements d'exploitants, afin de bien prendre en compte la réalité économique [n°454].

Certaines règles diffèrent des PLU précédents car un travail d'harmonisation entre les Communes a été réalisé pour des secteurs présentant les mêmes typologies ou caractéristiques paysagères (ex îles de Brière) [n°149].
A contrario, quelques règles particulières émanent de la volonté des Communes de répondre aux spécificités de leur territoire (n°9).

Les corrections demandées, liées à des erreurs matérielles seront prises en considération dans le dossier d'approbation [n°302].

Certaines observations n'appellent pas de réponse particulière, étant plus de l'ordre du constat ou du souhait [n°147] ;
D'autres ont simplement pour objet une demande d'information [n°339, 350]

En accord avec la Commune concernée, l'observation n°400, sera prise en considération et le dossier de PLU sera modifié en conséquence ;

Enfin, il convient de signaler que l'observation n°246 est liée à une erreur constatée sur la carte interactive mise à disposition du public.

2°) Demandes et observations produites par des particuliers portant sur des questions d'ensemble :
- Le projet de PLUi supprime la coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire, ce qui est contraire aux préconisations du DOO du SCoT (n°385).

Au regard de l'ensemble des prescriptions existantes à reporter sur le plan de zonage et afin de garantir la lisibilité de l'information, la collectivité a fait le choix d'une cartographie propre à l'application de la Loi Littoral (y compris coupures d'urbanisation) dont les prescriptions s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Elles sont rappelées dans les dispositions générales du règlement écrit.

- Au sujet des clôtures, comment la CARENE contrôlera-t-elle les clôtures, particulièrement en zone UBa4 dont le règlement demande d'éviter la fermeture des paysages en limitant les clôtures opaques ? (n°271).
- Au sujet des clôtures en zone AA1b, pourquoi imposer du grillage dans les cinq premiers mètres en limite séparative et laisser le reste en composition libre ? Il serait préférable de favoriser une continuité de matériaux identiques sur l'ensemble de la limite séparative et privilégier le bois en secteur agricole ou un muret de pierre lorsque le lieu s'y prête (n° 279).

Les règles d'implantation sont liées au principe suivant : « Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse. ». Un grillage n'est pas imposé systématiquement dans les 5 premiers mètres. Tout dépend donc du retrait ou non de la construction.

- Une personne s'interroge sur la nécessité pour les communes d'édicter des règles en matière de clôtures, elle évoque la hauteur des constructions en lien avec la

réglementation RT2012, et elle estime que « sur trois points (le zonage, les matériaux interdits et dits médiocres, l'interdiction des toitures blanches), le PLUi ne part pas sur de bonnes bases et ne fait que reprendre des extraits copiés tels quels des anciens PLU : différences de traitement des communes, illégalité de l'interdiction de matériaux, frein de la transition écologique(…) » (n°110).

Ces règles se justifient pour préserver les spécificités des secteurs et leur ambiance. Ces règles existaient déjà dans le PLU actuel et n'ont pas empêché les différents projets autorisés de respecter les normes RT 2012

- Au sujet du patrimoine bâti de Pornichet, pourquoi interdire les vérandas visibles de l'espace public dès lors qu'elles s'inscrivent dans la qualité architecturale du bâtiment ? (n°314).

La remarque est jugée pertinente ; un assouplissement de la règle sera apporté dans ce sens.

- Il est demandé le retrait de l'article 2 du règlement de la zone UBb3 qui autorise les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts etc. (n°280).

La nouvelle nomenclature crée des confusions pour beaucoup ; l'artisanat de production fait désormais partie de la destination « Activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous-destination « Industrie » ; il convient donc d'autoriser l'industrie pour autoriser l'artisanat de production.

3°) Demandes et observations présentées par les associations et par les organismes professionnels :
- Des habitants du Petit Maroc demandent que soit créé un secteur UA1pm avec les règles spécifiques au quartier et ils estiment que le règlement du secteur UAd est très imprécis quant au devenir du quartier (n°292).

- L'association PROSIMAR (n° 8 et n° 356) présente quelques réflexions de portée générale d'une part et des remarques concrètes de détail d'autre part :
1. Réflexions de portée générale sur la densification, l'orientation urbanistique, AVAP, EBC, division foncière, patrimoine naturel et paysager, patrimoine urbain et architectural,
2. Sur le Règlement graphique [Commune de Pornichet],
3. Sur le Règlement écrit,
4. Sur les OAP,
5. Conclusions.

Toutes ces réflexions sont accompagnées d'exemples précis avec des plans détaillés et des propositions de modifications.

-En ce qui concerne la demande de l'association des habitants du Petit Maroc, se reporter aux commentaires relatifs à l'OAP n°26.

-Les observations de l'association PROSIMAR amènent les commentaires suivants :
Concernant le règlement écrit sur les toitures, il est rappelé que des dispositions spécifiques sont édictées pour la Commune de PORNICHET

Concernant l'OAP sur la tranche 3 ZAC Pornichet Atlantique, il est confirmé que la trame boisée au centre et en périphérie est classée en EBC. Il est également confirmé que la tranche 4 n'est pas une zone humide conformément à l'étude d'impact réalisée sur le site dans la cadre des dossiers de création et de réalisation de la ZAC et dans le cadre de la mise à jour du Dossier Loi sur l'Eau.

Concernant l'OAP des Evens, l'intérêt général de l'opération a été rappelé dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU.

L'OAP Ilot Gambetta intègre la requalification paysagère du bd du Baulois et la requalification d'un parking paysager d'entrée de ville

La programmation des logements notamment au travers des OAP respecte un rythme de construction de 150 lgts /an sur l'échéance du PLUi

- ATLANSUN (obs. n° 349) estime que, dans le projet de PLUi, la disposition générale "art 2.3.6.2. Installations de dispositifs d'EnR", qui introduit une obligation pour un certain nombre d'opérations de produire 25% d'énergie renouvelable, constitue une excellente disposition, et qu'il est souhaitable d'élargir la disposition générale de cet article à toutes les destinations de bâtiments, en intégrant les services et les activités commerciales.
- SYDELA (Syndicat Départemental d'Énergie de la Loire Atlantique) (obs n°360) :
Le SYDELA rappelle le texte de l'article 2.3.9.2 des Dispositions générales du Règlement relatives aux Installations de dispositifs d'EnR dans les zones UE et suggère de ne pas restreindre la disposition de l'art. 2.3.9.2 aux seuls bâtiments industriels (dont l'artisanat productif) mais d'y inclure aussi les bâtiments commerciaux et de service.

Il s'agit d'une bonne suggestion mais dont la pertinence locale demande à être vérifiée.

- PBN (Société des Produits Bitumineux Nantais) (n°300) :
La Société PNB qui dispose d'une centrale d'enrobage à chaud à Montoir-de-Bretagne, sur les parcelles appartenant au Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire demande une modification du Règlement écrit de la zone UEe : il s'agit d'apporter un complément à son article 2.2 "pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur les constructions possibles dans cette zone".
L'article 2.2 de la zone UEe serait ainsi rédigé:
« 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions
Sont autorisés (…)
- Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés *ou en lien avec les activités industrielles de la zone;"*
- Les constructions destinées à la restauration (…) »

Le règlement sera modifié dans ce sens.

- SONADEV (n° 294) :
La SONADEV demande que des rectifications soient prises en compte dans le futur PLUi. Ces demandes de rectification sont présentées dans le cadre des projets qui lui ont été confiés et qui concernent les concessions d'aménagement mentionnées dans son courrier.

Les différents points soulevés par la SONADEV ont été analysés et la majorité sera prise en compte ; le dossier d'approbation du PLUi intégrera les évolutions nécessaires.

Le GPMNSN (Le Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire) (obs n° 408) a remis un courrier daté du 8 Août 2019 dans lequel sont listées toutes les questions ayant fait l'objet de nombreux échanges entre le GPM et la collectivité:
- Emplacement Réservé pour un port de plaisance,
- Orientation d'Aménagement et de Programmation "Quartier Maritime Portuaire",
- Secteur avant-Port,
- Zone UEm,
- Réserve foncière de Locherais,
- Développement sur la ZIP de Montoir-Donges,

- Et quelques points divers sur le règlement UEe1.

Concernant l'emplacement réservé : Au regard des études en cours, il apparait souhaitable de maintenir l'emplacement réservé. En effet bien que les études techniques en vue de la réalisation d'un port de plaisance sur l'Ilot concerné, n'aient pas permis de conclure à la faisabilité financière à court terme d'une telle infrastructure sur le site, le projet urbain global de la Ville de Saint-Nazaire implique que ce secteur bénéficie d'une maîtrise foncière au bénéfice de la Ville. L'intention d'un projet urbain d'ensemble sur ce secteur étant bien réelle.
Les orientations urbaines sur le secteur visent potentiellement la construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification le cas échéant de logements intégrant la mixité sociale…
Aussi compte tenu des réflexions qui se poursuivent, il apparait important de conserver cet ER au bénéfice de la ville de Saint Nazaire en en modifiant la destination : « pour la construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification le cas échéant de logements intégrant la mixité sociale » afin, de permettre la mise en œuvre d'un projet urbain global et cohérent de valorisation à l'échelle du quartier Maritime et portuaire.

OAP « quartier Maritime portuaire »: La rédaction des intangibles du projet est d'ores et déjà suffisamment souple pour permettre la définition d'un projet urbain dans ce cadre.
Concernant plus spécifiquement le devenir de la capitainerie, la rédaction de l'OAP n'interdit ni l'extension ni la démolition. Il n'y a donc pas lieu de modifier ces éléments qui sont compatibles avec les demandes exprimées par le Port.

Secteur avant-port et projet de « bâtiment signal », la proposition de rédaction de Nantes Saint-Nazaire Port ne permet pas de garantir la densité et l'animation urbaine souhaitée dans les secteurs de projets. Aussi il n'est pas prévu d'y répondre favorablement
Pour mémoire, le PLUi prévoit pour toute la zone UAd, que les entrepôts sont possibles à condition :
- *Qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de ces activités*
- *Qu'ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,*
- *Que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant*
- *Qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant*

Zone UEm : Ce secteur d'interface entre la ZIP et le secteur habité et urbain de la Ville de Saint-Nazaire n'a pas vocation à accueillir massivement des activités productives industrielles et artisanales. Il s'agit bien d'un secteur composite, d'activités tertiaires de l'industrie et de l'artisanat de production associées à des entrepôts. Par ailleurs le développement du site de Stock Ouest est avant tout obéré par le PPRL du fait du risque de submersion marine. Les collectivités proposent à NSNP de s'associer à une démarche, dont l'Etat est partie prenante, de recherche de solutions pour mieux aménager de manière résiliente ce secteur soumis à aléas forts de submersion marine. L'objet est de pouvoir développer au mieux ce site dans le cadre de l'AMI "Mieux aménager les secteurs soumis aux risques naturels". Si un projet ou des destinations différentes de celles autorisées émergeaient des réflexions engagées, le PLUi pourra être modifié en conséquence.

Réserve foncière du Locherais : Le choix stratégique de la zone AB correspond à l'échéance de la conception puis de l'aboutissement des procédures afférentes à un projet d'urbanisation de ce secteur. Aussi, la CARENE ne souhaite pas répondre favorablement à la demande du Port qui consisterait à affecter un zonage plus rapidement opérationnel à ce secteur. La CARENE considère qu'un projet porté par le Port et bénéficiant d'un intérêt général emporterait une mise en

compatibilité du PLUi. Dans l'attente d'une telle procédure et en compatibilité avec le PADD, qui vise à garantir la lisibilité aux agriculteurs, le zonage AB apparaît plus approprié pour ce secteur.

Développement sur la ZIP de Montoir, identification des cours d'eau et zones humides : cette demande apparait incompatible avec différents avis qui, a contrario, demandent que les cours d'eau issus du RUCE soient bien repris au règlement graphique.
Il est ici rappelé que les modifications de cours d'eau répondent à une procédure spécifique qui permet chaque année d'actualiser le RUCE. Il appartient donc au PNSN de solliciter cette modification dans le cadre requis.
Il est rappelé que les dispositions générales du règlement précisent que les prescriptions s'appliquant aux cours d'eau ne concernent pas les ouvrages techniques.
Pour ce qui concerne la demande exprimée par le PNSN de supprimer les Zones Humides du périmètre de la ZIP Montoir – Donges, ici aussi cette demande apparait incompatible avec les avis émis notamment par l'Etat et la MRAE. La CARENE propose donc, pour rendre le PLUI cohérent, de maintenir l'identification des ZH au règlement graphique. La réglementation qui sera applicable au PLUi approuvé prend en compte les cas particuliers comme par exemple : les ZH identifiées à l'inventaire SAGE mais déjà artificialisées ou encore les ZH incluses dans des zones U et 1AU bénéficiant d'une autorisation loi sur l'eau en vigueur ayant réglementé les impacts sur les zones humides pour lesquelles, seule ladite autorisation s'appliquera.

Pour les chemins protégés : il s'agit notamment d'itinéraires de randonnées ou grandes randonnées qui auront, en effet, à être actualisés au vu des voiries nouvellement créées dans la ZIP.

- CINA (Club Immobilier Nantais) (n°357) :
Le CINA pose des questions, émet des remarques et des propositions relatives :
- aux plans et cartes,
- à la mixité sociale,
- à la hauteur des bâtiments collectifs en UAa1cv,
- aux stationnements,
- aux installations de dispositifs d'EnR
- au zonage UEa et aux « périmètres tertiaires ».

Il s'agit de remarques générales auxquelles il n'apparaît pas nécessaire d'apporter un éclairage dans le présent mémoire. La CARENE y apportera les réponses utiles dans le document approuvé.

4°) Demandes et observations présentées par des Communes :

- Commune de Saint-Nazaire (obs. n°413) :
Les personnes référentes du Conseil citoyen des quartiers Immaculée, Villeneuve, Québrais, Landettes et Monsieur l'Adjoint Jean-Luc Séchet demandent d'examiner la possibilité réglementaire d'installer une guinguette sur les bords du lac du Bois Joalland, pour animer les lieux et créer un lien intergénérationnel.

Il n'y a pas d'opposition sur ce sujet ; la réflexion est engagée pour voir comment faire évoluer le règlement ou le plan de zonage en conséquence.

- Commune de Saint-Joachim (obs. n°397) :
Madame le Maire de Saint-Joachim constate :
- que le règlement du PLUi interdit en zone Ulb les constructions destinées aux commerces et activités de services, à l'exception de celles citées à l'article 2.2. ; La restauration qui est "une sous-destination de la destination commerces et activités n'étant pas autorisée dans les exceptions, il convient par conséquent de modifier cet article en autorisant les constructions destinées aux commerces de restauration.

Pour permettre l'évolution d'activités de restauration déjà présentes en secteur UIb (zonage propre à la commune de Saint-Joachim), le règlement littéral sera modifié en citant l'exception de la sous destination restauration.

- que dans ce même article, il est prévu des constructions destinées au commerce de gros qu'il n'est pas concevable d'autoriser en zone UIb et qu'il convient donc de supprimer.

S'agissant d'une erreur matérielle, le règlement évoluera pour permettre le commerce de détail et non le commerce de gros.

- Commune de Trignac (obs. n°444) :
La commune de Trignac rappelle les observations déjà exprimées dans sa délibération de juillet 2019
Voici celles qui concernent le règlement écrit :
- en zone UIa permettre l'implantation de constructions dites en "double rideau",
- en zone 1AU4 interdire les entrepôts,
- en zone UEa (Petite Ville), mise en correspondance entre règlement et rapport de présentation,

- dans l'annexe stationnement, prise en compte des commerces de faible fréquentation pouvant justifier d'une réduction du nombre de stationnements au regard des tableaux.

- en zone UEa1: imposer un mur coupe-feu pour les constructions industrielles et artisanales implantées en stricte limite de propriété.

Les points concernant uniquement Trignac seront intégrés ; [zone UIa,-sous paragraphe spécifique- ; 1AU4 ; zone UEa (Petite Ville)].
Les deux points suivants [annexe stationnement, mur coupe-feu] nécessitent des échanges et expertises complémentaires et auxquels il sera donc répondu pour l'approbation.

Thème 12 - Zones d'activités
12 observations : n° 23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447

Parmi les douze observations :

• L'association de quartier Vivre à Méan-Penhoët (obs 403) demande d'étendre la zone UEe2 "secteur de transition entre la ZIP et le quartier habité de Méan-Penhoët" a minima jusqu'à l'intersection entre la rue de Trignac et la rue Clément Ader afin précisément d'éviter l'installation des nouvelles unités de production classées ICPE aussi près des lieux de vie collectifs et d'activités quotidiennes du quartier, et faire ainsi que cette zone d'interface ait un réel sens, et de réintégrer les parcelles BT 261 209 et 310, utilisées comme parking pour les autocars jusqu'en 2018, dans la zone UAb1 à vocation résidentielle comme le reste de l'îlot, ou à défaut en zone UEe2 d'interface ; ailleurs, d'autres habitants s'inquiètent de la proximité entre activités et habitat ;

A la faveur de la contribution de l'association Vivre à Méan-Penhoët, la collectivité a réinterrogé la pertinence du zonage UEe2 pour prendre en compte les enjeux d'interface entre le secteur d'activité et les lieux habitations. Ainsi, la zone UEe2 sera prolongée le long de la rue de Trignac jusqu'à la rue Clément Ader.
Concernant la demande sur le parking : les parcelles ont été récemment acquises par la CARENE dans l'objectif de maitriser la destination du secteur. La CARENE sera vigilante à développer un projet compatible avec le secteur habité avoisinant.

• L'entreprise Charrier demande de maintenir le zonage en l'état dans le futur règlement du PLUi de la CARENE correspondant aux sites de la Mariais et de la Maison Noulet à Donges ;

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PPGD) qui est en cours d'élaboration (enquête publique en mai 2019) recommande de privilégier la valorisation à l'élimination et donc le remblaiement de carrières à l'élimination en ISDI pour les excédents qui ne peuvent pas être recyclés dans les chantiers.
Les principaux objectifs de ce Plan régional auxquels le projet de réhabilitation de la carrière Noulet répond sont les suivants :

PRIVILÉGIER LE REMBLAIEMENT DE CARRIÈRES AU STOCKAGE Le plan recommande aux maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et entreprises du BTP de privilégier le remblaiement de carrières au stockage en ISDI pour les excédents de chantier ne pouvant pas être valorisés par d'autres voies.
- *LIMITATION DES TRANSPORTS Le plan recommande la limitation des transports, notamment des excédents inertes, en renforçant le réseau d'installations de proximité afin d'une part, de réduire l'impact environnemental de la gestion de ces excédents lié à ce transport et d'autre part, de réduire les dépôts sauvages.*

À titre d'information l'estimation de l'évitement d'émission de GES si un projet ISDI était autorisé sur le site de la carrière Noulet serait de 220 tonnes /an

- *DÉVELOPPER LE MAILLAGE D'INSTALLATIONS, DONT CELUI DES INSTALLATIONS DE VALORISATION ET RECYCLAGE*

Ce maillage doit notamment permettre aux détenteurs de déchets de disposer d'au moins un lieu d'apport dans un rayon de 15 km de leurs chantiers.
- *FACILITER L'IMPLANTATION DES INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX OBJECTIFS DU PLAN car l'implantation de nouvelles installations peut être confrontée à des freins majeurs et essentiels au nombre desquels, les règlements des PLU, Plans locaux d'urbanisme, qui ne prennent pas en compte la possibilité d'implanter des installations de transit, traitement ou élimination de déchets, voire excluent cette possibilité ;*
- *En cohérence avec les recommandations du SRADDET, le plan recommande :*

La prise en compte systématique de la question des besoins liés à la gestion des déchets dans les documents d'urbanisme, PLU, PLUi et SCoT…, la sensibilisation des collectivités (élus, services) et administrés sur la question de l'acceptabilité des installations, l'application d'un principe de solidarité entre les territoires pour améliorer le maillage des installations

LES PROSPECTIVES DES BESOINS ET CAPACITÉS NÉCESSAIRES EN ISDI ET REMBLAIEMENT DE CARRIÈRES qui ressortent de ce Plan montrent que le maintien des capacités de remblaiement de carrières participe à l'atteindre des objectifs.

Compte tenu des enjeux du Plan Régional de Gestion et de Valorisation des Déchets en cours d'approbation, la capacité des territoires à gérer sur leur périmètre les déchets constitue aujourd'hui une priorité. Ceci devant notamment être mis en œuvre au travers de la remise en état des anciens sites carriers. Considérant par ailleurs que le règlement graphique du PLUi, s'il permet un tel projet, ne constitue pas à lui seul la condition de la réalisation d'un ISDI. Il appartiendra au porteur de projet de s'assurer de l'obtention des autorisations ad hoc et de prendre en considération tous les impacts. Aussi, la CARENE considère nécessaire de maintenir le règlement graphique en l'état.
Une première modification au PLU de Donges est intervenue en 2016 pour autoriser les ISDI sur ce secteur. Le PLUi a naturellement repris la stratégie établie dans le PLU. Par ailleurs le processus d'élaboration et d'arrêt du PLUi n'a pas conduit à remettre en cause cette disposition.

Trois entreprises demandent des agrandissements en STECAL sur la commune de

Donges (obs 23, 27, 431) : entreprise Montfort à la Balluais, société SEAP au Moulin Neuf, société Chouteau à Hélé;

STECAL concernant la société MONFORT : les éléments fournis ne permettent pas d'apprécier la nature du projet envisagé au regard de la définition d'un STECAL notamment en commune soumise à la Loi Littoral. La demande nécessite une expertise complémentaire.
STECAL concernant la société SEAP : observation concernant le même stecal que ci-dessus.
STECAL concernant la société CHOUTEAU : la collectivité est favorable au périmètre proposé par le gérant de la société. Restant dans une surface similaire à ce qui a été proposé à l'arrêt du PLUi, celui-ci permet de localiser l'extension du bâtiment sur la partie nord-ouest du site limitant ainsi les impacts sur la maison située à l'opposé.

La commune de Donges demande de ne pas permettre un ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes) au lieu-dit Maison Noulet ;

Se reporter à la réponse ci-dessus

- L'association des habitants du Village de Gron, Montoir-de-Bretagne, dénonce l'implantation d'une déchetterie à l'emplacement de l'ancienne usine d'épuration, au pied du village, ou du moins demande sa limitation au nord du secteur ;

Une démarche est engagée entre la CARENE et l'association ; des informations et des précisions sur la nature du projet ont été données, ce qui a permis de rassurer les habitants. Aujourd'hui leur regard a évolué sur ce projet. Il n'y a donc pas lieu de modifié le PLUi.

- La société LIDL 1 rue de Villès Molle à Saint-Nazaire, demande que l'erreur matérielle relative à la parcelle EP n°609 en vue de son classement en zone AE1 et que le règlement de la zone AE précise que la hauteur maximale à l'égout (H1) est de 4,5 ou de 5 m sur le secteur AE1, ceci dans un souci de cohérence par rapport à la réalité commerciale existante ;

L'erreur matérielle sera corrigée ; le règlement pourra évoluer conformément au souhait formulé.

- Deux observations s'interrogent sur une partie du linéaire commercial à Saint-Joachim, où il n'y a plus de commerce.

L'outil linéaire commercial s'applique au rez de chaussée des constructions repérées au plan de zonage. Pour le cas présent, le linéaire commercial de type 1 interdit le changement de destination des rez de chaussée à usage économique en habitat. Il est précisé que la destination habitat recouvre la sous destination logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et la sous destination hébergement dans des résidences ou foyers.
Le changement de destination pour des activités commerciales et de services qui recouvrent quant à elles, l'hébergement hôtelier et touristique (constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial) est donc autorisé.

Thème 13 - Zones inondables
4 observations : n° 3- 72-424-432

Parmi, les observations, deux personnes contestent le caractère inondable de leur parcelle :

- Parcelle AM 250 à Pornichet (niveau plus élevé que les parcelles voisines) ;
- Parcelle AV 90 au port Chicard à Saint-André-des-Eaux : après contact auprès de la DDTM, la parcelle n'est pas inondable (personne informée par téléphone), et il y a lieu de modifier le zonage en le limitant à la route et de prendre en compte l'AZI du Brivet

actualisé (avis de la préfecture).

La collectivité prend acte de la demande de la commission d'enquête. Néanmoins, la CARENE alerte sur le fait que ce qui est appelé « actualisation AZI Brière-Brivet » correspond à une approche empirique de contrôle du périmètre AZI sur des secteurs limités (25 secteurs) correspondant soit à des zones de projets (AU) soit à des zones urbaines à forts enjeux.
Cette démonstration méthodologique établie spécifiquement pour cette étape de l'élaboration du PLUi a vocation d'une part, à sécuriser les zonages retenus sur les secteurs étudiés et d'autre part, à obtenir une validation méthodologique de la part de l'Etat sur le processus d'étude employé.
A ce stade, il n'a pas été jugé utile d'actualiser la totalité de l'AZI. Cette démarche pourra être engagée le cas échéant en coordination avec l'Etat dans le cadre méthodologique sus évoqué.

2- Remarques et Questions des PPA et PPC

Une réunion d'échanges et de concertation sur le projet de PLUi avait eu lieu entre les Personnes Publiques Associées et la CARENE le 17Janvier 2019 avant l'arrêt.
Le compte rendu de cette réunion montre que certaines questions avaient été abordées et que des réponses avaient été apportées.

Cependant les différentes PPA ont émis leurs avis (inclus dans le dossier d'enquête) avec un certain nombre de remarques et questions qui appellent des réponses de la CARENE porteur de projet de PLUI. La commission d'enquête a synthétisé ces remarques et questions en annexe n° 2 du PV.

La liste des PPA consultées est la suivante, mais certaines n'ont pas répondu :
2.1 – Préfecture de Loire Atlantique
2.2 – Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de Loire
2.3 – Direction Départementale des Territoires et de la Mer
2.4 – Direction Régionale des Affaires Culturelles Pays de Loire
2.5 – Agence Régionale de Santé Pays de Loire
2.6 – Parc Naturel de Brière
2.7 – Conseil Régional des Pays de Loire
2.8 – Conseil Départemental de Loire Atlantique
2.9 – Centre Régional de Conchyliculture Bretagne Sud
2.10 – Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique
2.11 – Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire
2.12 – Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint Nazaire
2.13 – Chambre des Métiers et de l'artisanat des Pays de Loire
2.14 – Centre Régional de la Propriété Forestière Pays de Loire
2.15 – Communauté de Communes Loire et Sillon
2.16 – Communauté de Communes Erdre et Gesvres
2.17 – Communauté d'agglomération Cap Atlantique
2.18 – Communauté de Communes Pays de Loire- Saint Gildas des Bois
2.19 – Communauté de Communes Sud Estuaire

Le présent mémoire en réponse fait l'objet de 2 annexes :
-une note répondant aux avis substantiels des services de l'Etat (DDTM, MRAe, CDPNAF),
-un tableau récapitulant les premiers éléments de réponse exhaustifs de la collectivité aux autres avis PPA.

3 - Remarques et Questions des Communes

Les Communes ont également émis leur avis avec un certain nombre de remarques et questions qui appellent des réponses de la CARENE, porteur de projet de PLUI. La commission d'enquête a synthétisé ces remarques et questions en annexe n°1 du PV.

3.1 – Besné
3.2 – La Chapelle-des-Marais
3.3 – Donges
3.4 – Montoir-de-Bretagne
3.5 – Pornichet
3.6 – Saint-André-des-Eaux
3.7 – Saint-Joachim
3.8 – Saint-Malo-de-Guersac
3.9 – Saint-Nazaire
3.10 – Trignac

D'une manière générale, les avis émis sur le projet arrêté par les Conseils municipaux des 10 Communes seront intégrés dans le dossier qui sera approuvé. La mise au point du document sera réalisée entre la CARENE et les Communes.

4 – Remarques et Questionnements de la Commission d'Enquête sur :

- Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale :

L'État conteste cette compatibilité dans ses remarques notamment sur les possibilités de construire en hameaux.
Le Pôle Métropolitain demande des justifications pour la construction dans les hameaux.

Afin de faire la démonstration de cette compatibilité, il importe tout d'abord de préciser la notion de compatibilité ainsi que sa portée juridique. Le Conseil d'Etat éclaire l'analyse dans un arrêt CE 18 décembre 2017 association Regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise et Le petit rapporteur mesnilois, req. n° 395216 en rappelant tout d'abord les principes régissant le rapport de subordination entre un SCOT et un PLU : hors certaines exceptions limitativement prévues par la loi, les SCOT doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs ; dès lors, *« pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ».*
Cette analyse globale qu'impose le rapport de compatibilité relativise l'analyse disposition par disposition. Par conséquent, une incompatibilité au SCoT ne saurait résulter de l'absence de prise en compte d'une seule de ses orientations. Aussi, l'incompatibilité du PLUi au SCoT en raison d'une seule de ses orientations est interprétable et doit être contextualisée. La CARENE propose donc de prendre appui sur l'avis émis par le pôle métropolitain qui est favorable sans réserve mais qui demande en revanche un renforcement de la justification des hameaux.

A cette fin, le rapport de présentation du PLUi dans sa version approuvée, sera renforcé afin de mettre en évidence les critères qui ont présidé à la qualification de hameaux (en dehors des Communes littorales soumises à un régime spécifique directement issu de la loi du même nom).

Tout d'abord, soulignons que ces critères ont été définis afin de ne reconnaître la qualité de hameau qu'à des secteurs urbanisés de manière suffisamment significative pour ne pouvoir être qualifiés de bâtis isolés ou d'écarts dans l'espace naturel et agricole. En effet, cet objectif du PLUi de ne pas accroître l'impact de l'urbanisation dans ces espaces s'inscrit dans un cadre normatif renforcé et répond à l'objectif du SCoT de modérer la consommation d'espaces à hauteur de 35%, objectif qui est effectivement atteint pas sa traduction dans le zonage et règlement du PLUi. Les possibilités constructives permises dans les hameaux, uniquement en comblement de dents creuses, est une résultante de cette démarche première de modération de la consommation d'espace.

Les critères de définition des hameaux :

- *le nombre de logements : 50 logements minimum*
- *l'organisation spatiale*
- *la distance au bourg*
- *la desserte en transport collectif*
- *l'assainissement collectif*
- *l'interaction avec l'activité agricole / l'environnement*
- *le potentiel de constructions*

La détermination des hameaux constructibles procède d'une approche multi-critères qui ne saurait se résumer à l'appréciation du caractère plus ou moins linéaire de l'organisation spatiale, organisation spatiale qui est le fruit d'une histoire et qui est conditionnée par des contraintes géographiques fortes de ce territoire, notamment par la présence de marais et de prés marais. Soulignons d'ailleurs que la définition même du hameau donnée par le SCoT ne repose pas sur la seule linéarité : « Un hameau est ensemble d'habitations groupées, qui ne constitue pas un noyau urbain fonctionnel. La juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire et non constituée n'est pas considérée comme un hameau ». [DOO p 5]

La CARENE considère justifiable la constructibilité, rappelons-le, en dents creuses, dans les hameaux hors communes littorales qu'elle a identifiés dans la version arrêtée du PLUi et propose donc de les maintenir dans la version à approuver, en renforçant la démonstration de leur qualité d'ensemble d'habitations groupées et en s'attachant à chacun des éléments constitutifs et cumulatifs de la définition proposée, dans un rapport de compatibilité.

- Compatibilité avec la loi littoral :

Se référer à l'annexe 1- volet loi Littoral

- Zones humides :

Les éléments d'identification n'ont pas été pris en compte dans les zones U et AU.

Se référer à l'Annexe 1 – Volet zones humides

- Économie d'espace agricole :

La limitation des enveloppes urbaines en hameau libère des terres pour l'agriculture zonée en A mais en réalité qui ne seront pas ou difficilement exploitables.

A l'inverse le développement des zones d'activités à Brais et d'habitat à Ermur ainsi que les zones AB à Saint-André-des-Eaux impactent l'activité agricole.

Ces contradictions interrogent sur l'efficience de la politique de préservation des espaces agricoles.

L'économie d'espace agricole est un des objectifs forts du PADD du PLUi, de même que le développement de l'activité.

L'élaboration du PLUi est un travail de recherche d'équilibre et de cohérence entre des objectifs qui peuvent apparaître antagonistes mais qui doivent tous trouver leur place et leur traduction dans un document d'urbanisme. La modération de la consommation d'espace s'accompagne d'une recherche de moindre impact sur l'activité agricole, en lien et en concertation avec les acteurs du territoire. Cela se traduit par de la visibilité donnée à moyen et long termes aux professionnels et par la garantie d'une préservation pérenne de certains espaces. Quant au classement en zone A de secteurs qui n'ont pu être qualifiés de hameaux dans le PLUi, il résulte de l'application directe du code de l'urbanisme. Cela contribue à ne pas aggraver des situations pré-existantes, à morceler davantage le foncier et/ou à ne pas générer de potentiels conflits d'usages en identifiant la vocation première d'un secteur à dominante agricole. Toutefois, les évolutions des bâtis existants et les annexes sont autorisées.
Par ailleurs, toujours dans une logique de modération de la consommation d'espace, d'anciennes zones vouées à être urbanisées ont été supprimées et restituées à l'agriculture (Frémaudières, …). Des zones agricoles AB affichent quant à elles un objectif de transition, néanmoins cela permet de donner une lisibilité sur la durée du PLUi.
Enfin, il est rappelé l'existence d'un Périmètre de Protection d'Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PEAN) à Saint-Nazaire d'une superficie de 880 ha offrant une visibilité à très long terme qui permet de renforcer la pérennité de la vocation agricole des terrains, de donner un signe de très grande stabilité foncière pour favoriser les transmissions et inciter de nouvelles installations agricoles.
La dynamique économique grand ouest, en particulier celle du bassin nazairien implique de disposer de nouvelles capacités d'accueil (Rapport de présentation – Schéma d'Accueil des Entreprises).
La consommation foncière pour les zones d'activités est une préoccupation c'est pourquoi la CARENE et ses aménageurs visent toujours l'optimisation du foncier dédiée à l'activité économique. Cet axe se concrétise tant dans la rationalisation des terrains cédés pour des projets neufs que dans la mise en œuvre des projets de renouvellement économique (Bd des Apprentis) ou encore dans les projets de renouvellement des parcs économiques que le PLUi soutient par la flexibilité règlementaire qu'il apporte.
Mais il convient de rappeler que la réalité et l'efficience ce ces processus de renouvellement et d'optimisations foncières ne pourraient pas exister sans la politique publique opérationnelle menée par la CARENE (préemption foncière, ingénierie développée de management environnemental, création et / ou portage en propre d'immobiliers d'entreprise, …)

- Interface entre l'habitat et les activités industrielles :

Comment comptez-vous gérer cette interface et qu'elle suite envisagez-vous ? (exemple : proposition de « vivre à Méan Penhoët »).

Se référer au Thème 12 – Observation n°403

- Chaumières : Pensez-vous établir un cahier de suivi pour la résolution des problèmes des chaumières ?

Le SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire au travers du document graphique du DOO intitulé « Affirmer le paysage comme armature du projet d'éco-métropole / Orientations issues de la Charte du PNRB » identifie 10 secteurs emblématiques sur le territoire de la CARENE où il convient de « Préserver et valoriser les secteurs de chaumières ».
La Charte du PNRB précise que « les communes préservent le patrimoine de chaumières situé dans les secteurs identifiés au plan du Parc dans les documents locaux d'urbanisme et au travers d'outils

de protection ». Il appartient donc aux EPCI de décliner des dispositions de préservation dans leurs documents d'urbanisme.
Dans un rapport de compatibilité, le PADD du PLUi débattu en octobre 2017 exprime la volonté de préserver et de valoriser les secteurs de chaumières emblématiques afin de préserver le paysage et le patrimoine briéron porteur d'une identité forte pour le territoire.
Dans l'exercice que représente la traduction règlementaire de cette orientation, les élus se sont trouvés confrontés à la prise en compte du phénomène de dégradation prématuré des toits de chaume et ont dû assurer la compatibilité du futur document d'urbanisme intercommunal avec les documents de normes supérieures alors que les conditions de pérennité du matériau ne sont pas aujourd'hui garanties. En cela, le PLUi dans sa version arrêtée a circonscrit l'obligation de préservation du toit de chaume en cas de réfection aux 10 secteurs identifiés au Plan de Parc.

Suite à l'enquête publique, la CARENE confirme sa position de maintenir l'obligation de protection des toitures en chaume aux seuls secteurs identifiés au SCoT.
Par ailleurs, conformément à la demande du PNRB d'identifier les bâtiments qui doivent conserver leur toit en chaume en les faisant apparaître sur le plan de zonage pour faciliter la compréhension de la règle par les propriétaires et faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols, la CARENE retient l'inventaire proposé selon deux catégories de chaumières (patrimoniales et identitaires) et le considère, après vérification, cohérent et complet. Cette identification répond également à l'avis des services de l'Etat qui préconise une intégration des dispositions dans les zonages concernés plus efficace et protecteur.
À noter que dans le cadre de son avis municipal, la Commune de Saint-André des Eaux souhaite préserver les chaumières sur l'ensemble de son territoire au titre des chaumières patrimoniales et identitaires en complément des secteurs issus du SCoT. L'inventaire transmis par la Commune sera également retranscrit au règlement graphique et ces chaumières identifiées feront l'objet de l'obligation de conservation de leur toit de chaume.
Pour le cas des annexes, la CARENE maintient la recommandation pour ce type de bâti, malgré l'intérêt patrimonial reconnu et indique que la définition d'annexe sera précisée.
Il convient de rappeler que le PLUi peut contenir exclusivement des règles d'urbanisme et non des politiques d'aides publiques ou des recommandations et prescriptions techniques qui relèvent du code de la construction mais au regard des nombreuses interrogations et contributions émises lors de l'enquête publique, la collectivité précise les éléments de politique publique suivants :

A l'occasion du présent mémoire en réponse, la collectivité réaffirme que la mise en œuvre du document sera assortie d'un dispositif d'aides. En effet, afin de soutenir les propriétaires en secteur « chaume obligatoire » et impactés par une dégradation prématurée de leur toiture, les élus de la CARENE souhaitent préciser dans le PLUI le cadre du dispositif d'aide qu'elle ambitionne de mettre en place. Les grands principes sont exposés ci-après :
<u>Préambule :</u>
De 1970 à 2010, des aides financières pour préserver/reconstituer le patrimoine des chaumières ont été versées par l'Etat, le PNRB, la Région et la CARENE permettant de restaurer un patrimoine en ruines jusqu'à en faire un atout touristique.
D'autres aides sont disponibles (CITE et aides « économie d'énergie » de l'ANAH, Fondation du Patrimoine) mais demeurent restrictives (labellisation RGE de l'artisan chaumier par exemple) et insuffisantes au vu du montant de réfection d'une toiture de chaume.
<u>Les grands principes</u>
Le dispositif en préparation vise à préserver un patrimoine existant impacté par une dégradation prématurée par le champignon. Le dispositif à créer devra être cohérent, homogène et équilibré sur

l'ensemble du territoire du Parc, que ce soit en termes de critères mais également de subventions allouées. Chaque collectivité (EPCI) aura la charge de gérer les dossiers sur son propre territoire.
Le dispositif sera potentiellement cumulable avec les autres aides des différents partenaires.
Critères d'attribution
Le dispositif apportera une aide aux propriétaires de chaumières dans les secteurs avec chaume obligatoire. La question de la prise en compte des chaumières en dehors de ces secteurs sera examinée sans présager à ce stade des niveaux de prises en compte.
Le cas des annexes sera également examiné.
Le dispositif s'appuiera sur la réalisation de diagnostics préalables permettant de déterminer le caractère et le niveau de la dégradation et de préconiser la nature des travaux de réfection à conduire. Il devra être réalisé par une expertise indépendante, soit suite à une consultation, soit suite à un appel à manifestation d'intérêt si plusieurs opérateurs sont en capacité de répondre. Ces professionnels devront pouvoir attester de la qualité du roseau posé (taux de sel, taille de coupe, taux d'humidité) et « labellisé ou charté » respectant les règles et bonnes pratiques en cours d'édification.
Dans tous les cas un cahier des charges devra être respecté et un modèle de rapport de préconisations établi.
Le niveau de sa prise en charge sera également examiné par les co-financeurs potentiels qui seront interrogés.
Nature des travaux subventionnables
Le financement de travaux de réfection s'appliquera sur les couvertures en chaume prématurément dégradées par des micro-organismes (phénomène identifié), les toitures les plus atteintes seraient a priori prioritaires au dispositif.
Ce seront les travaux prescrits par le diagnostic. Il pourra s'agir de réfections partielles (traitement des fissures) ou totales (dépose et repose d'un toit de chaume neuf) ?
Il sera examiné la prise en compte de critères supplémentaires : épuisement de la garantie décennale, entretien ou non de la toiture, …)
En revanche, il n'a pas vocation à subventionner les nouvelles constructions, un bien mal-entretenu, les toits « avec un vice de construction ».
Calcul de l'aide
Elle s'adressera aux propriétaires occupants, une modulation selon les niveaux de revenu sera examinée.
La question de l'éligibilité des propriétaires bailleurs et des résidents secondaires fera également l'objet d'un examen spécifique.
Des simulations et différents scénarios d'aides seront étudiés et soumis à arbitrage des co-financeurs potentiels.
Moyens
- *Le Parc a vocation à coordonner pour l'ensemble de son territoire l'ensemble des interventions. A ce titre, la CARENE souhaite que la mise au point d'une telle politique publique soit construite en cohérence avec les EPCI du Parc concernés par cette disposition de préservation des chaumières induites par l'application de la Charte.*
- *Le Parc conserverait l'animation territoriale du dispositif et assurerait les missions de sensibilisation/communication.*
- *Le dispositif serait limité dans le temps de façon à mettre en place les bonnes pratiques, voire ajustable, après une période expérimentale marquée d'un bilan.*
- *Chaque EPCI aurait en charge l'instruction des dossiers sur son territoire, les EPCI étant habilités et outillés pour le suivi des aides à l'amélioration de l'habitat privé ancien sur leur territoire.*

- Nécessité d'entretien d'une base de données commune détenue par le Parc pour évaluer l'impact des mesures prises.

Enfin, face au phénomène grandissant de dégradation prématurée des toitures de chaumières, le PNRB a lancé en 2017, un plan d'actions pour comprendre et résoudre la problématique. En 2018, des études ont permis d'identifier les causes et d'engager un travail de structuration de la filière avec les professionnels.
Début 2019, des rencontres européennes ont permis de décrire les solutions techniques concrètes multifactorielles pour la préservation des toits de chaume :
- un roseau de qualité suffisante (faible taux de sel notamment)
- bien mis en œuvre
- bien entretenu permettant de limiter la rétention d'eau/d'humidité et donc le développement fongique.
La collectivité rappelle qu'elle s'implique pleinement comme acteur des démarches de connaissance du phénomène fongique et de structuration d'une filière chaume pilotées par le PNrB.

• OAP : quelles sont les conséquences pour des propriétaires privés dans le cas d'une OAP avec opérateur unique ?

L'OAP est un outil pour développer des principes d'aménagement (guider, orienter) sans confiner le futur projet à une seule solution et réalité opérationnelle. Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs nécessitant une approche d'ensemble. L'OAP fixe aussi des objectifs de programmation (principes structurants dans l'aménagement du site, vocation, périmètre densité de logement, typologie bâtie…)
Les objectifs d'une OAP :
- bénéficier d'une réflexion globale sur des secteurs à enjeux pour rendre l'aménagement cohérent,
- exprimer des ambitions de qualité, respectueuses de l'environnement et se doter d'un guide de conception des futurs secteurs
- informer les habitants sur la vocation et l'organisation générale de ces sites.
A contrario, les OAP ne fixent pas, à ce stade, un projet précisant la localisation des différentes constructions. Lorsque des études réglementaires ou des études de faisabilité étaient connues au moment de la réalisation du PLUi, les principes d'aménagement issus de ces études ont été intégrés aux OAP.
Ainsi, seuls les principaux enjeux ont été volontairement traduits dans les OAP afin d'avoir des objectifs et des recommandations cohérents à l'échelle de l'ensemble du territoire.
L'objectif est de laisser une souplesse aux futurs aménageurs qui devront quoi qu'il en soit répondre aux mesures environnementales (protections de milieux, compensations, gestion des eaux pluviales, ...) listées dans les arrêtés préfectoraux lorsqu'ils existent. Pour plus de clarté, des précisions seront apportées, en complément du pictogramme « risques », sur la nature de ces derniers (inondations, AZI, servitude d'utilité publique…).

La notion d'opérateur unique n'apparaît pas dans les OAP. C'est davantage, la notion d'opération d'ensemble qui est introduite dans certaines OAP afin de garantir la cohérence du projet, de la programmation, des enjeux environnementaux, d'insertion dans le tissu existant, …la cohérence d'ensemble peut aussi avoir pour objet la responsabilité conjointe des enjeux financiers, administratifs, procéduraux entre des opérateurs qui pourraient être multiples.

Annexes au mémoire en réponse

ANNEXE 1

Premiers éléments de réponse aux services de l'Etat

La collectivité a fait le choix, dans ce délai imparti, d'apporter des premiers éléments de réponse aux réserves émises par les services de l'Etat dans leur avis général, à savoir :

- d'assurer la compatibilité du PLUi avec le SCoT métropolitain en matière de réduction de la consommation d'espaces dans toutes ses composantes (habitat, équipements, activités), de densité et d'arrêt du développement de l'urbanisation des zones l'urbanisation diffuses dans l'espace rural,

- d'intégrer des objectifs précis sur la déclinaison du volet LLS permettant la réalisation effective de logements sociaux en compatibilité avec le PLH,

- de prendre en compte les remarques relatives aux dispositions de la loi Littoral,

- de parfaire la compatibilité avec le PGRI en matière de risque d'inondation,

- de procéder à l'identification des zones humides sur les secteurs classés en zone AU, a fortiori sur ce territoire intercommunal marqué par l'omniprésence de l'eau,

- de compléter votre document d'un volet consacré à l'assainissement présentant l'état de situation des stations sur le plan hydraulique et organique en lien avec les projets.

Il s'entend que les développements ci-après contribuent également à répondre pour partie aux observations de la MRAe et de la CDPNAF.

L'annexe technique des services de l'Etat fera l'objet, quant à elle, d'un examen détaillé dont les différentes thématiques (OAP, règlement écrit et graphique, structuration du dossier, articulation et cohérence entre les documents, …) trouveront des réponses au moment de l'approbation du PLUi, en cohérence avec les éléments exposés ci-après.

Les autres remarques formulées par la MRAe (relatives aux risques naturels, aux incidences et mesures ERC, à la TVB, au résumé non technique, …) seront également prises en compte dans le document qui sera approuvé. En effet la portée de ces remarques vise majoritairement des enjeux de complétudes, d'organisation du dossier et d'articulation entre ses différentes pièces…

Volet Consommation d'espaces

1/ La méthodologie d'analyse de la consommation foncière employée pour le PLUi

La CARENE précise que, d'un point de vue méthodologique, en vue de garantir la compatibilité avec le SCoT et avec le PADD, lesquels fixent un objectif de -35% de consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine, le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'appuiera sur la période de référence 1999-2012.
Au regard de l'article L 151-4 code de l'urbanisme, la période de référence sera 2004 – 2016 car il n'existe pas actuellement, de base de données sur l'occupation du sol ni de photo-aérienne postérieures à 2016.

Pour rendre l'analyse de la consommation foncière la plus efficiente possible, il a été décidé de s'appuyer sur la BD MOS 44 (Base de Données Modes d'Occupation des Sols). Cette base de données est mise à disposition par le Conseil Départemental de Loire-Atlantique. Créée en 1999, elle a fait l'objet de réactualisations régulières en 2004, 2009, 2012 et 2016. Elle est constituée à partir d'une photo-interprétation assistée par ordinateur et identifie les parcelles artificialisées de plus de 2000 m² sur l'ensemble du département. Cet outil de mesure permet de produire une analyse des différents modes d'occupations des sols ainsi que des proportions d'urbanisation du territoire. Elle permettra d'assurer un suivi de la consommation d'espace dans le temps.

Base de données connue et reconnue nationalement et localement, la BD MOS fiabilise ainsi une démarche reproductible et homogène sur l'ensemble de la métropole et comparable avec les autres villes ou agglomérations du département de la Loire Atlantique. Elle observe les changements d'occupation du sol : le calcul de la consommation des espaces par l'artificialisation est effectué par la somme des surfaces naturelles, agricoles et forestières qui ont été artificialisées pendant une période donnée.

Afin de déterminer la consommation d'espaces agricoles et naturels au sein et hors des espaces déjà artificialisés, une enveloppe urbaine a été définie pour l'année 1999 ainsi que pour l'année 2004 (selon la méthodologie présentée dans la partie sur les changements de zonage). Ainsi il est possible de déterminer si les espaces considérés comme nouvellement artificialisés par le BD MOS l'ont été au sein ou hors de l'enveloppe urbaine.

2/ La consommation foncière induite par l'application du PLUi

Dans le cadre de l'approbation du document, il sera procédé à une réactualisation de l'analyse de la consommation foncière induite par l'application du projet de PLUi comme demandé par les services de l'État et en conformité avec le code de l'urbanisme. En effet, l'analyse de la consommation d'espace réalisée au sein du projet de PLUi arrêté s'appuyait uniquement sur la période de référence 2004-2016 et sur une analyse de la consommation d'espace qui incluait la densification des espaces déjà urbanisés.

En réponse à la demande des services de l'Etat, l'analyse de la consommation d'espace au sein du PLUi approuvé se fera désormais au regard de la consommation d'espaces agricoles et naturels selon deux périodes de référence :

- 2004 - 2016 : analyse en application des dispositions édictées à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme > modération de la consommation d'espaces (dans et hors espaces déjà artificialisés)

- 1999 - 2012 : analyse au titre du SCoT métropolitain et du PADD, les objectifs de réduction de la consommation d'espaces étant établis au regard de la période 1999-2012 > réduction de la consommation d'espace en extension de – 35 %

D'ores et déjà dans la poursuite de l'atteinte des objectifs ci-dessus et afin de répondre aux avis des PPA et émis lors de l'enquête publique, la projection de la consommation d'espaces sera recalculée au regard de différents éléments et notamment :

- la déclassification de certaines zones AU ou U en AB, au regard de la temporalité des projets à l'instar par exemple de:
  - la vaste zone 2AUl située entre la RD 100 et l'aérodrome de Montoir.

- L'actualisation des espaces réellement artificialisés en 2019, (certains secteurs ayant déjà été viabilisés).

  C'est pourquoi, un certain nombre de zonages seront réinterrogés tels que les secteurs économiques et des secteurs d'habitation :

  - L'îlot 7 par exemple sur la zone d'activité de Brais à Saint-Nazaire est aujourd'hui en partie raccordé et ne peut plus être considéré comme une zone d'activité future.
  - La phase 1 du secteur nord de la ZAC des Six Croix 2 à Donges est aujourd'hui engagée, des constructions y sont d'ores et déjà édifiées
  - La phase 1 de la zone d'activité de la Harrois 2 est également engagée et viabilisée.
  - Les hameaux du Parc à Besné sont pour une grande partie aujourd'hui construits.

- Un ajustement de certains périmètres de STECAL et zones d'équipements au plus près des réels besoins de développement. Il s'agit là de réinterroger la pertinence des périmètres de zones d'équipements, parfois très importants au regard du projet et situés en extension de l'urbanisation. À titre d'exemple, les secteurs suivants verront leur périmètre diminuer voire supprimer :
  - Le secteur de Rozé à Saint-Malo de Guersac : le STECAL de plus de 40 hectares sera réduit pour être resserré au plus proche des bâtiments existants. Ainsi une diminution de plusieurs dizaines d'ha sera opérée.

- Le STECAL sur Loncé à Montoir de Bretagne sera supprimé puisqu'il ne concerne qu'une aire de pique-nique ; il couvre environ 1ha.
- Le STECAL sur le cimetière de Trignac sera ajusté afin de prendre en compte l'existence d'une zone humide.
- …

- Par ailleurs, il convient de préciser que le règlement des STECAL est très contraignant et n'entrainera pas une artificialisation totale du périmètre. A l'exemple de la zone NQ, pour toute nouvelle construction, 50% minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

Volet Habitat

Politique de l'habitat en matière de production de logements notamment sociaux

Dynamique de production

L'Etat relève que les objectifs du PLUI, étant calés sur ceux du PLH et prolongés en tendance, paraissent réalistes et correspondre à la réalité de la production. Toutefois, il indique que la production de la dernière période a connu un fléchissement sensible. Deux communes sont en déprise de population. Il interroge donc la pertinence de maintenir des objectifs élevés.

Notre territoire connaît des cycles très marqués de production de logements, liés à une dynamique de marché également très cyclique.

La moyenne de production de logements sur un temps long (2011-2018) est de 1042 logements par an, mais masque des disparités très fortes entre le début de la période, en haut de cycle avec près de 1300 logements livrés par an (2011 à 2013), et le creux de cycle où la production est tombée à près de 800 logements par an (2015 à 2017).

Or, force est de constater que la dynamique de marché se maintient depuis 2016-2017 à un niveau très élevé. Cela est perceptible surtout pour les communes de Saint-Nazaire et Pornichet, qui portent à elles deux la majorité de la dynamique de promotion.
Si l'on regarde les permis de construire déposés (et accordés) en 2017 et 2018, cela représente plus de 1550 logements par an pour toutes les communes de la CARENE, Pornichet et Saint-Nazaire assurant à elles-seules plus de 1100 logements soit l'objectif PLH.

Les perspectives de développement économique du territoire, l'attractivité retrouvée de l'agglomération, augurent du maintien d'une production à un niveau plus élevé que sur la période 2015-2017, et pour une durée plus longue que celle des cycles connus précédemment.

Le maintien d'un niveau de production à 1100 logements par à l'horizon 2030 constitue donc une hypothèse à la fois réaliste et prudente sur un temps long de 10 ans.

La production en logements sociaux et les outils du PLUI

L'objectif de production en logements sociaux sur le territoire de la CARENE est fixé à 30% de la production totale, soit environ 330 à 350 logements sociaux par an.

L'intégralité des outils à la disposition de l'agglomération pour produire ces logements n'est pas exposée dans le PLUI puisque le présent Plan ne vaut pas PLUI H.

Les outils réglementaires du PLUi pour le logement social viennent ainsi contribuer aux objectifs de production, mais ils n'en constituent qu'une partie, l'agglomération ayant une démarche volontariste de production en propre avec des outils fonciers et des moyens financiers ad hoc.

Les outils réglementaires sont donc inscrits là où ils produisent les effets les plus remarquables, à bon escient.

S'agissant des **Emplacements Réservés Logements (ERL),** une Commune avait pu l'expérimenter jusqu'à présent, la commune de Donges. Six emplacements réservés avaient ainsi été inscrits au PLU depuis 2010. Ces emplacements ont produit en 9 ans 87 logements sociaux, mais uniquement là où il y avait maîtrise foncière de la collectivité ou d'institutionnels. Le déclenchement de la faisabilité opérationnelle, n'étant donc pas le règlement du PLU mais la maîtrise foncière. La pression immobilière sur les communes de la CARENE autres que Saint-Nazaire et Pornichet est inexistante, la dynamique de production étant portée uniquement dans ces communes par les opérations publiques d'aménagement, quelques lotissements privés, et de l'habitat individuel en diffus pur.

L'ERL est donc inopérant sur notre territoire pour assurer le rythme de production en logement social à la hauteur des enjeux.

Il a donc été abandonné au bénéfice des **OAP sectorielles.**
En effet, ces dernières permettent d'inscrire pour chaque site un pourcentage de logements sociaux. La collectivité s'engage à renforcer sur son territoire la proportion de logements sociaux lorsque le projet le permet. A cet égard, un travail fin a permis de faire évoluer – quand cela était pertinent et possible – soit les densités « cibles » de chacune des OAP, soit la part de logements sociaux à produire.
Ainsi, une dizaine d'OAP verront leurs objectifs de production modifiés (cf. tableau détaillé page 56)

- 11 /Métairie Neuve à Saint-André-des-Eaux
- 14/ Pré de l'Étang à Pornichet
- 19/ Butte d'Ermur à Pornichet
- 20/ Village d'Ermur à Pornichet
- 31/ Leroy Plaisance à Pornichet
- 34/ Les Paludiers à Pornichet
- 40/ Ilot Mahé à Saint Malo de Guersac
- 41/ Les Dabonnières à Saint Malo de Guersac
- 42/ Ilot Grée à Saint Malo de Guersac
- 51/ Clos Galants à Donges

Pour ces mêmes raisons, les **servitudes de mixité sociale** ont été ciblées sur les seules communes qui ont un marché de la promotion immobilière actif : Saint-Nazaire, Pornichet, et Trignac pour partie. Pour les autres communes, inscrire des périmètres de servitude de mixité sociale ne serait soit d'aucun effet (pas d'opération groupée privée pour déclencher la servitude) soit aurait des résultats accompagnés d'effets secondaires inopérants. On peut ainsi prendre l'exemple de la commune de Saint-André des Eaux qui avait inscrit une servitude de mixité sociale dans son PLU depuis 2007. Cela a permis de produire 47 logements sociaux en 10 ans, mais cela a généré beaucoup de difficultés : une faisabilité critique pour les bailleurs sociaux (seulement 2 à 8 logements par opération), voire une infaisabilité technique du fait du manque d'assainissement par exemple.

S'agissant des périmètres de servitude de mixité sociale, ils ont donc été inscrits là où la dynamique immobilière est porteuse. Ils ont été revus pour produire davantage d'effets, en accompagnement d'une attractivité immobilière retrouvée.

Pour la commune de Pornichet la servitude de mixité sociale a été adaptée. Ainsi, pour toutes les opérations comprises entre 15 et 30 logements, un objectif de 20% de logements sociaux sera exigé, et cet objectif est porté à 30% à partir de 30 logements.

La commune de Saint-Nazaire est quant à elle couverte par 4 secteurs dont les règles ont été rehaussées (les seuils de déclenchement de la SMS ayant été abaissés). Lors de l'approbation du PLUi, le secteur 2 verra son seuil passer de 2 000m² à 1 500m² et dans le secteur 5 le pourcentage de logements sociaux dans le centre-ville ne sera plus de 15% mais de 25%. Ces modifications viendront ainsi renforcer l'effort de la CARENE dans la réalisation de logements sociaux.

Les SMS sur la commune de Saint-Nazaire ont permis de produire 220 logements sociaux depuis 2014 (PC déposés et accordés depuis 2014), en accompagnement de plus de 1500 logements privés.
Avec les nouvelles règles du PLUI, appliquées sur cette même période, ce serait non plus 220 mais 380 logements sociaux qui auraient été produits et un peu plus de 1350 logements privés.

Même si la commune de Saint-Nazaire a déjà atteint le taux de logements sociaux requis au titre de la loi SRU, l'objectif est bien de produire du logement social en nombre en cœur d'agglomération, là où la demande est la plus forte.

Pour autant, l'exigence de développer le parc de logements sociaux est bien partagée par toutes les communes du territoire, y compris par les communes qui ne sont pas encore concernées par la loi SRU.

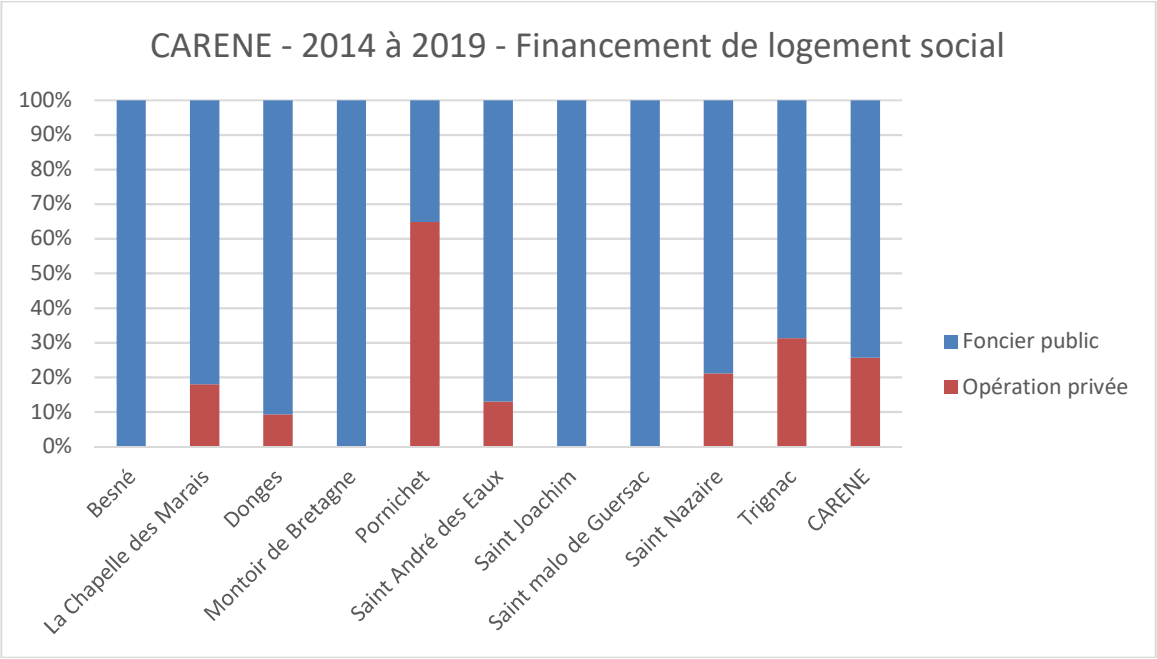
Pour cette raison, l'EPCI accompagne financièrement et opérationnellement la production de logements sociaux sur les communes. La grande majorité de la production se fait ainsi en opération publique d'aménagement, sur des fonciers publics, voire en densification sur des fonciers détenus par les bailleurs.

Entre 2014 et 2019, 1900 logements locatifs sociaux ont été financés sur les communes de la CARENE, parmi lesquels 1415 logements étaient situés sur des fonciers maîtrisés (75%) et 485 (25%) sur des fonciers privés (servitudes de mixité sociale, ERL, OAP).

Pour les dix années à venir, l'enjeu pour la CARENE est de continuer à mobiliser les moyens de la production par la maîtrise foncière, alors même que le foncier est de plus en plus contraint (renouvellement urbain).

En complément, les outils réglementaires du PLUI doivent être utilisés au maximum de leurs effets :

- Maintien des SMS sur Pornichet, qui a permis d'assurer 65 % de la production sur la période passée
- Consolidation des SMS sur Saint-Nazaire, ce qui va accroitre la production de logements sociaux en opération privée
- Dans toutes les communes, mise en place d'OAP avec programmation en logements sur mesure et adaptée au contexte


CARENE - 2014 à 2019 - Financement de logement social
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Besné
La Chapelle des Marais
Donges
Montoir de Bretagne
Pornichet
Saint André des Eaux
Saint Joachim
Saint malo de Guersac
Saint Nazaire
Trignac
CARENE
Foncier public
Opération privée

N°	nom de l'OAP	commune	densité - OAP V arret	logement social - OAP V arrêt	Nouvelle Rédaction proposée
11	**Metairie Neuve**	Saint-André-des-Eaux	20 +/-2	réaliser, au minimum, 25% logements locatifs sociaux	Tendre vers une densité brute de 20 gts/ha réaliser, au minimum 30% de LLS
14	**Pré de l'Etang**	Pornichet	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha	Réaliser au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
19	**Butte d'Ermur**	Pornichet	acceuillir une opération d'une densité brute de 20 logements / ha minimum	Réaliser au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations de Maîtrise d'Ouvrage publique il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	accueillir une opération d'une densité brute de 30 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
20	**Village d'Ermur**	Pornichet	acceuillir une opération d'une densité brute de 20 logements / ha minimum	Réaliser au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
21	**Petit Canon**	Pornichet	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha	Réaliser au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations de Maîtrise d'Ouvrage publique il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	tendre vers une densité brute de 30 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
28	**Ilot Paris**	Pornichet	réaliser une densité brute de 40 logements / ha minimum	intégrer au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations de maîtrise d'ouvrage publique il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	réaliser une densité brute de 40 logements / ha minimum réaliser au minimum 20% de logements sociaux pour les opérations entre 16 et 30 logements et 30% mini pour les opérations de plus de 30 logements
31	**Leroy Plaisance**	Pornichet	réaliser une densité brute de l'ordre de 60 logements / ha	Intégrer au minimum 20 % de logements sociaux sur les opérations privées. Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	réaliser une densité brute de l'ordre de 60 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
34	**Les Paludiers**	Pornichet	réaliser une densité brute de l'ordre de 100 logements / ha	Intégrer au minimum 20% de logements sociaux sur les opérations privées. Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins 30% de logements sociaux.	réaliser une densité brute de l'ordre de 100 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
35	**Boulevard de Saint-Nazaire secteurA**	Pornichet	environ 80 logements	Réaliser au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux	environ 80 logements réaliser au minimum 30% de logements sociaux
	Boulevard de Saint-Nazaire secteur B	Pornichet	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha	Doit réaliser au moins 30 % de logements sociaux lorsqu'il s'agit d'une opération sous Maîtrise d'Ouvrage publique, et au moins 20 % de logements locatifs lorsqu'il s'agit d'une opération privée de plus de 15 logements.	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha réaliser au minimum 20% de logements sociaux pour les opérations entre 16 et 30 logements et 30% mini pour les opérations de plus de 30 logements
40	**Ilot Mahé 1**	Saint-Malo-de-Guersac	10/13 a mimnima	non précisé	tendre vers une densité brute de 40 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
41	**Les Dabonnières**	Saint-Malo-de-Guersac	réaliser une densité brute de 20 logements / ha minimum	non précisé	tendre vers une densité brute de 30 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
42	**Ilot Grée**	Saint-Malo-de-Guersac	12 logements a minima	non précisé	tendre vers une densité brute de 30 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
51	**Les Clos Galants Est**	Donges	réaliser une densité brute de 40 logements / ha minimum	réaliser, au minimum, 25 % de logements locatifs sociaux.	réaliser une densité brute de 40 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux

Volet Loi Littoral

Évolutions apportées sur l'application de la Loi littoral suite aux avis formulés par les PPA

Afin de prendre en considération les remarques formulées par les PPA et, en particulier, la DTM, la MRAe et la CDPNAF, la collectivité s'est appliquée à reprendre une à une les différentes thématiques énoncées dans la loi Littoral.

1 / La constructibilité

Dans les Communes concernées par la loi littoral (Saint-Nazaire, Pornichet, Donges et Montoir-de-Bretagne), la notion de hameau n'a pas d'existence juridique. L'article L121-8 du code de l'urbanisme, issu de la loi ELAN du 23 novembre 2018, qui détermine le régime d'urbanisation en Communes littorales indique :

- L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.
- Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées (…).

La loi prévoit qu'il appartient au SCoT d'identifier les secteurs déjà urbanisés susceptibles d'être urbanisés à l'intérieur de leur enveloppe **et au PLUi de les délimiter**. La Loi ayant été adoptée postérieurement à l'adoption du SCoT Nantes Saint-Nazaire, une évolution de ce dernier est nécessaire à l'identification de ces secteurs, secteurs dont la loi ELAN donne les critères de définition :

« Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. ».

En attendant, le rapport de présentation du PLUi, dans sa version approuvée, est appelé à évoluer sur ce point afin de bien préciser la notion de « secteur déjà urbanisé ».
Le renforcement de la justification consiste à démontrer que les secteurs retenus (hors Beauregard-Territoire de Saint-Nazaire) dans le PLUi arrêté ***sont caractérisés par un nombre et une densité significatifs de construction, en référence aux secteurs du territoire pouvant être qualifiés de village au sens de la loi littoral, et qualifiés comme tels dans le SCoT.***

En effet, sur cette notion, le juge administratif se réfère aux considérants posés par le Conseil d'Etat dans ses arrêts « Commune du Lavandou » et « Commune de Porto-Vecchio » afin de déterminer si un secteur peut être ou non qualifié de « village » au sens du Code de l'urbanisme.

Le SCoT identifie 4 villages au sein des communes littorales (3 sur le territoire de Donges et 1 sur le territoire de Pornichet).

Le PLUi apprécie la notion de densité significative au regard du contexte local.
Ainsi, afin de tenir compte des caractéristiques urbaines et paysagères qui diffèrent entre l'est et l'ouest de l'agglomération*, il est proposé de se référer à une densité de :*
- 10 constructions par ha pour les Communes de Donges et de Montoir-de-Bretagne (référence aux villages de la Pommeraie, Revin et la Scencie).
- 8 constructions par ha pour les communes de Pornichet et Saint-Nazaire (référence au village des Forges).
Cette double référence tient au fait que les communes ne disposent pas des mêmes spécificités paysagères, résidentielles et économiques. Les communes de Saint-Nazaire et Pornichet constituent pour l'agglomération un moteur essentiel du développement de la presqu'île et de la métropole Nantes-Saint-Nazaire, notamment vers les activités balnéaires et littorales. La Commune estuarienne de Donges est, elle, davantage tournée vers le complexe industrialo-portuaire ainsi que d'autres zones économiques majeures du territoire.

Nom du village commune littorale	**Densité brute** construction / hectare
La Pommeraie à Donges	9,9
Revin à Donges	11,1
La Scencie à Donges	10,7
Les Forges à Pornichet	8,0

- Par ailleurs, la prise en compte de la desserte par les transports et l'assainissement collectif existant ou programmés comme sur le secteur de Cuneix à Saint-Nazaire permettent de contribuer à identifier ces secteurs comme caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions.

Dans le cadre de son élaboration, le PLUi procède à la délimitation des secteurs qui lui incombe. Il importe cependant de préciser qu'une modification du document pourrait, le cas échéant, s'avérer nécessaire postérieurement à l'intégration et à la traduction locale dans le SCoT des critères posés par la loi.

Dans l'attente, et jusqu'au 31 décembre 2021, à l'intérieur de ces secteurs déjà urbanisés identifiés par le PLUi, il sera fait application du **régime transitoire** pour la délivrance des autorisations de construire comme le prévoit l'article 42 III de la loi ELAN jusqu'au 31/12/2021, des constructions et installations qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, peuvent être autorisées avec **l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDNPS,** dans les secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais non identifiés par le SCoT.

2 / Les coupures d'urbanisation

- **Règlement écrit**

Le règlement écrit sera modifié concernant les dispositions applicables aux coupures d'urbanisation afin d'encadrer la constructibilité de ces secteurs, en accord avec le code de l'urbanisme et la jurisprudence.

Compte tenu du faible nombre de bâtis concernés en coupure et du faible degré de « littoralité », les extensions seront permises.

- ***Toutes les nouvelles constructions seront interdites*** *sauf pour les besoins de mise aux normes des exploitations agricoles et les structures d'accueil légères et démontables sous réserve de limiter leur durée occupation à trois mois.*
- ***Les extensions du bâti existant seront limitées à 30 m².***
- ***Le changement de destination*** *du bâti repéré est autorisé mais uniquement vers des activités agricoles ou des logements de fonctions liés et nécessaires à l'activité agricole.*

- **Règlement graphique**

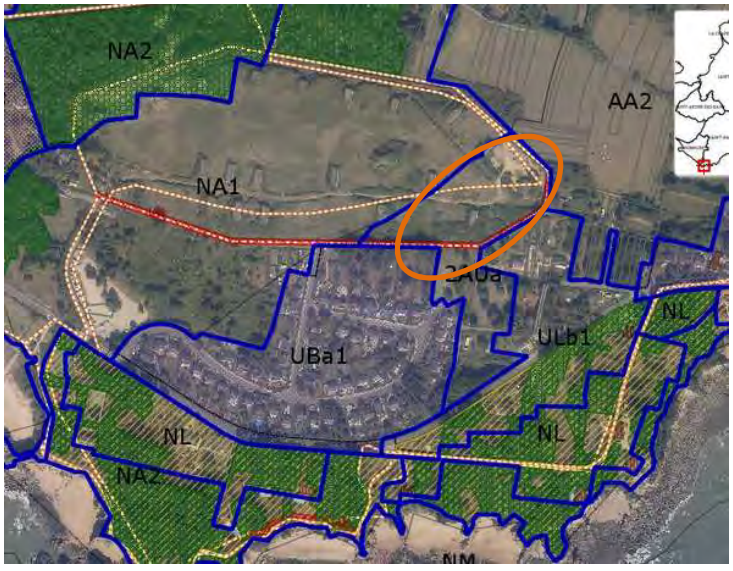
Les périmètres des coupures d'urbanisation, issus du SCoT ont été re-délimités en s'appuyant sur des limites paysagères. [Pour rappel, les coupures présentées au SCoT, à l'échelle 1/50000 n'ont pas pour finalité d'être reprises telles quelles dans les documents de rang inférieur, mais doivent être retravaillées sur cette base à une échelle plus fine (= échelle parcellaire)]. Les documents graphiques correspondants sont présentés ci-après.

Plus particulièrement pour la coupure N° 39 :

➢ Le projet urbain transcrit dans l'OAP du Petit Canon viendra finir définitivement l'urbanisation et former une lisière structurée vis-à-vis de la coupure 39, et permettra de mettre fin au phénomène de « cabanisation » en place (pollutions assainissement, paysagère …).

➢ La coupure sera étendue sur une quarantaine d'hectares, au Nord.

Pour rendre plus cohérente la coupure d'urbanisation, la partie nord de la zone 2AU située sur le Camp de la Torpille est supprimée et inscrite en NA1.



3 / La bande des 100 mètres

Il n'y a pas d'évolutions réglementaires sur le plan de zonage concernant la bande des 100 mètres car le choix a été fait de ne pas reporter cette limite sur le règlement graphique. Toutefois, pour répondre à la problématique de superpositions des zonages soulevée par la DDTM (remarque n°240), il sera précisé dans les dispositions générales que *« les dispositions relatives à la bande des 100 mètres priment sur les dispositions du règlement de chaque zone* ».

[La matérialisation de la bande des 100 m sur le plan de zonage, bien qu'elle puisse effectivement aider à la lisibilité des règles, n'est pas une obligation du Code de l'urbanisme]

À Pornichet, les parcelles arborées en bordure du littoral sont construites et présentent des constructions tournées vers la mer qui forment un front bâti. Les jardins sont, eux, situés le long des avenues du Littoral et de Bonne Source. La bande littorale des 100 m ne s'applique donc pas dans les zones ULb de Pornichet, considérées comme des espaces urbanisés.

À Saint-Nazaire, le secteur ULb1 se situe sur une falaise particulièrement découpée et parfois mouvante en raison de sa friabilité, aussi la définition des plus hautes eaux est très complexe la rendant peu pertinente. Il est d'usage dans le cadre de l'instruction des ADS qu'une appréciation soit effectuée au cas par cas. Cette vérification peut se fait par différents moyens géomatiques, et / ou des déplacements sur site.

Considérant l'aléa d'interprétation et d'erreur que la bande des 100m appliquée pourrait introduire la CARENE propose de ne pas donner suite à cette demande,

4 / la constructibilité en zones agricole et naturelle

Le règlement écrit sera modifié pour les zones AA1, AA2, AB, NA1.

Au sein de ces zones, il sera imposé, dans les communes soumises à la loi Littoral, les dispositions suivantes :

L'emprise au sol maximum des annexes et des extensions sera abaissée ;

Seuls les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole seront autorisés

La liste des constructions autorisées sera restreinte afin de respecter la loi littoral. A ce titre, les constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs et services publics y compris pour la production d'énergie renouvelable seront interdites.

5 / Les espaces remarquables

- **Règlement écrit**

Les dispositions du règlement concernant les espaces remarquables seront modifiées et préciseront que **seules les destinations et sous destinations listées par l'article R121-5 du code de l'urbanisme** et susceptibles d'être présentes sur le territoire seront autorisées, ainsi que les constructions liées à l'activité plage, sur Bonne Source et Sainte Marguerite dans la limite de celles reconnues au travers de la concession existante et conformes au décret plage. Dans un souci de cohérence, le règlement de la zone NA2 sera modifié afin de prendre en compte ces éléments.

Afin de rendre lisible l'articulation entre les trames et les règlements de zones, au sein des zones AA1a, AB, NM, NA2 et NQa2, il sera précisé en en-tête de zone « *Dans les espaces concernés par la trame espace remarquable, les dispositions contenues dans les dispositions générales concernant les espaces remarquables se substituent aux articles 1 et 2 du présent règlement de zone* ».

Par ailleurs, dans un souci de clarification et de lisibilité, il sera ajouté aux dispositions générales concernant la trame espace remarquable « *Dans les espaces inclus dans la bande des 100 mètres, les dispositions de la loi s'imposent* ».

- **Règlement graphique**

L'espace remarquable situé à l'est de Marsac sera réintégré ; il s'agit d'une erreur matérielle.

6/ la constructibilité en zone NL

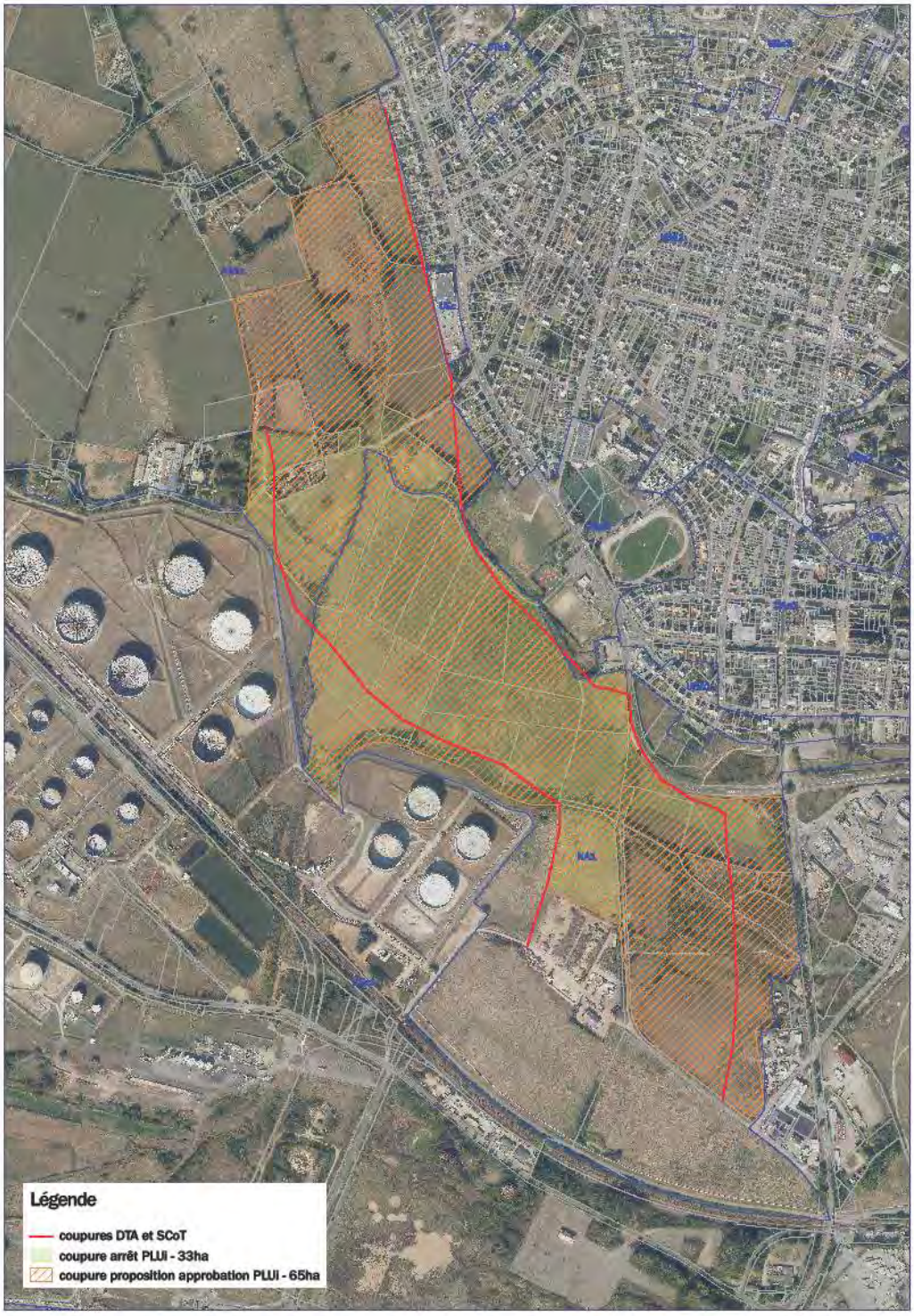
Les espaces zonés en NL constituent des espaces déjà urbanisés, et sont identifiés comme tels par le SCoT qui les classe en « *espaces urbanisés sensibles* » ; ils sont « caractérisés par un tissu urbain majoritairement résidentiel peu dense. Sur les communes littorales (Saint-Nazaire et Pornichet), ces espaces sont dotés d'un fort caractère balnéaire (présence dominante de villas, dans un environnement paysager témoignant de différentes périodes de la « balnéarisation » du littoral). L'objectif est d'y limiter sensiblement l'urbanisation et de valoriser le patrimoine architectural et paysager. Il s'agira de permettre l'évolution du tissu balnéaire des espaces littoraux en préservant ses qualités paysagères et architecturales et en veillant à assurer un équilibre entre tissu bâti et non bâti qui participe à la qualité de ces espaces. L'accès au rivage doit y être maintenu, voire amélioré, dans le respect du caractère fragile des espaces. Cette logique d'accès doit être confortée par le maintien de porosités visuelles entre le rivage et le rétro-littoral proche ».

Le rapport de présentation du PLUi arrêté indique que les zones NL sont constituées de parcelles non construites qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement, dont l'enjeu est de préserver le vélum végétal par rapport à la proportion du bâti. Le PLUi identifie donc bien ces secteurs comme urbanisés mais les a classés en N afin de limiter leur urbanisation. Ce classement n'est effectivement pas cohérent avec l'identification du SCoT. Aussi, il est décidé de classer l'ensemble des secteurs NL en zone U.

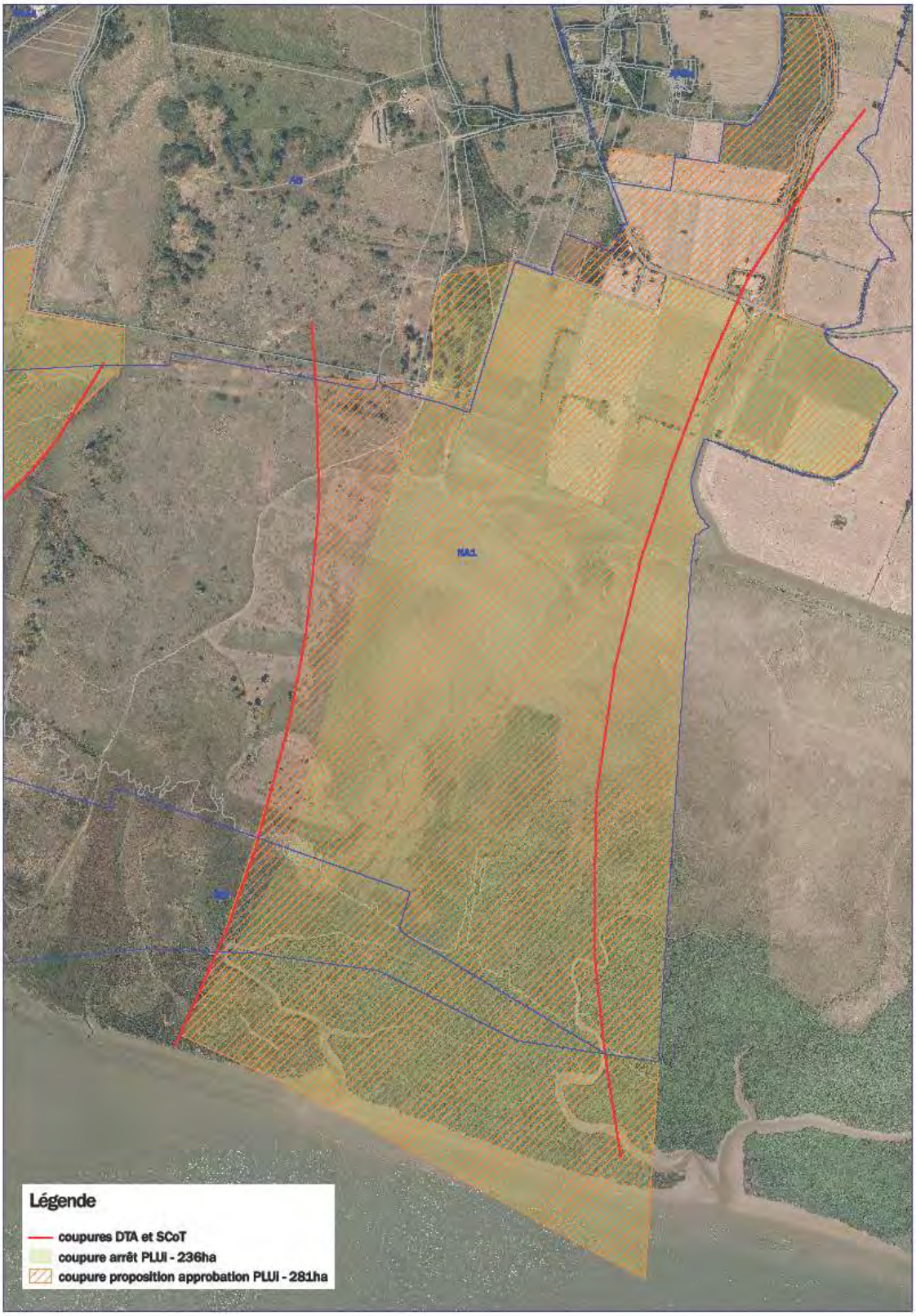
Pour ce faire, une **zone ULb5 est créée**. En effet, la zone ULb comprend les secteurs d'habitation littoraux présentant une dimension patrimoniale par la qualité du bâti architectural et/ou un enjeu paysager à travers la perméabilité paysagère des sites, ce qui correspond aux enjeux des espaces initialement classé en NL.

Le règlement de la zone ULB5 reprend en revanche le règlement de la zone NL existante au PLUi arrêté, afin de répondre aux enjeux de préservation du vélum végétal mais également de permettre une évolution limitée de ce secteur considéré comme déjà urbanisé, et en cohérence avec le caractère limité de l'urbanisation située en espace proche du rivage.

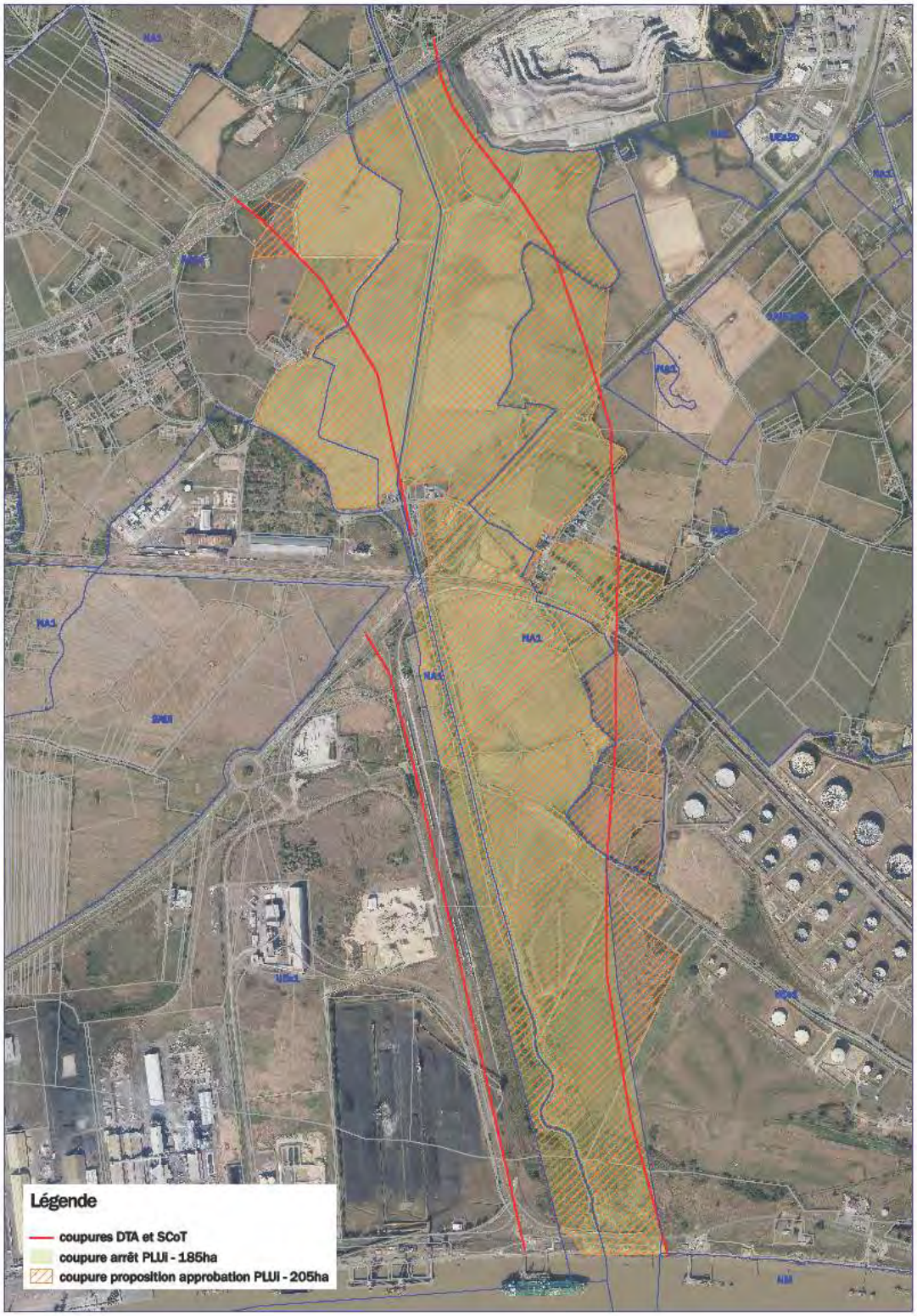
Coupure Donges Bourg



Coupure Donges Est



Coupure Montoir Donges



Coupure SN Pornichet



7/ Les campings

Afin de répondre à la nécessité de grouper les constructions et installations au sein des campings pour limiter le mitage et assurer le maintien d'une structure groupée, il est décidé de modifier le règlement des zones NTa et UTa et de réglementer désormais l'implantation des habitations légères de loisirs les unes par rapport aux autres. Désormais, elles devront s'implanter entre elles à une distance maximum de 5 mètres. L'objectif est bien ici de favoriser un regroupement de ce type de constructions et d'assurer, dans le périmètre circonscrit du camping affiché au plan de zonage, une densité des HLL et donc de limiter ainsi l'extension urbaine.

Le camping existant du Fort de l'Ève est situé au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Saint-Nazaire (comme identifié p69 du rapport de présentation Tome 2). Il est bordé à l'ouest par un tissu pavillonnaire de maisons en lot libre, au sud par la route du fort de l'Ève et à l'est, par un tissu de villas balnéaires. Il fait partie intégrante de l'agglomération nazairienne. A ce titre, la zone 2AUq du camping existant est située dans la continuité de ces mêmes tissus urbains.

Concernant les campings des 3 Chênes, des Forges sur Pornichet, il n'est pas prévu d'extension. Le zonage de ces deux campings s'appuie sur leurs limites réelles et factuelles, sans permettre aucune extension. La modification du règlement des zones NTa et UTa permettra en outre d'assurer une implantation compacte des HLL.

8/ STECAL

Il est prévu une évolution de la règle qui soit plus adaptée au contexte.
Par ailleurs, les différents STECAL dédiés aux équipements, ont été réétudiés afin d'ajuster au mieux les périmètres. De plus, des aménagements étant déjà réalisés, il est proposé de supprimer le STECAL relatif à l'aire de pique-nique et de la cale de mise à l'eau de Montoir-de-Bretagne.

(Voir détails dans l'annexe relative à la consommation d'espaces)

- Zonages AE

Les 2 zones AE1 localisées sur la commune de Saint-Nazaire seront divisées en deux zones AE1a et AE1b pour différencier le secteur de Villès Mollé situé en continuité d'une zone « assimilée village » où il est permis de nouvelles constructions et le secteur de la SOCALI, structure groupée située au sein de l'espace agricole pour lequel le règlement sera modifié pour ne permettre que des extensions limitées des constructions existantes et des annexes.

Les 3 zones AE2 localisées sur la commune de Donges sont destinées à des activités d'artisanat productif existantes, le règlement sera également modifié pour ne permettre que des extensions limitées des constructions existantes et des annexes

- Zonages AVa

Afin de permettre à la Commune de Pornichet de respecter ses obligations en matière d'accueil des gens du voyage (12 emplacements caravane prévus), la zone Ava doit être maintenue car elle permet d'atteindre cette capacité d'accueil. En effet, une première tranche a été réalisée permettant de créer 6 emplacements, c'est donc en continuité de cette première infrastructure qu'il apparait cohérent de réaliser la deuxième tranche.

- Zonages AQ et NQ

Le STECAL de Pornichet (AQ) dédié au futur centre technique municipal (CTM) est maintenu en l'état.
Sa superficie, relativement importante, se justifie par les éléments de contexte suivants :
-Cette zone, d'une superficie de 55 300m², est déjà occupée à 40 % par les serres municipales, le FIPOL et la déchetterie.
-Sur les 60% restants, une grande partie n'est pas mobilisable pour des raisons géotechniques et topographiques (présence d'un talus de remblais et d'une ancienne décharge). Une butte enherbée présentant de fortes déclivités couvre une surface de 19 000 m² ; elle se trouve dans le prolongement des équipements existants et empêche toute continuité.
-son rattachement sur la partie sud, à l'urbanisation existante, conduirait à une fermeture de la zone agricole alors que le bloc agricole est aujourd'hui parfaitement fonctionnel (présence notamment de zones exploitées par le GAEC des 4 vents).
La création de ce CTM permettra de regrouper divers services municipaux et de répondre aux besoins de la Commune en ce qui concerne la déchetterie et le cimetière.

Sur les autres secteurs AQ, au regard des périmètres revus, les développements sont, de fait, limités.
Par ailleurs, l'extension des logements sera limitée.

Il est prévu également plusieurs évolutions réglementaires pour les zones AQ, NQa et NQb se trouvant en communs littorales afin d'intégrer au mieux les exigences de la Loi Littoral (limitation des extensions, de l'emprise au sol, …).

Volet PGRI

Les références au cadre dérogatoire du PGRI sont en effet erronées. Le document « Justification des choix » (p 172) sera modifié pour prendre en compte le PGRI :

[…] conformément au PGRI qui précise les cas d'exception :
-aux points 5 et 6 des cadres dérogatoires 1-1 du PGRI :

- *« Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;*
- *Les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau »*

-Et au point 3 du cadre dérogatoire 1-2 du PGRI:

« En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- *Les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires. »*

Le PLUi sera donc cohérent avec le sens donné par le PGRI sur « des possibilités ouvertes du fait du caractère structurant et sans alternative possible » de l'écosystème du complexe industrialo-portuaire.

Volet zones humides

Les zones humides seront reportées sur l'ensemble du règlement graphique. Une trame différenciée sera appliquée sur les zones humides artificialisées ; pour celles-ci aucune réglementation ne s'applique.

Sur les parcelles concernées par une zone humide repérée au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux, dont les abreuvoirs pour animaux (sous réserve qu'ils soient liés à une activité agricole présente sur les parcelles concernées), sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à cette zone humide. Il conviendra, par ailleurs, de démontrer l'absence d'alternative pour la réalisation à cet endroit, de ces ouvrages.

Sur les zones U, A, N :
-Lorsque la zone humide repérée au plan de zonage est impactée au-delà de 1000 m², le pétitionnaire devra obtenir sa déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau. Cette autorisation devra être jointe pour information au dossier d'autorisation d'urbanisme.
-Lorsque la zone humide repérée au plan de zonage est impactée d'une surface inférieure à 1000 m², le projet ne doit pas porter atteinte aux fonctionnalités de la zone humide. Pour mesurer et caractériser cet impact, la CARENE met en place une assistance à maitrise d'ouvrage (AMO) ad hoc qui sera mobilisée lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. Cette AMO a pour objectif d'accompagner le pétitionnaire ; il pourra notamment être proposé une démarche Éviter Réduire Compenser.

Sur les zones AU et secteurs d'OAP nécessitant des projets d'ensemble :
La prise en compte des zones humides se fera dans le cadre des autorisations environnementales des procédures d'ouvertures à l'urbanisation et / ou des procédures d'aménagements opérationnels.

Pour les projets situés en zones U et 1AU bénéficiant d'une autorisation loi sur l'eau en vigueur ayant déjà réglementé les impacts sur les zones humides, seule ladite autorisation s'applique.

Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes
CA 44	La zone AB Donges Est, propriété du Port, constituée de prairies permanentes serait également à classer en A.	Le zonage ne peut évoluer. En effet, un zonage AB permet le maintien de l'agriculture à horizon 10 ans. A terme, ces espaces pourraient, si les besoins le justifient, accueillir un projet porté par le Port. Le caractère pérenne de ces espaces n'est donc pas assuré. En l'occurrence, un zonage AA ne serait pas compatible avec les objectifs du PADD qui visent à garantir la lisibilité foncière aux agriculteurs et à prendre en considération, et permettre, la mise en œuvre du projet stratégique du Grand Port Nantes Saint-Nazaire.
CA 44	Comme le préconise la charte agricole nous demandons la prise en compte des exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, dans la mesure où toute demande de logement devra répondre à la même exigence de nécessité. Il conviendrait également de préciser que ces logements pourront être autorisés par construction nouvelle ou changement de destination des bâtiments de l'exploitation. Pour faciliter l'intégration de ces logements et éviter le mitage des espaces agricoles, nous demandons de reprendre les dispositions de la charte [..] qui préconise, pour les logements de fonction, une implantation, soit à moins de 50 m d'un autre bâtiment d'exploitation, soit en continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau.	Il est fait le choix de maintenir la règle du PLUi arrêté. En effet, les demandes de la DDTM et de la chambre d'agriculture sont contradictoires. La règle de la Version arrêt, qui a été concertée avec les agriculteurs lors des rencontres spécifiques que la CARENE a menées avec eux, permet un bon compromis entre les deux demandes. PLUi arrêté : Les constructions nouvelles destinées au logement sont autorisées à condition que : - elles constituent un logement de fonction lié et nécessaire à l'activité agricole (1 logement de fonction autorisé par siège d'exploitation agricole ; un second logement pourra être autorisé dans le cas d'une exploitation regroupant plusieurs exploitants et nécessitant la présence permanente sur le site) - elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation Le changement de destination est également autorisé.
CA 44	La zone UQb du cimetière paysager est très étendue et couvre une prairie naturelle exploitée qu'il conviendrait de préserver par un classement en N.	Compte tenu des besoins exprimés par la Commune de Montoir de Bretagne, la CARENE ne donne pas suite à cette demande de la Chambre d'Agriculture.
CA 44	Au regard de l'attractivité de la ville, une densité de 20 logements par ha reste faible. Une densité plus forte permettrait de limiter la consommation d'espace.	Dans le cadre de la mise au point du PLUi, la CARENE, en accord avec la Commune de Pornichet, retient cette remarque en augmentant la densité de cette OAP à 30 logements/ha.
CA 44	il est indispensable d'associer la profession agricole au travail de concertation pour assurer une compatibilité d'usage des aménagements envisagés sur ces espaces.	La profession agricole sera associée en fonction de la temporalité des aménagements prévus sur les espaces réservés n°106, 148, 31.
CA 44	S'agissant des annexes en zone agricole, nous demandons que leur surface soit limitée à 40 m².	Le règlement a été modifié ainsi : L'emprise au sol totale des annexes aux constructions destinées au logement ne doit pas excéder : • 50 m² dans les communes non soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi, • 20 m² dans les communes soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi.
CA 44	La zone 2AUI située dans le prolongement est de l'aérodrome constitue une surface de terrain humide et de terres agricoles exploitées notée « très défavorable» vis-à-vis de la protection environnementale (cf. carte de l'occupation du sol p. 38 de l'analyse des incidences pour l'environnement).Un zonage NA1 dans la continuité du village de Camé serait plus approprié. De même, l'espace situé entre Camé et le centre de recyclage constitue un espace naturel à classer en NA1.	Le zonage retenu in fine (AB) permet le maintien de l'agriculture à l'horizon de 10 ans. Mais le caractère pérenne de ces espaces ne peut être assuré car, à terme, ils pourraient, si les besoins le justifiaient, accueillir un projet porté par le Port. Par ailleurs, un zonage AA ne serait pas compatible avec les objectifs du PADD qui visent à garantir la lisibilité foncière aux agriculteurs et à prendre en considération (et permettre) la mise en œuvre du projet stratégique du Grand Port Nantes Saint-Nazaire. En revanche, il n'est pas donné suite à la demande de modification de zonage entre le Camé et le centre de recyclage.
CA 44	Le secteur de la Surbinais initialement classé en 3AU au précédent PLU a été délaissé par l'agriculture et s'est transformé en friche sans intérêt. Il est classé en zone NAI. A l'inverse, la zone agricole située à l'est du bourg, à la Sauzaie, séparée du bourg par un espace tampon boisé, a été classée en zone 2AUA. Aussi, nous demandons le reclassement en zone agricole du secteur de la Sauzaie qui constitue une bonne terre de culture de surcroît en agriculture biologique et de reclasser la friche en zone d'urbanisation.	Il a été fait le choix de maintenir la règle du PLUi arrêté ; en effet, la demande de la DDTM et celle de la Chambre d'Agriculture sont contradictoires. La règle écrite dans le règlement aujourd'hui qui a, par ailleurs, fait l'objet d'une concertation avec les agriculteurs, offre un compromis entre les deux demandes.

CA 44	Nous demandons de préciser dans le règlement que les activités d'hébergement et de restauration seront réalisées uniquement dans les bâtiments existants.	Il a été fait le choix de maintenir la règle du PLUi arrêté, c'est à dire d'autoriser les activités d'hébergement et de restauration dans des nouveaux bâtiments, notamment pour permettre la diversification accessoire de l'activité agricole, comme mis en avant dans le PADD. L'installation exclusive dans des bâtiments existants pourrait rendre difficile ce type d'activités, car elle pourrait nécessiter des travaux lourds de remises aux normes, difficiles à mettre en œuvre dans les anciens bâtiments agricoles.
CA 44	La zone des Ecottais est très étendue. Étant reconnue comme un secteur« très défavorable » (cf. carte p. 38/ Analyse des incidences pour l'environnement) au regard de la protection environnementale, un zonage AB sur· la prairie en rotation longue serait souhaitable.	La zone 2AU fera l'objet d'un état initial de l'environnement détaillé, en phase d'ouverture à l'urbanisation. Ce sera donc sur la base d'informations précises et hiérarchisées que la CARENE, dans le cadre de la démarche ERC, fera le choix d'exclure du périmètre opérationnel, le cas échéant, des secteurs d'enjeux [de différentes natures : agricoles, biologiques, hydrauliques, fonctionnels, risques...]. Pour mémoire, les besoins en extension de la Commune de Donges ont été recalibrés et ont conduit à la suppression de la zone 2AU de la Sencie, dédiant ainsi durablement ces hectares à la vocation agricole.
CA 44	La zone 2AUe de Brais constitue un parcellaire agricole de qualité et une trame agricole avec les communes voisines le long de la route bleue. Un reclassement en zone AB serait souhaitable.	Cette zone est nécessaire pour le développement économique du territoire. Les besoins en extension des parcs d'activités sont précisés dans le rapport de présentation.
CA 44	la zone 2AUA de la Butte d'Ermur comprend une surface de 18,8 ha à dominante agricole composée de parcelles de grandes cultures et de prairies de fauche; La réalisation de l'OAP de la butte d'Ermur entraînera la perte totale des espaces agricoles exploités. Nous demandons la préservation de cet espace par un reclassement en zone AB au moins sur la partie nord du site.	Il ne sera pas totalement répondu favorablement à cette demande car la Butte d'Ermur répond aux enjeux majeurs d'urbanisation de la Commune de Pornichet et accueillera une partie des besoins en logements et équipements du territoire. Il est cependant à noter que son périmètre a été réduit sur les franges nord et est, du fait d'enjeux agricoles et environnementaux forts.
CA 44	le zonage AB de plus de 10 ha, au sud de la Gériais et au sud de la Morandais, est trop étendu au regard du changement potentiel d'usage à long terme et nous demandons sa réduction.	La CARENE ne souhaite pas donner à ce stade de suite favorable à cette demande.
CA 44	La zone AB comprend une surface importante de parcelles de cultures autour de l'agglomération. Aussi, nous demandons qu'une partie soit reclassée en zone agricole pérenne notamment sur le secteur nord et est.	A l'Est et au Nord du bourg, le PLU a classé en zone AB d'anciennes zones 2AU, redonnant ainsi à l'agriculture des surfaces importantes (près de 53.35 ha). La zone AB est bien en zone à vocation agricole ; elle permet le maintien de l'agriculture tout en établissant une zone de transition avec la zone agglomérée (pas de siège d'exploitation autorisé). Peu de constructions y sont autorisées ; celles-ci ne doivent pas compromettre le caractère agricole de la zone, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels. Elles doivent par ailleurs, s'insérer dans le paysage et limiter l'imperméabilisation des sols.
CCI 44	Concernant la zone du Hecqueux, le périmètre Uec englobe à l'ouest des maisons d'habitation, et exclut au nord-est un entrepôt d'activités. Nous nous interrogeons donc sur ce périmètre : s'agit-il d'un erreur matérielle de délimitation ? Ou est-ce pour permettre la mutation de ces bâtiments et une évolution de la zone d'activités ?	Il ne s'agit pas d'une erreur matérielle.
CCI 44	La question des hauteurs mérite d'être ouverte dans le cadre des évolutions à venir du document d'urbanisme. Des hauteurs ambitieuses permettraient par exemple l'exploitation commerciale et touristique des toitures terrasses comme sites emblématiques de la ville, lieux d'échanges et de rencontres, supports de l'attractivité économique. Appliquées au nouvelles opérations immobilières mixtes, elles permettraient de revitaliser le cœur d'agglomération et d'atteindre les objectifs en matière de production de logements et de développement économique	Il est retenu de maintenir, dans le PLUi à approuver, les prescriptions de hauteurs des secteurs UAa1. L'élaboration de l'AVAP en cours constituera le cadre dans lequel les conditions d'évolution du tissu urbain pourront être questionnées.
CCI 44	Le "commerce de gros" n'est pas admis sur la zone Uee : il s'agit d'une sous destination de destination "commerces et activités de services" qui, elle n'est pas autorisée dans la zone. Il faudrait donc rajouter dans les activités autorisées sous conditions (article 2.2), que le "commerce de gros" est bien admis en UEe	La logistique est permise en UEe; si la notion de « commerce de gros » exprimée par la CCI concerne les plateformes logistiques des grands donneurs commerciaux, ce type de projet est permis,

CCI 44	Zonage Uem : Les nouvelles activités artisanales ne sont pas autorisées dans la zone. Or, ce type d'activités n'est pas incompatibles avec la vocation que l'on souhaite donner à cet espace d'interface. De la même manière que vous l'avez mentionné dans le règlement des zones urbaines, l'artisanat doit être admis de la façon suivant à l'article 2.2 "Sont admises sous conditions, les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production)"	Ce secteur d'interface entre la ZIP et le secteur habité et urbain de la Ville de Saint-Nazaire n'a pas vocation à accueillir massivement des activités productives industrielles et artisanales. Il s'agit bien d'un secteur composite, d'activités tertiaires de l'industrie et de l'artisanat de production associées à des entrepôts. La CARENE souhaite donc maintenir ce zonage. Elle précise que des réflexions de programmation urbaine et de recherche de solutions résilientes (PPRL) sont engagées pour déterminer plus précisément les conditions de développement de ce secteur.
CCI 44	Proposer une règle harmonisée pour toutes le communes, de façon à rendre la règle plus lisible et plus claire	La règle de chaque linéaire commercial est adaptée à chaque centralité et à ses spécificités. Il est donc important de maintenir cette différenciation.
CCI 44	La zone UEa2a englobe le secteur de Cadréan, et accueille principalement des activités industrialo-portuaires et aéronautiques. Le règlement précise que les activités doivent avoir un lien avec la mer, compte tenu de la proximité portuaire. Des activités industrielles non liées directement à la mer sont déjà présentes sur la zone, il faudrait leur permettre de se développer et s'étendre car elles participent aussi à la dynamique économique et industrielle du territoire	Le parc d'activités de Cadréan est soumis aux risques de l'« AZi estuaire » ; à ce titre, le PGRI prévoit une mesure dérogatoire permettant aux activités dont la nature ou la fonction exige la proximité avec le tissu industrialo-portuaire existant. Pour la zone UEa2a, les extensions des constructions existantes doivent être également autorisées. Le règlement évoluera en conséquence.
CCI 44	Préciser, pour l'ensemble des secteurs et des destinations, que le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser intègre les droits théoriques déjà acquis avant les travaux : dans le cas de changement de destination d'une construction, de réhabilitation ou d'extension d'un construction existante	Le point 8 de l'annexe stationnement permet d'exonérer sous conditions la réalisation de nouvelles places de stationnement pour les changements de destination, de réhabilitation, d'extension dans la limite de 150 m².
CCI 44	Si le zonage Ues a naturellement vocation à accueillir des commerces, certaines zones Uec accueillent aussi des activités économique de type artisanat de production, telle que la zone du Hecqueux à Pornichet. Or le règlement n'autorise pas la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires". Il faudrait donc corriger cette erreur et autoriser, a minima, l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, et notamment l'extension de la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires"	La CARENE, en lien avec la commune de Pornichet, ne souhaite pas permettre les évolutions dans la zone du Hecqueux, dans ce sens. Aussi, le règlement sera maintenu en l'état.
CCI 44	S'agissant des restaurants en zones d'activités, l'écriture de la règle n'est pas uniforme sur toutes les sous-zones UE. Vous les autorisez dans le zonage UEa3 (...). On retrouve ainsi un sous-zonage Uea3 à l'entrée de la ZI Brais, sur la ZI Cadréan et sur la zone de la petite ville à Trignac. La restauration est également autorisée en zone UEe (zone industrialo portuaire) alors qu'elle est interdite sur les zones UEA1 (zone à dominante industrielle) et UEa2 (zone de Cadréan et Six Croix), et que seules les extensions des restaurants sont permises en zone UEa4 (zones d'activités de Brière). Il faudrait donc clarifier ce point et proposer une règle harmonisée qui n'exclut pas la restauration sur les zones d'activités pour apporter une réponse aux besoins des salariés et clients des entreprises	Il s'agit d'un choix stratégique de la part de l'agglomération permettant à la fois d'accueillir, de manière localisée, les activités de services aux entreprises et leurs salariés, tout en préservant les mêmes activités de services et de commerces de proximité et de restaurations dans les centres bourgs et les polarités proches de ces ZAE.
CCI 44	L'hébergement hôtelier est damis en zone Uec (commerciale) et Ued (tertiaire Océanis). Il n'est pas admis en zones Uea, Ueb et Uee : il s'agit d'une sous destination de la destination "commerces et activités de services" qui, elle, n'ets pas autorisée dans ces zones. Cependant, il exite des hôtels sur la zone de Brais (UEA3) et sur la zone du PAPA (UEb). Il faudrait donc mentionner, dans les activités autorisées sous conditions (article 2.2), que l'extension des hébergements hôteliers existants est admise en zone UEA3 et UEB, de façon à permettre d'éventuelles transformations / mises aux normes	L'extension des activités existantes sera autorisée.
CCI 44	De manière générale, il faudrait autoriser l'extension des constructions existantes dont la destination est interdite, dans touts les zones Uea	Cette disposition ne peut pas être systématique, néanmoins elle a été prise en compte dès que c'était possible.

CCI 44	Sur Pornichet, la règle est stricte en interdisant le changement de destination d'un commerce en habitat, bureau, services, voire bar-café pour le secteur gare. Souhait, notamment sur les pôles de quartier et de proximité, que celle-ci soit assouplie, en limitant l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en logement (linéaire de type 1)	La CARENE ne donne pas suite à cette demande.
CCI 44	Souhait que le seuil s'applique aux ZACOM de la zone Intermarché de Pornichet et la zone de Montoir-de-Bretagne. Généraliser la règle pour promouvoir la complémentarité centre-périphérie sur l'ensemble des communes disposant d'une offre de périphérie	Il ne semble pas nécessaire d'appliquer les seuils aux ZACOM de Pornichet et de Montoir, pour lesquelles les risques de développements commerciaux concurrents des centres villes apparaissent faibles.
CCI 44	Sur Saint-Nazaire, plusieurs polarités de quartier, telles que la Place Laborde, La Trébale, Kerlédé, Sautron, etc ne font pas l'objet de linéaires. La CCI pense que des linéaires commerciaux seraient opportuns.	La proposition de la CCI est intéressante. D'autre secteurs pourraient être identifiés (tels que Laennec ou Pertuischaud) dans le cadre d'un recensement fin des polarités commerciales, mais qui ne pourra être réalisé avant l'approbation du PLUi.
CCI 44	Reprendre, pour le secteur 1, la règle générale inscrite sur le secteur "centre-ville resserré", à savoir "il n'est pas demandé de création de places de stationnement supplémentaires : pour les projets avec ou sans changement de destination, sans création de surface de plancher; et pour les projets sans changement de destination, avec création de surface de plancher dans la limite de 10%"	Une extension des dispositions de la zone du centre-ville resserré de Saint-Nazaire en matière de stationnement nécessite de mener une étude globale permettant de repréciser le zonage au regard des enjeux identifiés en matière de stationnement, pour éviter un effet de saturation des places de stationnement sur l'espace public. Cette étude sera programmée.
CCI 44	Assouplir la norme de stationnement pour les restaurants dans le secteur 1 du centre-ville élargi, en reprenant la même règle que pour le secteur "centre-ville resserré", c'est-à-dire la norme qualitative, de façon à ne pas contraindre l'installation de nouveaux restaurants, bénéfiques au dynamisme économique et touristique de Saint-Nazaire	Une extension des dispositions de la zone du centre-ville resserré de Saint-Nazaire en matière de stationnement nécessite de mener une étude globale permettant de repréciser le zonage au regard des enjeux identifiés en matière de stationnement, pour éviter un effet de saturation des places de stationnement sur l'espace public. Cette étude sera programmée.
CCI 44	Une erreur graphique figure sur le plan de zonage au niveau de la carrière de la Mariais à Donges. Y figurent, au sud-est de l'emprise de la carrière, des cours d'eau qui n'existent pas dans la réalité. Il faudrait les supprimer du plan de zonage	Après vérification, l'erreur matérielle ne pourra pas être corrigée lors de l'approbation du PLUi. En effet, ce cours d'eau apparaît à l'inventaire des cours d'eau qui est réalisé par l'Etat (Référentiel Unique des Cours d'Eau). Des mises à jour régulières sont éffectuées par leur service et pourront ainsi par la suite être intégrées au PLUi.
CDNPS	EBS n°24 : la haie prolongeant le massif à l'est doit être intégrée au périmètre de classement, et ce d'autant que la surface classée est réduite par rapport au périmètre déterminé par le SCoT et que celui-ci a bien intégré ladite haie. De même, la haie marquant la topographie en frange des marais doit être identifiée comme espace paysager à protéger EBS n°25 : Le périmètre retenu ne correspond pas à la réalité du boisement, notamment au nord et au niveau de la bande boisée sud. Il convient de modifier le périmètre en conséquence, se traduisant par une surface classée plus importante. EBS n°27 : Il convient d'intégrer l'alignement boisé prolongeant le massif au sud, et ce d'autant que la surface classée est fortement réduite par rapport au périmètre déterminé par le SCoT et que celui-ci a bien intégré ledit alignement. EBS n°30 et 37 : la haie longeant l'ancienne voie ferrée qui fait digue doit être protégée en EBC, idem pour l'EBS n°37 s'agissant de la partie boisée à l'interface entre l'EBS et l'EPP. EBS n°34 : Le classement ne correspond pas à la réalité du boisement, notamment au niveau de la bande boisée sud. Il convient de modifier le périmètre en conséquence, se traduisant par une surface classée plus important. EBS n°40 : le classement ne correspond pas à la réalité du boisement, le périmètre de la DTA en étant plus proche, autant au niveau de la maison que de la frange boisée au nord. Il convient de modifier le périmètre en conséquence, se traduisant par une surfaexe classée plus importante,	Les périmètres seront ajustés.
CNPF	Si la production de bois énergie est rappelée plusieurs fois dans les objectifs du PLUi, il ne faut pas oublier que la fonction première de l'économie forestière est de produire du bois d'œuvre	Cette remarque n'appelle pas de réponse.

CNPF	il est important de rappeler que la production de bois est un enjeu forestier à ne pas négliger et en parfaite adéquation avec l'entretien des paysages et la préservation de la biodiversité (loi d'orientation forestière de 2001).	Dans l'EIE (p134 et 135), il est rappelé que la production du bois-énergie représente une certaine part dans le mix énergétique du territoire et que le bois constitue une filière à privilégier (p137 de l'EIE). Il est également précisé que l'emboisement, notamment des zones de marais, est un facteur de dégradation du paysage ; c'est pourquoi, l'entretien de ces espaces s'avère nécessaire pour maintenir les caractéristiques paysagères du territoire.
CNPF	Le choix de classer les boisements de plus de 5ha en EBC amène un surclassement sans réelle plus-value par rapport au code forestier. En effet, les défrichements sont soumis à demande d'autorisation (article L341-5 du code forestier) dès lors qu'ils ont lieu dans un massif de plus de 4ha, ou 1ha dans les communes littorales. L**es EBC conviennent donc davantage à la protection des petits boisements, dont le défrichement peut-être mis sans formalité administrative particulière,** ou bien lorsqu'un réel intérêt à préserver le boisement est démontré.	La remarque du CNPF est jugée pertinente au regard du classement en EBC du massif forestier situé à l'Ouest de Saint-André-des-Eaux, à la frontière avec Guérande, qui fait, notamment, l'objet d'un plan simple de gestion. Il sera reclassé en EBR afin d'alléger les procédures administratives.
CNPF	Compléter le diagnostic avec des données concernant la gestion des milieux forestiers, en mettant en évidence les forêts dotées d'un document de gestion durable en forêt privée, au même titre que la carte des forêts publiques relevant du régime forestiers. Ces données ont été fournies lors de la prescription du PLUi en 2016. Pour rappel, ces documents couvrent près de 44ha.	Seules les Communes de Donges et de Saint-André-des-Eaux sont concernées par des documents de gestion des forêts privés, à travers un plan simple de gestion ou un code de « Bonnes pratiques sylvicoles ». Compte tenu des surfaces peu importantes au regard du territoire, la cartographie n'a pas été reprise dans le diagnostic. Cependant, ces éléments ont été pris en compte dans les choix de zonage et notamment leur classement en EBC ou espace boisé répertorié.
Département	Le Département n'est pas favorable au développement de l'urbanisation dans le village de la Pommeraie à Donges, même si celui-ci a été identifié dans le SCOT comme « hameau pouvant accueillir des extensions limitées de l'urbanisation en continuité du tissu existant ». Si vous décidiez toutefois de densifier ou urbaniser ce secteur, le carrefour entre les RD 4 et 773 devra être aménagé aux frais de la Commune et être en conformité avec les préconisations techniques du Département. Par ailleurs, les arrêts de bus situés sur la RD 773 sont également à sécuriser [...] trottoir ou sentier piéton [..]	Le village de la Pommeraie, comme l'indique la charte du Parc, est reconnu par le SCoT comme un village doté d'extension. En application, le PLUi, notamment au travers du rapport de présentation, rappelle la nécessité d'une étude "village prenant en considération les équipements publics, les flux, de capacité, d'identité, ... il est aussi rappelé que l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une opération globale d'aménagement.
Département	RD 50 île d'Aignac - Repousser l'agglomération de l'entrée de la zone d'activités au carrefour de Clairvaux.	Le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites d'agglomération, mais uniquement à définir l'enveloppe urbaine, ce qui constitue deux notions distinctes. Ce secteur n'a pas vocation à être inclus en zone U au regard de l'enveloppe urbaine.
Département	Il serait toutefois intéressant d'ajouter la référence à l'itinéraire de « La Vélodyssée » (itinéraire commun avec La Loire à vélo).Par ailleurs, [...], il aurait été intéressant de valoriser l'enjeu que représente la pratique du cyclotourisme en pages 21-23. D'autant que l'Interloire (train accueillant les vélos) est un service ferroviaire qui favorise l'arrivée ou le départ de cyclotouristes dans la ville de Saint- Nazaire.	Cette actualisation de l'information ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD, il a été ajouté la mention à Vélodysée.
Département	La cartographie page 123 permet de visualiser les différents types d'aménagements cyclables du territoire. Il eût été intéressant d'y faire figurer les itinéraires cyclables structurants que sont vélocéan et la boucle Loire à vélo.	Les itinéraires cyclables Loire à vélo et Vélocéan seront ajoutés.
Département	L'accès des véhicules motorisés n'est pas précisé sur cette OAP. Le Département souhaite que ce secteur soit desservi au maximum par deux accès sur la RD 50. Le Département approuve la création de liaisons douces permettant d'accéder à la piste cyclable RD 144P. En revanche, il convient de rappeler que les piétons ne sont pas admis sur cette piste cyclable structurante.	S'agissant d'un oubli de représentation d'accès, une flèche sera ajouté sur le schéma pour matérialiser l'accès depuis la RD50
Département	La notion de parking relais n'apparaît pas dans le diagnostic sur la multimodalité. La cartographie en page 119 du diagnostic précise les aires de covoiturage. Il semblerait pertinent d'y faire figurer également les parkings relais existants. [...] L'entrée nord de l'agglomération (jonction entre la route bleue et la route nationale 171) n'est pas pourvue d'une offre spécifiquement dédiée à la multimodalité.	Seront ajoutés les 2 parcs-relais (P+R) figurant sur le plan de la STRAN, à savoir : - Saint-Nazaire parking gare nord - Pré-Hembert (entre Cité Sanitaire et IUT) Par ailleurs, sur cette même carte, l'étoile positionnée sur l'échangeur de Certé fait état de pratiques informelles de covoiturage.

Département	Dans le paragraphe relatif aux nuisances sonores (page 52), il peut être précisé que les marges de recul préconisées le long des routes départementales ont notamment vocation à limiter les nuisances sonores à l'égard des futurs riverains de la route.	Cette précision sera apportée.
Département	Il est à regretter que les données de référence s'arrêtent en 2014, alors que les données Basémis pour l'année 2016 sont disponibles depuis octobre 2018.	La CARENE ne donne pas suite à cette demande.
Département	Je vous demande donc de reprendre en intégralité le tableau situé en page 2 du présent avis (mentionnant les restrictions d'accès et les marges de recul pour chaque RD du territoire). Ce paragraphe 2.1.4 pourrait être intitulé « dispositions spécifiques aux routes départementales ».	Ces mesures sont particulièrement importantes et méritent une analyse fine. Après échange avec l'ensemble des communes de la CARENE, il a été décidé de respecter les règles et dispositions édictées par le schéma routier départemental. Les règes se trouvent dans les dispositions générales du règlement.
Département	Il peut également être précisé que, pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire	
Département	Les seules dérogations à la règle des marges de recul sont les suivantes : -les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental. Ces constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide[...]; -les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront également respecter cette distance de sécurité (un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale) . L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation » ; -les bretelles d'échangeurs : les nouveaux accès sont interdits sur les bretelles d'échangeurs et une marge de recul de 30 mètres minimum s'applique par rapport au bord de la chaussée des bretelles d'échangeurs pour tout nouveau projet de construction, qu'elle qu'en soit la destination.	
Département	L'accès sur la RD 47 est satisfaisant et conforme aux prescriptions du Département. Toutefois, ce secteur, une fois urbanisé, présentera toutes les caractéristiques d'un secteur en agglomération. La limite d'agglomération devra donc être repoussée pour englober l'ensemble de l'OAP jusqu'au giratoire. Je souhaite que ce point soit retranscrit dans l'OAP.	Il ne revient pas au PLUi de préciser les limites d'agglomération. En effet, le Code de la route précise que « les limites de l'agglomération sont fixées par arrêté du maire » (article R.411-2)
Département	L'emplacement réservé 122 ne doit pas bénéficier au Département qui ne porte aucun projet sur ce secteur. Il devrait être porté par la Commune ou par la CARENE.	L'emplacement réservé sera mis au bénéfice de la ville de Saint-Nazaire.
Département	Le schéma routier départemental n'est pas mentionné. [,,,] À chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme.Il est important de faire figurer ces prescriptions dans leur intégralité et avec exactitude afin de justifier leur application règlementaire dans votre PLUi.La présentation succincte du schéma routier ainsi que les prescriptions suivantes pourraient être reprises en page 112 ou 113 du diagnostic ainsi qu'en pages 178 (implantation des constructions) et 194 (accès et dessertes) de la partie justifications. cf tableau du courrier	Ces mesures sont particulièrement importantes et méritent une analyse fine. Après échange avec l'ensemble des communes de la CARENE, il a été décidé de respecter les règles et dispositions édictées par le schéma routier départemental. Les règes se trouvent dans les dispositions générales du règlement.

Département	Dans le règlement écrit, en page 658, concernant la recommandation de doublement des clôtures par une haie vive, il pourrait être utilement explicité que cette préconisation ne s'applique pas sur les parcelles ENS propriétés départementales, la plantation de végétaux, de quelque nature qu'ils soient, n'étant pas conforme à la politique départementale en faveur des espaces naturels.	Cette obligation sera à moduler dans le cadre des secteurs naturels avec des paysages ouverts et en particulier des secteurs de marais.
Département	En **AA1b et AA1** - Concernant l'obligation de doublement des clôtures par une haie vive, il pourrait être utilement explicité dans le règlement écrit, que cette prescription ne s'applique pas sur les parcelles ENS propriétés départementales, la plantation de végétaux, de quelque nature qu'ils soient, n'étant pas conforme à la politique départementale en faveur des espaces naturels. Là aussi, concernant l'obligation de doublement de clôtures par une haie vive, il pourrait être utilement explicité dans le règlement écrit que cette prescription ne s'applique pas sur les parcelles ENS propriétés départementales, la plantation de végétaux, de quelque nature qu'ils soient, n'étant pas conforme à la politique départementale en faveur des espaces naturels.	Cette obligation sera à moduler dans le cadre des secteurs naturels avec des paysages ouverts et en particulier des secteurs de marais.
Département	Les dispositions règlementaires du PLUi doivent être suffisamment souples pour permettre des extensions ou réhabilitations, le cas échéant. Le règlement précise pour le zonage ***UQa*** (article 3.3.1) que 30% minimum de l'unité foncière doit être conservé en espace de pleine terre, ce qui est assez contraignant pour un équipement scolaire comme un collège qui accueille des surfaces importantes de cour. Il serait souhaitable que les établissements scolaires soient incités à atteindre cet objectif sans les y obliger. En ce qui concerne les clôtures, pour la zone **UQa2,** je vous propose d'ajouter « la hauteur, les matériaux et la forme des clôtures seront libres sous réserve d'être justifiées au regard de la sécurité de l'équipement public »	La collectivité ne répond pas favorablement à cette demande, considérant par ailleurs l'absence de coefficient de biotope sur ces zonages.
Département	Il aurait été toutefois intéressant de préciser le calendrier approximatif de mise en œuvre de ces OAP qui ne se réaliseront pas toutes en même temps.	Le calendrier de réalisation des secteurs soumis à OAP semble difficile à intégrer ne maîtrisant pas à ce stade la mise en œuvre des projets, d'autant plus que certains d'entre eux seront réalisés pars des aménageurs privés.
Département	Ce hameau présente deux accès directs sur la RD 204. La visibilité est peu satisfaisante au carrefour situé le plus à l'est à cause d'une habitation en bordure de route.	Le Conseil Départemental se positionnera sur les accès lors du dépôt d'une autorisation de construire. Concernant les aménagements opérationnels de voirie, il ne revient pas au PLUi de les organiser.
Département	Ce village est situé sur la RD 100 qui fait partie du réseau structurant au titre du schéma routier départemental [...]. Il est inscrit en agglomération mais ne bénéficie pas encore d'un traitement urbain de la voie et de ses accotements. [...]. Des aménagements de sécurité visant à faire ralentir les véhicules et à permettre les traversées des piétons sont à réaliser par la Commune.	
Département	Ces hameaux présentent des accès directs sur la RD 773. Certaines visibilités sont peu satisfaisantes. Dans le cadre de l'urbanisation de ces hameaux, un temps d'échange avec le service aménagement de la délégation me parait nécessaire.	
Département	Les objectifs chiffrés que vous affichez pourraient aller plus loin que les recommandations du SCOT métropolitain [...] le Département aurait souhaité que vos objectifs chiffrés en termes de consommation foncière puissent être à la hauteur des ambitions portées par le modèle d'aménagement que vous décrivez bien dans l'ensemble de votre PADD.	Le PLUi sera compatible avec le SCoT et, les objectifs du PADD en matière de limitation de la consommation foncière. La collectivité a déjà opéré un effort important de réduction de sa consommation foncière. La consommation avancée dans le PLUi est nécessaire pour répondre aux besoins du territoire, notamment en matière de développement économique en tant que socle économique de l'ouest, mais aussi en réponse aux besoins en logements qui résultent d'une perspective démographique favorable à l'échelle de la région et de l'agglomération. Il est réaffirmé que le modèle de développement de l'agglomération va intensifier le renouvellement par rapport aux années précédentes. Le PLUi prévoit 60% de son développement en renouvellement.
Département	RD 47 secteur de Brais - agglomération à déplacer pour englober l'OAP n°12 (Ville Heulin)	Le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites d'agglomération, mais uniquement à définir l'enveloppe urbaine ce qui constitue

Département	RD 100 Zone des six croix 2-Envisager un passage en agglomération lorsque l'urbanisation de la zone sera suffisamment avancée	deux notions distinctes.
Département	RD 4 - agglomération bien positionnée mais non aménagée; La chaussée est très large et ne dispose pas d'aménagements de sécurité. Cette configuration n'incite pas les automobilistes à diminuer leur vitesse. Il serait bon qu'une réflexion soit menée sur ce secteur.	Le Plui n'a pas vocation à répondre à un enjeu aussi opérationnel.
Département	RD 971 - Repousser l'agglomération sur le Bld Henri Gautier pour englober la zone d'activités de Cadréan; L'emplacement réservé n°27 peut donc être supprimé	Le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites d'agglomération, mais uniquement à définir l'enveloppe urbaine ce qui constitue deux notions distinctes. L'emplacement réservé sera supprimé.
Département	Je souhaite que l'emplacement réservé 27 soit supprimé. En effet, le passage de la rue Henri Gautier en agglomération jusqu'à la zone d'activités de Cadréan rend inutile l'aménagement du carrefour projeté sur la RD 971.	L'emplacement réservé sera supprimé.
Département	le Département demande que, dans l'hypothèse d'une étude loi Barnier visant à diminuer la marge de recul, celle-ci ne puisse être inférieure aux reculs préconisés par le schéma routier.	Le secteur visé par une réduction de la marge de recul issue de la loi Barnier est le site de la zone d'activités des Six Croix à Donges. Il fait l'objet d'un dossier de dérogation au titre de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme en 2015 afin de fixer le recul à 25 mètres au Sud de la RD 100 , et ainsi de modifier les règles du PLU de Donges. A la date de l'arrêt du PLUi, la modification du PLU de Donges était effective et la réalisation du projet est actuellement en cours. Dans ce cadre, le recul de 25 mètres est fixé au Sud de la RD 100 et à 35m au Nord de la RD 100.
Département	En page 20, dans le paragraphe relatif aux conditions autorisant un changement de destination (paragraphe 2.2.3.4), il convient de préciser, pour les bâtis directement desservis par une route départementale, que l'accès doit présenter les distances minimales de visibilité requises;	Il est rappelé qu'en zone A et N, pour toutes les constructions y compris pour les changements de destinations, les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civil... L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.
Département	(page 32), je vous invite à définir la ***notion d'agglomération*** [...] afin de préciser l'application des marges de recul et de donner une meilleure facilité de lecture à votre PLUi. Voici une proposition de rédaction : Agglomération : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.	Il pourra être précisé la notion d'agglomération au sens su Schéma routier tout en rappelant que cette approche diverge de celle du code de l'urbanisation utilisée construire et justifier le PLUI.
Département	Afin de ne pas alourdir le règlement, je vous propose, pour chaque zone traversée par une route départementale hors agglomération, de renvoyer aux dispositions générales du règlement dans le paragraphe 2.1.4 « dispositions spécifiques aux routes départementales » mentionné ci-dessus. Ce renvoi doit être fait pour les zones UBa1, UHa1, UHa3, UHb, Ula, Ulb, UEa1, UEa2b. Cette liste est non exhaustive. Je vous invite donc à la compléter ou à l'amender, notamment en cas de déplacement récent de limites d'agglomération.	La CARENE considère que le renvoi aux dispositions générales tel qu'écrit actuellement suffit.
Département	La complexité de l'offre foncière économique, notamment sur la zone industrialo portuaire, ne doit pas faire oublier que plus de 100 hectares sont disponibles sur les sites des terminaux portuaires de Montoir et Donges (page 160 du diagnostic). Ces espaces constituent les réserves foncières du Grand Port Maritime qui ne font pas l'objet de justifications quant à leur utilisation à moyen ou long terme, ce qui est fort regrettable. Or, par décret du 9 octobre 2008, en application de la loi du 4 juillet portant réforme portuaire, le Grand Port Maritime de Nantes Saint-Nazaire est reconnu comme établissement public de l'État, chargé de mettre en œuvre [...].	Le SAE a bien différencié les secteurs d'accueil d'activités économiques selon leurs spécificités. Ainsi, les espaces actifs des terminaux de Montoir et Donges doivent être appréciés de manière spécifique puisque exclusivement dédié à l'accueil d'activités directement liées au trafic maritime et aux entreprises de "l'écosystème de la plateforme industrielle et portuaire". Ainsi, on ne peut pas considérer que les fonciers portuaires puissent être affectés aux développements économiques industriel, tertiaire, logistique...qui n'appartiendraient pas cet "Écosystème". Par ailleurs, l'ensemble des terrains libres de la Zone portuaire ne sont pas nécessairement "actifs" du fait notamment des risques industriels (PPRT Donges & Montoir).

Département	J'attire simplement votre attention sur la gestion des bassins de rétention d'eau mis en place car il existe un risque de déversement du trop-plein sur la RD 773. Je souhaite que ce point soit traduit dans l'OAP.	Cette OAP correspond à la ZAC des Hameaux du Parc à Besné, la réalisation de la ZAC a fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau et les bassins de rétention ont été dimensionnés en conséquence. Il n'y a donc pas, a priori, de risque de trop plein.
Département	Bien que vos choix d'aménagement soient en accord avec le PDH, celui-ci n'est pas mentionné. Je vous invite donc à le citer en page 83 du diagnostic du rapport de présentation par exemple.	Cette mention du PDH sera ajoutée.
Département	Vous présentez bien le PEAN dans les diverses pièces qui composent votre PLUi. Malgré tout, vous auriez pu développer davantage la présentation de l'outil en p168 du diagnostic du rapport de présentation. En effet, il n'est pas fait référence au programme d'actions, véritable boîte à outils en direction de l'agriculture, l'environnement, la communication, le foncier.	Cette remarque sera prise en compte.
Département	il faut noter une erreur à corriger, en page 135 : l'unité de méthanisation en projet sur Montoir-de-Bretagne n'est pas en construction à ce jour et n'a, de fait, pas été mise en service en 2018. La construction devrait démarrer au second semestre 2019 pour une mise en service en 2020.	Cette remarque sera prise en compte (EIE)
Département	J'ai aussi pu repérer quelques erreurs dans l'appellation du Département : je vous remercie de supprimer les références au « Conseil général » et de les remplacer par« Conseil départemental », comme dans le rapport de présentation en page 55 du document de justification des choix d'aménagement ou en pages 212 et 227 de l'État initial de l'Environnement.	Cette remarque sera prise en compte.
Département	Il convient de veiller à ce que les entrées d'agglomération fassent l'objet d'un traitement urbain réel [...]. Il est donc nécessaire de prévoir un aménagement global et intégré de ces zones, incluant notamment les points suivants : *positionnement du panneau d'agglomération cohérent avec l'urbanisation (localisation à moins de 50 mètres des premières constructions); *aménagement de sécurité marquant l'entrée des agglomérations (carrefour giratoire, chicane, écluse, etc.), à intégrer si possible dans les OAP * traitement urbain [...]	Le traitement des entrées d'agglomération est abordé dans le cadre de l'OAP Océanis. Quant à l'entrée Nord de l'agglomération, elle fait actuellement l'objet d'une requalification urbaine qui tend vers cet objectif. Il est précisé que les OAP peuvent difficilement préconiser telle ou telle solution technique (chicane, giratoire, écluse). En effet elle n'ont pas vocation à détailler le projet à mettre en oeuvre.
Département	La propriété départementale ENS cadastrée AS 148, classée Espace Boisé Classé et espace remarquable au titre de la loi Littoral, est gérée par la Commune de Pornichet par voie de convention. Cette dernière l'a aménagée avec des aires de jeux pour enfants, ce qui n'est conforme ni aux prescriptions des espaces en NA2, ni aux espaces remarquables, ni aux EBC. Aussi, au vu de la typologie d'arborescence de cette parcelle, son classement en EBC interroge sur sa pertinence.	C'est une mesure de protection globale du site, la collectivité propose de maintenir l'ensemble de l'EBC.
Département	Les zones Npv du PLUi sont donc intéressantes dans la mesure où elles permettent de cibler des sites de moindre impact car non ré-exploitables par l'agriculture.	La CARENE ne donne pas suite à cette demande.
Département	[...]Des études d'inondabilité/submersibilité complémentaires à celles existantes ont été conduites, notamment sur ces 3 communes [Montoir, Trignac et Donges). Je regrette donc que les résultats cartographiques de ces études ne soient pas intégralement présentés par le rapport.[...] certaines modélisations escomptent plutôt + 60 cm, voire +1 mètre d'ici la fin du siècle. Il faut donc bien prendre cela en compte dans vos choix d'urbanisation future.	la CARENE alerte sur le fait que ce qui est appelé « actualisation AZI Brière-Brivet » correspond à une approche empirique de contrôle du périmètre AZI sur des secteurs limités (25 secteurs) correspondant soit à des zones de projets (AU) soit à des zones urbaines à forts enjeux. Cette démonstration méthodologique, établie spécifiquement pour cette étape de l'élaboration du PLUi, a vocation d'une part, à sécuriser les zonages retenus sur les secteurs étudiés et d'autre part, à obtenir une validation méthodologique de la part de l'Etat sur le processus d'étude employé. A ce stade, il n'a pas été jugé utile d'actualiser la totalité de l'AZI. Cette démarche pourra être engagée, le cas échéant, en coordination avec l'Etat dans le cadre méthodologique sus évoqué.
Département	RD 127 - Repousser l'agglomération jusqu'après le carrefour de la Ville au Jau	Le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites d'agglomération, mais uniquement à définir l'enveloppe urbaine ce qui constitue deux notions distinctes.

Département	L'emplacement réservé 66 doit, quant à lui, être inscrit au profit du Département et non de la Commune. L'emplacement réservé 67 peut être maintenu au profit du Département.	L'emplacement Réservé n°66 sera inscrit au profit du Département.
Département	Lors de l'avis sur le projet arrêté communal (courrier du 19/01/2018), le Département avait demandé que les bénéficiaires de plusieurs emplacements réservés soient revus. Notre demande n'a pas été prise en compte. Je vous rappelle donc que le Département refuse d'être bénéficiaire des emplacements réservés 61 et 70. Ces emplacements réservés doivent donc être inscrits au profit de la commune.	Les Emplacements Réservés n°61 et 70 seront maintenus et la commune sera indiquée comme bénéficiaire.
Département	Les prescriptions du règlement du PLU ne sont pas compatibles avec les objectifs du Département en matière de gestion des espaces naturels sensibles. Il semblerait plus cohérent que ces parcelles de la zone de préemption ENS soient classées en zone NA2.	La CARENE, en lien avec la Commune de Pornichet, émet un avis avis défavorable pour le classement en NA2 des parcelles concernées , classées en ULB2 car ce sont des parcelles bâties.
Département	RD 50 - repousser l'agglomération depuis la rue Albert Schweitzer jusqu'à la sortie du village de Gris	Le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites d'agglomération, mais uniquement à définir l'enveloppe urbaine ce qui constitue deux notions distinctes.
GPMNSN	L'inscription au PLUi d'un emplacement réservé sur un terrain propriété du GPM parait prématuré dans la mesure où d'une part les études actuelles sur la faisabilité d'un tel équipement n'ont pas encore été menées à leur terme et d'autre part les modalités de réalisation d'un tel projet structurant n'ont pas encore été partagées entre le GPM et les collectivités.	Au regard des études en cours, il apparait souhaitable de maintenir un emplacement réservé. En effet, bien que les études techniques en vue de la réalisation d'un port de plaisance sur l'Ilot concerné n'ont pas permis de conclure à la faisabilité financière à court terme d'une telle infrastructure sur le site, le projet urbain global de la Ville de Saint-Nazaire implique que ce secteur bénéficie d'une maîtrise foncière au bénéfice de la Ville. L'intention d'un projet urbain d'ensemble sur ce secteur étant bien réelle. Les orientations urbaines sur le secteur de l'ER visent potentiellement la construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification, le cas échéant, de logements intégrant la mixité sociale... Aussi, compte tenu des réflexions qui se poursuivent, il apparait important de conserver cet ER au bénéfice de la ville de Saint Nazaire en en modifiant la destination : « la construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification le cas échéant de logement intégrant la mixité sociale" afin de mettre en œuvre un projet urbain global et cohérent de valorisation à l'échelle du quartier Maritime et portuaire.
GPMNSN	Le GPMNSN souhaite développer sur ce secteur un programme appelé « bâtiment Signal » regroupant des services portuaire, régaliens ou en lien avec l'activité maritime. Ce projet se développe sur une programmation tertiaire, entrepôts et parking.[...] . Je souhaite donc que la rédaction soit simplifiée et que tes entrepôts soient autorisés sous réserves "*qu'ils soient intégrées de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant et que leur fonctionnement ne crée pas de nuisance incompatible avec le fonctionnement de la zone".*	La rédaction soumise par Nantes Saint-Nazaire Port ne permet pas de garantir la densité et l'animation urbaine souhaitée dans les secteurs de projets. Pour mémoire, le PLUi prévoit pour toute la zone UAd, que les entrepôts sont possibles à condition que : ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question, ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone, que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ; La CARENE ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande.
GPMNSN	Le règlement de la zone UEm s'applique à la parcelle Stock ouest, propriété du GPMNSN située à proximité des bassins et à fort potentiel économique. Pour ces raisons, il est important d'élaborer un règlement ne définissant pas de façon trop restrictive la nature des activités économiques pouvant être accueillies et que la réalisation d'entrepôts, de bureaux et de locaux liés à l'artisanat (petite production) soit explicitement autorisée, sans condition de limite de surface ou autre comme le prévoit le règlement du PLUi arrêté. Je souhaite donc que la même rédaction que celle proposée précédemment pour la zone UAd s'applique.	Le développement du site de Stock Ouest est avant tout obéré par le PPRL du fait du risque de submersion marine. Les collectivités proposent à NSNP de s'associer à une démarche, dont l'Etat est partie prenante, de recherche de solutions pour mieux aménager le secteur soumis à aléas fort de submersion marine et ainsi pouvoir développer au mieux le site de Stock Ouest dans le cadre de l'AMI "Mieux aménager les secteurs soumis aux risques naturels". Si un projet ou une destination non prévue au PLUi émerge des échanges, le PLUi pourra être modifié pour permettre son émergence. De plus, se référer à l'observation portée par la CCI sur ce sujet.
GPMNSN	" tenant compte de l'avancement des projets en cours d'étude sur ce secteur, il serait souhaitable d'alléger les intangibles du projet tels qu'exprimés dans l'OAP et ce particulièrement concernant le bâtiment actuel de la capitainerie dont l'avenir n'est pas aujourd'hui défini : maintien de la vocation, changement d'affectation, ou démolition. Cette dernière option doit être rendu possible par l'OAP dont le règlement est aujourd'hui ambigu sur ce point.	La rédaction des intangibles du projet est d'ores et déjà suffisamment souple pour permettre la définition d'un projet urbain dans ce cadre. Il importe néamoins de venir préciser dans l'OAP n°27 "Quartier maritime et porturaire", afin de lever toute ambuïguité relative à son interprétation, que des opérations de constructions sont bien permises, y compris possiblement dans le socle d'espaces publics qui se veut polyvalent. Concernant plus spécifiquement le devenir de la capitainerie, la rédaction de l'OAP n'interdit ni l'extension ni la démolition.

GPMNSN	Des voies et chemins protégés sont tracés en zone UEe1 et ne sont pas compatibles avec l'activité industrielle portuaire. Ils doivent être supprimés	Le nouveau tracé du GR sera intégré au PLUi approuvé.
GPMNSN	Des fossés sont identifiés en cours d'eau. Comme indiqué dans le PAC de l'Etat, les fossés et douves de la zone portuaire sont des ouvrages techniques hydrauliques, qui ne doivent pas être considérés comme zone humide ou cours d'eau. Le règlement cartographique doit être corrigé notamment le fossé de la plateforme de la ZIP de Montoir amont.	Les cours d'eau repris au RUCE apparaitront au règlement graphique. Une demande de déclassement pourrait être sollicité par le Port Nantes Saint-Nazaire dans le cadre de la procédure prévue à cet effet. De plus, il sera rappelé dans les dispositions générales du règlements que les prescriptions s'appliquant aux cours d'eau ne concernent pas les ouvrages techniques.
GPMNSN	Au PADD cet espace est identifié comme destiné à du développement économique à terme et les terrains sont classés dans un zonage AB destiné aux terres agricoles dont le caractère productif est garanti à moyen terme (environ 10 ans). Cette durée m'apparaît trop longue dans la mesure où je souhaite engager dès maintenant une réflexion sur les conditions de réalisation d'une opération d'aménagement sur ce secteur. Un zonage différent permettant d'afficher une garantie plus courte (de 3 à 5 ans maximum) de la vocation agricole doit être défini.	Le choix stratégique de la zone AB semble a contrario correspondre à l'échéance de la conception puis à l'aboutissement des procédures afférentes à un projet d'urbanisation de ce secteur. Aussi, la CARENE ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande considérant qu'un projet porté par le Port et bénéficiant d'un intérêt général emporterait mise en compatibilité du PLUi. Dans l'attente d'une telle procédure et en compatibilité avec le PADD, qui vise à garantir la lisibilité aux agriculteurs, le zonage AB apparaît plus approprié pour ce secteur.
GPMNSN	On peut d'ores et déjà constater dans le règlement graphique de la commune de Donges et dans l'OAP trame verte et bleue que les remblais existants dans ce secteur sont repérés, par erreur, en zone humide. Il serait utile de corriger cela ou, à défaut, d'indiquer que les dispositions générales relatives aux zones humides sont applicables, sauf erreur manifeste qui pourrait être relevée et signalée ultérieurement à l'approbation du PLUi, notamment dans les cadre des études ou procédures propres aux projets d'aménagement ou de construction.	A la demande de l'Etat, le règlement graphique fera apparaitre l'inventaire des zones humides du SAGE sur l'ensemble des zonages. Cet inventaire n'identifie pas les remblais déjà situés sur ce secteur et qui ont en en effet artificialisé une partie du terrain. Cependant l'inventaire SAGE, qui figurera au règlement graphique, sera "actualisé" et fera apparaitre les zones humides artificialisées avec un tramage différencié. Par ailleurs, il sera précisé que pour les secteurs bénéficiant d'autorisations ou de déclarations "Loi sur l'eau" en vigueur, seules ces autorisations ou déclarations s'appliqueront.
PNR de Brière	Afin de faciliter la compréhension de la règle par les propriétaires et faciliter l'instruction des autorisations du droit du sol, il serait judicieux d'identifier clairement les bâtiments qui doivent conserver leur toit en chaume en faisant apparaître sur le règlement graphique les chaumières identitaires et les chaumières patrimoniales.	Se référer à la réponse relative à la problématique "chaume" comprise dans le mémoire en réponse.
PNR de Brière	Pour ces dernières, les clauses relatives au bâti patrimonial s'appliquerait également, Vous trouverez ci-joint, un inventaire réalisé sur la base de deux catégories de chaumière permettant d'identifier ceux-ci. Cet inventaire, transmis pour information et très rapidement, mérite d'être vérifié et être joint au dossier d'enquête publique afin d'être éventuellement complété,	
PNR de Brière	Sur l'île de Fédrun, le nombre important des annexes couvertes en chaume (20% des bâtis en chaume) et leur localisation généralement en bordure de voie de ceinture de l'île, la simple recommandation de maintien ne nous semble pas de nature à garantir la réalisation de l'objectif cité plus haut de préserver l'atmosphère paysager de cet emblème de la Brière	
PNR de Brière	Page 51 : Légende la carte, c'est l'île de Fédrun qui est représentée et non pas le hameau du Gros Chêne à Besné	S'agissant d'une erreur matérielle, le document sera modifié.
PNR de Brière	La définition de la TVB s'est appuyée sur les éléments figurant dans le SCoT et sur le Plan de Parc, et a pris en compte un certain nombre de données transmises pas le syndicat mixte du Parc. Ainsi, la TVB intègre des propositions d'aménagements dont la mise en œuvre mérite d'être étudiée de manière plus approfondie en relation avec le syndicat mixte du Parc.	La CARENE confirme que le PNRB sera associé autant que de besoin à la mise en œuvre de la TVB notamment sur les enjeux espèces.
PNR de Brière	Page 13 : Article sur les mares. Afin de faciliter la compréhension, nous proposons de remplacer le "et" par un "dont" "Les mares existantes sur les parcelle dont celles identifiées au plan de zonage dans la commune de Saint-André des Eaux, doivent être préservées"	Cette remarque sera prise en compte.

PNR de Brière	Page 18 : Mettre à jour les données sur le PNRB : le Parc couvre aujourd'hui 54 800 ha, sur 21 communes + Intégrer la commune de Mesquer sur la carte du périmètre du Parc	Cette remarque sera prise en compte.
PNR de Brière	Le SCoT prévoit que les 17 gagneries identifiées dans la charte du Parc soient préservées ce qui est assuré dans le PLUi pour 16 d'entre elles; pour la dernière située à Saint-Malo de Guersac, un classement en zone AB, zone agricole de transition dont le caractère productif est garanti pour la durée du PLUi. La question de sa préservation à long terme devrait être envisagée lors de la révision du PLUi, en intégrant une réflexion sur sa fonctionnalité agricole, paysagère et naturelle au regard de son caractère d'enclave dans le tissu urbain	La gagnerie est préservée dans une durée compatible avec une prochaine révision de la Charte. A cette occasion, la CARENE, la commune et le Parc devront réinterroger la vocation de cette zone. La transformation en 3AU en AB constitue une mise en compatibilité à la Charte.
PNR de Brière	le règlement graphique n'intègre dans son zonage que les ZH des secteurs A et N	Se référer à la réponse relative à la problématique "zones humides" dans l'annexe 1 du mémoire en réponse.
PNR de Brière	les dispositions générales du règlement écrit spécifiques aux zones humides ne s'appliquent que sur des zones retenues au règlement graphique et la notion "d'atteinte aux zones humides tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique" peut apparaitre floue et susceptible d'être soumise à interprétation	(cf. réponse dans l'annexe 1 du mémoire volet zones humides)
PNR de Brière	L'inventaire des ZH n'est donné qu'à titre indicatif. Au regard de l'évolution récente du cadre juridique relatif aux critères de définition des ZH (loi n°2019-773 du 24 juillet 2019), l'inventaire réalisé en 2009 sur le territoire demeure une référence	Se référer à la réponse relative à la thématique "zones humides" dans l'annexe 1 du mémoire en réponse.
PNR de Brière	L'interdiction de remblaiements dans les secteurs de l'atlas des zones inondables de Brière édictée dans les dispositions générales de règlements écrit (article2,263) intègre la très grande majorité des ZH du périmètre classé Parc	
PNR de Brière	Les règles spécifiques aux différentes zones ne font aucune référence aux ZH et reprennent les principes généraux sur les affouillements et les exhaussements du sol pouvant apparaitre contradictoires avec les dispositions générales	
PNR de Brière	Seule la lecture de l'évaluation environnementale permet de comprendre l'articulation entre les différents documents traitant des ZH	
PNR de Brière	Il nous apparait que la prise en compte des ZH dans le PLUi devrait être renforcée. Nous recommandons donc que l'inventaire des ZH soit intégré dans sa globalité dans le règlement graphique et que l'articulation des différentes règles concernant les ZH soient mises en cohérence.	
PNR de Brière	Nous nous interrogeons sur la zone Nqa située au sud du bourg de La Chapelle des Marais le long de la RD50, en contact direct avec le marais, en zone inondable et un discontinuité physique (fossé) et visuel (haie d'arbre) des aménagements sportifs du bourg et nous recommandons de revoir ce zonage ou d'y intégrer les éléments règlementaires permettant de garantir la prise en compte de la sensibilité paysagère et naturelle de ce site,	Consciente de ces enjeux, le règlement écrit de la zone NQa impose des impératifs d'insertion et de qualité paysagère. Pour autant, ce point de vigilance pour la commune doit conduire à la mise au point d'un projet de haute qualité environnementale à partager avec la CARENE et le PNRB.
PNR de Brière	Le PLUi répond globalement aux objectifs de préservation des ZH portés par la charte du Parc et le SCoT. Néanmoins, il s'avère très difficile d'avoir une compréhension globale des différentes règles s'appliquant sur les zones humides, à savoir :	Se référer à la réponse relative à la thématique "zones humides" dans l'annexe 1 du mémoire en réponse.
PNR de Brière	Le SCot faisant écran à la compatibilité de la charte du Parc, il conviendrait de faire référence en annexe 12 au document graphique du DOO du SCoT intitulé "Affirmer le paysage comme armature du projet d'éco-métropole / Orientations issues de la Charte du PNRB" plutôt que directement à la charte du Parc	Se référer à la réponse relative à la problématique "chaume" comprise dans le mémoire en réponse.
Pôle Métropolitain	Il est nécessaire de reporter l'espace remarquable manquant à Saint-Nazaire sur la cartographie	Le dit espace remarquable sera intégré.

Pôle Métropolitain	Renforcer les justifications pour les hameaux au regard de la définition du SCoT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes	Se référer à la réponse sur la compatibilité SCoT du mémoire en réponse.
Pôle Métropolitain	Il est nécessaire de reconsidérer le zonage d'un espace manifestement en continuité de l'agglomération actuellement considéré comme un hameau, permettant de justifier de zones d'extension (Pornichet)	Le secteur concerné localisé à Pornichet à l'Est de l'hippodrome sera justifié en continuité de l'agglomération tout en maintenant le caractère "campagne " de ce secteur. De la même manière le secteur de la Villès Blais est à considérer en continuité de l'agglomération. Aussi en cohérence, il est proposé l'intégration du groupement d'habitations du Haut Bignon Joli à ce secteur urbanisé.
Pôle Métropolitain	Compléter les explications sur l'estimation des besoins en extension et la prise en compte du projet stratégique du Grand Port maritime	La zone 2AUl fait l'objet d'un changement de zonage en AB compte tenu de l'absence de projet dans un délai court.
Pôle Métropolitain	Compléter la justification sur la capacité d'accueil au regard des critères définis dans le SCoT dans le respect de la Loi littoral	Le DOO du SCoT identifie 8 critères à considérer pour déterminer la capacité d'accueil du territoire : 1) La croissance de la population saisonnière et permanente, notamment les besoins en matière d'équipements et de services, d'activités économiques et d'emplois, de réseaux d'assainissement et eaux potables, d'infrastructure de transport. Ces thématiques sont abordées au sein du tome articulation avec autres plan et programme, à partir de la p60. Les besoins en matière de logements, de structure d'accueil; d'établissements scolaires, d'équipements universitaires, de santé, culturels, sportifs et de loisirs qu'ils soient publics ou privés sont exposés et évalués au regard de la croissance de la population attendue, ainsi que de l'affluence en période estivale. Les capacités de réseaux d'eau potables et d'assainissement sont évalués au regard de cette augmentation envisagée, ainsi que des besoins supplémentaires en période estivale. Il en est fait de même pour la collecte des déchets. La réponse à l'accueil des touristes sur le territoire fait même l'objet d'une démonstration supplémentaire p65. 2) Les incidences des risques naturels et technologiques sont abordées p 52 à 59, où sont présentés les différents risques et les mesures inscrites dans le PLUi pour y répondre et diminuer l'aléa. 3) La capacité de charge des écosystème : dans le cadre de l'EE les impacts et les pressions exercés sur le milieu naturel ont été analysés. 4) Les besoins de préservation des espaces, notamment marin, terrestres et marins remarquables : les outils mis en œuvre pour préserver ces espaces sont déclinés dans les différentes pièces du PLUi et mis en exergue aux pages 71 à 75, 5) Les conditions de fréquentations par le public des espaces naturels : les différents règlement de zones naturels permettent des aménagements légers, uniquement s'ils sont liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée. Il s'agit de permettre la réalisation d'aménagement légers qui encadrent l'usage de ces espaces naturels. 6) La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes. Ces espaces ont fait l'objet d'une analyse au regard de leur fonction et font ainsi l'objet de classement en zone A ou N. Ils font l'objet d'une démonstration p71, sur les protections appliqués sur le littoral dans le PLUi. 7) Les ressources naturelles sont traitées au sein de l'évaluation environnementale p 365 dans le chapitre "explication des choix environnementaux et prise en compte des enjeux environnementaux". 8) L'état des équipements publics locaux (notamment en ce qui concerne les capacités de traitement du réseau d'assainissement et du réseau d'eau potable), est traité aux p 66 et 67 au sein du tome articulation avec autres plan et programme. Les éléments relatifs à cette justification de la capacité d'accueil sont bien traités mais sans doute trop dilués dans le document
Pôle Métropolitain	Compléter la justification du tracé de l'enveloppe urbaine au regard de la définition du SCoT (notamment pour les espaces au sein de l'enveloppe urbaine, les espaces manifestement viabilisés et les espaces de la zone industrialo-portuaire)	La justification du tracé de l'enveloppe urbaine est détaillée dans le document 'Justification des choix" et il est proposé un renvoi spécifique à cett thématique dans le document "plans & programmes"

Région	Plus spécifiquement, la Région des Pays de la Loire accompagne d'une part, le port de Pornichet dans le cadre de sa phase d'études sédimentaires, hydro sédimentaires, géotechniques, bathymétrie, milieu naturel (le montant global des études des s'élève à 300 K€, avec une possible aide financière). La Région souhaite que le projet intègre des aménagements innovants pour faire de Pornichet une vitrine du port du futur en Pays de la Loire . D'autre part, le port de plaisance de Saint Nazaire : la Région est tenue informée des avancées et des aménagements innovant s à prévoir (port du futur) avec une volonté d'intégrer l'activité économique à la vie du port. Ces deux projets de port sont conformes autant à la vision développée par la Région dans son plan nautisme qu'à l'ambition maritime régionale (qui ne présume pas seulement à de d'accompagnement financier de la Région sur ces projets)	La CARENE ne donne pas suite à cette demande.
Région	Les remarques figurant au sein de l'avis formulé par la Région à propos du PDU sont à intégrer au sein du PLUi et sont reprises ci-après : La Région a lancé en 2018 une étude mobilité dont les objectifs sont de réinterroger les solutions de mobilités interurbaines et notamment de renforcer l'articulation entre les modes routiers et ferroviaires. Cette étude s'attache à faire un état des lieux du fonctionnement actuel des réseaux, et à la définition d'un plan d'actions en termes de desserte, avec une première mise en œuvre avant la fin du mandat en cours. L'étude traitera notamment des perspectives de desserte sur le réseau ferroviaire, interurbain et transport à la demande. Le schéma régional des transports élaboré en conclusion de l'étude de mobilité, sera adopté au printemps 2020 pour un horizon fixé à 2030 avec différentes phases de déploiement entre 2020 et 2030.	La réponse à cette remarque a été apporté par la CARENE dans son mémoire en réponse au titre du PDU.
Région	Au titre de la Santé, la Région remarque qu'au-delà des projets immobiliers évoqués, il convient de mentionner les dynamiques professionnelles qui se mettent en place pour assurer de meilleures prises en charge, renforcer l'attractivité de l'exercice en ville (libéral et salarié) et garantir un maillage de l'offre sur l'ensemble du territoire ((Maison de Santé Pluri–professionnelle et centre de santé à Saint–Nazaire, , Maison de Santé Pluri-professionnelle à Trignac).	Cette précision sera apportée.
Région	Concernant le niveau d'offre TGV, la Région rappelle qu'il s'agit de la compétence de SNCF Mobilités. Enfin, la Région souhaite que certaines gares soient mentionnées sur certaines cartes comme celles de Donges et de La Baule les Pins.	La carte sera reprise pour intégrer les gares de Donges et de La Baule Les Pins.
Région	En ce qui concerne un « territoire à très haute valeur patrimoniale soumis à risques » - p.24, il pourrait être intéressant d'indiquer sur quelles bases reposent la connaissance de ces spécificités architecturales et patrimoniales (inventaires, études urbaines, AVAP, PNR). Si la CARENE dispose d'une connaissance homogène et exhaustive de ces spécificités, il convient que des zonages spécifiques ou des identifications des éléments du patrimoine local soient transcrits dans les documents règlementaires (en identifiant les « signaux » du patrimoine bâti, les marqueurs d'espace).	Pour élaborer le PLUi, la CARENE a disposé d'un certain nombre d'études comme par exemple : *études communales sur les patrimoines divers *étude CAUE sur le patrimoine *inventaire chaumières PNRB *AVAP Pornichet *étude AVAP Saint-Nazaire (en cours) Autant d'éléments de connaissances qui ont trouvés leurs transcriptions réglementaires dans le PLUi sous des formes diverses et appropriées à chaque type de patrimoines. Par exemple : pastillage des bâtiments / pastillage des chaumières / linéaires d'entités urbaines / règlement AVAP de Pornichet....
Région	[...] Par ailleurs, le PLUi devrait anticiper le déploiement de la 5G qui va mixer des antennes classiques et des plus petites cellules. En ce qui concerne le déploiement de la THD fixe, il est mentionné qu'il est nécessaire de veiller à ce que le déploiement du THD soit à destination des entreprises quel que soit leur localisation. Or, il existe des secteurs déjà dotés soit par les réseaux d'initiative publique (Gigalis), soit par les opérateurs privés. Les carences de déploiement ne sont par ailleurs par mentionnées (un diagnostic se révèlerait nécessaire).	La remarques sera transmise au service en charge du numérique à la CARENE.

Région	Dans l'axe « territoire à très haute qualité résidentielle », le raccordement au Très Haut Débit des logements n'est pas évoqué alors que la CARENE a signé avec Orange une convention de programmation et de suivi des déploiements du Ftth qui prévoit un déploiement pour 100% des locaux (professionnels ou habitation) à l'horizon fin 2022 (et 85% fin 2020). Enfin, dans le « défi de l'équilibre et de la solidarité », axe « un développement qui se recentre », il est noté d'accompagner le déploiement du haut Débit en anticipant la pose d'infrastructures dans les secteurs en extension. Il ne s'agit pas du Haut débit, mais du Très Haut Débit. Enfin, il serait souhaitable de préciser qu'il ne s'agit pas d'une anticipation mais plutôt de favoriser la pose de ces infrastructures en prévoyant la réalisation de fourreaux supplémentaires. Par ailleurs, la connexion des ZAE est également en cours de réalisation (pour celles existantes) et obligatoires (pour celles à venir, tout comme pour les logements neufs).	Le document sera complété et amélioré pour prendre en compte ces enjeux stratégiques d'équipement numérique du territoire
Région	Enfin, sur les notions d'entités paysagères et de site paysager de proximité, si les 10 entités paysagères sont pertinentes et montrent la variété des paysages identifiés sur le territoire, il convient de ne pas limiter leur perception à un simple « site paysager de proximité » qui en occulterait la diversité et la richesse.	La CARENE ne donne pas suite à cette demande.
Région	La Région aurait souhaité que le PLUi fasse référence au SAGE Estuaire de la Loire et à ses objectifs de reconquête.	cf. ci-après
Région	La Région souhaite que le PLUi soit incitatif et innovant en matière d'aménagement durable afin de préserver, voire de renforcer, les infrastructures vertes existantes et notamment celles ceinturant les zones urbaines. Au sein des démarches indispensables de rationalisation du foncier citées en page 18 (PEAN notamment), le PLUi se doit d'être ambitieux en matière de densification de l'urbanisation et de renaturation associée. Au sein de ce territoire, il conviendra de : - Favoriser et inciter l'émergence de stratégies agricoles collectives afin de garantir la conservation et la gestion de complexes bocagers multifonctionnels ; - Favoriser la conservation des espaces naturels et agricoles dans les marais ainsi que l'entretien du réseau hydraulique afin conserver une mosaïque d'habitats favorables à de nombreux cortèges d'espèces animales (avifaune, faune piscicole, amphibiens, etc.) comme végétales ; - Conforter les dynamiques locales en matière de lutte contre la progression de certaines espèces invasives comme les écrevisses américaines ou encore la Jussie. Les efforts consentis jusqu'à présent pour améliorer la fonctionnalité des milieux terrestres comme aquatiques qu'abrite ce territoire doivent être poursuivis et renforcés. Le développement du pôle urbain de Saint-Nazaire, contraint par la saturation du front littoral et par l'axe routier Nantes/Vannes, entraîne un report de l'urbanisation au contact des marais et impose une politique ambitieuse et innovante autour du foncier.	Les remarques de la Région sont particulièrement pertinentes mais leurs portées opérationnelles relèvent d'autres documents que le PLUI. Par exemple, *le PAT de la CARENE qui entrera prochainement en élaboration *les CT & CTMA du territoire portés par les structures du Bassin Versant (CAP Atlantique et SBVB) *les études pour l'extension du PEAN qui sont engagées *le plan bocage du PEAN de l'Immaculée en cours de définition *le pacte de lutte contre les espèces invasives sur le Marais de Brière piloté par le PNRB *etc,...
Région	Pour une meilleure gestion des ressources, la Région propose d'envisager dans le cadre de possibles réseaux de chaleur, sur la zone portuaire en particulier, la possibilité d'une chaudière utilisant les CSR (Combustibles solides de récupération) ou la possibilité de mise en place d'un transport fluvial des déchets de la CARENE vers le site d'incinération des déchets ménagers de Nantes-Couëron.	Sujet renvoyé au PCAET

Région	La Région note la prise en compte des habitats de marais mais regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants. Concernant la prise en compte du risque inondation par l'adaptation de l'habitat et la lutte contre l'imperméabilisation des sols et l'infiltration parcellaire, il serait intéressant de travailler sur le bassin versant pour limiter les ruissellements et améliorer ainsi la qualité de l'eau du marais. La Région aurait souhaité que le PLUi fasse référence au SAGE Estuaire de la Loire et à ses objectifs de reconquête.	L'approche de la gestion des eaux pluviales et du risque d'inondabilité a été abordée dans le cadre du plan de zonage et du schéma directeur des eaux pluviales. Ainsi, des bassins versants ont été définis selon leur sensibilité au risque d'inondation : bassin versant très sensible à secteur non sensible. Des temps de retour de pluie et des débits ont été définis pour chacun de ces bassins versants. Le zonage d'assainissement identifie également des zones soumises à une gestion des eaux pluviales en priorité par infiltration. Le PLUi sera amélioré au regard de la prise en compte des zones humides en référence au SAGE Estuaire de la Loire. Les nouveaux enjeux du SAGE en cour de révision impliqueront le cas échéant une mise à jour du PLUI, le moment venu ; en particulier l'actualisation de l'inventaire zones humides - cours d'eau sera engagé par la CARENE dès que le cahier des charges aura été élaboré par la CLE. Cet inventaire actualisé a vocation à être rapidement intégré au PLUI.
Région	De plus, il conviendrait de mettre en adéquation les capacités des unités de traitement des eaux usées et les projets de développement urbain pour ne pas créer de déséquilibre sur la ressource ou de pollution supplémentaire. Enfin, dans le cadre de l'adaptation au changement climatique, une démarche exemplaire d'économie d'eau par la collectivité pourrait être également à mettre en œuvre.	Pour l'assainissement des eaux usées, la présentation des capacités d'épuration des stations de traitement sera pleinement diagnostiquée et intégrée dans le futur Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées en situation actuelle et en situation future, sur la charge organique, comme sur la charge hydraulique. La démarche engagée ainsi par la CARENE est bien d'anticiper, en faisant évoluer son parc de station d'épuration sur la base de l'évolution prévisionnelle de la démographie basée sur les documents cadres de programmation (SCoT, PLUi et PLH) ; mais également en intégrant, comme mentionné précédemment, les habitations qui seront raccordées au tout à l'égout au travers de l'application du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées. Dès à présent, il est à noter que des travaux seront à lancer à court terme sur certaines STEP de la CARENE, notamment celle de la gare de Donges (augmentation capacité organique et de la capacité hydraulique) et à étudier pour celle de la Chapelle des Marais. Pour plus de détails quantitatifs, se référer au mémoire en réponse remis pour les zonages d'assainissement.
Région	Pour finir, la compatibilité des documents avec le SDAGE et SAGE n'est développé que sur l'angle Trames Vertes et Bleues mais les autres objectifs mériteraient d'être développés (enjeux qualité, quantité, sur l'eau).	La compatibilité du PLUi avec le SDAGE et le SAGE est développée par l'évaluation environnementale qui aborde l'ensemble des orientations fondamentales du SDAGE. Cependant, le rapport de présentation va être modifié afin de compléter le chapitre relatif à l'articulation du PLUi avec les autres plans et programmes.

N° demande	Origine de la demande	Objet de la demande	Réponses apportées aux demandes
102	CDNPENAF	Avis favorable sous réserve de prévoir, dans le règlement des zones A et N, un plafond maximum pour l'emprise au sol des extensions des constructions principales supérieures à 120 m² et de limiter l'emprise au sol des annexes à 40 m² maximum quelle que soit la taille de l'unité foncière	Il est acté de faire évoluer les règles de la manière suivante : - Cas des annexes : o Dans les communes littorales : limiter la surface de plancher à 20 m² et la distance à 15 m o Hors communes littorales : limiter la surface de plancher à 50 m² - Cas des extensions : o Dans les communes littorales : limiter la surface de plancher à 30 m² o Hors communes littorales : limiter la surface de plancher à 50 m²
103	CDNPENAF	Avis favorable sous réserve de modifier le règlement des zones AE1, AE2, AQ, NQa, NQb et Nta pour autoriser uniquement l'extensions limitée des bâtiments existants selon les dispositions de la loi Littoral	Le règlement est modifié afin de prendre en compte les dispositions de la loi Littoral. D'une manière générale, en zones A et N, l'emprise au sol totale, des extensions des constructions destinées au logement ne doit pas excéder 30 m² dans les communes soumises à la loi littoral, et ce à compter de la date d'approbation du PLUi. En AQ, NQ et NTa, l'emprise au sol totale des extensions des constructions existantes ne doit pas excéder 50 m², et ce à compter de la date d'approbation du PLUi .
104	CDNPENAF	Avis favorable sous réserve de n'autoriser que des aménagements légers listés à l'article R 121-5 du code de l'urbanisme pour le STECAL Nqa destiné à l'aire de pique nique et cale de mise à l'eau de canoe-kayaks à Montoir de Bretagne compte tenu que le secteur figure en espaces remarquables identifiés au titre de la loi Littoral	Le STECAL est supprimé.
105	CDNPENAF	Avis favorable sous réserve d'autoriser des aménagements compatibles avec les dispositions de la loi Littoral pour le STECAL Ava destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage à Pornichet	C'est en continuité de l'aire existante qu'il est convenu de réaliser des compléments qui forment l'obligation de la Commune. Le périmètre retenu est strictement conforme à ses besoins de doublement et l'emprise au sol totale des contructions et extensions autorisées est limitée.
112	CDPENAF	Avis favorable sous réserve de justifier la pertinence de la localisation retenue pour le STECAL Ava destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage à Saint-André des Eaux à l'aune des investigations environnementales plus poussées compte tenu de la présence d'un cours d'eau référencé pour la loi sur l'eau et d'apporter des précisions sur la desserte de ce secteur	Le périmètre du STECAL n'est pas surdimensionné ; il a pris en compte la présence potentielle de zones humides existantes en bordure de cours d'eau. Une étude de site va être réalisée. Des mesures d'évitement devront être étudiées ; le cas échéant des compensations seront apportées. Comme indiqué lors du PLU approuvé le 26 juin 2018 "l'accès se fera par le chemin existant au sud : celui-ci traversant une zone humide, des mesures compensatoires seront prises. Lors de la réalisation, des aménagements ad hoc seront réalisés pour l'accès à ces parcelles."
113	CDPENAF	Avis favorable sous réserve de restreindre le périmètre au plus près des bâtiments existants pour le STECAL Nqa estiné à la réserve Pierre Constant à Saint-Malo de Guersac	La zone NQa a été réduite afin de cibler le secteur destiné à recevoir des constructions en lien avec l'activité de la réserve.
114	CDPENAF	Avis défavorable pour le STECAL NQb destiné au bassin de rétention au niveau de l'échangeur de la RD 392 sur la commune de Pornichet, de type d'occupation des sols ne nécessite pas un tel classement	Le STECAL NQb sur le bassin de rétention est supprimé.

115	CDPENAF	Avis favorable sous réserve d'envisager d'un traitement paysager pour le STECAL NPv destié au projet de centrale photovoltaique au sol d'un site abritant un ancien centre de déchets à Saint-Nazaire. Une centrale photovoltaique étant constitutive d'urbanisation, la réalisation du projet présente une fragilité juridique au titre de la loi Littoral, au regard du principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages	Le règlement impose la préservation des haies repérées au plan de zonage. Il recommande que les clôtures soient composées d'essences végétales qui peuvent être doublées ou non d'un grillage. Si une clôture est installée, son doublement par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière , est recommandé. Elle doit favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques. Le traitement paysager sera assuré lors de l'élaboration du projet en phase opérationnelle.
116	CDPENAF	Avis favorable sous réserve de réduire de façon substancielle le périmètre du STECAL AQ destiné à la déchetterie de Pornichet et au projet de relocalisation des services techniques à Pornichet	Le STECAL de Pornichet (AQ) dédié au futur centre technique municipal (CTM) est maintenu en l'état. Sa superficie, relativement importante, se justifie par les éléments de contexte suivants : -Cette zone, d'une superficie de 55 300m², est déjà occupée à 40 % par les serres municipales, le FIPOL et la déchetterie. -Sur les 60% restants, une grande partie n'est pas mobilisable pour des raisons géotechniques et topographiques (présence d'un talus de remblais et d'une ancienne décharge). Une butte enherbée présentant de fortes déclivités couvre une surface de 19 000 m² ; elle se trouve dans le prolongement des équipements existants et empêche toute continuité. -son rattachement sur la partie sud, à l'urbanisation existante, conduirait à une fermeture de la zone agricole alors que le bloc agricole est aujourd'hui parfaitement fonctionnel (présence notamment de zones exploitées par le GAEC des 4 vents). La création de ce CTM permettra de regrouper divers services municipaux et de répondre aux besoins de la Commune en ce qui concerne la déchetterie et le cimetière.
117	CDPENAF	Avis favorable sous réserve d'exclure du périmètre les parties boisées situées à l'ouest du STECAL AQ destiné à la station d'épuration des Ecossuernes à Saint-Nazaire	La partie Ouest de la STEP est exclue du STECAL afin de protéger les arbres.
118	CDPENAF	Avis favorable sous réserve d'apporter les justifications pour la délimitation du périmètre du STECAL Nqa destiné à la station d'épuration de La Chapelle des Marais	Le périmètre du STECAL a été réduit dans sa partie Sud.
124	DDTM 44	Le retraitement récent de cette place pourrait être prolongé sur l'avenue de Gaulle qui est encadrée par les îlots 1 et 2 de l'opération (traitement de sol, voirie partagée). L'OAP ne permet pas de savoir ce qu'il est prévu de conserver dans chaque îlot. Avenue Coicaud, il y aurait l'occasion de retrouver un alignement sur rue à partir de cette implantation, La surlargeur pourrait ûtre mise à profit pour requalifier la rue, Ce retraitement pourrait aussi se retourner avenue Emile Outtier, assurant une identification de l'îlot et une reprise par l'espace public de la partie arrière de l'îlot . En alternative à la démolition/reconstruction totale de lülot 1, il est proposé : - de conserver les immeubles pierre et le bâtiment béton poteaux-poutres pour les réhabiliter et envisager leur surélévation. - de dégager les pieds d'immeuble de la rue Coicaud - de dégager les façades de ces mêmes immeubles côté place/ rue De Gaulle (démolition ensemble Spar et commerces accolés) qui permettrait de ménager un mail/une place végétalisée strictement piétonne sur l'espace ainsi libéré, avec une exposition pour rdc commerciaux très favorable (sud ouest). - de reprendre les arrières de l'ilot rue Outtier en mettant en valeur la « tour » centrale en pierre et en organisant les arrières en fonction de cette tour - de ménager un passage commercial couvert entre la place à créer et la rue Outier (café restaurant avec double terrasse/double exposition?) - de trouver son ou ses usages au bâtiment béton (marché couvert, parking couvert, stockage vélo de location à proximité de la gare ...). Une surélévation soignée de l'ensemble ainsi conservé permettrait de recoiffer librement ces morceaux de ville sauvés de la destruction. Cet ensemble mérite l'organisation d'un concours.	Malgré tout l'intérêt de l'avis de l'Etat détaillé OAP par OAP, il apparait cependant difficile à ce stade d'intégrer ces remarques d'ordre plus opérationnel. Toutefois, comme précisé dans la partie "justifications" du rapport de présentation, les OAP encadrent, en cohérence avec les orientations du PADD, le développement des secteurs identifiés, en complément du règlement écrit et graphique. Les OAP ont été définies en collaboration avec un groupe d'experts (bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale, Communes, SONADEV, techniciens urbanistes, instructeurs du droit des sols,...) dont la philosophie s'est appuyée sur 5 points : • une juste mesure, au cas par cas, pour guider et orienter sans confiner le futur projet à une seule solution et réalité opérationnelle, • élargir l'échelle de réflexion, pour traiter les interactions avec l'existant, • poser l'insertion paysagère et urbaine du projet sans empiéter sur la conception architecturale pour ne pas obérer le développement d'autres réponses architecturales ou de composition urbaine. • un outil de dialogue avec les aménageurs, en renforçant le poids de la collectivité dans les orientations attendues pour le projet d'aménagement, • assurer la bonne instruction des permis à venir en proposant des orientations et principes d'aménagement clairs et compréhensibles par le plus grand nombre. Chaque OAP est alors composée : - d'une description du site et des enjeux; - d'une localisation des éléments structurants; - d'un schéma des principes d'aménagement; - d'un énoncé décrivant les principes d'aménagement et développant les intangibles du projet. Lorsque des études réglementaires ou des études de faisabilité étaient connues au moment de la réalisation du PLUi, les principes d'aménagement issus de ces études ont été intégrés aux OAP. Ainsi, seuls les principaux enjeux ont été volontairement traduits dans les OAP afin d'avoir des objectifs et des recommandations cohérents à l'échelle de l'ensemble du territoire. L'objectif est de laisser une souplesse aux futurs aménageurs qui devront quoi qu'il en soit répondrent aux mesures environnementales (protections de milieux, compensations, gestion des eaux pluviales,...) listées dans les arrêtés préfectoraux lorsqu'ils existent.

125	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage Le périmètre retenu pour la station des Ecossiernes doit exclure les parties boisées en frange ouest, dans la mesure où ce STECAL n'est pas adossé à un projet d'extension ou de mise aux normes nécessitant, pour des impératifs techniques, un défrichement.	La partie Ouest de la STEP est exclue du STECAL afin de protéger les arbres.
126	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 268 -Au vu des enjeux environnementaux et agricoles potentiels des terrains prévus à l'accueil des gens du voyage à Saint-André-des-Eaux, il est nécessaire de justifier la pertinence de la localisation retenue à l'aune d'investigations environnementales plus poussées (terrain concerné par la présence d'un cours d'eau référencé pour la « loi sur l'eau») et d'une évaluation des impacts agricoles.	Comme indiqué lors du PLU approuvé le 26 juin 2018 "l'accès se fera par le chemin existant au sud : celui-ci traversant une zone humide, des mesures compensatoires seront prises. Lors de la réalisation, des aménagements ad hoc seront réalisés pour l'accès à ces parcelles." Cette aire d'accueil doit répondre à un certain nombre d'exigences : - La localisation de l'aire d'accueil doit garantir le respect des règles d'hygiène et de sécurité des gens du voyage et permettre un accès aisé aux différents équipements urbains. - Le terrain doit être desservi en réseaux : eau, électricité, assainissement. - L'environnement doit être décent et respectueux de l'hygiène et de la sécurité. - L'accès doit être aisé aux différents services urbains (scolaires, sociaux, éducatifs, culturels...). - Le besoin en termes de surface est d'environ 3 000 m2 » L'aire d'accueil des gens du voyage est donc localisée sur les parcelles cadastrées Section BN n° 133, 134, 50, 53, 54. Les réseaux passent à proximité. La Commune est propriétaire de trois parcelles sur 5, soit 57,3% de la surface totale de l'emplacement souhaité, mais la collectivité positionne un emplacement réservé sur la totalité du foncier, y compris les propriétés communales, par souci de lisibilité du projet ». Par ailleurs, pour la création de cette aire d'accueil les travaux d'aménagement de la voirie seront faits en lien avec le Département. Des dispositions seront également prises au regard de l'inondabilité de certaines parties de ce secteur.
127	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 111 - Un emplacement réservé 100 % de LLS était prévu sur cette île. Qu'est-il devenu?	Le PLU évoquait effectivement un ER LLS sur Pendille. Cependant, suite à l'approbation du PLU de la Commune, un cabinet d'architectes a été mandaté pour affiner ces projets de renouvellement urbain. Ce cabinet a décliné plusieurs secteurs de projets avec mise en opérationnalité planifiée dans le temps et une typologie de logements bien établie pour chacun des secteurs concernés. Lors de l'élaboration du PLUi, tous les éléments de l'étude ont été repris. Ainsi : -la partie plus au sud de Pendille correspond à la phase 2 de Kergomard (la phase 1 concerne la maison de santé) et correspond à une opération Silène (calendrier encore non programmé). -la partie au cœur du bourg (celle du milieu) correspond à une opération de renouvellement urbain avec logements sociaux et potentiellement un commerce au RDC d'un bâtiment (propriété CARENE) qui serait conservé. -le dernier secteur correspond à une opération de renouvellement urbain dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. Ce secteur est repris tel que l'étude l'avait imaginée (a priori, parmi les logements créés, il y a surtout du LLS,hormis un ou deux logements pour équilibrer l'opération.
128	DDTM 44	L'extension de la zone d'activité de la Harrois est-elle finie pour justifier un zonage U? Si elle n'est pas encore viabilisée et les travaux non débutés en 2017, cette zone ne peut être inscrite dans l'enveloppe urbaine et doit être comptabilisée comme de la consommation d'espace au titre du PLUi. Elle doit alors bénéficier d'un zonage IAU comme la ZAC du Hameau du parc qui a commencé à être construite.	La partie Nord de la zone de la Harrois est reclassée en U, reclassement justifié par la viabilistation réalisée de cette partie. La partie Sud reste classée en 2AU.
129	DDTM 44	J'appelle en particulier votre attention sur le secteur classé en zone 2AU destinée à l'accueil d'activités logistiques et portuaires au sud de l'aérodrome de Montoir-de-Bretagne. Dans l'attente de données ultérieures fiabilisées par un modèle numérique dynamique, cette zone est susceptible d'être submersible par des hauteurs d'eau très conséquentes (entre 1 mètre et 2 mètres). Par conséquent, la prise en compte du PGRI devra intervenir au plus tard dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation.	Compte tenu de l'absence de projet avéré précis et de l'usage agricole actuel, la zone est reclassée en AB.

130	DDTM 44	<u>Diagnostic</u> *Enjeux environnementaux* Ce volet n'a pas à être dissocié de l'état initial de l'environnement (EIE). Il ne contient aucun élément sur l'environnement alors que l'eau et la biodiversité sont des enjeux majeurs pour ce territoire, ni même sur les risques, autre enjeu particulièrement prégnant. [...] Juxtaposition de documents [..] sans que ces documents n'aient été croisés entre eux pour constituer un document d'urbanisme cohérent, du diagnostic à la traduction réglementaire, en passant par le projet de territoire.	Comme c'est souvent le cas lors de l'élaboration de documents d'urbanisme, des experts en écologie et en environnement ont été missionés par la CARENE afin de réaliser l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale. Ces deux documents sont des pièces distinctes du rapport de présentation qui ont été réalisées par le bureau d'études ECOVIA, tandis que le diagnotic du territoire a été rédigé par l'ADDRN. Certains enjeux environnementaux traités dans l'état initial de l'environnement sont également abordés dans le diagnostic du territoire. Il s'agit tout praticulièrement de l'eau et de la richesse écologique des différents milieux composant ce territoire. Ces thématiques, en effet fortement encrées dans l'histoire de l'agglomération nazairienne, ont conduit à façonner le territoire et ses paysages comme nous pouvons les observer aujourd'hui. Cela explique que certains enjeux soient abordés à la fois par les urbanistes dans le dignostic du territoire et à la fois par les environnementalistes dans l'état initial de l'environnement; cependant les sujets sont abordés et traités de manière différentes et complémentaires et non pas de manière disctincte. Les enjeux environnementaux du territoire ont ainsi été détaillés dans l'état initial de l'environnement et découlent des atouts et des faiblesses de chaque thématique environnementale en situation actuelle et future (= perspectives d'évolution du territoire en l'absence de PLUi). Les thématiques environnementales sont les suivantes : Milieu physique et occupation du sol; Paysage et patrimoine; Milieux naturels et biodiversité; Eau (dont la ressource en eau); Ressources minérales; Energie, gaz à effet de serre et pollutions atmosphériques; Nuisances sonores; Déchets; Sites/sols pollués, et installations classées; Risques naturels et technologiques. Les enjeux ont ensuite été hiérarchisés dans des tableaux à la fin de l'état initial de l'environnement et traduits sous forme d'objectifs oéprationnels. Ces objectifs opérationnels sont l'expression du projet d'aménagement et de développement durable du PLUi de la CARENE. Il s'agit des objectifs environnementaux auxquels le territoire doit répondre pour se développer de façon intégrée, au regard des principes du développement durable et des attentes réglementaires. Ces objectifs sont issus à la fois de la compréhension du territoire des environnementalistes et écologues mais également des universités du PLUi durant lesquelles les élus ont pu apporter leur lecture sur les éléments analytiques proposés et ainsi s'exprimer sur les enjeux environnementaux de leur territoire. Un chapitre a été ajouté au début de l'évaluation environnementale (""Guide de lecture de l'évaluation environnementale et méhodologie générale"") afin d'expliquer la manière dont les enjeux environnementaux ont été intégrés dans les différentes pièces du PLUi : PADD, zonage, règlement et OAP. L'articulation des pièces du PLUi entre elles et le lien avec l'évaluation environnementale ont égélament été précisés, ainsi que la manière dont les différents rédacteurs et acteurs du PLUi ont travaillé ensemble pour arriver à cette traduction. Le chapitre ""Explication et justification des choix eu égard des effets du projet sur l""environnement"" a également été complété dans ce sens, et ce, de manière plus détaillée."
131	DDTM 44	Les modifications de tracé des coupures d'urbanisation nécessitent de solides justifications au cas par cas, en cohérence avec les caractéristiques des sites concernées. Je constate que ces redécoupages aboutissent à des réductions de superficie, pour certaines d'entre elles substantielles. La coupure entre Pornichet et Saint-Nazaire déterminée dans la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire et reprise dans ses proportions au SCoT occupe une surface d'environ 142 ha. La coupure présentée dans votre projet de PLUi ne préserve que 106 ha. Il convient d'agrandir l'emprise de cette coupure en cohérence avec les caractéristiques du site. Un travail similaire est attendu sur Donges et Montoir-de-Bretagne.	Les périmètres des coupures d'urbanisation, issus du SCoT ont été re-délimités en s'appuyant sur des limites paysagères. [Pour rappel, les coupures présentées au SCoT, à l'échelle 1/50000 n'ont pas pour finalité d'être reprises telles quelles dans les documents de rang inférieur, mais doivent être retravaillées sur cette base à une échelle plus fine (= échelle parcellaire)]. Plus particulièrement pour la coupure N° 39 : - Le projet urbain transcrit dans l'OAP du Petit Canon viendra finir définitivement l'urbanisation et former une lisière structurée vis-à-vis de la coupure 39, et permettra de mettre fin au phénomène de « cabanisation » en place (pollutions assainissement, paysagère ...). - La coupure sera étendue sur une quarantaine d'hectares, au Nord. Pour rendre plus cohérente la coupure d'urbanisation, la partie nord de la zone 2AU située sur le Camp de la Torpille est supprimée et inscrite en NA1.
132	DDTM 44	<u>Explication des choix pour établir le règlement et le zonage</u> P 186 - L'intérêt du coefficient de biotope est de permettre une assez grande liberté d'aménagement en parallèle d'une gestion ambitieuse de l'eau et de la nature en ville.	Le coefficient de Biotope impose une limitation de l'imperméabilisation des sols qui contribue à ralentir les écoulements et incite à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ; ce qui a pour conséquence de lutter contre le risque d'inondation. Concernant l'item 'nature en ville', l'atteinte du coefficient de biototpe attribuée à certaine zone pourvant être plus facilement obtenue par la mise en place d'espaces végétalisés (coefficient de 0,5 à 1 selon les cas) contribue à intégrer la nature en ville au sein de milieux fortement urbanisés.
133	DDTM 44	L'orientation d'aménagement et de programmation thématique « trame verte et bleue » (OAP TVB) repose sur un bon diagnostic et traduit une véritable ambition pour restaurer et rétablir des continuités écologiques. Toutefois, la question de son articulation avec les OAP sectorielles se pose, compte tenu de l'absence d'investigations en matière de zones humides et de biodiversité sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.	Comme cela est exprimé au début de la partie "Analyse des incidences des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)", des investigations de terrain ont été réalisées afin d'identifier les enjeux environnementaux au droit des zones à urbaniser. Les dates des visites de terrain réalisées par les écologues ont d'ailleurs été précisées. Les enjeux environnementaux ont ainsi été discutés avec les urbanistes et paysagistes en charge de l'élaboration des OAP sectorielles qui ont intégrés les enjeux sous forme de recommandations ou d'intangibles selon le niveau de l'enjeu. Un pictogramme précise lorsque des OAP sectorielles sont localisées au niveau de la trame verte et bleue. Des aménagements en dehors des OAP sectorielles sont proposés dans l'OAP TVB et sont listés en annexe du document.

134	DDTM 44	P 46 - Pourquoi exclure le marais de Liberge des SSEI alors que les mesures compensatoires de la déviation de la voie ferrée devrait avoir un impact positif sur le secteur et cet APB ?	La méthode d'analyse n'intègre pas les secteurs de mesures compensatoires.
135	DDTM 44	**Etat initial de l'environnement** *Santé* Les effets cumulés de plusieurs nuisances auraient été pertinents à considérer.	Il n'a pas été possible d'intégrer des éléments complémentaires.
136	DDTM 44	Compatibilité SDAGE / SAGE et PLUi P 42-Le recul par rapport aux cours d'eau est de 6 m et non 5 (servitude L.215-18).	Une modification a été apportée afin d'appliquer un recul de 6 m d'inconstructibilité le long des cours d'eau.
137	DDTM 44	**Etat initial de l'environnement** *Santé* Il convient de signaler les travaux en cours de révision du SAGE Estuaire de la Loire et l'enjeu santé relatif à l'optimisation de la gestion des sites et sols pollués	Pas d'éléments trouvés à ajouter.
138	DDTM 44	Les indicateurs de suivi Il serait bon d'établir le T0 des indicateurs afin de renforcer le suivi et de faciliter le bilan. Certains indicateurs pourraient prendre la forme de carte afin de suivre la répartition territoriale des actions et des pressions - et ainsi permettre de juger des équilibres, de la réalisation des mixités sociales et fonctionnelles, des points noirs traités / à traiter. Indicateur 1.3.1 n°4 : La surface de zones humides incluses dans les zones ouvertes à l'urbanisation n'étant pas connues, la pertinence et la véracité du suivi de cet indicateur est questionnée.	Le T0 de certains indicateurs a été ajouté pour faciliter le bilan.
139	DDTM 44	**Etat initial de l'environnement** *Milieu physique et occupation du sol* P 11 - La nature du socle rocheux n'est pas présentée. La carte p.12 n'est pas forcément nécessaire, alors qu'il aurait été plus intéressant de donner davantage de place à celle de la p.11. P 13 - Les cartes du relief sont peu lisibles. Il n'est pas facile de voir les quelques reliefs existants.	La carte du socle rocheux a été mise en valeur et commentée et la carte p12 (version arrêt de l'EIE) a été supprimée. La carte du relief a été retravaillée.
140	DDTM 44	Eau La restauration de la ligne d'eau de l'estuaire et du fleuve interpelle : cet enjeu n'est pas du ressort du périmètre du PLUi et la prégnance des risques sur les populations et les installations industrielles ainsi que l'importance du maintien de la navigation sur la Loire ne semble pas pouvoir permettre d'y répondre favorablement.	Cet enjeu a été supprimé de l'EIE.
141	DDTM 44	**Analyse des incidences sur l'environnement** *Analyse des incidences au titre de Natura 2000* P 332 - Il ne paraît pas faisable d'évaluer les incidences Nature 2000 du projet en restant à l'échelle cartographique de l'EPCI.	Le partie de l'évaluation environnementale concernant les incidences du PLUi sur les sites Natura 2000 a été reprise au regard des évolutions du projet entre l'arrêt et l'approbation. Des zooms sur les secteurs susceptibles d'être impactés ont été précisés.

142	DDTM 44	**Etat initial de l'environnement** *Annexes* P 278 - La liste des espèces et caractéristiques sur le territoire a-t-elle servi à élaborer la TVB ? Quels sont les liens avec le SRCE ou la TVB du SCoT?	La biologie, les caractéristiques fonctionnelles, le rôle d'une espèce au sein de son écosystème (espèce « parapluie », espèce « clé de voûte » etc.) sont encore insuffisamment documentés pour bon nombre d'entre elles, ce qui constitue une limite évidente de cette approche (Barbault, 2005). De plus, l'identification et la vérification de continuités écologiques pour chacune des espèces de chacune des trames restent tout simplement infaisable (Bonnin, 2008). Par conséquent, l'élaboration de la Trame Verte et Bleue du PLUi de la CARENE s'est basée sur une approche « habitats » nécessitant la caractérisation et l'identification fine de l'occupation du sol (cf « Production d'une occupation du sol ») et des différents types d'habitats naturels présents sur le territoire de l'intercommunalité, et non sur une approche dite « espèce ». Cette approche, plus « globale », permet ainsi, à travers la protection de grands ensembles naturels, de plusieurs types de milieux et d'habitats naturels fonctionnels, la protection des espèces faunistiques et floristiques et des différents éléments et supports dont elles ont besoin pour se reproduire, s'alimenter, se déplacer etc. La méthodologie d'élaboration de la TVB de la CARENE est pésentée en annexe de l'EIE.
143	DDTM 44	**Etat initial de l'environnement** Les limites considérées pour la qualité de l'air ne sont pas mentionnées.	Les limites considérés pour la qualité de l'air ont été précisées dans l'état initial de l'environnement (annexe 4).
144	DDTM 44	**Etat initial de l'environnement** L'impact du bruit implique bien la mise en place de zones de vigilance pour éviter l'exposition des populations, notamment les plus vulnérables. Quelle est la limite de bruit considérée pour établir ces zones de prescriptions? Le dossier évoque 75 dB. Cette valeur paraît élevée en référence aux troubles et gênes engendrés.	Les valeurs limites d'émissions sonores par type de sourcesont précisées dans l'EIE
145	DDTM 44	**Justifications :** *Explication des choix pour établir le règlement et le zonage* P 171 et 172 - L'argumentaire dérogatoire est à changer en s'appuyant sur les points 5 et 6 des cadres dérogatoires 1-1 et 2-1 du PGRI : « les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires» et « les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau» et le point 3 du cadre dérogatoire 2-1 : « En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PORI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition : .. ./. .. les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires»). P 186 - L'intérêt du coefficient de biotope est de permettre une assez grande liberté d'aménagement en parallèle d'une gestion ambitieuse de l'eau et de la nature en ville.	Des modifications ont été apportées dans ce sens à la partie « justifications des choix » du rapport de présentation afin de démontrer la bonne référence au PGRI.
146	DDTM 44	Il n'y a pas d'OAP 26. Elle est présentée p 116 dans l'unité paysagère « côte urbanisée ».	L'OAP 27 "Quartier maritime" est effectivement concernée par deux unités paysagères compte tenu de son périmètre. Mais afin d'éviter le doublon, l'OAP a été intégrée dans l'unité paysagère dans laquellle se situe la majorité de son périmètre, à savoir l'unité paysagère de la côte urbanisée.
147	DDTM 44	**justification des choix** *Explication des choix pour établir le règlement et le zonage* P 119 - Le projet d'utiliser les zones non construites entre les pistes de l'aéroport et la D100 semble légitime mais le secteur ne peut être considéré comme déjà urbanisé : il est constitué des prairies de fauche avec un fort potentiel de zones humides, contrairement à la zone au sud de la route, qui, bien que ne présentant pas forcément une grande densité de construction, est entièrement occupée par des installations et/ou des dépôts industriels, des remblais ou friches. A ce titre, une étude loi Barnier devra être envisagée pour déroger aux règles de recul.	Les zones non construites entre les pistes de l'aéroport et la D100 sont reclassées en AB.
148	DDTM 44	P 11 - Tableau bilan du schéma de secteur et objectifs du PLUi : du fait de la séparation en deux pièces, les objectifs du PLUi sont sans ambition environnementale et les risques y sont invisibles, alors que la moitié de la surface de la CARENE est soumise à la« loi sur l'eau» (40 % de surface en eau) et/ou vulnérable aux aléas.	Les thématiques « risques » et « environnement » apparaissent dans la dernière ligne du tableau p11. Dans la suite du diagnostic, les risques d'inondation et l'environnement sont identifiés comm ldes principaux enjeux du territoire de la CARENE : - « La réduction de l'exposition de la population aux risques inondation et submersion marine. » - « La conciliation de la préservation des paysages naturels, de leurs fonctionnalités écologiques et environnementales, et du développement des activités et de l'habitat. »

149	DDTM 44	Les « Porter à Connaissance Risques » relatifs aux Sociétés Centrale Biogaz et Air Liquide (adressés respectivement au Maire de Montoir-de-Bretagne et au Président de la CARENE le 25 janvier et le 18 janvier 2019) ne sont ni évoqués, ni traduits en termes de dispositif réglementaire compatible avec les contraintes édictées par ces PAC. Le PLUI devra être complété en conséquence et traduire les éléments de ces PAC en dispositions adaptées dans ce document d'urbanisme.	Les arrêtés sont annexés au PLUi.
150	DDTM 44	La compatibilité de votre document d'urbanisme avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne doit également être améliorée selon les éléments détaillés dans l'annexe technique jointe au présent avis.	Les dispositions générales du règlement écrit figurant au titre 2 et applicables aux zones inondables ont été complétées afin de reprendre les dispositions du PGRI.
151	DDTM 44	Scénario au fil de l'eau P 237 - Le scénario au fil de l'eau est l'unique partie du document qui donne à voir les enjeux du territoire et de relier l'environnement au projet du PLUi. Il est attendu un développement de ce sujet, d'autant qu'il est absent du volet «justifications» du rapport de présentation.	Conformément au code de l'environnement (article R122-20), les justifications du projet eu égard de ses effets sur l'environnement sont présentées dans le rapport d'évaluation environnementale : « le rapport environnemental [...] comprend : 3° Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du document de planificationdans son champ d'application territorial. 4° L'exposé des motifs pour lesquels le document de planification a été retenu eu égard des objectifs de protection de l'environnement ». Une partie ""Explication et justification des choix eu égard des effets du projet sur l'environnement"" dans l'évaluation environnementale précise ainsi la manière dont les enjeux environnementaux ont été pris en compte et intégrés dans le projet du PLUi. Un chapitre a également été ajouté au début de l'évaluation environnementale (""Guide de lecture de l'évaluation environnementale et méhodologie générale"") afin d'expliquer la manière dont les enjeux environnementaux ont été intégrés dans les différentes pièces du PLUi : PADD, zonage, règlement et OAP. L'articulation des pièces du PLUi entre elles et le lien avec l'évaluation environnementale ont également été précisés, ainsi que la manière dont les différents rédacteurs et acteurs du PLUi ont travaillé ensemble pour arriver à cette traduction.
152	DDTM 44	**Diagnostic :** Le patrimoine n'est pas non plus un enjeu d'après le PLUi, alors qu'il y a un parc naturel régional (PNR) sur le territoire et qu'un fort investissement de réappropriation historique et de l'identité industrielle a été consenti.	Le tableau page 11 du diagnostic, extrait de la délibération de prescription de l'élaboration du PLUI, fait état des objectifs du futur PLUI en fonction des principales thématiques. Ce tableau est accompagné d'un texte mentionnant ceci : Le tout dans un souci constant : - [...] - d'identification et de valorisation de la Trame Verte et Bleue, - de valorisation du patrimoine et de traduction des identités. Un des chapitres du diagnostic est conclu par l'enjeu suivant : *« La préservation de la mosaïque de paysages naturels et urbains, supports des identités de l'agglomération. »* De plus, un diagnostic du patrimoine bâti a été mené pendant le PLUi, par le CAUE, qui a permis d'aboutir à des pescriptions fortes en matière de bâti.
153	DDTM 44	**Diagnostic :** Étonnamment, il n'y a pas d'enjeux affichés relatifs aux petits commerces.	Le diagnostic évoque page 141 la diminution des commerces dans les centralités. Il identifie également l'enjeu de conforter l'attractivité commerciale et les services dans les centralités communales. Cet enjeux fort est affirmé dans le PADD.
154	DDTM 44	Je note également que le PPRT de Donges nord parc B, approuvé le 25 février 2019, n'est pas évoqué dans votre document. Il convient d'y remédier et de compléter en conséquence les différentes pièces du dossier de PLUi	Le PPRT de Donges B est intégré au PLUi.
155	DDTM 44	**Etat initial de l'environnement** Le contexte de l'environnement physique et naturel n'a pas à être séparé du diagnostic. [...]. En outre, le diagnostic environnemental [...] doit fournir des éléments de réflexion pour le projet du PLUi. Les enjeux retenus n'ont souvent que peu de liens avec l'exposé précédent dont ils sont pourtant censés être la conclusion.	"Le choix de l'agglomération s'est porté sur la rédaction de deux diagnostics distincts : un diagnostic environnemental et un diagnostic du territoire permettant ainsi de traiter les questions environnementales de manière claire et visible. La double vision de l'environnementaliste et de l'urbaniste d'une même thématique (paysages, risque d'inondation, biodiversité,...) n'est pas nécessairement antinomique. Au contraire, il s'agit de percevoir les enjeux selon deux prismes complémentaires. A ce propos, les enjeux retenus dans le diagnostic environnemental ont été hiérarchisés permettant ainsi de construire le PADD. Des mesures d'évitement et de réduction ont également été intégrés au projet de PLUi via le zonage, le règlement ou les OAP. Un chapitre de l'évaluation environnementale précise en introduction l'articulation entre l'état initial, les enjeux environnementaux, le PADD et les autres pièces du PLUi (""Guide de lecture de l'évaluation environnementale et méhodologie générale"".

156	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 107 - L'urbanisation de la zone de la Criaudière, de 3ha, sera potentiellement soumise à compensation agricole.	Le choix de cette zone se justifie au regard de sa localisation dans le bourg. Le PLUi a fait l'objet de concertation avec les agriculteurs. Lors de la mise en œuvre du projet, la question des compenstion agricole sera étudiée.
157	DDTM 44	Compatibilité du PLUi avec les autres plans et programmes P 15 -Il manque la démonstration que la méthodologie suivie pour le calcul de consommation d'espace, la détermination de l'enveloppe urbaine, le choix des hameaux et écarts est compatible et/ou conforme aux préconisations du SCoT.	La méthodologie de calcul de la consommation de l'espace, la détermination de l'enveloppe urbaine, le choix des hameaux et des écarts ont été renforcés et restructurés pour démontrer la compatibilité au SCoT.
158	DDTM 44	**Etat initial de l'environnement** *Milieux naturels et biodiversité* P 71 - La carte représentant la trame aquatique présente des incohérences: tramage au sein du lit mineur de la Loire, portion de cours d'eau sans continuité hydraulique (notamment à l'ouest du territoire). Il est recommandé de reprendre les données des services de l'État disponibles sur le site de la préfecture de la Loire-Atlantique. P 79 - La carte de la trame littorale présente des discontinuités, notamment au niveau de Pornichet, qui ne sont pas expliquées. Il aurait été pertinent d'étudier les continuités de ces milieux avec l'estuaire, les milieux humides rétro-littoraux (vasière de Méan, marais de Liberges et de Donges est…)	La carte de la trame aquatique a été réalisée à partir des données SIG disponibles sur le site de la Préfecture de la DDTM 44. Les continuités ont été étudiées sur l'ensemble du territoire.
159	DDTM 44	Toute cette zone *(zone sud de l'aéroport)* est potentiellement humide selon les inventaires du SAGE Estuaire. Aucun tramage zone humide n'est présent sur la carte.	L'inventaire des zones humides du SAGE est reporté sur le secteur du Port.
160	DDTM 44	**Etat initial de l'environnement** *Risques liés au radon* L'arrêté interministériel du 27 juin 2018 précise dans quelle zone est située chaque commune française au regard des trois zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique. Les 10 communes de la CARENE sont classées selon les modalités suivantes : • MONTOIR-DE-BRETAGNE, PORNICHET, SAINT-MALO-DE-GUERSAC, SAINT- NAZAIRE, et TRIGNAC: zone 1, laquelle regroupe les secteurs à potentiel radon faible; • DONGES: zone 2, qui correspond à des secteurs à potentiel radon faible mais sur lesquels des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments • BESNE, LA CHAPELLE DES MARAIS, SAINT-ANDRE-DES-EAUX, et SAINT- JOACHIM : zone 3, laquelle regroupe les secteurs à potentiel radon significatif. Ces éléments devront être versés dans le rapport de présentation du PLUi. Toutes les informations sur cette thématique sont disponibles sur le lien suivant : https:// www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2018/6/27/SSAPI 8178 I 9A/ jo/texte	L'état initial de l'environnement a été complété dans ce sens.
161	DDTM 44	Les schémas directeurs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales étant en cours de révision, le diagnostic du PLUi n'a pas été alimenté sut ces sujets. S'il est normal dans ce contexte de prendre un certain recul, la présentation des capacités d'épuration des stations de traitement aurait dû être plus largement détaillée dans l'état initial de l'environnement. Le pré-diagnostic de ces schémas ainsi que leurs bilans auraient en effet dû être présentés et intégrés dans les justifications des choix du projet de PLUi. Les schémas en cours, à défaut des documents finalisés, doivent ainsi être annexés au PLUi afin d'être opposables au tiers.	L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ont été complétés sur la base des rapports rédigés dans le cadre de l'assainissement des eaux usées et pluviales. Les capacités d'épuration des stations de traitement ont ainsi été précisées. Les charges supplémentaires et les besoins futurs en terme de travaux et d'augmentations de capacité de traitement ont également fait l'objet de compléments dans l'évaluation environnementale. L'assainissement futur des eaux usées et des eaux pluviales est également abordé dans la partie du rapport de présentation intitulé « Articulation avec les autres plans et programme » dans le chapitre dédié à l'application de la Loi Littoral et l'évaluation de la capacité d'accueil des communes. Les schémas directeurs et les zonages sont annexés au règlement du PLUi afin d'être opposables aux tiers.
162	DDTM 44	Au regard des impacts environnementaux induits, de la particularité des apports industriels et de l'important volume de constructions retenu au projet de PLUi arrêté, il conviendra d'intégrer dans le rapport de présentation un volet consacré à l'assainissement collectif précisant notamment les bassins de collecte, la capacité organique restante des stations d'épuration ainsi que les opérations urbaines ou d'activités qui y seront raccordées.	

163	DDTM 44	Etat initial de l'environnement *Eau* P 116 - Il n'existe aucune mention aux zonages d'eaux pluviales et des schémas directeurs de gestion des eaux pluviales. Leur articulation avec le projet de PLUi n'est pas abordée.	L'état initial de l'environnement a été rédigé antérieurement à l'élaboration du schéma et du zonage des eaux pluviales ; ce qui explique l'absence de référence à ces documents dans l'état initial. Néanmoins, le règlement a été rédigé en prenant compte le zonage et le schéma et en fait référence dans les dispositions générales. Il y est précisé que ces documents sont situés en annexe du règlement du PLUi. Les schémas d'assainissement des eaux usées et pluviales ont été rédigés au regard du projet de PLUi : prise en compte de l'accueil supplémentaire de population et de leur répartitiion.
164	DDTM 44	*L'agglomération à grande échelle* P 64 - L'apparition d'un enjeu «risques» sans lien structurel avec le document «diagnostic» confirme l'écueil de conception d'un diagnostic séparé de l'état initial de l'environnement. L'environnement est à prendre en compte en amont des projets urbains et pas a posteriori	Comme c'est souvent le cas lors de l'élaboration de documents d'urbanisme, des experts en écologie et en environnement ont été missionés par la CARENE afin de réaliser l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale. Ces deux documents sont des pièces distinctes du rapport de présentation qui ont été réalisées par le bureau d'études ECOVIA, tandis que le diagnotic du territoire a été rédigé par l'ADDRN. Certains enjeux environnementaux traités dans l'état initial de l'environnement sont également abordés dans le diagnostic du territoire. Il s'agit tout praticulièrement de l'eau et de la richesse écologique des différents milieux composant ce territoire. Ces thématiques, en effet fortement encrées dans l'histoire de l'agglomération nazairienne, ont conduit à façonner le territoire et ses paysages comme nous pouvons les observer aujourd'hui. Cela explique que certains enjeux soient abordés à la fois par les urbanistes dans le dignostic du territoire et à la fois par les environnementalistes dans l'état initial de l'environnement; cependant les sujets sont abordés et traités de manière différentes et complémentaires et non pas de manière disctincte. Les enjeux environnementaux du territoire ont ainsi été détaillés dans l'état initial de l'environnement et découlent des atouts et des faiblesses de chaque thématique environnementale en situation actuelle et future (= perspectives d'évolution du territoire en l'absence de PLUi). Les thématiques environnementales sont les suivantes : Milieu physique et occupation du sol; Paysage et patrimoine; Milieux naturels et biodiversité; Eau (dont la ressource en eau); Ressources minérales; Energie, gaz à effet de serre et pollutions atmosphériques; Nuisances sonores; Déchets; Sites/sols pollués, et installations classées; Risques naturels et technologiques. Les enjeux ont ensuite été hiérarchisés dans des tableaux à la fin de l'état initial de l'environnement et traduits sous forme d'objectifs oépratiionnels. Ces objectifs opérationnels sont l'expression du projet d'aménagement et de développement durable du PLUi de la CARENE. Il s'agit des objectifs environnementaux auxquels le territoire doit répondre pour se développer de façon intégrée, au regard des principes du développement durable et des attentes réglementaires. Ces objectifs sont issus à la fois de la compréhension du territoire des environnementalistes et écologues mais également des universités du PLUi durant lesquelles les élus ont pu apporter leur lecture sur les éléments analytiques proposés et ainsi s'exprimer sur les enjeux environnementaux de leur territoire. Un chapitre a été ajouté au début de l'évaluation environnementale (""Guide de lecture de l'évaluation environnementale et méhodologie générale"") afin d'expliquer la manière dont les enjeux environnementaux ont été intégrés dans les différentes pièces du PLUi : PADD, zonage, règlement et OAP. L'articulation des pièces du PLUi entre elles et le lien avec l'évaluation environnementale ont égélament été précisés, ainsi que la manière dont les différents rédacteurs et acteurs du PLUi ont travaillé ensemble pour arriver à cette traduction. Le chapitre ""Explication et justification des choix eu égard des effets du projet sur l""environnement"" a également été complété dans ce sens, et ce, de manière plus détaillée."

165	DDTM 44	Analyse des incidences sur l'environnement *Articulation du PLUi avec les documents cadres* P 9 - L'évaluation des incidences du PLUi sur les zones humides n'est pas possible compte tenu de l'absence de données actualisées sur les secteurs ouverts et à ouvrir à l'urbanisation. Il n'est donc pas possible de connaître comment les secteurs de projet ont été positionnés par rapport aux zones de moindre sensibilités environnementales, de connaître la superficie des zones humides potentiellement impactées après évitement et, à travers les OAP, d'estimer les incidences et établir une première approche des besoins de compensation en surfaces et fonctionnalités. Ces lacunes remettent en question l'opérabilité des zonages proposés, et au-delà de la préservation des zones humides, l'atteinte des objectifs de développement urbains fixés par le PADD. La préservation des cours d'eau et canaux par une bande de 5 mètres inconstructible apparaît insuffisante. D'une part, cette largeur est non conforme avec la servitude instaurée à l'article L. 215- 18 du code de l'environnement. D'autre part, au regard du travail important et de qualité fourni pour la détermination de la TVB, une hiérarchie des axes, associée à des largeurs adaptées, aurait pu être proposée. En l'absence d'éléments complémentaires, 10 mètres de protection autour des cours d'eau apparaît être une largeur réaliste et efficace pour assurer la protection et la qualité de l'eau et des milieux aquatiques. P 10 - Le PLUi s'affranchit des objectifs de protection des têtes de bassin versant. Si une grande partie du territoire est occupée par les marais et le bassin aval du Brivet, plusieurs petits cours d'eau prennent leur source sur la CARENE, à Pornichet, Saint-André-des-Eaux et Saint-Nazaire. La forte pression d'artificialisation exercée sur les bassins de ces petits cours d'eau aurait mérité un travail de diagnostic et de mise en	Zones humides : La prise en compte des zones humides par le PLUi (état initial, zonage, règlement et OAP) est précisée p56 de l'EE. En introduction du chapitre sur l'analyse des incidences des secteurs soumis aux OAP, il est précisé que des inventaires de terrain ont été réalisés au droit des secteurs futurs ouvertes à l'urbanisation. La présence de zones humides a notamment été recherchée. L'évaluation des incidences du PLUi sur les zones humides a été reprise (p77). Cours d'eau: Il est précisé dans le règlement un retrait de 6 mètres minimum par rapport au haut de la berge des cours d'eau non busés identifiés au plan de zonage. Bassins Versants : Les mesures d'accompagnement des têtes de Bassins versants (BV) sont déjà prises en compte par les 2 structures référentes des 2 bassins versants qui recouvrent la CARENE (CAP Atlantique pour le BV Littoral Nord et le Syndicat du Bassin Versant Brière-Brivet pour le BV Brière Brivet) dans le cadre de contrats de territoires. En effet, ces contrats respectivement portés par les 2 structures visent notamment des interventions bocages et restaurations des cours d'eau – têtes de BV. Sur le BV Littoral, la CARENE sera maître d'ouvrage des renaturations de cours d'eau. Sur le BV Brière Brivet, le SBVB sera maître d'ouvrage.
166	DDTM 44	La CARENE a choisi de ne pas faire apparaître les divers périmètres de risques au sein des cartographies réglementaires communales mais sur une cartographie spécifique dédiée aux risques. Cette cartographie spécifique opère un report fidèle des divers périmètres de risques identifiés par le PPRL et par l'AZI de !'Estuaire. L'AZI du Brivet a fait l'objet d'une actualisation : en conséquence, l'AZI actualisé devra être reporté sur cette cartographie en lieu et place de l'AZI ancienne version. Dans le cadre de la prévention du risque terroriste, le tracé exact des canalisations de gaz figurant sur le plan des SUP devra être remplacé, compte tenu du caractère sensible de ce type d'ouvrage, par le report des périmètres des servitudes SUP1 figurant sur les plans joints aux arrêtés préfectoraux correspondants.	L'« actualisation AZI Brière-Brivet » est une approche empirique de contrôle du périmètre AZI sur des secteurs limités (25 secteurs) correspondant soit à des zones de projets (AU) soit à des zones urbaines à forts enjeux. Cette démonstration méthodologique établie spécifiquement pour cette étape de l'élaboration du PLUi a vocation d'une part, à sécuriser les zonages retenus sur les secteurs étudiés et d'autre part, à obtenir une validation méthodologique de la part de l'Etat sur le processus d'étude employé. A ce stade, il n'a pas été jugé utile d'actualiser la totalité de l'AZI. Cette démarche pourra être engagée le cas échéant en coordination avec l'Etat dans le cadre méthodologique sus évoqué.
167	DDTM 44	Il convient toutefois d'opérer deux compléments essentiels. L'AZI du Brivet a fait l'objet d'une actualisation qu'il conviendra de reporter sur la cartographique des risques en lieu et place de l'AZI actuel.	

168	DDTM 44	L'intégration des différents enjeux n'a pas été poursuivie dans le domaine des milieux et ressources naturels, **écueil déjà constaté dans le PLU de Saint-Nazaire approuvé en 2017**. Elle revêt pourtant une acuité particulière sur ce territoire comportant de forts enjeux environnementaux à combiner avec des besoins industriels stratégiques.	Comme c'est souvent le cas lors de l'élaboration de documents d'urbanisme, des experts en écologie et en environnement ont été missionés par la CARENE afin de réaliser l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale. Ces deux documents sont des pièces distinctes du rapport de présentation qui ont été réalisées par le bureau d'études ECOVIA, tandis que le diagnotic du territoire a été rédigé par l'ADDRN. Certains enjeux environnementaux traités dans l'état initial de l'environnement sont également abordés dans le diagnostic du territoire. Il s'agit tout praticulièrement de l'eau et de la richesse écologique des différents milieux composant ce territoire. Ces thématiques, en effet fortement encrées dans l'histoire de l'agglomération nazairienne, ont conduit à façonner le territoire et ses paysages comme nous pouvons les observer aujourd'hui. Cela explique que certains enjeux soient abordés à la fois par les urbanistes dans le dignostic du territoire et à la fois par les environnementalistes dans l'état initial de l'environnement; cependant les sujets sont abordés et traités de manière différentes et complémentaires et non pas de manière disctincte. Les enjeux environnementaux du territoire ont ainsi été détaillés dans l'état initial de l'environnement et découlent des atouts et des faiblesses de chaque thématique environnementale en situation actuelle et future (= perspectives d'évolution du territoire en l'absence de PLUi). Les thématiques environnementales sont les suivantes : Milieu physique et occupation du sol; Paysage et patrimoine; Milieux naturels et biodiversité; Eau (dont la ressource en eau); Ressources minérales; Energie, gaz à effet de serre et pollutions atmosphériques; Nuisances sonores; Déchets; Sites/sols pollués, et installations classées; Risques naturels et technologiques. Les enjeux ont ensuite été hiérarchisés dans des tableaux à la fin de l'état initial de l'environnement et traduits sous forme d'objectifs oépratiionnels. Ces objectifs opérationnels sont l'expression du projet d'aménagement et de développement durable du PLUi de la CARENE. Il s'agit des objectifs environnementaux auxquels le territoire doit répondre pour se développer de façon intégrée, au regard des principes du développement durable et des attentes réglementaires. Ces objectifs sont issus à la fois de la compréhension du territoire des environnementalistes et écologues mais également des universités du PLUi durant lesquelles les élus ont pu apporter leur lecture sur les éléments analytiques proposés et ainsi s'exprimer sur les enjeux environnementaux de leur territoire. Un chapitre a été ajouté au début de l'évaluation environnementale (""Guide de lecture de l'évaluation environnementale et méhodologie générale"") afin d'expliquer la manière dont les enjeux environnementaux ont été intégrés dans les différentes pièces du PLUi : PADD, zonage, règlement et OAP. L'articulation des pièces du PLUi entre elles et le lien avec l'évaluation environnementale ont égélament été précisés, ainsi que la manière dont les différents rédacteurs et acteurs du PLUi ont travaillé ensemble pour arriver à cette traduction. Le chapitre ""Explication et justification des choix eu égard des effets du projet sur l""environnement"" a également été complété dans ce sens, et ce, de manière plus détaillée."
169	DDTM 44	L'évaluation des contraintes et des capacités du territoire ainsi que l'analyse des services écosystémiques sur lesquelles reposent les activités humaines doivent constituer le socle d'un document d'urbanisme. La préservation de l'environnement, la protection des populations et la sûreté des entreprises sont des projets au même titre que les aménagements d'infrastructures, d'équipements, et les extensions urbaines. Par conséquent, les choix de priorisation des enjeux selon la vocation des secteurs sont à préciser.	La justification des choix des zones d'extension est présenté dans le diagnostc du territoire. Elle détaille la méthodologie et le cheminement qui a permis de déterminer les choix des zones d'extensions par la collectivité. Les critères de hiérarchisation et de choix sont détaillés précisément. De plus, il est expliqué pour chaque zone conservés et abandonnés les critères qui ont dictés ces choix. A ce titre, les problématiques de risques, de préservation de l'environnement... constituent les critères de choix au même titre que la proximité avec les centralités, la présence d'assinissement collectif, la distance aux transports en commun... L'ensemble de ces critères constituent un socle sur lequel la collectivité s'est appuyée pour définir les extensions urbaines.
170	DDTM 44	Enfin, 12 OAP sectorielles sont concernées par les risques d'inondation et/ou technologiques. Ces OAP, listées dans l'annexe technique, doivent par conséquent être dotées d'un volet relatif aux risques susceptibles de les affecter et intégrer les contraintes afférentes dans la définition de leur parti d'aménagement.	Dans les OAP concernées par les risques, sont ajoutées les informations utiles, caractérisant et définissant la nature et les enjeux des risques qui s'appliquent.
171	DDTM 44	Les OAP devront être dotées d'un volet relatif aux risques susceptibles de les affcecter et intégrer ces contraintes de celles-ci, A savoir, les OAP concernées par la canalisation de gaz figurant dans les SUP ; celles concernées par le PPRL ; celles impactées par les zones inondables de l'AZI du Brivet ; concernée par l'AZI de l'Estuaire,	
172	DDTM 44	<u>Annexes</u> P 252 - Les études sur les franges et les entrées de ville sont intéressantes. Quelles actions ou projets en ont été retenues et priorisées?	Le programme d'action ne relève pas directement du PLUi.

173	DDTM 44	<u>Etat initial de l'environnement</u> *Risque lié au transport de matières dangereuses (TMD)* Outre sa présence sur le territoire couvert par le PLUi de la CARENE par l'intermédiaire des canalisations de gaz, le risque de TMD résulte également sur ce territoire des réseaux de transports routier et ferroviaire et ce avec une certaine acuité. Il convient de noter que les 10 communes de la CARENE sont concernées par ce risque (et non 5 d'entre elles comme évoqué par erreur à la page 32 du rapport de présentation).	Une correction a été apportée en ce sens.
174	DDTM 44	<u>Milieux naturels et biodiversité</u> P 61 - La loi Littoral, dont les modalités sont définies par la DTA et reprises par le SCoT, figure dans l'EIE alors qu'il s'agit de dispositions réglementaires s'imposant d'abord aux projets de construction. Ce n'est pas une loi de protection de la nature mais une loi-cadre d'urbanisme et d'aménagement.	Le chapitre sur la Loi Littoral a été supprimé.
175	DDTM 44	Le PLUi a repris les ajustements et élargissements établis par le PLU de Donges approuvé en 2007. Le périmètre retenu pour l'EBS 40 ne correspond toutefois pas à la réalité du boisement, le périmètre de la DTA en étant le plus proche, autant au niveau de la maison que de frange boisée au nord. Il convient de modifier le périmètre en conséquence, se traduisant par une surface classée plus importante, et ce d'autant que la surface classée en EBC est réduite par rapport au périmètre déterminé au SCoT.	Le périmètre est ajusté en ce sens.
176	DDTM 44	Le PLUi a repris les ajustements et élargissements établis par le PLU de Donges approuvé en 2007. Le périmètre retenu pour l'EBS 34 ne correspond toutefois pas à la réalité du boisement, notamment au niveau de la bande boisée au sud. Il convient de modifier le périmètre en conséquence, se traduisant par une surface classée plus importante, et ce d'autant que la surface classée en EBC est fortement réduite par rapport au périmètre déterminé au SCoT et que celui-ci a bien intégré cette bande boisée.	Le périmètre est ajusté en ce sens.
177	DDTM 44	Le PLUi a repris les ajustements et élargissements établis par le PLU de Donges approuvé en 2007. Il n'a pas été envisagé d'élargir la protection à des espaces boisés non repérés dans l'ancien document d'urbanisme. Sur l'EBS 30 à Er, la haie longeant l'ancienne voie ferrée qui fait digue mériterait d'être protégée en EBC, en cohérence avec l'EBS 32 où la protection s'est étendue à la bande boisée prolongeant le massif au sud. Idem pour l'EBS 37 s'agissant de la partie boisée à l'interface entre l'EBS et l'EPP.	Le périmètre est ajusté en ce sens.
178	DDTM 44	Cet EBS est légèrement élargi à l'est, en contact avec les zones humides liées au canal de la Brousse. Il convient toutefois d'intégrer l'alignement boisé prolongeant le massif au sud, et ce d'autant que la surface classée est fortement réduite par rapport au périmètre déterminé par le SCoT et que celui-ci a bien intégré ledit alignement.	Le périmètre est ajusté en ce sens.
179	DDTM 44	Le PLUi a repris sans changement les ajustements et élargissements établis par le PLU de Donges approuvé en 2007. Le périmètre retenu ne correspond toutefois pas à la réalité du boisement, notamment au nord et au niveau de la bande boisée au sud. Il convient de modifier le périmètre en conséquence, se traduisant par une surface classée plus importante.	Le périmètre est ajusté en ce sens.
180	DDTM 44	Le périmètre de classement du bois retenu par le PLU approuvé en 2003 a été repris, car il correspond à l'emprise boisée. La haie prolongeant le massif à l'est mériterait néanmoins d'être intégrée au périmètre de classement, et ce d'autant que la surface classée est réduite par rapport au périmètre déterminé par le SCoT et que celui-ci a bien intégré ladite haie. De même, la haie marquant la topographie en frange des marais mériterait d'être identifiée comme espace paysager à protéger.	Le périmètre est ajusté en ce sens.

181	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 58 - L'intégration du Tillon à l'enveloppe urbaine doit être justifiée par le projet d'extension de la zone urbaine de la Gériais vers ce lieu-dit qui serait à considérer comme un écart sans cela (et donc hors enveloppe urbaine). P 60 - L'intégration de grandes surfaces non construites autour de la raffinerie interroge. Un argumentaire doit être élaboré. L'artificialisation de ces terrains ne suffit pas à établir « un tissu bâti» ou un« ensemble morphologique cohérent» qui justifierait leur intégration dans l'enveloppe urbaine. Cette enveloppe sert à calculer la consommation d'espace et l'extension de bâtiments industriels est constitutive de consommation d'espace.	Ce secteur est maintenu en zone consttructible car l'envellope urbaine est continue entre le Tillon et la Gériais. Concernant les surfaces de la raffinerie, l'enveloppe a été retravaillé afin d'exclure les espaces non artificialisés. Le zonage sera revu en conséquence ; une partie sera classée en AB.
182	DDTM 44	**Etat initial de l'environnement** *Santé* Il en va de même pour le profil de vulnérabilité conchylicole sur la zone Estuaire Loire, porté par le SAGE.	La vulnérabilité conchylicole sur la zone Estuaire de la Loire est présentée dans l'état initial de l'environnement.
183	DDTM 44	***Etat initial de l'environnement*** *Santé* Le document n'évoque pas les aspects liés à la qualité sanitaire des eaux de loisirs La dynamique de mise en valeur du littoral enclenchée par Saint-Nazaire motive un complément dans le PLUi sur les profils de baignade.	Des compléments ont été apportés dans ce sens dans l'EIE.
111	CDNPS	EBS n°24 : le haie prolongeant le massif à l'est doit être intégré au périmètre de classement, et ce d'autant que la surafec classée est réduite par rapport au périmètre déterminé par le SCoT et que celui-ci a bien intégré ladite haie. De même, la haie marquant la topographie en frange des marais doit être identifiée comme espace paysager à protéger	addrn : Des nouvelles propositions de découpage ont été fournies par l'ADDRN au regard de la demande de la CNDPS et soumis pour avis à la Commune. Proposition validée par la Commune
184	DDTM 44	OAP Le Pré de la Cure Le projet devra s'inspirer de ces « lignes d'eau », s'y connecter et développer ces mêmes lignes en noues d'est en ouest, éléments de charpente paysagère le long de laquelle pourraient s'appuyer des lignes de constructions orientées est ouest. La ligne d'eau centrale nord sud sera épaisse pour permettre de préserver ces éléments de biodiversité **jusqu'au parc nature.**	Malgré tout l'intérêt de l'avis de l'Etat détaillé OAP par OAP, il apparait cependant difficile à ce stade d'intégrer ces remarques d'ordre plus opérationnel. Toutefois, comme précisé dans la partie "justifications" du rapport de présentation, les OAP encadrent, en cohérence avec les orientations du PADD, le développement des secteurs identifiés, en complément du règlement écrit et graphique. Les OAP ont été définies en collaboration avec un groupe d'experts (bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale, communes, SONADEV, techniciens urbanistes, instructeurs du droit des sols,...) dont la philosophie s'est appuyée sur 5 points : • une juste mesure, au cas par cas, pour guider et orienter sans confiner le futur projet à une seule solution et réalité opérationnelle, • élargir l'échelle de réflexion, pour traiter les interactions avec l'existant, • poser l'insertion paysagère et urbaine du projet sans empiéter sur la conception architecturale pour ne pas obérer le développement d'autres réponses architecturales ou de composition urbaine. • un outil de dialogue avec les aménageurs, en renforçant le poids de la collectivité dans les orientations attendues pour le projet d'aménagement, • assurer la bonne instruction des permis à venir en proposant des orientations et principes d'aménagement clairs et compréhensibles par le plus grand nombre. Chaque OAP est alors composée : - d'une description du site et des enjeux; - d'une localisation des éléments structurants; - d'un schéma des principes d'aménagement; - d'un énoncé décrivant les principes d'aménagement et développant les intangibles du projet. Lorsque des études réglementaires ou des études de faisabilité étaient connues au moment de la réalisation du PLUi, les principes d'aménagement issus de ces études ont été intégrés aux OAP. Ainsi, seuls les principaux enjeux ont été volontairement traduits dans les OAP afin d'avoir des objectifs et des recommandations cohérents à l'échelle de l'ensemble du territoire. L'objectif est de laisser une souplesse aux futurs aménageurs qui devront quoi qu'il en soit répondrent aux mesures environnementales (protections de milieux, compensations, gestion des eaux pluviales,...) listées dans les arrêtés préfectoraux lorsqu'ils existent.

185	DDTM 44	On regrettera que la rubrique « préconisations » mélange des recommandations ne relevant pas du périmètre réglementaire d'un PLU (usage agricole extensif, contractualisation, concertation avec les professionnels) et celles qui sont de son ressort (protection des haies et arbres isolés, marge de recul des construction ou installations, aménagement de cheminement doux, réglementation des clôtures ...). Il y a donc lieu de déterminer dans quelles conditions un projet sera refusé au titre de la préservation de la fonctionnalité de la TVB : en cas de destruction des éléments à préserver et si le projet va à l'encontre des préconisations. Exemples pour la sous-trame bocagère P 11, refus de projet d'agriculture intensive industrielle, absence de prise en compte des franges avec le milieu, mise en place de clôture opaque et hermétiques. Pour la sous-trame littoral P 15, destruction par affouillement et remblayage des espaces naturels littoraux, projets ne permettant pas la gestion de la fréquentation, interdiction des rejets d'eau polluée et des déchets. Pour la sous-trame humide P19, destruction des milieux et atteinte au fonctionnement hydraulique, obligation de gérer la marge de 3 à 5 m avec ces milieux avec choix ou combinaison des différentes préconisations, conditionner l'aménagement des cheminements doux à leur appartenance à un réseau d'itinéraires d'intérêt inter-communautaire, obligation des clôtures perméables, végétalisée ou en bois. Pour la sous-trame boisé P 25, préservation des arbres morts de grande taille, des arbres trognes, des haies à grands arbres, obligation de gérer ou de créer une lisière non construite sur 5 m pouvant accueillir un cheminement, maintien et développement des boisements par replantation d'essences locales tout en permettant l'existence des milieux ouverts en intra, prévoir les passages à faune (grande et petite) des infrastructures ou ouvrages fragmentant. Pour la sous-"lrame prairies pennanentes, obligation d'une bande enherbée en parallèle des noues en frange urbaine, protection d'une frange non artificialisée inconstructibles de Sm, conservation ou plantation d'arbres isolés, obligation des	Tous les travaux, aménagements, constructions ou opérations réalisés dans les secteurs concernés doivent être compatibles avec les parties écrites et graphique des OAP, comme indiqué par l'article 152-1 du code de l'urbanisme. Comme cela est précisé dans la pièce ""Jutifications"" du rapport de présentation, l'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) a pour vocation de mettre en œuvre l'ambition environnementale de l'agglomération en cohérence avec les objectifs du PADD, mais aussi de donner une vision synthétique et pédagogique des enjeux environnementaux du territoire. Etablie à partir de la Trame Verte et Bleue de l'Etat Initial de l'Environnement, en cohérence avec le règlement et les OAP sectorielles, l'OAP TVB a pour finalité de renforcer la place de la trame écologique au service du cadre de vie de l'agglomération.
186	DDTM 44	L'OAP ne présente-t-elle pas une mare au nord-ouest du site ? Les arbres au centre du périmètre ne devraient-ils pas être marqués par un symbole même s'il ne s'agit pas d'un intangible ? Il est difficile de comprendre pourquoi cette protection/mise en valeur/ réutilisation ne concerne pas le bâtiment principal, La question du sauvetage de ce bâtiment doit être abordée avec la commune et le PNR avant toute décision irréversible,	Malgré tout l'intérêt de l'avis de l'Etat détaillé OAP par OAP, il apparait cependant difficile à ce stade d'intégrer ces remarques d'ordre plus opérationnel. Toutefois, comme précisé dans la partie "justifications" du rapport de présentation, les OAP encadrent, en cohérence avec les orientations du PADD, le développement des secteurs identifiés, en complément du règlement écrit et graphique. Les OAP ont été définies en collaboration avec un groupe d'experts (bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale, communes, SONADEV, techniciens urbanistes, instructeurs du droit des sols,...) dont la philosophie s'est appuyée sur 5 points : • une juste mesure, au cas par cas, pour guider et orienter sans confiner le futur projet à une seule solution et réalité opérationnelle, • élargir l'échelle de réflexion, pour traiter les interactions avec l'existant, • poser l'insertion paysagère et urbaine du projet sans empiéter sur la conception architecturale pour ne pas obérer le développement d'autres réponses architecturales ou de composition urbaine. • un outil de dialogue avec les aménageurs, en renforçant le poids de la collectivité dans les orientations attendues pour le projet d'aménagement, • assurer la bonne instruction des permis à venir en proposant des orientations et principes d'aménagement clairs et compréhensibles par le plus grand nombre. Chaque OAP est alors composée : - d'une description du site et des enjeux; - d'une localisation des éléments structurants; - d'un schéma des principes d'aménagement;
187	DDTM 44	OAP - La Garenne Le principe de proposer des accès directs pour les logements depuis les rues de La Garenne et du Parc Neuf risque d'engendrer la suppression de ces haies qui participent grandement au caractère végétal du lieu, Les "intangibles" du projet sur l'intégration à l'entité paysagère concernant ces haies bocagères présentes sur les 2 rues connexes au projet doivent donc être beaucoup plus volontaires,	

188	DDTM 44	OAP - Les Fosses Pavioles Le noyau bâti relativement groupé qui se trouve sur les franges ouest de l'opération pourrait inspirer une composition plutôt compacte du bâti et dégager au maximum les lisières arborées, L'hétérogénéité des clôtures sur voie/fond de parcelle qui accompagne le bâti environnant plaide pour une approche anticipée de cette question dans l'OAP,	- d'un schéma des principes d'aménagement, - d'un énoncé décrivant les principes d'aménagement et développant les intangibles du projet. Lorsque des études réglementaires ou des études de faisabilité étaient connues au moment de la réalisation du PLUi, les principes d'aménagement issus de ces études ont été intégrés aux OAP. Ainsi, seuls les principaux enjeux ont été volontairement traduits dans les OAP afin d'avoir des objectifs et des recommandations cohérents à l'échelle de l'ensemble du territoire. L'objectif est de laisser une souplesse aux futurs aménageurs qui devront quoi qu'il en soit répondrent aux mesures environnementales (protections de milieux, compensations, gestion des eaux pluviales,...) listées dans les arrêtés préfectoraux lorsqu'ils existent.
189	DDTM 44	OAP - Les Frênes Vue intéressante sur le clocher de l'église, La composition du quartier devra tirer parti de cette perspective, Le fossé de la rue de l'île en Pierre devrait être conservé, Il a été relevé en périphérie du site l'absence de continuités vélo/piétons entre les opérations d'habitat, Cette fréquence de voies en impasse et autre cul de sac n'est pas à développer,	
190	DDTM 44	J'appelle en particulier votre attention sur les ouvrages épuratoires de La Chapelle-des-Marais, en limite de capacité dans une commune pour laquelle il est prévu un secteur immédiatement ouvert à l'urbanisation, de Saint-Nazaire-est « zone portuaire » qui assure l'assainissement spécifique de la zone industrielle, et de Saint-Nazaire ouest « Les Ecossiernes » qui doit absorber les effluents d'une part significative de l'augmentation démographique retenue au document d'urbanisme. Je vous rappelle à cet effet que la capacité des stations à absorber et a traiter les effluents des zones AU constitue un préalable indispensable à leur ouverture à l'urbanisation.	La collectivité est gestionnaire de 9 stations d'épuration dimensionnées pour un total de 193 105 équivalents habitants (EH). Les installations développées pour traiter les effluents urbains ont une capacité résiduelle de 72 000 EH. Malgré la pression touristique durant la période estivale, les installations présentent une capacité épuratoire largement suffisante, puisque le nombre d'habitants supplémentaires attendus sur la durée du PLUi est de 17 000 habitants. L'agglomération a élaboré un nouveau schéma directeur d'assainissement en cohérence avec le PLUi, et prenant en compte quantitativement et qualitativement les besoins futurs pour le développement du territoire. En effet, ce schéma prend en compte le potentiel de production de logements en intra-urbanisation et le potentiel de logements en extension urbaine, estimés dans le cadre du PLUi et qui ont servi de base de travail pour évaluer et qualifier les besoins de la population. Quoi qu'il en soit, dans le cadre des projets d'ensemble et en phase opérationnelle, le maitre d'ouvrage devra justifier du raccordement des eaux et de la charge de pollution supplémentaire à traiter, a minima, auprès des services d'assainissement de la CARENE. Pour les projets importants soumis à étude d'impact et/ou dossier « Loi sur l'Eau », la gestion et le traitement des eaux usées d'un projet donné doivent être démontrés. Les actions concernant les économies d'eau ne sont pas traitées dans un document de planification tel que le PLUi. Le PACET, qui a été élaboré en parallèle du PLUi, oriente une partie de ses actions l'économie de la ressource en eau. Pour l'assainissement des eaux usées, la présentation des capacités d'épuration des stations de traitement sera pleinement diagnostiquée et intégrée dans le futur Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées en situation actuelle et en situation future, sur la charge organique, comme sur la charge hydraulique. La démarche engagée ainsi par la CARENE est bien d'anticiper, en faisant évoluer son parc de station d'épuration sur la base de l'évolution prévisionnelle de la démographie basée sur les documents cadres de programmation (SCoT, PLUi et PLH) ; mais également en intégrant, comme mentionné précédemment, les habitations qui seront raccordées au tout à l'égout au travers de l'application du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées. Dès à présent, il est à noter que des travaux seront à lancer à court terme sur certaines STEP de la CARENE, notamment celle de la gare de Donges (augmentation capacité organique et de la capacité hydraulique) et à étudier pour celle de la Chapelle des Marais. Pour plus de détails quantitatifs, se référer au mémoire en réponse remis pour les zonages d'assainissement.

191	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 142 - La protection des zones humides demandée dans les documents de planification de l'urbanisme n'est pas l'application de la loi sur l'eau définie au code de l'environnement. Il s'agit de préserver tout ce qui est trop petit pour être pris en compte dans les dossiers loi sur l'eau. La logique à suivre est l'inverse de celle exposée : s'appuyer sur le diagnostic zone humide tel que connu, l'intégrer dans le règlement graphique et protéger ces milieux naturels humides strictement en interdisant leur destruction, les remblais et affouillements, les travaux impactant leur fonction hydraulique, et n'introduire que dans un second temps une dérogation conditionnée à la production d'une étude prouvant l'absence de zone humide réelle. Dans les secteurs de projets U, AU, les OAP, si la présence de zones humides est probable, engager la démarche « Eviter, réduire, compenser » dans le PLUi. C'est dans ce paragraphe de justification des choix que l'on attendait ce pré- diagnostic, l'argumentaire expliquant l'impossibilité de l'évitement, les grands choix d'aménagement possibles permettant la réduction des impacts et les potentialités de compensation envisageables, en suivant cet ordre.	La prise en compte des zones humides et l'application de la doctrine ERC sont précisées dans l'EE dans les chapitres suivants de l'EE : - Guide de lecture de l'évaluation environnementale et méhodologie générale - Analyse des incidences environnementales du projet - Explication et justification des choix eu égard des effets du projet sur l'environnement
192	DDTM 44	P 13 - Les éléments de paysage à protéger au titre du LI51-23 le sont pour des motifs d'ordre écologique. A ce titre, identifier les zones humides dans ces éléments peut s'envisager. Néanmoins, en compatibilité avec les grands principes du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, **le SCoT a fixé les orientations suivantes : les zones humides doivent être protégée dans les PLU, seuls les aménagements de moindre impact sont autorisés, la possibilité de leur destruction est limitée aux seuls projets sous DUP, sans alternative et à compenser en qualité et en fonctionnalité à 200 %.** Autoriser des constructions, ouvrages et travaux en zones humides ne semblent pas compatibles avec cet objectif. Il faut interdire toutes constructions, ouvrages et travaux (dont affouillement et remblais) sauf s'ils sont nécessaires au maintien et à l'entretien de la zone humide, ce qui permet d'y inclure l'agriculture extensive de marais.	
193	DDTM 44	Les zones humides ne sont abordées que par le biais de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et ce uniquement sur les zones identifiées au plan de zonage, soit uniquement en zones A et N hors STECAL. Aucune mention n'est faite des zones humides dans les règles applicables à chaque sous- zonage. La rédaction proposée autorise les constructions, travaux et ouvrages en zone humide sous réserve de ne pas porter atteinte à celle-ci (fonctionnement hydraulique et caractère du milieu). Cette prescription paraît délicate. Une protection plus efficace de ces zones à enjeux majeur est souhaitable, notamment en conditionnant le projet à l'absence d'alternative avérée.	Les zones humides sont reportées sur l'ensemble du règlement graphique. Dès le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pouvant impacter une zone humide, la CARENE met en œuvre une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ad hoc, qui sera mobilisée pour caractériser la zone humide et accompagner le pétitionnaire. Sur les zones U, A ,N : -Lorsqu'une zone humide repérée au règlement graphique est impactée au-delà de 1000 m², le pétitionnaire devra obtenir sa

194	DDTM 44	Disposant des inventaires de connaissance des zones humides, réalises pour le compte des communes entre 2009 et 2011, conformément au schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) de l'estuaire de la Loire, vous avez pourtant fait le choix de ne pas reprendre ces informations dans les secteurs classés en zones U et AU au motif qu'elles étaient partielles ou peu précises. Ce parti pris aurait pu se justifier si, en contrepartie, des investigations plus poussées avaient été menées sur l'ensemble de ces secteurs dans la détermination des zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, permettant de s'assurer de la faisabilité des aménagements, sans attendre le stade opérationnel. En n'appuyant pas le bien fondé et la délimitation des secteurs de projet ouverts à l'urbanisation sur les inventaires communaux disponibles et en ne complétant pas cette donnée essentielle par l'identification, au sein de chaque secteur, des zones humides répondant aux critères pédologiques de la police de l'eau, le PLUi n'a pas mis en œuvre les moyens de préservation des zones humides à sa disposition. Il en résulte des OAP dépourvues d'une déclinaison de la séquence « éviter-réduire-compenser ». J'appelle votre attention sur cette traduction insuffisante, incompatible avec les orientations des SDAGE et SAGE portées par le ScoT qui constitue, en outre, un défaut vis-à-vis des orientations du PADD en matière de préservation des zones humides. Je vous remercie par conséquent d'intégrer a minima dans votre document les éléments de connaissance à votre disposition et vous recommande vivement d'engager des investigations plus poussées sur les secteurs de projet ouverts à l'urbanisation.	déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau. Cette autorisation devra être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme. -Lorsque la zone humide repérée au règlement graphique est impactée sur une surface inférieure à 1000 m², le projet ne doit pas porter atteinte aux fonctionnalités de la zone humide. L'AMO accompagnera le pétitionnaire dans la recherche de solutions; il pourra notamment être proposé une démarche Eviter - Réduire - Compenser. Sur les zones AU et secteurs d'OAP nécessitant des projets d'ensemble : La prise en compte des zones humides se fera dans le cadre des autorisations environnementales des procédures d'ouvertures et / ou des procédures d'aménagements opérationnels. Pour les projets situés en zones U et 1AU bénéficiant d'une autorisation loi sur l'eau en vigueur ayant déjà réglementé les impacts sur les zones humides, seule ladite autorisation s'y applique. Dans tous les cas, s'il est démontré que la zone humide est déjà impactée de façon irréversible (toutes fonctionnalités ayant disparu) l'autorisation de construire pourra être accordée.
195	DDTM 44	L'absence de prise en compte des inventaires zones humides dans les OAP ne leur permet pas de transcrire les ambitions du PADD de préservation de ces milieux, Cette traduction systématiquement renvoyée à la réalisation des dossiers loi sur l'eau par les porteurs de projet, n'assure pas uen protection efficace que seule la complémentarité des règles issues des codes de l'environnement et d'urbanisme permet,	
196	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 141 - Le recul prévu des constructions par rapport aux cours d'eau doit être fixé à 6 m et non 5 (servitude instaurée à l'article L.215-15 du code de l'environnement).	Une modification est apportée afin d'appliquer un recul de 6 m d'inconstructibilité le long des cours d'eau.

197	DDTM 44	Aussi, la démarche d'évaluation environnementale attendue ne peut se réduire à un état initial de l'environnement séparé du reste du document PLUi et produit postérieurement au projet de territoire	Comme c'est souvent le cas lors de l'élaboration de documents d'urbanisme, des experts en écologie et en environnement ont été missionés par la CARENE afin de réaliser l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale. Ces deux documents sont des pièces distinctes du rapport de présentation qui ont été réalisées par le bureau d'études ECOVIA, tandis que le diagnotic du territoire a été rédigé par l'ADDRN. Certains enjeux environnementaux traités dans l'état initial de l'environnement sont également abordés dans le diagnostic du territoire. Il s'agit tout praticulièrement de l'eau et de la richesse écologique des différents milieux composant ce territoire. Ces thématiques, en effet fortement encrées dans l'histoire de l'agglomération nazairienne, ont conduit à façonner le territoire et ses paysages comme nous pouvons les observer aujourd'hui. Cela explique que certains enjeux soient abordés à la fois par les urbanistes dans le dignostic du territoire et à la fois par les environnementalistes dans l'état initial de l'environnement; cependant les sujets sont abordés et traités de manière différentes et complémentaires et non pas de manière disctincte. Les enjeux environnementaux du territoire ont ainsi été détaillés dans l'état initial de l'environnement et découlent des atouts et des faiblesses de chaque thématique environnementale en situation actuelle et future (= perspectives d'évolution du territoire en l'absence de PLUi). Les thématiques environnementales sont les suivantes : Milieu physique et occupation du sol; Paysage et patrimoine; Milieux naturels et biodiversité; Eau (dont la ressource en eau); Ressources minérales; Energie, gaz à effet de serre et pollutions atmosphériques; Nuisances sonores; Déchets; Sites/sols pollués, et installations classées; Risques naturels et technologiques. Les enjeux ont ensuite été hiérarchisés dans des tableaux à la fin de l'état initial de l'environnement et traduits sous forme d'objectifs oéprationnels. Ces objectifs opérationnels sont l'expression du projet d'aménagement et de développement durable du PLUi de la CARENE. Il s'agit des objectifs environnementaux auxquels le territoire doit répondre pour se développer de façon intégrée, au regard des principes du développement durable et des attentes réglementaires. Ces objectifs sont issus à la fois de la compréhension du territoire des environnementalistes et écologues mais également des universités du PLUi durant lesquelles les élus ont pu apporter leur lecture sur les éléments analytiques proposés et ainsi s'exprimer sur les enjeux environnementaux de leur territoire. Un chapitre a été ajouté au début de l'évaluation environnementale (""Guide de lecture de l'évaluation environnementale et méhodologie générale"") afin d'expliquer la manière dont les enjeux environnementaux ont été intégrés dans les différentes pièces du PLUi : PADD, zonage, règlement et OAP. L'articulation des pièces du PLUi entre elles et le lien avec l'évaluation environnementale ont égélament été précisés, ainsi que la manière dont les différents rédacteurs et acteurs du PLUi ont travaillé ensemble pour arriver à cette traduction. Le chapitre ""Explication et justification des choix eu égard des effets du projet sur l""environnement"" a également été complété dans ce sens, et ce, de manière plus détaillée."
198	DDTM 44	<u>Analyse des incidences sur l'environnement</u> *Mesures d'évitement, de réduction et de compensation* P 371 - Les mesures d'évitement et de réduction des impacts sont incomplètes pour les raisons de non prise en compte des inventaires et d'absence de relevés terrain.	L'application de la doctrine ERC est explicitée dans les chapitres suivants de l'EE : - Guide de lecture de l'évaluation environnementale et méhodologie générale - Meures d'évitement, de réduction et de compensation dont le contenu a été complété et précisé pour la version approbation du document. Il y est précisé que des inventaires de terrain ont bien été réalisés au droit des SSEI (Secteurs Susceptibles d'Etre Impactés), en particulier, les secteurs non aménagés ou artificialisés ouverts à l'urbanisation."
199	DDTM 44	P 23 - L'article 2.2.6.3, qui réglemente les secteurs concernés par l'AZI du Brivet, devra être modifié afin qu'il interdise les remblaiements, les sous-sols et les stockages de produits dangereux ou polluants dans l'ensemble des secteurs inondables et non pas uniquement dans les zones urbanisées et les secteurs IAU comme cela est prévu actuellement. P 24 - L'article 2.2.6.4, qui régit les secteurs inondables au titre de l'AZI de !'Estuaire, devra être complété afin que la possibilité de réaliser des projets au sein des zones susceptibles d'être submergées par plus d'un mètre d'eau soit, conformément à ce qu'impose le cadre dérogatoire de la disposition 2-1 du PGRI, strictement encadrée de façon à garantir la sécurité des personnes. La remise en état des carrières devraient être obligatoire.	Les références au cadre dérogatoire du PGRI sont en effet erronées. Le document « Justification des choix » est modifié pour prendre en compte le PGRI. Le PLUi est donc cohérent avec le sens donné par le PGRI sur « des possibilités ouvertes du fait du caractère structurant et sans alternative possible » de l'écosystème du complexe industrialo-portuaire.

200	DDTM 44	P 22 - Le dispositif général applicable aux zones inondables figurant au titre 2 du règlement ne traite pas la disposition 1-2 du PGRI relative à la préservation des zones d'expansion des crues et des capacités de ralentissement des submersions marines ni la thématique de la nécessaire transparence hydraulique des clôtures prévues en zone submersible. L'article 2.2.6.2 régit les secteurs de Montoir-de-Bretagne et Trignac susceptibles d'être impactés par le risque submersion marine présente une erreur : cet article permet "dans l'ensemble des secteurs urbanisés" des projets qui correspondent exactement au cadre dérogatoire exhaustif de la disposition 1-1du PGRI relative à la préservation des zones non urbanisées. Il ne peut donc s'agir que de "l'ensemble des secteurs non urbanisés". Considérant que le paragraphe précédent s'appliquera à l'ensemble des zones non urbanisées, la disposition visant les aléas faibles ou modérés n'a plus lieu d'être	Les références au cadre dérogatoire du PGRI sont en effet erronées. Le document « Justification des choix » est modifié pour prendre en compte le PGRI. Le PLUi est donc cohérent avec le sens donné par le PGRI sur « des possibilités ouvertes du fait du caractère structurant et sans alternative possible » de l'écosystème du complexe industrialo-portuaire.
201	DDTM 44	~~Etat initial de l'environnement~~ *Santé* Il existe un phénomène d'eau sale ou jaune rencontré dans la distribution d'eau potable, dû notamment aux travaux sur les canalisations en fonte posées en grande partie après la Seconde guerre mondiale à Saint-Nazaire. Les canalisations sont remplacées en fonction de ce phénomène. Outre l'importance de l'entretien patrimonial des canalisations, en ce qui concerne la sécurisation de l'alimentation en eau potable, il doit être fait mention du doublement de la canalisation en provenance de l'usine de Nantes. Néanmoins, plus de la moitié de l'eau potable distribuée provient de ressources superficielles (Loire, Vilaine). Celles-ci seront fortement impactées par le changement climatique. L'équilibre entre les différents usages (population, agriculture, industrie, milieux naturels) devra être régulièrement interrogé au regard des perspectives de développement	Le phénomène d'eau sale et le doublement de la canalisation sont précisés de l'EIE.
202	DDTM 44	Pour garantir la compatibilité du PLU avec le SCoT métropolitain de Nantes — Saint-Nazaire approuvé en décembre 2016, lequel fixe un objectif de réduction de 35 % de la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine, il convient de s'appuyer sur la période de référence 1999-2012 retenue par ce document de rang supérieur.	Afin de garantir la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT, la méthodologie de calcul de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers développée et complétée en se référant à la période 1999-2012, période retenue par le SCOT quil fixe un objectif de -35% de consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine.
203	DDTM 44	**Etat initial de l'environnement** *Milieux naturels et biodiversité* P 79 - La carte de la trame littorale présente des discontinuités, notamment au niveau de Pornichet, qui ne sont pas expliquées. Il aurait été pertinent d'étudier les continuités de ces milieux avec l'estuaire, les milieux humides rétro-littoraux (vasière de Méan, marais de Liberges et de Donges est…)	Les continuités ont été étudiées sur l'ensemble du territoire
204	DDTM 44	L'accès est (rue de l'église) pourrait servir de support à un mail qui viendrait prolonger vers l'ouest et en cœur d'opération celui qui se dessine déjà à l'est. L'accent pourrait être mis sur la végétalisation de cet espace. Le devenir du bâtiment (hangar) à l'alignement de la rue de l'église mais hors opération pose question et n'est pas intégré dans l'OAP, Côté rue de Bretagne, il serait plutôt attendu un front sur rue qui reprendrait la vocabulaire urbain existant : maison de ville en R+1 ou 1,5, alignement sur la rue et mitoyenneté des consructions, L'accès nord (rue de la ville Batard) s'inscrit dans un contexte plus pavillonnaire, Traitement des marges latérales et des fonds de parcelles semble se poser, Le petit massif boisé dans l'axe de l'accès pourrait servir de mise en scène/articulation pour celui-ci,	La notion de "nord" et "sud" est supprimée.

205	DDTM 44	L'élaboration d'un premier document d'urbanisme à l'échelle inter-communale n'est pas un exercice facile en ce qu'il doit refléter une approche intégrée sur un territoire d'action élargi. Le PLUi de la CARENE aurait pu intégrer de ce point de vue, une vision synthétique des enjeux et une analyse multi-critère des situations locales vous permettant notamment de définir des objectifs différenciés d'accueil de population selon la hiérarchisation des tissus urbains (agglomération, centralité estuarienne et de marais, villages ...), leur dynamique démographique et leur capacité d'accueil en matière d'équipement, de sensibilité environnementale et des contraintes réglementaires afférentes	Le PLH définit les objectifs d'accueil de population par commune, sur lesquels le PLUi s'est appuyé pour définir les objectifs de production de logements par commune. Par ailleurs, le PADD rappelle dans l'introduction p 33 que des objectifs d'accueil sont effetivement différenciés entre les communes, certaines devant modérer la croissance démographique alors que d'autres doivent être le support d'accueil de population nouvelle.
206	DDTM 44	L'articulation des OAP sectorielles avec l'OAP TVB interroge compte tenu que l'absence d'inventaire des zones humides et biodiversité sur ces secteurs,	L'OAP thématique TVB a été modifiée car les 3 propositions d'aménagement au droit d'OAP sectorielles se son avérées au final en dehors des périmètres des OAP. L'OAP TVB a été modifiée pour obtenir deux grandes parties : une partie présentant la TVB et les recommandations asscoiées et une autre partie qui constitue une annexe informative sur des propositions d'amélioration ou de rétablissement de continuités écologiques localisées en dehors des OAP sectorielles. Concernant les corridors écologiques à prendre en compte dans les OAP sectorielles, les enjeux s'y afférent ont été directement intégrés sous forme de recommandations ou intangibles selon le niveau de l'enjeu.
207	DDTM 44	OAP - Le Pré Allain Nombreux vis-à-vis seront à traiter, la composition du bâti sera à étudier en conséquence, lequel pourrait s'organiser autour d'un espace public de cœur d'îlot, 2 ou 3 chênes/frênes à conserver, L'accès lui-même gagnerait à adopter un traitement "champêtre", Il conviendrait de prévoir le traitement de l'interface entre les 2 logements présents et le futur accès afin de préserver l'intimité de leurs petits jardins, Par ailleurs, pour atteindre une densité proche de 30lgts/ha tout en conservant l'intimité des futurs résidents, il s'agira de travailler sur la mitoyenneté, les décalages de bâti, la conservations des franges arborées,,,	L'OAP Le Pré Allain est en zone UBb2 permettant la réalisation de constructions à R+1+combles au maximum. Dans l'OAP, les arbres en limite du périmètre sont préservés afin de ménager les interfaces avec le bâti existant. L'OAP précise qu'il sera attendu de l'individuel groupé et/ou de l'intermédiaire (R+1+combles) et non des collectifs. Le nombre de logements va être modifié : "9 logements environ (+/- 1)" afin d'avoir une densité d'environ 30 log/ha.
208	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 134 - Les périmètres de densification ne sont utilisés qu'à Pornichet et la légende n'indique que 2 seuils qui sont les mêmes que les objectifs généraux de 40 log/ha ou 20 log/ha. En outre, au lieu de favoriser la densification ils la réduisent puisqu'au lieu d'imposer 40 log/ha dans les opérations dans l'enveloppe urbaine, ils sont fixés à 20 log/ha aux Forges. L'utilisation de cet outil interroge donc. Il était attendu qu'il soit utilisé autour de la ligne de bus Hélyce. Les axes de densification exposés p 152, à part une diminution des places de stationnement, institue une obligation à 40 log/ha qui correspond aux objectifs de densité en renouvellement urbain affichés. Ils ne constituent pas une densification supérieure à ce qui est attendu.	Les objectifs de densité doivent être atteints à l'échelle de l'ensemble du territoire. Ils peuvent être différenciés selon les secteurs et les opérations. De plus, les seuils de 40lgts/ha ou de 20lgts/ha indiqués dans les périmètres de densification sont des minimums. Un seuil de 20lgts/ha mini a été retenu aux Forges pour tenir compte de l'environnement existant correspondant à un secteur exclusivement pavillonnaire et au paysage bocager à préserver impérativement (secteur dans le périmètre L151-19 CU et recensement ponctuel sur les parcelles des haies bocagères à préserver). L'objectif principal de ces périmètres de densification est de définir une opération d'aménagement d'ensemble sur un périmètre global plus cohérent et productive de logements sociaux conformément à la servitude de mixité sociale applicable sur le secteur (interdire de scinder l'opération pour rester en dessous des seuils de la mixité sociale).
209	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 107 - Comme indiqué précédemment, le hameau du parc ne devrait-il pas être compté comme déjà consommé ?	Seule la partie sud qui a été viabilisée antérieurement à 2017 peut être considérée comme consommmée. Il est rapellé que 2017 constitue la date à partir de laquelle la consommation d'espace est compatibilisée pour le PLUi. La partie Nord est quant à elle comptabilisée dans le calcul de la consommation d'espaces puisque non viabilisée en 2017.
210	DDTM 44	Zonage Ula et Ulb p6 : Le secteur des îles de Brière avec gagneries présente des parcellaires en allumette et des unités foncières pouvant se répartir d'un côté à l'autre des voiries, cheminements, curées. Ce secteur mériterait que la notion d'unité foncière du point 3.1.1 soit définie au regard de ces spécificités	Une précision de la définition de l'unité foncière contenue dans le lexique des dispositions générales du règlement a été apportée afin de préciser le cas des unités foncières de Brière qui, souvent, sont séparées par une voirie, un cheminement ou une curée..
211	DDTM 44	Ile d'Aignac Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 111 - Comme écrit précédemment, considérer l'extension sur l'ancienne gagnerie comme une urbanisation« au sein de l'enveloppe urbaine» interroge.	Une partie de cette ancienne gagnerie était un terrain de football. Le projet d'urbanisation de la zone 1AU est bien avancée et un permis sera prochainement déposé. Un fois ce projet réalisé, il n'y aura qu'un reliquat de zone non construite au sein de l'île. Ce secteur étant non fonctionnel pour l'agriculture, les élus ont fait le choix d'orienter le développement de l'urbanisation sur ce secteur pour préserver les gagneries de la commune.

212	DDTM 44	En outre, la fermeture paysagère définitive de ces longs développements pavillonnaires est un enjeu qui n'a pas été pris en considération. Cette densification des structures linéaires amène à créer une urbanisation ininterrompue sur près de 3 km par exemple du Perron à La Criaudière à Besné, soit un étaiement plus long que la taille du bourg. En outre, elle constitue une exception par rapport aux autres hameaux linéaires du territoire intercommunal qui, conformément aux prescriptions et méthodologies des documents de rang supérieur, ne peuvent accueillir de nouvelles constructions. C'est notamment le cas du tissu linéaire voisin de Tréffier. Le groupe d'habitation linéaire et diffus de Québrite à LaChapelle-des-Marais ne peut être considéré comme un hameau, ou une île à structure annulaire de gagnerie. Les quelques maisons anciennes sont en ctïet limitées à deux groupes alignés à la route et séparés au sud. Par conséquent, et comme exprimé par mes services en réunion des personnes publiques associées, la juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant conduit à une urbanisation linéaire et non constituée ne peut être considérée comme un hameau au sens du SCoT. Celui-ci précise que seuls les hameaux, en tant que formes traditionnelles de l'espace rural, peuvent continuer à accueillir des constructions. Par conséquent, je vous remercie d'adopter sur ces secteurs un règlement interdisant la densification des tissus existants, à l'instar des autres entités bâties disséminées sur le territoire communal. Au-delà des entités pré-citées, cette demande porte entre autres sur les tissus d'urbanisation linéaire Er et Hélé, Le Brouzil et La Roulais à	Sur la base des éléments de qualification donnés par le SCoT et en compatibilité avec lui, le PLUi a évolué depuis la version arrêt. Un travail plus fin et circonstancié de critérisation des notions a été réalisé, en compatibilité avec les définitions du SCoT, pour aboutir à une traduction locale. Ainsi, le PLUi distingue bien, sur la base d'une approche multi-critères, les stuctures du territoire qui peuvent être qualifiées d'agglomération, d'île, de village ou de hameaux. Cette approche homogénéisée a été réalisée à l'échelle de l'ensemble du territoire. S'y ajoutent, pour les Communes concernées, les dispositions spécifiques de la loi littoral qui permettent d'assimiler aux notions de "villages" et "hameaux" des structures simililaires mais relevant d'éléments de qualification propres à l'application de la loi littoral. Ce travail complémentaire a conduit à l'évolution de la qualification d'un certain nombre de structure. C'est l'objet de la démonstration détaillée et complétée réalisée dans le rapport de présentation - Tome 3 Justification des choix (p.56 à 111).
213	DDTM 44	P.61 Il manque la zone est de la zone agglomérée de Pornichet. Cette zone est particulièrement importante vis-à-vis de la coupure d'urbanisation n°39 de la DTA ainsi que de l'intégration ou non dans l'enveloppe de la Villès Blais et du Bignon Joli. L'Intégration dans l'enveloppe urbaine des secteurs non construits de l'entrée de ville de l'hippodrome autour de la D392 doit être argumentée. Ils font entre 2 à 6 ha selon que l'on y inclut la présence de l'ancien camping ou non. La présence de zones humides importantes dont les zones humides compensatrices au titre de la Loi sur l'Eau interroge fortement leur intégration dans l'enveloppe "urbaine" de Pornichet.	Il s'agit d'une erreur matérielle de cadrage lors de la mise en page. Villlès Blais se situe dans la continuité de la zone agglomérée de Pornichet. Son extension est donc possible au titre du SCoT et de la loi littoral et elle permettra de finaliser la continuité avec le secteur du Bignon Joli. Concernant les coupures d'urbanisation au regard des avis PPA, elles ont été affinées afin d'augmenter la surface de ces périmètres. A proximité, le secteur situé entre la zone commerciale, la RD 392 et l'avenue de Moulins est considéré comme au sein de la zone urbaine. Il est bordé sur 3 côtés par des espaces bâtis et/artificialisés (zone commerciale, zone pavillonnaire, ancien camping). A l'Est, il est ceinturé par RD 392. Ainsi, il constitue une enclave (de moins de 5 hectares) au sein de la zone aggloméré. Il est donc intégré dans l'enveloppe urbaine.
214	DDTM 44	Il était attendu sur le village des Forges des OAP plutôt sur les projets en densification du tissu que sur celui-ci en extension, et notamment aux vues des enjeux en matière de desserte et d'intégration au tissu bâti existant.	Cette proposition n'a pas été retenue puisque le règlement de la zone UHa1 des Forges conditionne fortement les formes urbaines de ce secteur et donc son intensification.
215	DDTM 44	OAP n°35 - Bd de Saint-Nazaire Un minimum de 20 % de LLS potir les opérations de plus de 15 logements sur cette OAP n'est pas acceptable vis-à-vis des obligations de la commune en termes de LLS.	Pour la commune de Pornichet la servitude de mixité sociale a été adaptée. Ainsi, pour toutes les opérations comprises entre 15 et 30 logements, un objectif de 20% de logements sociaux sera exigé, et cet objectif est porté à 30% à partir de 30 logements.)
216	DDTM 44	OAP n°27 - Rond-Point de l'Europe Un minimum de 20 % de LLS pour les opérations de plus de 15 logements sur cette OAP n'est pas acceptable vis-à-vis des obligations de la commune en termes de LLS	
217	DDTM 44	Zone NQa: le STECAL correspondant à la réserve Pierre Constant n'a pas vocation à reprendre l'emprise du site mais de délimiter finement un secteur susceptible de recevoir des constructions et installations en cohérence avec la vocation du lieu. Le périmètre correspondant a donc vocation à être réduit de manière substantielle.	La zone NQa a été réduite afin de cibler le secteur destiné à recevoir des constructions en lien avec l'activité de la réserve.
218	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 63 - La définition de l'enveloppe urbaine de St-Malo-de-Guersac est difficile de par sa structuration. On pourrait par exemple douter du statut à attribuer à la Ganache, non continue au reste de l'urbanisation, séparée par des zones humides. L'intégration des secteurs entre le stade et la rue Aristide Briand et entre les rues Emile Zola, Laennec et René-Guy Cadou, qui font 2 à 3 ha, doit être justifiée.	Pour autant, La Ganache fait partie d'un même ensemble cohérent structuré le long d'une même route. Selon le plan du PNR de Brière, il s'agit d'une ile avec la présence d'une gagnerie. A noter que le PLUi ne permet pas d'extension de l'urbanisation au droit de ce secteur.

219	DDTM 44	Le PLUi renvoie directement lc sujet de l'habitat social au PLH, chargé de définir et de réévaluer les objectifs. Pour autant, le PADD vise un objectif moyen de production de 30 % de logements locatifs sociaux (LLS) à l'échelle de l'agglomération. La traduction réglementaire n'est pas à la hauteur de cet objectif. Les outils mobilisables dans un document d'urbanisme sont peu investis : absence d'emplacements réservés dédiés, OAP insuffisamment ambitieuses permettant seulement d'atteindre 20 % de LLS et secteurs de mixité sociale limités à trois communes et au cadre réglementaire peu contraignant. Aussi, je vous saurais gré de bien vouloir clarifier la déclinaison du volet LLS à travers des objectifs plus précis dans le PLU, notamment pour les communes de Saint-Nazaire, Montoir-de- Bretagne, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac et Trignac et le cas échéant rehaussés dans les OAP des secteurs de projet. Il s'agit en effet d'un enjeu majeur pour votre intercommunalité, celle-ci étant concernée pour 8 des 10 communes par l'article 55 de la loi SRU'. Ce décalage entre les objectifs fixés et la traduction réglementaire est particulièrement marqué pour Pornichet, commune accusant un important retard au regard du taux légal de 20 % de LLS et présentant le plus faible pourcentage de toute la région nazairienne (7,19 % au 1" janvier 2018) et le taux de tension le plus élevé. 11 convient de rehausser les objectifs de production de LLS dans cette commune afin de pouvoir remplir ses objectifs fixés par la loi SRU à horizon 2025 et rester en compatibilité avec le PLH.	Dynamique de production L'Etat relève que les objectifs du PLUI, étant calés sur ceux du PLH et prolongés en tendance, paraissent réalistes et correspondre à la réalité de la production. Toutefois, il indique que la production de la dernière période a connu un fléchissement sensible. Deux communes sont en déprise de population. Il interroge donc la pertinence de maintenir des objectifs élevés. Notre territoire connaît des cycles très marqués de production de logements, liés à une dynamique de marché également très cyclique. La moyenne de production de logements sur un temps long (2011-2018) est de 1042 logements par an, mais masque des disparités très fortes entre le début de la période, en haut de cycle avec près de 1300 logements livrés par an (2011 à 2013), et le creux de cycle où la production est tombée à près de 800 logements par an (2015 à 2017). Or, force est de constater que la dynamique de marché se maintient depuis 2016-2017 à un niveau très élevé. Cela est perceptible surtout pour les communes de Saint-Nazaire et Pornichet, qui portent à elles deux la majorité de la dynamique de promotion. Si l'on regarde les permis de construire déposés (et accordés) en 2017 et 2018, cela représente plus de 1550 logements par an pour toutes les communes de la CARENE, Pornichet et Saint-Nazaire assurant à elles-seules plus de 1100 logements soit l'objectif PLH. Les perspectives de développement économique du territoire, l'attractivité retrouvée de l'agglomération, augurent du maintien d'une production à un niveau plus élevé que sur la période 2015-2017, et pour une durée plus longue que celle des cycles connus précédemment. Le maintien d'un niveau de production à 1100 logements par à l'horizon 2030 constitue donc une hypothèse à la fois réaliste et prudente sur un temps long de 10 ans. La production en logements sociaux et les outils du PLUI L'objectif de production en logements sociaux sur le territoire de la CARENE est fixé à 30% de la production totale, soit environ 330 à 350 logements sociaux par an.
220	DDTM 44	OAP - Gagnerie du Boucha La frange ouest doit permettre d'intégrer les modes de circulation doux, des plantations d'arbres de haut jet et une voie d'accès maximum 4,5m vers le centre–ville au sud. Une stiuctme en peigne est-ouest s' articulera autour d'espace libre afin de développer les jardins privatifs au sud. Les accès véhicules devront éviter le vocabulaire routier (matériaux, mobiliers) et s'accompagner de noues et plantations généreuses.	Il est décidé de ne pas répondre favorablement à la remarque dans le cadre du PLUi.
221	DDTM 44	OAP - Dabonnieres et ilot Gree L'orientation globale des parcelles est Est-Ouest de manière générale sur l'ensemble du quartier. La pente évacue l'eau vers l'ouest (vers le Brivet). Pour s'inscrire paysagèrement et défendre l'idée des liens avec le marais de Brière, l'orientation des perspectives s'orienteront vers l'ouest. Les terrasses situées à l'ouest de la voie cyclable en face de l'OAP Dabonière doivent être prise en compte dans l'OAP pour obtenir un projet d'ensemble cohérent. Les typologies bâties peuvent être variées et plus ou moins compactes. Les voies et stationnement devront être accompagnés de plantation et prendre peu d'espace de manière à favoriser une ambiance rurale : mutualiser les voiries avec les espaces paysagers,]a traversée de la piste cyclable devra être apaisée et calme. Une grande structure paysagère composée d'arbres en alignements ou en grande bande plantée permettra de structurer un grand élément de repérage le long de la voie cyclable qui pourra accueillir des espaces de jeux linéaires	Il est décidé de ne pas répondre favorablement à la remarque dans le cadre du PLUi.
222	DDTM 44	OAP - Ilot Mahé 1 La composition urbaine des îles est constituée par un parcellaire perpendiculaire aux curées et levées et à la route annulaire. Sur ce parcellaire, l'implantation de la maison est soit en premier rideau avec un recul d'un mètre ou deux avec à l'arrière le terrain en lanière, soit plusieurs maisons mitoyennes, perpendiculaires et offrant leur pignon en front de rue. Le projet pourrait combiner ces **deux compositions.**	Il est décidé de ne pas répondre favorablement à la remarque dans le cadre du PLUi.

223	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 233 - Le secteur UHb, correspondant aux lotissements du golf de La Baule à St-André-des-Eaux, n'admet pas de mixité fonctionnelle, l'habitat étant sa vocation. Une incohérence ou une erreur est présente dans les objectifs d'aménagement qui doivent « développer la mixité fonctionnelle sans concurrencer les centralités ».	L'erreur signalée (incohérence) est corrigée
224	DDTM 44	P17 : l'utilisation d'une valeur fixant une équivalence"logement" des équipements interroge ? % en LLS, Ne vaut-il pas mieux utiliser le nombre de logements attendus en identifiant la surface d'équipement à prévoir ? Pour que les opérations puissent répondre à cet objectif (affirmer l'identité paysagère et urbaine du bocage rétro-littoral,,,), il semble nécessaire de définir plus précisément ce qui est attendu, éventuellement par la description de la compositiondu paysage-référence : caractériqtique du bâti,,, clôture et couleur des constructions, Les 20% de LLS sur les opérations privées de sont pas justifiables vis-à-vis des obligations SRU, La présentationdes OAP doit être complété par un tableau de synthèse précisant les objectifs de production, dont LLS et de densité afin d'avoir une vision générale des projets (floues sur st Naz et Pornichet),	Dans certaines OAP, la collectivité à renforcer la proportion de logements sociaux lorsque le projet le permet. A cet égard, un travail fin a permis de faire évoluer – quand cela était pertinent et possible – soit les densités « cibles » de chacune des OAP, soit la part de logements sociaux à produire. Ainsi, une dizaine d'OAP ont vu leurs objectifs de production modifiés
225	DDTM 44	Les demandes transmises dans le PAC n'ont pas été suffisamment prises en compte. Pour concilier les enjeux liés aux opérations de maintenance et les réparations nécessaires au bon fonctionnement du réseau et rendre compatible l'existence des ouvrages public de transport électrique avec le projet de PLUi, il sera nécessaire de prendre en compte les remarques suivantes décrites à l'annexe B : • pour la servitude 14, corriger le plan, compléter la liste et ajouter la note d'information, • vérifier qu'il n'y a pas eu de classement d'espace boisé ou d'éléments de paysage à protéger incompatibles avec les servitudes 14, • modifier le règlement du sous-secteur UHa3, • préciser la notion« d'ouvrage spécifique», • ajouter et prendre en compte la DUP de la double liaison souterraine banc de Guérande - Prinquiau	Pour RTE, les données ont été téléchargées sur le géopal, comme préconisé p4 de l'annexe RTE du PAC de l'Etat. Pour les autres observations : - Avis favorable sur la suppression des EBC traversés par les SUP RTE sauf dans les Espaces Boisés Significatifs en commune littorale, ces éléments n'ayant pas fait l'objet d'observation de la CNDPS. - Avis favorable sur l'autorisation des destinations suivantes en UHa3 : destinations et usages des sols destinés aux équipements d'infrastructures de transports, et de distribution d'énergie et de fluide. - Avis défavorable sur la demande de RTE d'être affranchi des règles en matière de clôture et de préservation des éléments de paysage. En effet, au même titre que les particuliers et autres entreprises, RTE est soumis aux objectifs de qualité imposés sur les clôtures pour assurer une bonne insertion paysagère de ses installations au sol.
226	DDTM 44	Il manque en espace remarquable toute la surface de marais entre le Grand Marsac et Treffeac, à la limite entre St-Nazaire et Trignac. Cet espace doit être protégé conformément à son statut. L'espace remarquable longeant le port de Pornichet paraît plus petit que l'espace déterminé par la carte du DOO du SCoT. Les espaces identifiés par les cartes d'application de la loi Littoral du règlement graphique 4.5 doivent être justifiés espaces par espaces dans le rapport de présentation, et leur redécoupage ne doit pas aboutir à être réduit autrement qu'à la marge. Outre l'oubli de l'espace remarquable à l'est de Marsac, la quasi totalité des coupures doivent être agrandies	L'espace remarquable manquant est reporté.
227	DDTM 44	il apparaît que le projet de PLUi arrêté n'a pas intégré l'ensemble des principes et modalités d'application de la loi Littoral dans la détermination des rouages et le règlement littéral. Dès lors, il convient d'opérer les ajustements nécessaires pour sécuriser le futur document et les autorisations d'urbanisme qui en découleront 4, faute de quoi celles-ci présenteraient alors des fragilités juridiques certaines, qui pourraient être relevées lors d'éventuels recours	Des modifications ont été apportées aux règlements écrit et graphique (règles sur les annexes et extension en zone A et N, règles sur les STECAL, périmètre des STECAL, règles sur les espaces remaquables, coupures d'urbanisation…) qui permettent de répondre à cette remarque.
228	DDTM 44	P 34 et suivants - Les fiches sur les tissus urbains et les habitats, inter-communautaires, doivent permettre d'appuyer les justifications des choix de règlements. Elles auraient pu être complétées d'une analyse des densités.	L'objectif de cette analyse était ici de déterminer les grandes typologies de formes urbaines du territoire et les différents tissus afin d'alimenter la rélfexion sur le zonage et le règlement des zones urbaines, notamment en termes de hauteurs, d'implantation par rapport à l'alignement, de l'ambiance paysagère. Au regard de l'échelle de ces typologies, les densités peuvent être très variable au sein d'une même typologie, si bien que l'intérêt d'analyser ces densités sous ce prisme est peu pertinente. Toutefois, le travail d'analyse des densités à été notamment travaillé lors de la détermination du potentiel de densification. En effet, les densités des quartiers dans lequels s'insèrent les espaces densifiables ont été analysés afin de définir le potentiel de logement au regard de leur densité existante et des typologies de formes urbaines.

229	DDTM 44	P 144 - L'objectif de 30 % de LLS dans la construction neuve à l'échelle de la CARENE n'est pas décliné par des outils réglementaires.	Les outils réglementaires fixés PLUi pour le logement social viennent ainsi contribuer aux objectifs de production, mais ils n'en constituent qu'une partie, l'agglomération ayant une démarche volontariste de production en propre avec des outils fonciers et des moyens financiers ad hoc. Les outils réglementaires sont donc inscrits là où ils produisent les effets les plus remarquables, à bon escient.
230	DDTM 44	OAP Les Clos Galants Les haies et arbres indiqués dans la parcelle centrale ont été coupés.	L'OAP n°51 "Les Clos Galants Est" a été modifiée afin de remplacer les arbres de la parcelle centrale apparaissant sur la carte des principes d'aménagement par "compléter la trame paysagère au sein du site".
231	DDTM 44	OAP Six-Croix Le minimum attendu est donc que les principes d'aménagement reprennent les éléments du plan guide de la DUP, qui a été établi pour suivre l'étude d'impact et les avis des services sur les enjeux de la zone : inondations, zones humides,,,	L'OAP n°49 "Six Croix" reprend les principaux enjeux du projet (zones humides, mares, trame arborée, éléments patrimoniaux bâtis et végétaux structurants) sans rentrer volontairement dans le détail décrit dans la DUP et les dossiers règlementaires associés (évaluation environnementale et dossier dit "Loi sur l'Eau"). Ce choix a pour but de garantir une cohérence générale quant au contenu des OAP. Quoi qu'il en soit, les arrêtés préfectoraux issus des dossiers règlementaires reprennent les enjeux environnementaux et leur prise en compte sera vérifiée en phase opérationnelle.
232	DDTM 44	OAP Clos Miraud 2 Le secteur à l'est du canal n'a-t-il pas vocation à être urbanisé également ? L'OAP n'aurait- elle pas été plus cohérente en prenant en compte la totalité du secteur ce qui aurait permis de préserver au maximum le bois en formation le long de la Vaie de Mayun ?	L'OAP n°47 "Clos Miraud 2" préserve une partie du bois en formation le long du canal de la Vaie de Mayun et prévoit des liaisons douces traversantes permettant de relier le quartier, entre autre, à l'école située plus au nord.
233	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 276- Le practice du golf de Pornichet n'étant pas en continuité d'un secteur assimilé à un village, l'extension du bâti existant ou des aménagements et installations ne constituant pas une extension d'urbanisation sont seuls autorisés.	Le secteur de Villès-Blais est reclassé en zone UHA1, en justifiant que ce secteur est situé en continuité de l'urbanisation existante, notamment de la zone d'activité de Pornichet Atlantique. Etant considéré comme un secteur aggloméré, il peut faire l'objet d'une extension, aussi le secteur du Haut-Bignon et le practice de Golf sont également raccordé aux secteurs agglomérés, dont reclassés en UHa1 pour les constructions d'habitations et en UTd pour le practice de golf, au même titre que celui de Saint-André-des-Eaux dans un soucis de cohérence du zonage.
234	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 262 et 263 - Si les installations agricoles bénéficient d'une dérogation à la continuité hors espaces proches du rivage, ce n'est pas le cas pour les annexes des habitats de tiers, les constructions liées à des activités économiques ou les aires d'accueil ou de sédentarisation des gens du voyage ou les équipements publics et d'intérêt collectifs situés en espace agricole ou naturel. Dans ce cadre, seules des extensions de bâtis existants sont possibles. Il aurait été plus simple dans ces conditions de créer un zonage A et N spécifique aux communes littorales.	Le règlement est rmodifié en conséquence; en zone agricole, il est précisé des dispositions spécifiques aux communes littorales qui limitent l'emprise au sol totale des constructions autorisées.
235	DDTM 44	S'agissant des autres dispositions de la loi Littoral, vous avez fait le choix d'une cartographie spécifique pour représenter les espaces proches du rivage, les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation et les espaces boisés significatifs. Les tramages correspondants se superposent aux zones du PLUi. Ce parti pris peut s'entendre au regard de l'étendue du territoire et de sa complexité, sous réserve que les dispositions réglementaires applicab1es à chaque item de la loi Littoral soient clairement reprises dans le règlement écrit. Il conviendrait donc dc faire apparaître de façon précise le renvoi dans chaque intitulé de zones aux dispositions réglementaires afférentes à la loi littoral assorti d'une alerte dans l'intitulé de la zone indiquant que celle-ci est concernée par des dispositions particulières ù ladite loi. Cette reprise rédactionnelle corrigerait l'écueil constaté dans certains zonages, comme le secteur NA2, d'un mélange entre espaces remarquables, coupure d'urbanisation ct bande des 100 mètres naturels et zone naturelle simple. Ces typologies d'espaces inhérents à la loi Littoral sont également présentes à Donges et à Montoir-de-Bretagne sans qu'elles bénéficient de ce zonage NA2. 11 importe d'y remédier.	Les dispositions règlementaires applicables à chaque item de la Loi Littoral (bande littorale de 100 m, espaces naturels remarquables et coupures d'urbanisation) sont clairement reprises dans le règlement écrit , partie dispositions générales, Il est par ailleurs rappelé dans chaque zone concernée que ces dispositions s'appliquent aussi et qu('il convient de s'y référer.

236	DDTM 44	Sur la carte de Pornichet et St-Nazaire, la coupure est redessinée en réduisant sa surface et, comme pour le premier secteur, sans présentation précise et justifications de ce redécoupage dans le rapport de présentation. Si la présence d'urbanisation au préalable est la méthodologie suivie, le zonage 2AUa à l'est du camp de la torpille n'est plus légitime. S'il s'agit de respecter exactement les traits des coupures de la carte du DOO du SCoT, ils doivent l'être pour tout le secteur, y compris les secteurs d'habitats qui y sont englobés. Si l'objectif est de faire de ce secteur un secteur de projet, ce projet doit être équilibré en protégeant autant que ce qui est destiné à l'aménagement et en présenter la justification et l'assumer dans le rapport.	Les périmètres des coupures d'urbanisation, issus du SCoT ont été re-délimités en s'appuyant sur des limites paysagères. [Pour rappel, les coupures présentées au SCoT, à l'échelle 1/50000 n'ont pas pour finalité d'être reprises telles quelles dans les documents de rang inférieur, mais doivent être retravaillées sur cette base à une échelle plus fine (= échelle parcellaire)]. Plus particulièrement pour la coupure N° 39 : - Le projet urbain transcrit dans l'OAP du Petit Canon viendra finir définitivement l'urbanisation et former une lisière structurée vis-à-vis de la coupure 39, et permettra de mettre fin au phénomène de « cabanisation » en place (pollutions assainissement, paysagère ...). - La coupure sera étendue sur une quarantaine d'hectares, au Nord. Pour rendre plus cohérente la coupure d'urbanisation, la partie nord de la zone 2AU située sur le Camp de la Torpille est supprimée et inscrite en NA1.
237	DDTM 44	Sur la carte de Montoir-de-Bretagne et Donges, il est constaté que les coupures d'urbanisation (marais de Liberge, autour des Prés de la Belle Fille et du canal du Priory) sont globalement plus fines et/ou plus courtes que les cartes du DOO du SCoT Nantes - St Nazaire. En outre la même question se pose, mais dans une moindre mesure, pour les espaces remarquables. Ces délimitations ne sont pas justifiées précisément ni même présentées cartographiquement dans le rapport de présentation. Il n'est pas fait de comparaison entre les surfaces à protéger au titre du SCoT et celles réellement prises en compte dans le PLUi. Les DUP d'envergure ne sont pas évoquées.	
238	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 55 - La présentation et la prise en compte du parcellaire particulier des îles de Brière (lanières très fines et longues, réparties de part et d'autre de la route annulaire, levées, curées...) aurait mérité un point spécifique. P 55 - La méthodologie du SCoT prévoyait de pouvoir exclure les terrains de loisirs ou sportifs non bâtis de l'enveloppe urbaine, sauf limite urbaine marquée par un élément structurant. Le choix de les intégrer doit être assumé par le PLUi (terrains périphériques à Besné, Donges et La-Chapelle- des-marais, l'hippodrome à Pornichet, le complexe sportif à d'Heinlex...), en s'appuyant notamment sur leur caractère artificialisé. Les cartes présentées devraient être annotées et légendées. Il n'est pas possible pour un lecteur de savoir et donc de juger de ce dont parle le texte explicatif (noms et localisation des quartiers, routes, patrimoine, services, équipements...) P 57 - La ZAC des Hameaux du parc semble être bien entamée sur les photos aériennes de 2019. La ZAC de la Harois II a vu son dossier de réalisation approuvé en juin 2017. Le document doit justifier de la non intégration de ces secteurs par l'absence de travaux à la date d'établissement de l'enveloppe pour le SCoT, à savoir	Des éléments au sujet de ce parcellaire particulier des îles de Brière ont été ajoutés dans la partie enveloppe urbaine « île ». Pour affirmer le caractère artificialisé de certains terrains non bâtis, des cartes localisent les terrains de sport et ils sont justifiés dans la méthodologie globale de l'enveloppe et dans chaque fiche 'agglomération' quand cela était nécessaire. Les cartes ont été modifiées et les secteurs en cours de travaux non visible sur la photo aérienne font l'objet d'hachures afin de faire apparaitre la consommation 2017-2019.
239	DDTM 44	P 25 - Les emplacements réservés n'ont pas été présentés et justifiés dans le rapport de présentation. La simple reprise des ER existants n'est pas satisfaisant pour l'utilisation par les collectivités d'un droit de préemption représentant une atteinte partielle à la liberté individuelle de propriété.	Les justifications ont été étoffées autant que possible.
240	DDTM 44	P 33 - Le lexique ne définit pas ce qui est constitutif d'une clôture. A ce sujet, il semble important de prendre en compte les haies type fossé-talus-haie pouvant éventuellement se développer en arbres de haut jet. Les règles les concernant établies dans les différents zonages empêchent leur réalisation (matérieux-taille-hauteur) alors que dans certaines zones ils peuvent constituer des éléments identitaires forts et de grande valeur écologique qui mériteraient, à ce titre, de pouvoir être reproduits en plus d'être protégés.	Après de nombreux échanges, notamment avec les instructeurs, la notion de clôture étant trop complexe à déterminer, il a été décidé de ne pas introduire de définition dans le lexique.
241	DDTM 44	Zonage NPv p7: Le zonage vise deux projets de centrales photovoltaïques au sol. Néanmoins, toutes les installations de production d'énergie renouvelables sont autorisées sur la zone. Il paraîtrait opportun d'utiliser le 3.3.2 pour limiter fortement l'imperméabilisation sauf volonté d'empêcher l'infiltration à cause des polluants suspectés du sous-sol remblayé.	Les études qui seront conduites dans le cadre de l'instruction des projets de centrales photovoltaïques (ICPE, étude d'impact, commission nationale...) traiteront de la qualité des sols et des problématiques d'infiltration de l'eau. Il n'apparait pas opportun d'édicter des règles qui ne seront peut être pas applicables dans le cadre de la faisabilité de ces projets.

242	DDTM 44	Le STECAL classé en zone NQa est situé en espaces remarquables. Le règlement afférent ne peut donc autoriser uniquement les aménagements légers listés à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme, en cohérence avec la vocation du secteur.	Les espaces remarquables font l'objet d'une trame spécifique ; les dispositions qui y sont applicables sont rappelées dans le règlement du PLUi (partie dispositions générales) . Ces dispositions ont été modifiées afin de n'autoriser que les éléments mentionnés dans l'article R.121-5 du CU.
243	DDTM 44	Espace boisé significatif : Il est nécessaire d'affiner plus fortement ce statut dans les principes d'aménagement. La bande des 100 m naturelle, inconstructible, s'étire jusqu'au pied du bâtiment universitaire, ainsi que dans les deux talwegs d'accès à la plage au nord et aux pêcheries au sud de l'OAP. Le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération, devra être respecté, à savoir commencer les aménagements et constructions ä partir des quartiers environnants. Le respect de cette condition de continuité n'autorise pas pour autant la constructibilité de la bande des 100 m naturels.	Les espaces boisés significatifs sont repérés au règlement graphique (Espaces Boisés Classés), ainsi que les arbres remarquables. Dans l'OAP n°25 "Gavy", dans la partie "présentation du site", une trame en vert foncé indique la localisation des EBC. Ces EBC sont reportés dans les principes d'aménagement avec la légende suivante : "Maintenir le patrimoine arboré remarquable". Le respect de la règlementaton relative aux EBC et à la loi littoral est précisé dans les "éléments de programmation" de l'OAP. Les dispositions générales du règlement graphique précisent les règles applicables aux EBC et celles relatives au respect de la Loi LIttoral (y compris dans la bande des 100 mètres).
244	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 154- Le périmètres d'attente de projet global d'aménagement ne devra pas oublier que ce secteur est concerné par la bande des 100 m naturels inconstructible.	Les dispositions relatives à la bande littorale des 100 m, rappelées dans les dispositions générales, s'appliquent en sus des dispositions relatives aux périmètres d'attente de projet global d'aménagement.
245	DDTM 44	La superposition des modalités d'application de la loi Littoral sur un règlement de zonage dissocié n'a pas permis de prendre en compte la bande des 100 mètres naturels et son principe d'inconstructibilité édicté à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme. Pour corriger cet écueil, il apparaît nécessaire d'instituer une zone non aedificandi sur le littoral nazairien concerné, notamment au niveau des secteurs correspondent à la plage de Virechat, Gavy-bonne Anse, Kerlédé, ainsi qu'au sud de la route de Georama.	Les dispositions relatives à la bande des 100 mètres sont citées dans les dispositions générales du règlement écrit, et s'appliquent en sus des dispositions relatives aux trames graphiques ou aux règlements de zone. Pour plus de lisibiltié, il est précisé, dans les dispositions relatives aux trames, que l'inconstructibilité de la bande littorale des 100 m prime. La matérialisation de la bande des 100 m sur le plan de zonage, si elle aurait effectivement aidé à la lisibilité des règles, n'est pas une obligation du Code de l'urbanisame et nécessite une étude fine réalisée par un bureau d'études spécialisé.
246	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 271 - Les espaces remarquables situés dans la bande des 100 m naturels cumulent les deux systèmes de protections et leur régime dérogatoire qui sont conditionnés différemment. La bande des 100 m naturels est inconstructible, il n'y est pas autorisé d'aménagement léger que ce soit pour la gestion du site, pour l'accueil du public ou la mise en valeur économique. Sur le littoral construit de St-Nazaire, une analyse permettant d'identifier la bande des 100 m inconstructible aurait permit de renforcer la solidité juridique du règlement de ce secteur, par exemple par la mise en place d'une bande non aedificandi permettant de ne pas créer un zonage spécifique pour la bande des 100 m naturels. P 272 - La zone NM étant concernée par la bande des 100 m naturels, l'autorisation des constructions nécessaires à l'aménagement des espaces naturels interroge. Le choix d'installer une centrale photovoltaïque au sol sur le site pollué du CET de Cuneix répond aux conditions d'implantation de ce type d'équipement en zone naturelle, sous réserve toutefois d'une absence d'impact sur la qualité paysagère du secteur. Cette approche paysagère fait défaut au dossier. Nonobstant ces points, une centrale photovoltaïque au sol étant constitutive d'extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral et de la jurisprudence afférente, elle doit s'inscrire en continuité d'une agglomération ou d'un village existant. Le site de Cuneix ne répondant pas à cet	Les dispositions relatives à la bande des 100 mètres sont citées dans les dispositions générales du règlement écrit, et s'appliquent en sus des dispositions relatives aux trames graphiques ou aux règlements de zone. Il pourra, pour plus de lisibiltié, être précisé dans les dispositions relatives aux trames que l'inconstructibilité de la bande littorale des 100 m prime. La matérialisation de la bande des 100 m sur le plan de zonage, si elle aurait effectivement aidé à la lisibilité des règles, n'est pas une obligation du Code de l'urbanisame et nécessite une étude fine réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Concernant le site de Cuneix, le règlement NPv impose la préservation des haies repérées au plan de zonage. Il recommande que les clôtures soient composées d'essences végétales qui peuvent être doublées ou non d'un grillage. Si une clôture est installée, son doublement par une haie vive composée d'au moins trois essences locales différentes, choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière, est recommandé. Elle doit favoriser le passage de la petite faune par des aménagements spécifiques. Le traitement paysager sera assuré lors de l'élaboration du projet en phase opérationnelle.
247	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 271 - Les espaces remarquables situés dans la bande des 100 m naturels cumulent les deux systèmes de protections et leur régime dérogatoire qui sont conditionnés différemment. La bande des 100 m naturels est inconstructible, il n'y est pas autorisé d'aménagement léger que ce soit pour la gestion du site, pour l'accueil du public ou la mise en valeur économique.	Les dispositions relatives à la bande des 100 mètres sont citées dans les dispositions générales du règlement écrit, et s'appliquent en sus des dispositions relatives aux trames graphiques ou aux règlements de zone. Il pourra, pour plus de lisibiltié, être précisé dans les dispositions relatives aux trames que l'inconstructibilité de la bande littorale des 100 m priment.
248	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 117 - La présentation des extensions des zones consacrées aux activités devraient être accompagnée de carte.	Les cartes présentent dans ce chapitre présentent l'ensemble des zones d'activités en les localisant et en indiquant leur surface dans leur ensemble, en prenant en compte notamment les extensions prévues dans le cadre du PLUi.

249	DDTM 44	OAP n°37 - Moulin de Pé Les alignements d'arbres et la trame végétale le long de la rue Schweilzer mériteraient d'être protégés comme lisière. La requalification de la résidence Avalix devrait faire l'objet d'orientations si elle est intégrée à l'OAP et destinée à une opération de densification.	Les alignements de la trame végétale le long de la rue Schweilzer vont être identifiés comme "trame arborée à maintenir" sur le plan des principes d'aménagement. Après vérification sur site, l'alignement ne présente d'intérêt ni paysager ni écologique.
250	DDTM 44	P 29 - La zone de l'aéroport est une zone non urbanisée et hors continuité.	L''enveloppe urbaine a été retravaillée sur les secteurs du port et un nouveau zonage AB est proposé.
251	DDTM 44	P 47 - Afficher une volonté d'étendre certaines zones pavillonnaires interroge dans le cadre des politiques publiques nationales et locales en matière de densification et de mise en place de démarche de type Bimby.	L'enjeu du renouvellement des tissus pavillonnaires par extension ou démolition-reconstruction, s'entend ici au sens d'extension du bâti existant et non d'extension de l'enveloppe urbaine. L'objectif est bien de permettre une densifiication progressive en intra-urbain.
252	DDTM 44	Attention, même si dans les faits, l'analyse territoriale et environnementale peut (et doit) sortir des frontières administratives, la limite sud du territoire se situe globalement au milieu de la Loire, donc avec les îles en formation au niveau de Montoir-de-Bretagne et Donges. Une attention particulière doit être portée pour ne pas intégrer dans le zonage réglementaire la partie nord du marais de Donges qui est couverte par le PLU de Paimboeuf.	Le zonage du PLUi sur le nord de donges s'appuie sur les limites administratives et n'intègrent pas le bord de Loire qui fait partie de la commune de Paimboeuf.
253	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 64 - Le découpage de la partie sud de l'île de Brécun doit être revu. Il y a incohérence à intégrer le parking à ombrières photovoltaïques et la salle des fêtes - dont la construction a commencé avant mais dont les finalisations sont quasiment concomitantes.	Le zonage de la zone sportive à Saint-Joachim traduit une double logique : les espaces de loisirs non bâtis en zone NQ et ceux bâtis en zone UQ. Le zonage UQ intègre donc les ombrières et la salle des fêtes livrée en 2019. La partie NQ à l'est de la salle des fêtes étant occupée pour des manifestations festives organisées ou soutenues par la Commune.
254	DDTM 44	Explication des choix pour établir le règlement et le zonage P 66- L'intégration du grand secteur au Point-du-Jour à l'est du centre commercial, de plus de 5ha, doit être justifié (urbanisation en cours). P 68 - Une partie de l'extension de la ZAC - « Six Croix II» - a été ouverte partiellement à l'urbanisation par la modification n°5 du PLU de Donges approuvée en février 2017. P 69 - Pourquoi avoir intégré à l'enveloppe urbaine l'échangeur d'entrée d'agglomération Grand Large? Le grand secteur non construit à St-Marc entre le bd Dumont-d'Urville et la route de l'Océan couvre près de 3 ha. La présence d'un cours d'eau, la continuité discutable en termes de loi Littoral de l'urbanisation linéaire présente, mérite pour ce secteur une argumentation renforcée. Il est impossible de voir les choix opérés pour ce qui concerne l'urbanisation à la pointe de Chemoulin. Il ne peut être considéré que les terrains situés au sud de la route de l'océan soient inscrits dans l'enveloppe urbaine puisqu'ils sont dans la bande des 100 m naturels, inconstructible. L'enveloppe urbaine de Montoir-de-Bretagne et de Trignac manque, ce qui est problématique pour la zone sud de l'aérodrome. P 71 - Le découpage des parcelles H620, 617,616, 610, 609 en partie dans et hors	Le tracé de l'enveloppe urbaine peut inclure des enclaves (toujours inférieures à 5ha comme le permet le SCoT), ainsi que des espaces considéres comme artificialisés (échangeurs par exemple). Le parti pris est de créer une enveloppe qui montre la continuité de l'urbanisation. Pour autant la traduction règlementaire de cette enveloppe ne conduit pas synthématiquement à un zonage en U, certaines enclaves (ex à Pornichet) bénéficiant d'un zonage N. Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une actualisation dans la version approuvée au regard de l'avancée des travaux notamment dans les zones d'activités. Les problèmes de cadrage sont liés à une erreur de mise en page qui est corrigée.

Référence registre	Auteur	Observation formulée /commentaires	Réponse de la collectivité	Impact sur le PLUi approuvé
Commune de Besné				
433	Chaigneau Hélène	Hors champ PLUi	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
262	NOBLET Benoit	Venus pour informations	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
260	HALGAND Jean-Claude	Venus pour informations	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
257	CLERO Chantal	Venue pour des informations	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
251	MOURAUD Nadia	A priori, simple demande d'informations	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
40	ROGER Pierre	Parcelle scindée en 2 (Zone UBa3 et NA1)	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
91	Cesbron-lavau Bruno	Concerne le PDU	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
396	AUPIAIS Geoffrey	Demande de constructibilité pour les parcelles I 467, 468, 469, 466, 470, 475, 476, 1; Il s'agit d'un "écart"; les parcelles étaient classées en Nh ou A au PLU; elles sont en AB au PLUi. La parcelle I 467 située en zone AB, est en limite de la zone UBa3 observation en doublon avec l'observation n°265	Les parcelles I 467, 468, 469, 466, 470, 475, 476, 1 sont zonées en AB aujourd'hui; à long terme, elles pourraient devenir constructibles . Par conséquent, la collectivité souhaite maintenir le zonage arrêté et ne pas répondre favorablement à la demande de modification de zonage	Maintien PLUi arrêté
265	AUPIAIS Geoffray	Demande de constructibilité pour les parcelles I 467, 468, 469, 466, 470, 475, 476, 1; Il s'agit d'un "écart"; les parcelles étaient classées en Nh ou A au PLU; elles sont en AB au PLUi. La parcelle I 467 située en zone AB, est en limite de la zone UBa3 observation en doublon avec l'observation n°396	Idem remarque n°396	Maintien PLUi arrêté
263	TREHIN	Demande de modification de zonage pour les fonds de parcelles H 825 à 828 passés en zone AA1	Les fonds de parcelles H 825 à 828 sont classés en AA1, la collectivité souhaite maintenir le zonage arrêté et ne pas répondre favorablement à la demande de modification de zonage	Maintien PLUi arrêté
261	MICHOUX	Demande de modification de zonage des parcelles numérotées 1483 à 1485 à Treffier, classées en AA1a	Les parcelles numérotées 1483 à 1485 à Treffier se situent dans un écart. Par conséquent, le propriétaire ne pourra transformer son garage en logement puisque le règlement interdit tout nouveau logement dans ce secteur	Maintien PLUi arrêté
259	CAUSSEQUE Jacques	Demande de modification de zonage des parcelles cadastrées ZP 138, 139,128,210, 213	Les parcelles cadastrées ZP 138, 139,128,210, 213 se situent dans un écart. La collectivité souhaite maintenir le zonage arrêté et ne pas répondre favorablement à la demande de modification de zonage	Maintien PLUi arrêté
258	VISAGE Christiane	Demande de modification de zonage des parcelles ZI 95, 96 (Parcelles déjà en zone agricole dans le PLU communal)	Les parcelles cadastrées ZI 95, 96 aujourd'hui classées en zone agricole, sont maintenues en zone agricole. La collectivité ne souhaite pas répondre de manière favorable à cette demande	Maintien PLUi arrêté
216	RENAUD Bertrand	Demande de modification de zonage de la parcelle cadastrée ZT 42 (Parcelle hors enveloppe urbaine)	La parcelle cadastrée ZT 42 est classée aujourd'ui en zone agricole. Ce classement est maintenu dans le PLUi.	Maintien PLUi arrêté

171	THEBAUD	Demande de modification de zonage de la parcelle cadastrée ZV 28 (Parcelle hors enveloppe urbaine)	La demande sur la parcelle ZV 28 rejoint celle de la Commune de Besné formulée dans sa délibération, pour les parcelles K399-970 . La limite de zonage est reprise telle qu'elle est identifiée dans le PLU actuel, considérant que ces parcelles se situent en continuité du bourg, à proximité des réseaux de transport collectif et des commerces. Par ailleurs les terrains sont viabilisés (eau - assainissement - électricité), Il est proposé pour plus de cohérence dans le dessin de l'enveloppe urbaine d'intégrer également la parcelle ZV 27 .	Modification du zonage; Intégration des parcelles ZV 27,28, K399-970 en zone constructible
169	LE HELLEIX	Conteste la zone constructible de 30m en UHa1	La parcelle cadastrée D 148 est classée en UHa1, pour laquelle il est fixé une bande de constructibilité de 30m . La collectivité souhaite maintenir cette règle pour empêcher les constructions en 2nd rideau.	Maintien PLUi arrêté
168	JUDIC Jean-Michel	Demande de modification de zonage de la parcelle cadastrée ZP 126 Annule et remplace l'observation n°42 (Cf. annotation)	La parcelle cadastrée ZP 126 est classée aujourd'hui en zone agricole et dans le PLUi ce zonage est repris. La collectivité souhaite maintenir ce zonage.	Maintien PLUi arrêté
167	AVERTY Philippe	Demande la réintégration dans l'enveloppe urbaine d'une partie de parcelle - 13 K 970	La parcelle K 970, constructible aujourd'hui, est réintégrée à la zone urbaine dans le PLUi. La Commune en a également fait la demande dans sa délibération, au moment de l'arrêt du PLUi.	
163	SARDAIS Pascal	Demande de constructibilité de la parcelle 13 ZP 124 zonée en A au PLU. Parcelle constitutive de la coupure d'interruption du VC4. Les parcelles jouxtant cette parcelle sont classées en A (écart).	La parcelle cadastrée ZP 124 classée, aujourd'hui, en zone agricole est maintenue dans ce zonage dans le PLUi	Maintien PLUi arrêté
42	JUDIC Jean-Michel	Demande de modification de zonage de la parcelle cadastrée ZP 126 Parcelle située dans un écart, en zone AA2	La parcelle cadastrée ZP 126 classée, aujourd'hui, en zone agricole est maintenue dans ce zonage dans le PLUi	Maintien PLUi arrêté
5	Tual Yvon	Demande de modification de zonage de la parcelle cadastrée D 405 Zone agricole, écart	La parcelle cadastrée D 405 classée, aujourd'hui en zone agricole, est maintenue dans ce zonage dans le PLUi	Maintien PLUi arrêté
369	AVERTY	Conteste l'emplacement réservé n° 16 (ne serait plus d'actualité et n'aurait aucune fonctionnalité).	L'emplacement réservé n°16 est supprimé	Suppression de l'ER n°16
363	AVERTY	Demande de constructibilité de la parcelle K 970 Parcelle classée en NA1 au PLUi (en UB au PLU); La parcelle a fait l'objet d'une division entre le PLU et le PLUI (2 parcelles).	La parcelle K 970, constructible aujourd'hui, est réintégrée à la zone urbaine dans le PLUi. La Commune en a également fait la demande dans sa délibération, au moment de l'arrêt du PLUi.	Modification du zonage pour intégrer la parcelle K 970 à la zone U
256	BIORET Bertrand	Demande que l'accès à la zone 2AUa soit décalé	La parcelle ZB 102 est classée au PLUi en zone 2AUa. Le profil de l'accès à cette zone sera analysé à l'occassion d'une étude d'aménagement ou d'une modification	Maintien PLUi arrêté
39	BIORET Bertrand	Demande peu compréhensible.	Idem remarque n°256	Maintien PLUi arrêté
172	MENARD Pierre	Demande de modification de zonage de la parcelle cadastrée ZO 38 Parcelle en limite de l'enveloppe urbaine	La parcelle ZO 38 classée, aujourd'hui, en zone agricole est maintenue dans ce zonage dans le PLUi	Maintien PLUi arrêté
41	DENIS Eric	Demande de modification de zonage des parcelles A 189, 190, 191 Parcelles anciennement constructibles, en limite de la zone urbaine	Modification de zonage pour les parcelles A 189, 190, 191, Elles sont aujourd'hui constructibles puisqu'elles se situent à proximité du bourg, Un CU a été déposé sur la parcelle A 189	Modification du zonage pour les parcelles A 189, 190 et 191, Passage en UBa3
12	BIVAUD Jean-Yves	ancienne parcelle constructible, CU demandé	Idem remarque n°363	Modification du zonage pour intégrer la parcelle K 399 à la zone U

Commune de Donges				
358	Moyon Nelly	Complément requêtes n° 303/354 - Renvoi du plan n° 1 suite problème technique	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
116	ANONYME	Personne venue prendre des renseignements.	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
113	QUERARD Michel	Satisfait que sa parcelle soit constructible.	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
415	Canton Monique	Demande de constructibilité 8 Le Bochet	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
409	MOYON Nelly	Demande de constructibilité des parcelles 52 ZE 443, ZE 441 et ZE 377.	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
354	Nelly MOYON	Demande de constructibilité des parcelles 52 ZE 443, ZE 441 et ZE 377.	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
303	Nelly MOYON	Demande de constructibilité des parcelles 52 ZE 443, ZE 441 et ZE 377.	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
298	GLOTAIN NADINE	Demande de constructibilité des parcelles 52 ZA 223 et 225	Les deux parcelles sont réintégrées dans l'enveloppe urbaine du village de Revin	Modification du zonage des parcelles 52 ZA 223 et 225 en UHA1. De plus, mise à jour du zonage des parcelles 52 ZA 331, 330, 328, 325, 326, 335, 334, 332 (en UHA1 également puisqu'un PA a été délivré en 2018).
186	Leroy Raymond	Demande de constructibilité de la parcelle 52 YB 266.	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
181	Gautier Christophe	Demande de constructibilité des parcelles 52 ZN 328 et 329.	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur est hors de l'enveloppe urbaine	Maintien PLUi arrêté
165	HALGAND Roger	Demande de constructibilité de la parcelle 52 ZE 531.	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
162	BAZILE Roger	Demande de constructibilité totale de la parcelle 52 ZN 80.	Le zonage est maintenu	Maintien PLUi arrêté
161	DESBOIS Jean-Pierre	Demande de constructibilité de la parcelle 52 ZK 113.	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
115	CHAPLAIS Bernard	Demande de constructibilité de la parcelle 52 ZY 19	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
114	MAGRES HOUSSAIS	Demande de construtibilité des parcelles 52 ZA 198 et 20	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
112	GRIMAULT Romain	Demande de constructibilité de la parcelle 52 ZC 50	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur est hors de l'enveloppe urbaine	Maintien PLUi arrêté
85	Delaunay Veronique	Demande de constructibilité totale de la parcelle 52 YK 579	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur est hors de l'enveloppe urbaine	Maintien PLUi arrêté
31	CANTON Monique	Demande de constructibilité de la parcelle 52 ZP 67	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
25	GRIMAULT Romain	Demande de constructibilité de la parcelle 52 ZC 50	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur est hors de l'enveloppe urbaine	Maintien PLUi arrêté
22	LAPOUGE Marcel	Demande de constructibilité de la parcelle 52 ZK 29	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
19	OLIVAUD Patrick	Demande de constructibilité des parcelles 52 ZI 5 et 6	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté

448	Mairie de Donges	La Commune de Donges a le projet d'étendre son cimetière, suite au projet de contournement ferroviaire qui a supprimé une partie de celui-ci; elle souhaite modifier le périmètre de la zone UQa et mettre en place un emplacement réservé (3 600m² environ) tout en prenant en compte l'existence de la présence d'une zone humide dans la pointe ouest.	Un hydrologue pourra aider la Commune à réaliser son projet. Le périmètre de la zone UQa peut être modifié selon les éléments transmis par la Commune et un emplacement réservé, créé	Modification de l'ER n°23 et de la zone UQa
447	Mairie de Donges	Projet Charrier : - Les conseillers départementaux et le maire de Crossac sont défavorables au projet - En 2017, le Préfet a émis un avis défavorable au regard du trafic de la RD - Association Stop Carrière des riverains pourrait opposer un recours en cas de maintien de la trame carrière	Une première modification au PLU de Donges est intervenue en 2016 pour autoriser les ISDI sur ce secteur. Le PLUi a naturellement repris la stratégie établie dans le PLU. Par ailleurs, le processus d'élaboration et d'arrêt du PLUi n'a pas conduit à remettre en cause cette disposition.	Maintien PLUi arrêté
431	Fontange Lionel	Entreprise Chouteau : proposition d'un nouveau périmètre Manque de précisions sur la demande notamment en termes de localisation des nouveaux bâtiments ou de l'extension,	La collectivité est favorable au périmètre proposé par le gérant de la société, Restant dans une surface similaire à ce qui a été proposé à l'arrêt du PLUi, celui-ci permet de localiser l'extension du bâtiment sur la partie nord-ouest du site limitant ainsi les impacts sur la maison située à l'opposé	Modification du zonage AE2
290	LABARRE Aurélien	Demande de projet de construcion d'un garage en zone AA1a	La règle fixée pour les annexes et les extensions en zone AA1, en commune littorale est la suivante : -L'emprise au sol totale, des extensions des constructions destinées au logement ne doit pas excéder 30 m² et ce à compter de la date d'approbation du PLUi. -L'emprise au sol totale des annexes aux constructions destinées au logement ne doit pas excéder 20 m2 et ce à compter de la date d'approbation du PLUi.	(La règle sur les annexes en zone A et N a été modifiée suite aux remarques des services de l'Etat)
164	SORIN Audrey	Souhait d'un changement de destination possible pour la dépendance présente sur la parcelle 52 YM 129.	Le bâti présent sur cette parcelle est repéré au plan de zonage comme bâti patrimonial exceptionnel et localisé en A. Il peut donc faire l'objet d'un changement de destination vers du logement ou de l'hébergement hôtelier et touristique. Cependant, lors du dépôt de permis, un avis de la CDPENAF sera nécessaire	Maintien PLUi arrêté
37	CHESNIN Jérôme	La parcelle 52 ZA 58 a été classée dans le PLUi en AA1a or un permis pour une maison individuelle a été déposé en 2019.Il est demandé la redélimitation de l'enveloppe urbaine tenant compte de la nouvelle construction.	. Le propriétaire ainsi que la Commune de Donges (dans sa délibération d'arrêt du projet) souhaitent que le zonage évolue. La parcelle sera réintégrée à la zone UHa1.	Intégration de la parcelle 52 ZA 58 à la zone UHa1

21	MECHINEAU Jean-Luc	Il est demandé que la parcelle ZL 376 soit réintégrée à la zone UHa3. PC en cours. L'enveloppe urbaine et par conséquent le zonage UHa3 peut être étendu à ces parcelles.	Suite à la délivrance d'un permis de construire sur la parcelle ZL 376 le périmètre de zonage sera modifié afin d'intégrer cette parcelle à la zone UHa3. Pour être cohérent avec la méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine, les parcelles ZL 369 et 372 seront également intégrées dans la zone UHa3. Cependant, la Commune ne souhaite pas répondre de manière favorable à la demande d'intégration de la parcelle cadastrée 52 ZL 15.	Intégration des parcelles 52 ZL 376, 369 et 372 à la zone UHa3. Attention, suite à la demande des services de l'Etat, ce secteur a été classé en AA1
445	CHARIER	Demande un règlement et un zonage permettant la réalisation d'un ISDI	Une première modification au PLU de Donges est intervenue en 2016 pour autoriser les ISDI sur ce secteur. Le PLUi a naturellement repris la stratégie établie dans le PLU. Par ailleurs le processus d'élaboration et d'arrêt du PLUi n'a pas conduit à remettre en cause cette disposition.	Maintien PLUi arrêté
105	Anonyme	Donges - Demande de classement en N du site de la Noulet / carrière Charrier	Une première modification au PLU de Donges est intervenue en 2016 pour autoriser les ISDI sur ce secteur. Le PLUi a naturellement repris la stratégie établie dans le PLU. Par ailleurs le processus d'élaboration et d'arrêt du PLUi n'a pas conduit à remettre en cause cette disposition.	Maintien PLUi arrêté
27	MONFORT	A mettre en lien avec l'observation n°23. il est nécessaire de connaitre les besoins réels de l'entreprise	Les éléments fournis lors de l'enquête publique ne permettent pas d'apprécier la nature du projet envisagé au regard de la définition d'un STECAL notamment en commune soumise à la Loi Littoral	Maintien PLUi arrêté
23	MONFORT	Il faudrait revoir l'entreprise et ses réels besoins en terme d'agrandissement.	Les éléments fournis lors de l'enquête publique ne permettent pas d'apprécier la nature du projet envisagé au regard de la définition d'un STECAL notamment en commune soumise à la Loi Littoral	Maintien PLUi arrêté
417	FARCY Guillaume	Demande d'information au sujet de la mixité sociale : quelles sont les obligations en terme de production de logements sociaux pour les Résidences Services gérées (étudiant, affaires, sénior, ...)	Les servitudes de mixité sociale s'appliquent à l'ensemble des opérations créant de la surface de plancher. Rq: La Commune de Saint-Nazaire a fait la demande lors de sa délibération de modifier le règlement sur la mixité sociale afin d'exonérer de cette servitude les résidences étudiantes d'initiative publique	Aucun
348	Gallet Lilian	De nombreuses contributions sur le PLUi, le PDU et le PCAET. Sur le PLUi notamment : - densification du bourg // PPRT - protection de certains patrimoines > vérifier si protégés dans le PLUi - protection de patrimoine paysager		Aucun
289	klein Rémy	Conteste le "déclassement" du village d'Er en hameau.		Aucun

Commune de la Chapelle des Marais				
458	PERRAUD Martine	Pas de réponse car simple consultation du PLUi	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
450	MALO Marthe		Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
129	MEZAC	A consulté le règlement de la zone AA1a (qui concerne sa parcelle) et les dispositions générales (bâtiments patrimoniaux) ; pas de remarques à formuler.	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
67	BESLE	Demande la réfection de son chemin d'accès, dégradé par la mise en œuvre du tout à l'égout.	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
58	THOBY		Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
138	LELIEVRE Joseph	Venu s'informer sur ses parcelles (AD 5 et 6); en UAb3, à l'intérieur d'un périmètre d'un "plan global d'aménagement du bourg"	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
133	HERVY Claude	Recherche d'informations sur la possibilité de construire sur sa parcelle (classée en UIa).	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
132	GUERNIC Gérard	Demande de renseignements sur la possibilité de construire sur la parcelle AD 431 située en zone 2AUa	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
453	RIVALLAND Jean-Claude	Demande le reclassement des parcelles AD 161, 162 et 163 (actuellement en NA1)	La cohérence de l'enveloppe urbaine du bourg serait en effet améliorée en incorporant les parcelles AD 161, 162 et 163 à l'instar des parcelles voisines, Par ailleurs, l'assainissement collectif doit être amené dans la rue.	Intégration des parcelles AD 161, 162 et 163 en UBa3 et par conséquent suppression des EBR puisque la collectivité avait décidé de supprimer l'ensemble des EBC et EBR des zones U de la commune
451	LELIEVRE Josephine	Demande la constructibilité de sa parcelle 30 ZE 44 (classée en AA1); elle était en NJ au PLU; parcelle située à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.	La parcelle 30 ZE 44 est aujourd'hui non constructible; la Collectivité ne souhaite pas la rendre constructible au regard de la définiton de l'enveloppe urbaine et dans l'optique de limiter la consommation d'espace sur les espaces naturels et agricoles	Maintien PLUi arrêté
272	LAURENT Sylvie	Demande de modification de zonage pour les parcelles cadastrées 30 AB 47 ,48 ,486 ,487 ,488 ,489, 490, 491, 492 ,493, 494, 495. Gagnerie; classées en Ab dans le PLU actuel	Les parcelles numérotées 30 AB 47, 48, 486, 487,488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495 sont aujourd'ui classées en zone Ab. La collectivité souhaite maintenir le classement en agricole puisque les terrains se situent sur une gagnerie,	Maintien PLUi arrêté
267	BELLIOT Claude	Demande de modification de zonage pour les parcelles 30 AP 321, 322, 323, 324, 325, 326, 315, 310, 309, 308 et 307 . Parcelles hors enveloppe urbaine, classée en zone UIa PLU actuel : Ub pour la totalité des parcelles numérotées 321, 322, et en partie pour 315, 310, 309, 308 et 307	La collectivité souhaite maintenir le classement des parcelles 30 AP 321, 322, 323, 324, 325, 326, 315, 310, 309, 308 et 307 . Les limites ont été définies selon la méthode retenue pour le tracé de l'enveloppe urbaine et dans une logique de préservation des espaces naturels et agricoles	Maintien PLUi arrêté
192	Consorts THOBY Nicole Denis Luc Annie	Demande de constructibilité de la parcelle 30 ZE 45. Zonée en NJ au PLU. Jouxte la zone UBa3 Parait difficilement intégrable dans l'enveloppe urbaine	La parcelle 30 ZE 45 se situe en dehors de l'enveloppe urbaine, par conséquent la collectivité souhaite maintenir le PLUi	Maintien PLUi arrêté

64	Consorts HERVY	Demande de constructibilité pour les parcelles 30 AB 441, 442 ,443, 446, 447, 448, 452, 453, 454. A priori n'ont pas le statut de "dents creuses" (façade plus large que longue)- voir si PC déposé.	Afin d'être cohérent dans la défintion de l'enveloppe urbaine et de ne pas créer de discontinuité, les parcelles 30 AB 441, 442, 443, 446, 447, 448, 452, 453, 454 seront remises en zone constructible comme dans le PLU actuel	Intégration des parcelles 30 AB 441, 442, 443, 446, 447, 448, 452, 453, 454 à la zone UBa3
59	BRIAND/BAYAOUI	A mettre en lien avec l'observation 57	Les parcelles 30 AC 16,17,18 et 361 sont classées dans le PLU, en zone constructible. La collectivité souhaite les remettre constructibles afin que l'ensemble de l'unité foncière soit classée de la même manière, sachant que l'on se situe en zone agglomérée et en dehors de la gagnerie,	Intégration des parcelles 30 AC 16,17,18 et 361 en zone constructible
57	BRIAND/BAYAOUI ALEXANDRA/SAID	Demande de constructibilité pour les parcelles 30 AC 16, 17, 18 et 361. Parcelles hors enveloppe urbaine PLU actuel : Ub Certaines parcelles ont été achetées à la Mairie au prix de terrain constructible		
55	RIVALLAND Marie-Odile	Demande de constructibilité pour les parcelles AD 161, 162 et 163.	La cohérence de l'enveloppe urbaine du bourg serait en effet améliorée en incorporant les parcelles AD 161, 162 et 163 à l'instar des parcelles voisines, Par ailleurs, l'assainissement collectif doit être amené dans la rue.	Intégration des parcelles AD 161, 162 et 163 en UBa3 et par conséquent suppression des EBR puisque la collectivité avait décidé de supprimer l'ensemble des EBC et EBR des zones U de la commune
459	DELALANDE	Demande de constructibilité de la parcelle 30 ZB 281	La parcelle 30 ZB 281 est classée en zone UIa et donc constructible au PLUi	Maintien PLUi arrêté
457	MAHE Pascale	Demande de constructibilité de la parcelle 30 AE 9 (Voir avec la commune la localisation de la parcelle car la référence cadastrale n'existe pas.)	La parcelle 30 AE 9 est classée en zone constructible; si la personne souhaite vendre l'arrière de son terrain, elle devra voir avec ses voisins pour disposer d'un accès. Cela ne relève pas du PLUi	Maintien PLUi arrêté
456	LE QUELLEC Marie Anne	Défavorable à la création du passage Clos Miraud au droit de sa propriété OAP 47 Clos Miraud	La collectivité ne souhaite pas modifier l'OAP sur les Clos Miraud 2 et veut maintenir la possibilité de créer un cheminement doux. Elle rappelle que dès que le projet sera avancé, une procédure sera engagée afin de tenir informés les habitants. Rappel : l'OAP est un outil pour développer des principes d'aménagement sans confiner le futur projet à une seule solution et réalité opérationnelle.	Maintien PLUi arrêté
455	GASCOIN Alan	Demande un ajustement du tracé pour les parcelles AO (197 à 200) situées en partie en UIa et en AA2 car leur extrémité constitue l'accès aux parcelles cultivées. -Demande le déclassement des parcelles AN 461 (??) et 462 de la zone UIa.	Les parcelles AO 198,199 et 200 seront remises en zone constructible au PLUi; cependant la parcelle AO 197 sera maintenue en AA2 afin de conserver un accès à la gagnerie	Intégration des parcelles AO 198,199 et 200 en UIa

454	GASCOIN Jean-Noel	-Conteste le passage en 2AUa de parcelles classées en NJ et N au PLU (ZE 312 à 316); -Demande la limitation de la parcelle AN 376 en UIa pour l'adapter à la zone de culture; -Demande la mise en zone urbanisée (UBa3) des parcelles AP 205 et 163 (en AA1a au PLUi / en Ub au PLU) -Inquiétude sur des secteurs classés en AA1 avec la possibilité de constuire des logements	Les parcelles 30 ZE 312 à 316 sont classées en zone 2AU qui est la seule zone à urbaniser qu'il reste sur le territoire. Afin de préserver l'avenir, ce classement sera maintenu au PLUi. Le zonage de la parcelle AN 376 est maintenu en UIa. La parcelle AP 205 est maintenue en zone agricole Certains secteurs en zone AA1 seront modifiés pour être classés en AA2	Modification de secteurs classés en AA1 pour être zonés en AA2
452	ARNAUD LELIEVRE	Demande un changement de zonage de sa parcelle (AD 624), de UBa3 en UAb3.	Le classement de la parcelle 30 AD 624 sera maintenu en UBa3	Maintien PLUi arrêté
278	BELLIOT Claude	Demande 1 : Demande de constructibilité des parcelles 30 AP 323, 324, 325, 326 afin d'envisager leur rénovation (zonées en N au PLU). Un classement en Na1 permet la rénovation des bâtis, les extensions et les annexes. Demande 2 : Maintien de la constructibilité des parcelles 30 AP 307, 308, 309, 310, 315, 321, 322 par rapport au PLU, dans un souci d'équité de la remise en U des parcelles 30 AP 287, 288, 289, 292, 715, 716.	Le PLUi sera maintenu en l'état pour les parcelles 30 AP 323, 324, 325, 326,307, 308, 309, 310, 315, 321, 322	Maintien PLUi arrêté
193	Consorts THOBY Nicole Denis Luc Annie	Demande de constructibilité de la parcelle 30 AC 170. Zonée en 2AU au PLU.	La parcelle 30 AC 170 est maintenue en NA1	Maintien PLUi arrêté
131	ROCHEFORT Odette	Parcelle (AN 499) située en zone AA1 au PLUi ; était inscrite en zone Ub au PLU; parcelle non construite, située à proximité de l'enveloppe urbaine.	Parcelle AN 499 : Ile de Mayun, EBC, rue principale de Mayun, risque de friche La collectivité souhaite maintenir la constructibilité de cette parcelle telle que classée dans le PLU actuel	Modification du zonage : intégration des parcelles AN 499, 386, 385 en UIa
130	HERVY Daniel	Demande de constructibilité pour la parcelle 30 D 188. Secteur de Québitre; parcelle constructible en partie au PLU (Ub / N) , classée en NA1 + espaces boisés répertoriés, au PLUI ; parcelle située hors de l'enveloppe urbaine mais le propriétaire dispose d'un certificat d'urbanisme datant de mai 2018.	La parcelle 30 D 188 se situe hors enveloppe urbaine, par conséquent son classement en NA1 est maintenu au PLUi	Maintien PLUi arrêté
128	SANTERRE	Questionnements sur l'OAP "Le Clos Miraud 2" située en limite de leur propriété (clôture des fonds de jardins, circuits piétons, 2 roues et véhicules, nuisances sonores, sécurité); souhait d'une concertation .	La collectivité ne souhaite pas modifier l'OAP sur les Clos Miraud 2 et veut maintenir la possibilité de créer un cheminement doux. Elle rappelle que dès que le projet sera avancé, une procédure sera engagée afin de tenir informés les habitants. Rappel : l'OAP est un outil pour développer des principes d'aménagement sans confiner le futur projet à une seule soliution et réalité opérationnelle.	Maintien PLUi arrêté

65	ANDRE Arnaud	Demande une concertation pour ajuster l'OAP 47 car sa propriété est impactée (AE 501)	La collectivité ne souhaite pas modifier l'OAP sur les Clos Miraud 2 et veut maintenir la possibilité de créer un cheminement doux. Elle rappelle que dès que le projet sera avancé, une procédure sera engagée afin de tenir informés les habitants. Rappel : l'OAP est un outil pour développer des principes d'aménagement sans confiner le futur projet à une seule soliution et réalité opérationnelle.	Maintien PLUi arrêté
18	MOYON CRAND Myriam	Demande de modification de zonage pour la parcelle AP 754, à cheval sur deux zonages : UBa3 et NA1. Anciennement 1AU au PLU. Localisée à l'angle d'un rond point. Voir si possible extension de l'enveloppe urbaine.	La parcelle 30 AP 754 se situant à proximité du centre-bourg dans la zone agglomérée et à l'angle d'un rond-point, elle est remise entièrement en zone urbaine,	Intégration de la parcelle AP 754 à la zone UBa3
17	MOYON CRAND Myriam	Demande de constructibilité pour la parcelle AN 499 (parcelle située hors enveloppe urbaine) De plus, présence d'un EBC sur la quasi totalité de la parcelle . Pas de permis en cours	Parcelle AN 499 : Ile de Mayun, EBC, rue principale de Mayun, risque de friche La collectivité souhaite maintenir la constructibilité de cette parcelle telle que classée dans le PLU actuel	Modification du zonage : intégration des parcelles AN 499, 386, 385 en UIa
63	HERVY Huguette	Demande que sa parcelle (AD 90) classée en zone 2AUa devienne constructible lors du prochain projet urbain	La parcelle 30 AD 90 se situe dans la seule zone à urbaniser de la commune. A ce jour, il n'est pas possible de donner une réponse sur la temporalité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.	Maintien PLUi arrêté
16	LE HECHO Fany	Réponse à apporter sur la temporalité de l'ouverture à l'urbanisation (secteur 2AUa de la Jo)	A ce jour, il n'est pas possible de donner une réponse sur la temporalité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.	Maintien PLUi arrêté
Commune de Montoir				
125	Broussard René	La personne est venue vérifier le zonage de sa parcelle (elle est en AA2) ; va formuler une observation.	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
300	MARTEIL Emmanuelle	L'entreprise PBN se situant en zone UEe, demande que soit ajouté dans le règlement à l'article 2.2 : "ou en lien avec les activités industrielles de la zone".	Les parcelles 103 BA 21, 23, 24, BB 61 sont occupées par l'entreprise PB. Le règlement sera modifié comme demandé.	Modification du règlement, article 2.2 en zone Uee : sont autorisées sous conditions, les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés *ou en lien avec les activités industrielles de la zone*
248	Brossard M et Mme	Demande de constructibilité de la parcelle 103 ZB 334 localisée dans la gagnerie de Loncé. Le PNRB demande à plutôt protéger le nord de la gagnerie. Représente une enclave de 2 900m². Classée en N au PLU.	La parcelle 103 ZB 334 sera maintenue en zone AA2. La gestion des eaux pluviales est un peu délicate sur ce secteur du fait de l'encombrement des fossés. Les terrains sont en point bas, il aurait fallu des ouvrages de régulation . De plus il n'existe pas d'accès possible pour désenclaver ce secteur.	Maintien PLUi arrêté

225	Magne Yannick	Responsable de l'association des habitants du village de Gron; dénonce l'implantation d'une déchetterie.	Le sujet de la déchetterie a avancé avec une présentation de la recyclerie auprès des membres de l'association des habitants du village de Gron. Une visite sur site et sur un secteur de même activité sera organisée avec la CARENE.	Maintien PLUi arrêté
157	CONSORTS BROSSARD	Demande de constructibilité de la parcelle 103 ZB 333. Zonée en A au PLU. Cette partie de la gagnerie n'est pas identifiée au Plan de Parc. Faible potentiel agronomique; parcelle d'une surface de 2 900m²	La parcelle 103 ZB 333 sera maintenue en zone AA2. La gestion des eaux pluviales est un peu délicate sur ce secteur du fait de l'encombrement des fossés. Les terrains sont en point bas, il aurait fallu des ouvrages de régulation. De plus, cela reste un accès pour le secteur.	Maintien PLUi arrêté
50	Lemestre Roselyne	Demande de modification de zonage pour la parcelle 103 ZB 310 ; parcelle soumise à la règle des îles qui est identique pour de nombreuses communes.	La parcelle 103 ZB 310 est maintenue pour une partie en zone UIa.Le terrain se situe sur une île et par conséquent est attaché au règlement dédié.	Maintien PLUi arrêté
404	THOBY Christian	Demande de constructibilité pour la parcelle 103 ZB 45, située en zone UIa pour laquelle il existe une bande de constructibilité de 40m. Analyse réglementaire nécessaire, au vu d'un projet.	La parcelle 103 ZB 45 se situe en zone UIa. La règle n'est pas modifiée, l'objectif de cette bande est de ne pas intensifier ces secteurs afin de préserver le caractère d'île. Des dérogations peuvent être autorisées si par exemple, la ou les constructions existantes en 1er rideau présente(nt) un faîtage orienté perpendiculairement à la voie.	Maintien PLUi arrêté
223	Mairie de Montoir-de-Bretagne	Demande de modification de zonage sur le secteur de la rue Ernest Renan	Le zonage est rectifié en reprenant les délimitations existantes au PLU actuel	Modification de la zone UBa1 sur la rue Ernest Renan, reprendre le PLU actuel de Montoir
51	Halgand Huguette	Demande de vérification de la constructibilité, en fond de jardin, de la parcelle 103 ZB 446.	La parcelle 103 ZB 446 est classée en zone UIa. Au vu de la présence d'un chemin, le fond de jardin pourrait être constructible dans une bande de 40m,	Maintien du PLUi
464	Le Mercier Jean-Claude	Renseignements demandés sur perspectives d'évolution urbaine dans certains secteurs.	La collectivité ne souhaite pas répondre précisément à cette observation qui concerne les perspectives d'évolution du foncier. Le zonage est déjà un indicateur temporel. Lors de nouveaux projets, les habitants seront informés.	Aucun
228	Montoir Isabelle	L'observation concerne un projet d'accueil pour personnes âgées en zone AA1 à Montoir.	Ce projet n'entrainant pas de changement de destination, cela ne rentre plus dans la procédure du PLUi.	Aucun
Commune de Saint-André-des-Eaux				
100	Ouace	Signalent que leurs parcelles sont en zone AB; courrier à venir??	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
206	Guillet Lemaitre Josette		Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
209	Marquant Cédric	En attente d'un document complémentaire	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
62	Madeleine Valérie	Hors PLUi -demande d'aménagement de trottoirs	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
99	Oillie M et Mme	Signalent qu'ils vont déposer un courrier pour la constructibilité de leur parcelle (aucune référence indiquée)	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun

208	Lugarne M.	Demande d'information sur la parcelle 151 CM 130. Classée en AAa1 + bâti patrimonial.	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
202	Berthaud Gérard	Demande de constructibilité pour les parcelles 151 CI 31 et 32 Parcelles hors enveloppe urbaine, de plus la parcelle numérotée 32 est recouverte par une mare classée.	La parcelle 151 CI 31, classée en AA1b, est hors enveloppe urbaine selon la méthodologie définie; par conséquent, la collectivité ne peut répondre favorablement à la demande	Maintien PLUi arrêté
204	Catrevaux Jean-Pierre	Demande de constructibilité pour les parcelles 151 BL 111, 120 et 43.	Les parcelles 151 BL 111, 120 et 43 sont classées en zone AB, la collectivité n'a pas répondu favorablement à la demande	Maintien PLUi arrêté
207	Haumont André	Demande de constructibilité de la parcelle 151 AC 221 Hameau non constructible suite aux choix de la Commune notamment lors de l'élaboration du PLU communal En lien avec l'observation 211 et 212	La parcelle 151 AC 221 est classée en zone AA1b; la collectivité ne peut répondre favorablement à la demande, compte tenu des objectifs affichés dans le PLUi , de réduction de la consommation d'espace et de préservation des espaces naturels et agricoles.	Maintien PLUi arrêté
211	HAUMONT ANDRE	Demande de constructibilité de parcelles. Parcelles se situant dans des hameaux que la Commune, après échanges avec l'Etat a décidé de rendre non constructibles dans le cadre de son PLU. Doublon avec l'observation 212		
212	HAUMONT ANDRE	Parcelles se situant dans des hameaux que la Commune, après échanges avec l'Etat a décidé de rendre non constructibles dans le cadre de son PLU.		
264	Lecorre Odile	Demande de constructibilité de la parcelle 151 BW 17. Parcelle en zone AB, hors enveloppe urbaine PLU actuel : 2AU	La parcelle 151 BW 17 est classée en AB; la collectivité ne peut répondre favorablement à la demande en application du principe de réduction de la consommation d'espace et de préservation des espaces naturels et agricoles	Maintien PLUi arrêté
287	Hauray Jean-Claude	Demande de constructibilité de la parcelle 151 CL 27 Parcelle en UHA2 et AA1b; construction possible des annexes mais emprise au sol limitée.	La parcelle 151 CL 27 se situe en zone UHa2 et AA1b. Selon le règlement la construction d'annexe est autorisée. La collectivité souhaite maintenir ce zonage.	Maintien PLUi arrêté
288	Oillic M et Mme	Demande de constructibilité dela parcelle AI 158 située en zone AA1b. Parcelle non constructible dans le PLU actuel. Hameau rendu non constructible par la Commune	La parcelle 151 AI 158 est située en zone AA1b. la collectivité ne peut répondre favorablement à la demande en application du principe de réduction de la consommation d'espace et de préservation des espaces naturels et agricoles	Maintien PLUi arrêté

305	MOYON GAETAN	Demande de clôtures PVC sur rue en AA1b.	Le règlement précise : " Dans la zone AA1b : La clôture doit être composée d'une haie vive doublée ou non par un grillage. Le grillage, s'il existe, doit être situé à l'intérieur de la propriété, avoir une hauteur maximale d'1, 50 mètre, et peut comporter un soubassement maçonné ou composé d'un matériau de type palplanche ou ardoise qui n'excède pas 25 cm." La collectivité n'a pas souhaité répondre favorablement à la demande.	Maintien PLUi arrêté
328	Moyon Gaëtan	Demande de clôtures PVC sur rue en AA1b.		
406	Pierre LEFEVRE	Demande de constructibilité de la parcelle 151 AN 70. Choix pris lors de l'élaboration du PLU de la Commune de densifier la zone agglomérée et de retirer de la constructibilité dans les hameaux sous influence de Brière	La collectivité souhaite maintenir le zonage issu de son PLU actuel et par conséquent ne pas rendre constructible la parcelle 151 AN 70	Maintien PLUi arrêté
411	DURAND	Demande de constructibilité de la parcelle 151 AI 58. Parcelle situé en hameau non constructible suite à l'approbation du PLU de la Commune. La décision avait été prise de densifier la zone agglomérée et par conséquent de retirer de la constructibilité dans certains secteurs sous influence de la Brière.	La collectivité souhaite maintenir le zonage issu de son PLU actuel et par conséquent ne pas rendre constructible la parcelle 151 AI 58	Maintien PLUi arrêté
432	Thomas Xavier	La parcelle est classée en écart suite à la demande de la Commune afin de privilégier la construction dans les hameaux les plus proches du bourg. La parcelle n'est pas déclassée pour cause d'inondation.	La collectivité souhaite maintenir le zonage issu de son PLU actuel et par conséquent ne pas rendre constructible la parcelle 151 AV 90.	Maintien PLUi arrêté Concernant la question de l'inondabilité, vérification a été faite que la parcelle n'était pas concernée.Le zonage ne peut pas être actualisé mais une attestation sera délivrée dans ce sens.
44	Le Guilly M et Mme	Contestation sur l'OAP Pré Allain. Celle-ci était déjà existante dans le PLU actuel.	Les hauteurs, sur le secteur de l'OAP Pré Allain, ont été modifiées par rapport au PLU actuel. Le règlement du PLUi autorise jusqu'à 6m à l'égout et 10m maximum. La densité a été diminuée depuis le projet arrêté et porte aujourd'hui sur 9 logements avec + ou - 1 logement. Ce secteur est proche du centre-bourg et par conséquent la forme urbaine évolue. Il a été précisé dans l'OAP que les arbres de haute tige sont conservés et que l'espace vert est privé.	Modification de l'OAP Pré Allain : > densité de 9lgts avec +1 ou -1 lgt > arbres de hautes tiges conservés > espace vert privé
45	Association des Copropriétaires du ROPANNE	Contestation sur l'OAP Pré Allain. Celle-ci était déjà existante dans le PLU actuel	Les hauteurs, sur le secteur de l'OAP Pré Allain, ont été modifiées par rapport au PLU actuel. Le règlement du PLUi autorise jusqu'à 6m à l'égout et 10m maximum. La densité a été diminué depuis le projet arrêté et porte aujourd'hui sur 9 logements avec + ou - 1 logement. Ce secteur est proche du centre-bourg et par conséquent la forme urbaine évolue, Il a été précisé dans l'OAP que les arbres de haute tige sont conservés et que l'espace vert est privé.	Modification de l'OAP Pré Allain : > densité de 9lgts avec +1 ou -1 lgt > arbres de hautes tiges conservés > espace vert est privé

47	Thuaud Jean-Yves	Parcelle BE 85 : au vue de la grandeur de la parcelle, il est impossible de rendre constructible la totalité sachant que l'on se trouve dans un hameau	La parcelle 151 BE 85 se situe en zoneAA1b, la collectivité ne peut répondre favorablement à la demande en application de la réduction de la consommation d'espace et de préservation des espaces naturels et agricoles	Maintien PLUi arrêté
53	BONNET Jean-François	Contestation sur l'OAP Pré Allain. Celle-ci était déjà existante dans le PLU actuel Voir avec la Commune pour dresser une ligne de conduite pour répondre à l'ensemble des intervenants sur cette OAP	Les hauteurs, sur le secteur de l'OAP Pré Allain, ont été modifiées par rapport au PLU actuel. Le règlement du PLUi autorise jusqu'à 6m à l'égout et 10m maximum. La densité a été diminué depuis le projet arrêté et porte aujourd'hui sur 9 logements avec + ou - 1 logement. Ce secteur est proche du centre-bourg et par conséquent la forme urbaine évolue, Il a été précisé dans l'OAP que les arbres de haute tige sont conservés et que l'espace vert est privé.	Modification de l'OAP Pré Allain
101	Ouairy M et Mme	Questionnements sur les impacts de l'OAP du "Pré Allain"- en lien avec l'observation n°94	Les hauteurs, sur le secteur de l'OAP Pré Allain, ont été modifiées par rapport au PLU actuel. Le règlement du PLUi autorise jusqu'à 6m à l'égout et 10m maximum. La densité a été diminué depuis le projet arrêté et porte aujourd'hui sur 9 logements avec + ou - 1 logement. Ce secteur est proche du centre-bourg et par conséquent la forme urbaine évolue, Il a été précisé dans l'OAP que les arbres de haute tige sont conservés et que l'espace vert est privé.	Modification de l'OAP Pré Allain
102	Rouaud - Thomas	Manifestent leurs inquiétudes par rapport à l'OAP du "Pré Allain" (hauteur des constructions, qualité de vie, mutualisation des parkings, sécurité) .	Les hauteurs, sur le secteur de l'OAP Pré Allain, ont été modifiées par rapport au PLU actuel. Le règlement du PLUi autorise jusqu'à 6m à l'égout et 10m maximum. La densité a été diminué depuis le projet arrêté et porte aujourd'hui sur 9 logements avec + ou - 1 logement. Ce secteur est proche du centre-bourg et par conséquent la forme urbaine évolue, Il a été précisé dans l'OAP que les arbres de haute tige sont conservés et que l'espace vert est privé.	Modification de l'OAP Pré Allain
103	Voisin Christine	Parcelle qui était constructible dans le PLU (UHa) AE 48	Kerméan enlevé des hameaux constructibles, Pas eu de communication précise sur le changement de zonage, Pour le sursis à statuer c'est à l'appréciation de la commune, Pas de demande aujourd'hui, Reste inconstructible	
143	ROULAUD Pascal	Questionnements sur l'OAP du Pré Allain (hauteurs autorisées, densité, passage envisagé sur propriété privée, nuisances, devenir des chênes centenaires)	Les hauteurs, sur le secteur de l'OAP Pré Allain, ont été modifiées par rapport au PLU actuel. Le règlement du PLUi autorise jusqu'à 6m à l'égout et 10m maximum. La densité a été diminué depuis le projet arrêté et porte aujourd'hui sur 9 logements avec + ou - 1 logement. Ce secteur est proche du centre-bourg et par conséquent la forme urbaine évolue, Il a été précisé dans l'OAP que les arbres de haute tige sont conservés et que l'espace vert est privé.	Modification de l'OAP Pré Allain
250	HAUMONT André	A priori , considéré comme écart	La collectivité souhaite maintenir le zonage issu de son PLU actuel et par conséquent ne pas rendre constructible les parcelles 151 AC 310 et 221.	Maintien PLUi arrêté

3	Thomas Xavier	contestation sur zone inondable L'observation concerne a priori le PLU de SADE et non le PLUi - Au PLUi Secteur AA1b agricole donc non constructible pour ce motif	Suite modélisation la CARENE confirme que la parcelle 151 AB 190 peut être sortie des zones inondables	Le périmetre de l'AZI Brière Brivet ne peut être modifié par la CARENE; une attestation confirmant le caractère non inondable de la parcelle sera sollicitée auprès de la Préfecture.
316	HELARY Alban	Parcelles ou plan de gestion forestier en place classée en A au PLUi. Zonée en NF au PLU. Voir si impact de ce zonage agricole.	Les parcelles 151 BK 140,141,142 et BD 177 sont classées en AA1b et ne porte plus la mention NF qu'elle disposaient au PLU actuel. Cependant, les boisements sont classés en tant "Espaces boisés répertoriés" au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme	Maintien PLUi arrêté
362	HAURAY JEAN CLAUDE	Demande de constructibilité de la parcelle CL 27 en totalité, pour division. Cette parcelle présente deux zonages UH et A.	La parcelle 151 CL 27 se situe sur 2 zonages UHa2 et AA1b .La collectivité a souhaité maintenir le zonage; la décision est motivée par le principe d'interdiction, en UH, de construire en second rideau	Maintien PLUi arrêté
374	Adrien Colas	Conseil juridique des époux Le Guilly; remet en question la cohérence de l'OAP n°2 (Le "Pré Allain) (forme urbaine générale-densité brute-, formes urbaines envisagées / tissu pavillonnaire, ...)	Les hauteurs, sur le secteur de l'OAP Pré Allain, ont été modifiées par rapport au PLU actuel. Le règlement du PLUi autorise jusqu'à 6m à l'égout et 10m maximum. La densité a été diminué depuis le projet arrêté et porte aujourd'hui sur 9 logements avec + ou - 1 logement. Ce secteur est proche du centre-bourg et par conséquent la forme urbaine évolue, Il a été précisé dans l'OAP que les arbres de haute tige sont conservés et que l'espace vert est privé.	Modifcation de l'OAP Pré Allain
380	Baley isabelle	Présidente du Conseil syndical de l'AFUL St Denac ; demande le classement de cette résidence dans une zone permettant la création / réhabilitation de logements. (dans l'objectif de faire évoluer les 1200m² de parties communes, inoccupés)	Les résidences Saint-Denac et Fleur de Lys sont reclassées en zone urbaine UHb2. Leur proximité avec le golf permet de les intégrer dans le" village golfique" regroupant le parc de loisirs classés en NQ autour duquel gravite un ensemble d'habitations le tout composant le village.	Modification du zonage des résidences avec la création d'un nouveau sous-secteur UHb2 et évolution du secteur UHb en UHb1 Modication de la justification des choix pour intégrer la notion de "village golfique" et la nouvelle zone
347	Baley isabelle	AFUL Saint-Denac. Cette observation est annulée et remplacée par la n°380		
49	Guillemot Robert	Demande de modification de zonage pour la parcelle 151 BN 24 La parcelle est classée en AB et à proximité de la zone UE. PLU actuel : Nh	La parcelle 151 BN 24 se situe au sein d'un écart et est classée en AB. La collectivité n'a pas répondu favorablement à la demande compte tenu des objectifs affichés dans le PLUi , de réduction de la consommation d'espace et de préservation des espaces naturels et agricoles.	Maintien PLUi arrêté
70	AOUSTIN Dominique et Viv	Demande de classement d'un EBC sur leur propriété	Le bois étant sur la propriété du demandeur, la collectivité ne comprend pas l'intérêt de venir le classer en EBC.	Maintien PLUi arrêté

94	Ouairy M et Mme	Questionnements sur l'OAP "Pré Allain " et son impact (hauteur, implantation des constructions, liaison douce, devenir des chênes centenaires)	Les hauteurs, sur le secteur de l'OAP Pré Allain, ont été modifiées par rapport au PLU actuel. Le règlement du PLUi autorise jusqu'à 6m à l'égout et 10m maximum. La densité a été diminué depuis le projet arrêté et porte aujourd'hui sur 9 logements avec + ou - 1 logement. Ce secteur est proche du centre-bourg et par conséquent la forme urbaine évolue, Il a été précisé dans l'OAP que les arbres de haute tige sont conservés et que l'espace vert est privé.	Modification de l'OAP Pré Allain
95	Lecorre M et Mme	Questionnements sur l'OAP du "Pré Allain" et ses impacts (nb de logements / nb de nouveaux habitants, hauteur, implantation)	Les hauteurs, sur le secteur de l'OAP Pré Allain, ont été modifiées par rapport au PLU actuel. Le règlement du PLUi autorise jusqu'à 6m à l'égout et 10m maximum. La densité a été diminué depuis le projet arrêté et porte aujourd'hui sur 9 logements avec + ou - 1 logement. Ce secteur est proche du centre-bourg et par conséquent la forme urbaine évolue, Il a été précisé dans l'OAP que les arbres de haute tige sont conservés et que l'espace vert est privé.	Modification de l'OAP Pré Allain
98	Guerin Maryvonne	Souhait de profiter de l'OAP de "l'îlot du Pré du bourg" pour désenclaver leur parcelle 151 BK 26 (en UBb2)	L'intégration de la parcelle 151 BK 26 au projet de la ZAC centre-bourg ne peut trouver de réponse dans le PLUi. Ce cas pourra être étudié lors de la phase opérationnelle.	Maintien PLUi arrêté
203	Anonyme	Demande de renseignement sur les implantations en fond de parcelle UBb2	Les annexes en zone UBb2 sont règlementées ainsi : les constructions doivent s'implanter à 5m minimum des limites de fond de parcelle	Maintien PLUi arrêté
279	TOURILLON ODILE	Questionnement sur les presciptions liées aux clôtures	En zone AA1b, les clôtures doivent être composées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage. Cette règle permet d'avoir une meilleure visibilité de la rue et d'harmoniser l'aspect extérieur visible de tous	Maintien PLUi arrêté
336	Anonyme	Qu'est-ce qui justifie le classement de la Chaussée neuve, Bas Marland en A alors que beaucoup de flux automobiles sont générés ?	La Chaussée Neuve se situe au cœur de la campagne andréanaise; elle n'est composée que de quelques habitations, par conséqsuent ne peut être rendue constructible. Le secteur du Bas Marland a été maintenu en zone non constructible par rapport au PLU actuel de Saint André des Eaux. Dans l'objectif de réduire la consommation d'espace, des secteurs ont été rendus inconstructibles afin de privilégier les zones agglomérées plus proches du centre-bourg, des commodités et des divers services,	Aucun
419	Marquant cédric	Questionnements sur le règlement	La collectivité n'a pas souhaité modifier les hauteurs définies dans le PLUi.Le règlement de la zone UHa2 indique que les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à 3m. La personne pourra venir se renseigner au service instructeur de la commune dès lors qu'elle aura un projet.	Aucun
46	Anonyme	En attente de précisions sur la demande. De plus, la parcelle 151 I 58 est introuvable	La parcelle n'a pas été retrouvée	Aucun

48	Aoustin Dominique	La personne demande une plus grande protection des végétaux et que les services publics en tiennent compte. Le PLUi protège de nombreux espaces boisés et haies à travers la classification en EBC et autres.	Le PLUi protège près de 540 ha de boisements qui sont classés en Espaces Boisés Classés, d'autres sont également protégés au titre du code de l'urbanisme	Aucun
Commune de Trignac				
444	DAVID	Hors champ de l'enquête publique; les propriétaires de la parcelle AV 148 située près de Technitoile, annoncent leur accord de principe pour la vente de leur terrain sous réserve d'un prix les satisfaisant.	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
443	LEFEVRE	Demande de modification de zonage de la parcelle 210 ZA 81. Si la parcelle de l'habitation passe en UEc, est ce que les propriétaires sont conscients qu'ils ne pourront faire qu'une extension de 40m² par la suite ?	Le zonage de la parcelle 210 ZA 81 a été modifié afin de mettre le fond de parcelle en UEc	Modification du zonage sur la parcelle 210 ZA 81 : fond de parcelle en UEc
441	HEGO Nicole	Demande de modification de zonage des parcelles 210 M 2087, 1356, 2096, 2090. Parcelles se situant en écart. Si le PC a été accordé, les personnes ont 3 ans à compter de la délivrance du PC	Les parcelles 210 M 2087, 1356, 2096, 2090 se situent en écart et par conséquent la collectivité n'a pas répondu favorablement à la demande en application du principe de réduction de la consommation d'espace et de préservation des espaces naturels et agricoles	Maintien PLUi arrêté
441	Caux Joëlle	Demande de modification de zonage pour la parcelle 210 BC 195 PLU actuel : une partie en UC et une autre en N. La construction se situe sur la parcelle à côté. Parcelle se trouvant dans un écart	La parcelle 210 BC 195 se situe en écart et ne dispose pas d'accès. Par conséquent la collectivité n'a pas répondu favorablement à la demande en application du principe de réduction de la consommation d'espace et de préservation des espaces naturels et agricoles	Maintien PLUi arrêté
412	BOURDIC Gisèle	Demande de suppression d'un emplacement réservé PLUi : l''entrée de la parcelle est classée en UIa, parcelle étroite avec un emplacement réservé. Le fond de la parcelle est en NA1	La Commune ne souhaite pas supprimer l'emplacement réservé n°151. Ce dernier permet une coupure visuelle ainsi que le passage d'ouvrages techniques comme la fibre optique.	Maintien PLUi arrêté
417	BOURDIC Gisèle	Demande la constructibilité pour la parcelle 210 BE 208; celle-ci était déjà classée en N au PLU.	La parcelle 210 BE 208 se trouve hors enveloppe urbaine et classée en NA1. La collectivté n'a pas souhaité répondre favorablement à la demande afin de respecter la méthode employée pour définir l'enveloppe urbaine, en compatibilité avec le SCOT	Maintien PLUi arrêté
444	Mairie de Trignac	La Commune demande: - que dans la zone UEa1 un mur coup feu soit rendu obligatoire, Proposition de reprendre le règlement actuel du PLU de Trignac; - la suppression de l'OAP d'Aisnes	L'OAP d'Aisnes est supprimée et le zonage modifié. La partie 1AUIa est remise en AA1b afin de respecter la charte de Brière et le secteur donnant sur la rue est maintenu en UIa.	Evolution du règlement pour insérer la mention du mur coupe feu dans la zone UEa Evolution du zonage /suppression de l'OAP
375	GENDRON Bernard	Opposition à l'OAP 39 (Aisnes)	L'OAP est supprimée. La partie 1AUIa est remise en AA1b afin de respecter la charte de Brière et le secteur donnant sur la rue est maintenu en UIa.	Suppression de l'OAP d'Aisnes et modification du zonage, la partie 1AUIa est remise en AA1b
365	Anonyme	Remise en question de l'OAP n°39 ("Aisnes"); secteur présentant un fort caractère écologique; trop forte densité.	L'OAP est supprimée. La partie 1AUIa est remise en AA1b afin de respecter la charte de Brière et le secteur donnant sur la rue est maintenu en UIa.	Suppression de l'OAP d'Aisnes et modification du zonage, la partie 1AUIa est remise en AA1b

149	Anonyme	Conteste l'importance des droits à construire en zone UIa	La hauteur à l'égout, en zone Uia, ne peut excéder 6 m et une hauteur maximale est fixée à 10m soit du R+1+comble ou attique.Ces hauteurs ont été édictées afin de rester dans le gabarit des maisons existantes. L'emprise au sol est fixée à 60% mais avec l'instauration d'un coefficient de biotope de 0,3 d'un espace de pleine terre de 20% minimum afin de préserver des espaces végétalisés.	Maintien PLUi arrêté
124	Association Les riverains du Bout d'Aisnes	L'association demande la suppression de l'OAP n°39 ("Aisnes") car elle va créer des nuisances (flux de véhicules, sécurité, le secteur est un véritable corridor écologique et paysager, terrains hors agglomération, une dizaine de logements qui pourraient être créés ailleurs)	L'OAP est supprimée. La partie 1AUIa est remise en AA1b afin de respecter la charte de Brière et le secteur donnant sur la rue est maintenu en UIa.	Suppression de l'OAP d'Aisnes et modification du zonage, la partie 1AUIa est remise en AA1b
111	FARCY Guillaume	Demande d'information au sujet de la mixité sociale : quelles sont les obligations en terme de production de logements sociaux pour les Résidences Services gérées (étudiant, affaires, sénior, ...)	Les servitudes de mixité sociale s'appliquent à l'ensemble des opérations créant de la surface de plancher. Rq: La Commune de Saint-Nazaire a fait la demande lors de sa délibération de modifier le règlement sur la mixité sociale afin d'exonérer de cette servitude les résidences étudiantes d'initiative publique	Aucun
Commune de Saint-Malo de Guersac				
156	NICOLAS	Consultation du dossier	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
428	Sable Franck	Demande de modification de zonage pour la parcelle 176 AN 83 PLU actuel : Ab Hors enveloppe urbaine. Parcelle étroite, construction peut-être restreinte	La parcelle 176 AN 83 est maintenue en AA2 correspondant à une entrée de zone agricole	Maintien PLUi arrêté
346	Thomain Jérôme	Demande de constructibilité de la parcelle 176 AN 253. Zonée en Ab au PLU. Ne peut pas réintégrer l'enveloppe urbaine de UIa.	La parcelle 176 AN 253 est maintenue en zone agricole	Maintien PLUi arrêté
335	Anonyme	Demande de déclassement d'un bâti identifié comme bâti de qualité.	Au regard de l'état de la constuction présente sur la parcelle 176 AH 402, le bâti est déclassé	Suppression du pastillage bâti d'intérêt patrimonial au plan de zonage (parcelle 176 AH 402)
333	Anonyme	Demande de classement en U des parcelles 176 AE 206 à 217. Classée en UC et Nj au PLU. Parcelles localisées dans un écart au sud de la Claire de l'Isle.	Les parcelles 176 AE 206 à 217 sont maintenues en écart	Maintien PLUi arrêté

332	Anonyme	Demande de constructibilité des parcelles 176 AC 403, 404, 405, 406 et 407. Zonées en N au PLU. Découpage issu de la méthode de définition de l'enveloppe urbaine. De plus présomption de zone humide sur les parcelles 403 et 404.	Les parcelles 176 AC 403, 404, 405, 406 et 407 sont maintenues en N. De plus, ce secteur se situe en zone inondable.	Maintien PLUi arrêté
301	MAINGUY Christian	Demande de constructibilité pour les parcelles 176 AL 250, 436, 249 Zonage UIa, gagnerie protégée par le PNRB. Terrain encore constructible parce que c'est une urbanisation en île. PLU actuel : Uc	Les parcelles 176 AL 250, 436, 249 sont réintégrées dans l'enveloppe urbaine	Modification du zonage des parcelles 176 AL 250, 436, 249 en UIa
275	Anonyme	Demande de modification pour les parcelles localisées à la Bosse et Bervé Les secteurs sont concernés par des gagneries classées par le PNRB ; au PLU actuel elles sont déjà zonées en agricole. Le secteur de sédentarisation des gens du voyage est destiné à régulariser une situation	Les parcelles localisées à la Bosse et Bervé sont maintenues AA1 et AVb	Maintien PLUi arrêté
255	Moyon Serge	Hors champ du PLUi (opposition à la création d'une piste cyclable le long du Brivet)	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucune
254	Bouhier Madeleine	Demande l'exclusion des parcelles 176 AI 1-3-4-5-6 et 461 du périmètre de l'OAP 42	Il est décidé de retirer les parcelles 176 AI 1-3-4-5-6 et 461 du périmètre de l'OAP 42	Modification du périmètre de l'OAP 42
253	Gallen Serge	Demande l'exclusion des parcelles 176 AI 1-3-4-5-6 et 461 du périmètre de l'OAP 42	Il est décidé de retirer les parcelles 176 AI 1-3-4-5-6 et 461 du périmètre de l'OAP 42	Modification du périmètre de l'OAP 42
252	Guillaud Bruno	Demande d'exclusion des parcelles 176 AI 1-3-4-5-6 et 461 du périmètre de l'OAP 42	Il est décidé de retirer les parcelles 176 AI 1-3-4-5-6 et 461 du périmètre de l'OAP 42	Modification du périmètre de l'OAP 42
249	Arnot Jean-François	Demande 1 : Demande de constructibilité de la parcelle 176 AK 101 classée en AB. Classée en 2AU et UC au PLU. Périmètre de ZAD. Demande 2 : Demande de constructibilité de la parcelle 176 AK 103 classée en AB. Classée en UC au PLU.	Demande 1 : La parcelle 176 AK 101 est maintenue en AB Demande 2 : Le haut de la parcelle 176 AK 103 est réintégré dans l'enveloppe urbaine (UIa)	Modification du zonage de la parcelle 176 AK 103; toute la parcelle est classée en UIa
247	Lagrénée David	Demande de modification de zonage pour la parcelle 176 AO 4 classée en N au PLUi. Demande d'agrandir de manière significative la construction présente (12m²) pour en faire sa maison. Or en N extension limitée, quelle est la nature de la construction présente (abri de jardin?)	La parcelle 176 AO 4 est maintenue en N	Maintien PLUi arrêté

155	JALLAIS Joel	Demande de constructibilité des fonds de parcelles 176 AI 432 et 176 AI 434. Zones AU3 et NJ au PLU. Les fonds de parcelles correspondent à une gagnerie identifiée au Plan de Parc que le PNRB demande à conserver de façon pérenne (classement en AA1).	Le zonage des parcelles 176 AI 432 et 176 AI 434 est maintenu en l'état dans le PLUi approuvé	Maintien PLUi arrêté
139	VEILLOT Marie	Demande de constructibilité des parcelles AL 555 et 556 Parcelles en zone AA1a, hors enveloppe urbaine; en Ab dans le PLU	Le zonage des parcelles 176 AL 555 et 556 est maintenu en l'état dans le PLUi approuvé	Maintien PLUi arrêté
93	LE CADRE Emmanuel	Demande de constructibilité en second rideau; le bâtiment envisagé pour la rénovation est une ruine.	En zone UIa, la rénovation d'une ruine est possible. Le zonage UIa est maintenu	Maintien PLUi arrêté
36	VEILLOT Marie	Parcelles le haut du pin classées: - en AA1 pour les parcelles numérotées de 57 à 124 - en AA2 pour les parcelles 262 et 254 Ces parcelles se situent dans une gagnerie classée au PNRB Demande de constructibilité pour différentes parcelles: - rue du Pin /numérotées 33 à 36 : elles se trouvent hors enveloppe urbaine et en zone de marais (inondable) - parcelle AM 113 (positionnement à vérifier); se trouve dans une gagnerie classée par le PNRB - La Garenne / parcelle 140 au sein de la zone 2AUa -/ parcelle 191 en zone AB Les limites ne pourront être bougées -La Bosse : zone NA1 et dans une zone de marais (inondable) -Ile de Brevé : le numéros de parcelles sont 176 N ... Parcelles se situant au sein d'une gagnerie en AA1 -Le Croix Marais : classé en zone N et zone de marais -Bas de Rozé : parcelle 176 AC 83 : hors enveloppe urbaine.	Le zonage des parcelles est maintenu en l'état dans le PLUi appouvé	Maintien PLUi arrêté
11	OLLIVAUD Maurice	Demande de modification de zonage pour les parcelles 176 AP 166 et 167 Parcelles situées au sein de la zone agricole en périphérie de la gagnerie d'Errand. AA2	Le zonage des parcelles 176 AP 166 et 167 est maintenu l'état dans le PLUi approuvé	Maintien PLUi arrêté
449	DERIECHE	Demande de constcutibilité de la parcelle 176 AM 549	La parcelle 176 AM 549 est classée en UIa ; c'est le règlement écrit qui ne permet pas la constructibilité de la parcelle du fait de sa configuration	Maintien PLUi arrêté
430	Bernier M. et P.	Demande de supression de l'ER 110	L'ER 110 est supprimé	Suppression de l'ER 110 : modification du plan de zonage et de la liste des ER
402	MENEUVRIER	Demande de construtibilité des parcelles 176 AN 35 36 83	Seules le parcelles 176 AN 35 et 36 sont réintégrées dans l'enveloppe urbaine	Moddification de zonage des parcelles 176 AN 35 et 36 en UIa
398	VINCE Claude	Demande de réduction de l'emplacement réservé n° 116 sur la parcelle 176 AI 137	L'ER 116 est diminué	Diminution de l'ER 116 : modification du plan de zonage

372	BERNIER	Opposition à la création du chemin (ER n°110)	L'ER 110 est supprimé	Suppression de l'ER 110 : modification du plan de zonage et de la liste des ER
350	Anonyme	Demande de déclassement d'un bâti patrimonial de qualité sur la parcelle 176 AC 406. Le bâti est accolé au bâti de la parcelle 176 AC 407 lui même également répertorié bâti patrimonial.	Le bâti présent sur la parcelle 176 AC 406 est maintenu en bâti de qualité	Maintien PLUi arrêté
345	arnot jean- francois	Demande 1 : Demande de constructibilité de la parcelle 176 AK 101 (Ab en U) Classée pour partie en AU2 (Garenne) et pour autre partie en UC au PLU. Le périmètre de la ZAD coupe la parcelle en 2. Demande 2 : Demande de constructibilité totale de la parcelle 176 AK 103. Toute la parcelle est classée en UC au PLU. La partie en Ab parait au final difficilement exploitable pour de la constructibilité.	Demande 1 : La parcelle 176 AK 101 est maintenue en AB Demande 2 : Le haut de la parcelle 176 AK 103 est réintégré dans l'enveloppe urbaine (UIa)	Modification du zonage de la parcelle 176 AK 103, tout la parcelle doit être classée en UIa
293	MENARD Erwan	S'oppose à l'inscription, dans le PLUi, d'un emplacement réservé pour la création d'un chemin (situé sur leur propriété)- ER n°110	L'ER 110 est supprimé	Suppression de l'ER 110 : modification du plan de zonage et de la liste des ER
282	MENARD MARTIN	Cette requête sur les chemins protégés est courante, une vérification sur la date des données est à réalisée	L'ER 110 est supprimé	Suppression de l'ER 110 : modification du plan de zonage et de la liste des ER
246	GAEC Ker Bosse	Interrogation sur la présence d'un chemin	Il s'agit d'une erreur de représentation sur la carte interactive. Ce chemin n'apparait pas au plan de zonage du PLUi	Aucun
184	damu.lebohec@gmail.com	Demande de constructibilité de la parcelle 176 AM 117	La parcelle 176 AM 117 est maintenue en AA2	Maintien PLUi arrêté
158	ARNOT	Demande 1 : Demande de constructibilité de la parcelle 176 AK 101 (Ab en U) Classée pour partie en AU2 (Garenne) et pour autre partie en UC au PLU. Le périmètre de la ZAD coupe la parcelle en 2. Vérifier si autorisation d'urbanisme en cours. Demande 2 : Demande de constructibilité totale de la parcelle 176 AK 103. Toute la parcelle est classée en UC au PLU. La partie en Ab parait au final difficilement exploitable pour de la constructibilité. Vérifier si autorisation d'urbanisme en cours.	Demande 1 : La parcelle 176 AK 101 est maintenue en AB Demande 2 : Le haut de la parcelle 176 AK 103 est réintégré dans l'enveloppe urbaine (UIa)	Modification du zonage de la parcelle 176 AK 103, tout la parcelle doit être classée en UIa
144	Desbois André et Dominiqu	Interrogations et contestations à propos des 2 secteurs suivants: -îlot Grée (OAP) -découpage de la zone urbaine du quartier du Pin	OAP 42 Grée : les intangibles, issus du Projet Urbain Communal, sont maintenus. De plus, la Commune souhaite imposer un objectif de logement locatif social Quartier du Pin : les parcelles 176 AL 235 236 245 249 436 sont intégrées dans l'enveloppe urbaine	Les principes d'aménagement de l'OAP 42 sont maintenus

420	Hervy Albert	Observation portant sur la communication du projet d'élaboration du PLUi.	Observation n'appelant pas de réponse particulière. Le bilan de la concertation, établi, lors de l'arrêt du projet retrace l'ensemble des réunions publiques ainsi que tout le processus de concertation avec l'ensemble des communes, des partenaires et associations	Aucun
343	Maître ROUHAUD Jean-Fra	Contribution de l'avocat des Consorts Desbois Demande 1: Constructibilité du secteur du Pin. Demande 2 : Inadaptation des intentions d'aménagement de l'OAP 42.	Demande 1 : les parcelles 176 AL 235 236 245 249 436 sont intégrées dans l'enveloppe urbaine (présence d'un ruine sur la 236) Demande 2 : les intangibles, issus du Projet Urbain Communal, sont maintenus. De plus, la Commune souhaite imposer un objectif de logement locatif social	Modification du zonage des parcelles 176 AL 235 236 245 249 436 en Uia
179	Les Plumés de Saint Malo de Guersac Association loi 1901	Déplore l'organisation de l'enquête publique et l'entretien avec le commissaire enquêteur. Fait référence à l'observation n°144	Observations n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
359	Anonyme	Contribution qui porte sur une proposition d'aide financière, conseils pour éviter la standardisation de l'architecture en Brière.	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
339	Anonyme	Questionnements sur la zone AB (ancienne zone 2AU de la Garenne)	La Commune dispose d'un nouveau projet de développement ; la zone de La Garenne dans sa délimitation actuelle est abandonnée	Maintien PLUi arrêté
160	LANCELOT Franck	Demande confirmation que le fond de la parcelle 176 AK 252 devient constructible (UBa3). Fond de parcelle zonée en Nj au PLU.	La parcelle 176 AK 252 est zonée en UBa3 dans sa totalité	Maintien PLUi arrêté
159	CHASSE SAINT MALO	Diverses interrogations par rapport aux projets de développement de Rozé, de la réserve Pierre Constand, ...	L'ER 95 est supprimé. Le périmètre du STECAL de la Réserve Pierre Constand est diminué.	Suppression de l'ER 95 : modification du plan de zonage et de la liste des ER Réduction du périmètre du STECAL de la réserve Pierre Constand
Commune de Pornichet				
194	Kennokka Plumer	Demande de modification de zonage pour le Camping du Bugeau	Avis favorable de la Commune pour intégrer la demande	Evolution du zonage
440	ASL du Lotissement des Ormeaux	L'association annule sa demande de modification de zonage.	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
371	ASL du Lotissement des Or	Observation annulée par l'observation n° 440.	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
320	HERVY JOUAN	OAP Leroy Plaisance. Demande de concertation lors de la mise en oeuvre du projet.	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
307	LEGEAIS Béatrice	Diverses interrogations par rapport aux architectures contemporaines, à l'intégration des collectifis, à la conservation du caractère balnéaire, ...	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
306	BIHORE	Préconise que les travaux de voiries incrits dans l'ER17 pour les a	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
243	Inconnu	les points abordés dans cette contribution sont relayés dans des observations individuelles.	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun

235	SCI Champ CADO	En accord avec la décision de rendre constructible la parcelle 132 L 210.	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
198	MAHOT Ghislaine	Favorable au projet de lotissement (OAP) dans le village des Forges	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
119	PICAUD Lydie	Souhait que le passage Emile Outtier reste privé. Hors champ du PLUI a priori;	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
117	SCI CHAMP CADO	Sont venus exprimer leur adhésion au projet (zone 1AUHa1 Les Forges); demandent de conseils sur lotissement et constructions individuelles.	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
79	BARATTA Jean-Pierre	Manifeste son mécontentement sur la politique d'urbanisation (rythme de logements, aucune amélioration des infrastructures, réduction des espaces de loisirs et sportifs)	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
75	MAHE Yannick	Doit remettre un courrier	Observation n'appelant pas de réponse particulière Cf obs 378	Aucun
74	HAREL Pascal	Deamande d'évolution du zonage sur l e secteur de Villès Mahaud	Présemption de la présence d'une zone humide qui a motivé le classement en N	Maintien PLUi arrêté
6	Briant Jacky	Consultation du dossier	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
8	PROSIMAR	Demande de rendre publique la contribution au PLUi de décembre 2018, annexée à la présente observation	De fait, la contribution a été visible dans le cadre de l'enquête publique	Aucun
356	PROSIMAR	Avis sur le projet de PLUi en qualité d'association agréée au titre de l'environnement et de l'Urbanisme	Se référer au mémoire en réponse	Maintien du PLUi
429	Rialland Gilles	Demande la réintégration des parcelles 132 BD 56 57 58 dans l'enveloppe urbaine	Le secteur de la Villès Blais est à considérer en continuité de l'agglomération (mais son caractère de "campagne " est maintenu). Aussi en cohérence, il est proposé l'intégration du groupement d'habitations du Haut Bignon Joli à ce secteur urbanisé.	Le zonage des parcelles 132 BD 56 57 58 évolue en UHA1
427	Rialland Yves et Nathalie	Demande de constructibilité des parcelles 132 BD 123 à 127.	Le secteur de la Villès Blais est à considérer en continuité de l'agglomération (mais son caractère de "campagne " est maintenu). Aussi en cohérence, il est proposé l'intégration du groupement d'habitations du Haut Bignon Joli à ce secteur urbanisé.	Le zonage des parcelles 132 BD 123 à 127 évolue en UHA1
423	FORT Nicolas	Demande collective de modification du zonage du secteur de Villès Blais	Le secteur de la Villès Blais est à considérer en continuité Le secteur de la Villès Blais est à considérer en continuité de l'agglomération (mais son caractère de "campagne " est maintenu). Aussi en cohérence, il est proposé l'intégration du groupement d'habitations du Haut Bignon Joli à ce secteur urbanisé.e l'agglomération tout en maintenant le caractère "campagne " .	Le zonage des parcelles du secteur de la Villès Blais évolue en UHA1
422	FORT Nicolas	Cf obs 423	Cf obs 423	Cf obs 423
414	GAUTIER LALANDE	Demande de constructibilté des parcelles 132 K 1712 à 1716 et M 2007	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté

410	Collectif Chemin du Haut Bignon Joli	Demande collective de modification du zonage du secteur du Haut Bigon Joli	Le secteur de la Villès Blais est à considérer en continuité de l'agglomération (mais son caractère de "campagne " est maintenu). Aussi en cohérence, il est proposé l'intégration du groupement d'habitations du Haut Bignon Joli à ce secteur urbanisé.	Le zonage des parcelles du secteur du Haut Bigon Joli évolue en UHA1
370	DAVID Ugolina	Demande de classement en 1 AUa de parcelles 132 K 3005 à 3008 classées en 2AUa au niveau de l'OAP Pré de l'Etang	Le zonage 2AU est maintenu	Maintien PLUi arrêté
368	RIALLAND Lucien	Conteste le déclassement de leurs parcelles (de UCa en AA1a)- secteur du Bignon Joli / Villes Blais	Le secteur de la Villès Blais est à considérer en continuité de l'agglomération (mais son caractère de "campagne " est maintenu). Aussi en cohérence, il est proposé l'intégration du groupement d'habitations du Haut Bignon Joli à ce secteur urbanisé.	Le zonage des parcelles du secteur du Haut Bigon Joli et de la Villès Blais évolue en UHA1
367	HUITRIC Chantal	Demande la constructibilité de parcelles classées en zone AA1a; celles-ci sont éloignées de l'enveloppe urbaine et étaient déjà classées en A au PLU. Cf obs 321	Le zonage agricole est maintenu car les secteurs répondent à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
338	Carnelle Vincent	Demande de classement des parcelles du secteur du Haut Bignon Joli en UHA3.	Le secteur de la Villès Blais est à considérer en continuité de l'agglomération (mais son caractère de "campagne " est maintenu). Aussi en cohérence, il est proposé l'intégration du groupement d'habitations du Haut Bignon Joli à ce secteur urbanisé.	Le zonage des parcelles du secteur du Haut Bigon Joli évolue en UHA1
330	LESTRADE Michel	Demande de changement de zonage A en 2AU de la parcelle 132 H 559.	Le zonage agricole est maintenu	Maintien PLUi arrêté
321	HUITRIC Chantal	Demande 1 : Constructibilité de la parcelle M 32 (non localisable) Demande 2 : Demande de constructibilité des parcelles L 196 et L 198 (non localisables) Demande 3 : demande de constructibilité à Villès Blais Cf obs 367	Le zonage agricole est maintenu car les secteurs répondent à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
318	JOUVIN	Demande de modification du reglèment UHA1 pour permettre une construction en double rideau.	Les règles de la zone UHA1 sont maintenues	Maintien PLUi arrêté
315	GAUTIER NOBLET	Demande le classement des parcelles 132 K 1712 à 1716 et M 2007 en U.	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté

310	Collectif Chemin du Haut Bignon Joli	Interroge le déclassement du secteur Haut Bigon Joli de UCa en A.	Le secteur de la Villès Blais est à considérer en continuité de l'agglomération (mais son caractère de "campagne " est maintenu). Aussi en cohérence, il est proposé l'intégration du groupement d'habitations du Haut Bignon Joli à ce secteur urbanisé.	Le zonage des parcelles du secteur du Haut Bigon Joli évolue en UHA1
302	A. Hiard	Demande de déclassement du bâti de la parcelle 132 AT 150 (de son intérêt patrimonia)l	Le classement a été réalisé par le CAUE. C'est un problème technique de représentation graphique, le bâtiment est constitué de 2 maisons mitoyennes	Identifier le bâti de la parcelle 132 AT 150 comme bâti patrimonial de la même catégorie que le bâti mitoyen
284	Etienne Prince	Demande de modification de l'emplacement réservé n°50 situé sur la parcelle 132 AV 695	Reprendre la proposition de périmètre du demandeur qui consiste à reconfigurer l'ER 50- 2 m de largeur le long de AV 695	Modification de l'ER 50 : modification du périmètre au plan de zonage
283	Pierre LEFEVRE	Demande de classer les parcelles 132 K 1712 à 1716 et M 2007 en U.	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
242	Collectif du chemin du haut Bignon	Interroge le déclassement du secteur Haut Bigon Joli de UCa en A.	Le secteur de la Villès Blais est à considérer en continuité de l'agglomération (mais son caractère de "campagne " est maintenu). Aussi en cohérence, il est proposé l'intégration du groupement d'habitations du Haut Bignon Joli à ce secteur urbanisé.	Le zonage des parcelles du secteur du Haut Bigon Joli évolue en UHA1
238	Rialland Yves	Demande de constructibilité des parcelles 132 BD 123 à 127.	Le secteur de la Villès Blais est à considérer en continuité de l'agglomération (mais son caractère de "campagne " est maintenu). Aussi en cohérence, il est proposé l'intégration du groupement d'habitations du Haut Bignon Joli à ce secteur urbanisé.	Le zonage des parcelles 132 BD 123 à 127 évolue en UHA1
232	Geffroy Pascale	Demande de constructibilité de la parcelle 132 BC 80. Cf obs 233	Le zonage agricole est maintenu	Maintien PLUi arrêté
231	Denigot Marie-Paule	Demande de constructibilité de la parcelle 132 BA 10.	Le zonage est maintenu en agricole car le secteur répond à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
219	Carnelle Laurence	Requête concernant le reclassement de l'intégralité du Parc des Sports Louis Mahé en UQa1 au lieu de Uba4 (parcelle 132 AW 534)	La collectivité maintient son projet urbain qui a fait l'objet d'une modification approuvée le 28 juin 2016.	Maintien PLUi arrêté
118	HUITRIC Chantal	Demande la constructibilité de parcelles classées en zone AA1a; Demande 1 : Constructibilité de la parcelle M 32 (non localisable) Demande 2 : Demande de constructibilité des parcelles L 196 et L 198 (non localisables) Demande 3 : demande de constructibilité à Villès Blais celles-ci sont éloignées de l'enveloppe urbaine et étaient déjà classées en A au PLU. Cf obs 321	Le zonage agricole est maintenu car les secteurs répondent à la définition d'un écart	Maintien PLUi arrêté
80	DRONEAU	Demande de constructibilité des parcelles 132 BE 8 et 9	Le zonage agricole est maintenu	Maintien PLUi arrêté

73	DRONEAU CATHERINE	Demande de constructibilité des parcelles 132 BE 8 et 9	Le zonage agricole est maintenu	Maintien PLUi arrêté
38	LARBI Sabrina	Demande de constructibilité des parcelles 132 L 475 et H 46	Le zonage agricole est maintenu	Maintien PLUi arrêté
28	Dezaunay/Averty	Demande de constructibilité des parcelles 132 BE 85	Le zonage agricole est maintenu	Maintien PLUi arrêté
418	Chibli William	Diverses interrogations sur l'OAP 33 Saint-Sébastien Sud, notamment sur les principes d'aménagement	Cette opération s'inscrit dans la continuité du lotissement des Jardins de l'estran réalisé en 2016 et qui se situe à proximité du cœur de quartier de Saint Sébastien. L'aménagement de ce site permettra de produire de nouveaux logements à proximité des services et des transports en commun présents sur l'avenue de Saint-Sébastien. Il finira de connecter l'ensemble du tissu environnant par un maillage piétons/vélos, maillage qui ne peut aujourd'hui être réalisé sur l'allée des Piverts en raison de son caractère privé. L'aménagement de ce site doit être réalisé dans le respect du tissu existant. C'est pourquoi une OAP a été définie pour, d'une part, permettre une opération d'aménagement d'ensemble sur un périmètre cohérent et lister des intangibles tels que notamment préserver la trame paysagée et boisée, privilégier une typologie pavillonnaire. Ces contraintes contextuelles justifient une densité adaptée de l'ordre de 30lgts/ha.	Maintien PLUi arrêté
378	MAHE Yannick	Contestation du "nouveau" périmètre de l'OAP "Villes Mahaut" qui exclut des parcelles zonées en 2AU auparavant (K 362 et 366) Demande la réintégration de ses parcelles (K89, 56) dans l'OAP " village d'Ermur". Cf obs 74	Présomption de la présence d'une zone humide qui a motivé le classement en N	Maintien PLUi arrêté
366	BONTEMPS Olivier	Demande une vérification des arbres remarquables sur sa parcelle et un classement plus adapté + meilleure justification de la protection du bâti; conteste enfin la trame EBC. (parcelle AD 215)	Avis défavorable de la collectivité , secteur AVAP, bâti patrimonial, clotûre patrimoniale = site d'intérêt patrimonial	Maintien PLUi arrêté
364	RIALLAND Gilles	Contestation du classement en zone AA1a de parcelles anciennement classées en UCa; avait un projet de gîtes.	Avis favorable pour réduire l'EBC au fond de la parcelle, au-delà de la bande des 30m par rapport à la route du Haut Bignon joli (boisement existant de nature à justifier le classement en EBC) La Commune demande l'intégration totale de la Villes Blais en UHa1 et la possibilité de permettre au practice de Golf d'être en continuité de la zone agglomérée	Le zonage évolue
322	BLANDEAU Lionel	Demande de constructibilité de la parcelle 132 K 251 (2AU).	Le zonage agricole est maintenu	Maintien PLUi arrêté

314	DUGRE Vincent	Demande 1 : Pourquoi interdire les vérandas visibles depuis la rue pour les bâtis repérés ? Demande 2 : Notion de clôture et de portillon ajouré	Le règlement patrimonial pour les vérandas est ajusté (idem règle AVAP) afin de permettre la rénovation des verrières . Les clotures opaques sont maintenues. Il est rapellé que les portillons et les portails peuvent être ajourés.	Modification du règlement écrit - Dispositions générales p 18 Menuiseries ferroneries vitreries : pour les vérandas d'origine : les vérandas d'origine en acier seront conservées, restaurées ou remplacées par des élements identiques Pour les nouvelles vérandas : l'adjonction d'une véranda sur une construction doit faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique excluant toute solution en kit
313	DAVID Aldo	Demande de rendre constructible à court terme la parcelle 132 K 3006 située dans le périmètre de l'OAP 14 Pré de l'Etang	Le zonage évolue en 1AUHa1.	Le zonage évolue en 1AUHa1.
311	APSVP	Demande 1 : En UAb2, passer la hauteur à R+2+C/a Demande 2 : Comment mettre en oeuvre le règlement UAB2 pour l'alignement pour au moins 70% de la façade cumulée ? Demande 3 : Calcul du ratio de stationnement conforme au taux de motorisation par ménage en UAb2? Précise que la pastille n°27 n'apparaît pas au plan de zonage pour l'OAP Rond point de l'Europe.	Demande 1 : Avis défavorable, sur le secteur centre ville OAP encadre les hauteurs, épannelage = composition urbaine pour viser une bonne intégration dans le tissu Demande 2 :existe déjà dans le PLU, permet de conserver les commerces en RDC Demande 3 : ratio adapté à l'offre de mobilité du secteur (cf justification taux de motorisation iris)	Aucune modification PLUi sauf la correction de l'erreur matérielle n°OAP Rd point de l'Europe sur le plan de zonage
309	MARTIN Nathalie	Demande de sortir du périmètre de l'OAP 14 Pré de l'Etang (2AU) la parcelle 132 K 2850 pour construction individuelle.	Le zonage évolue en 1AUHa1.	Le zonage évolue en 1AUHa1.
280	JAMET Hervé	Demande de rendre cohérent l'article 2.2 de la zone UBb3 avec la définition de la zone	La nouvelle nomenclature crée des confusions pour beaucoup ; l'artisanat de production fait désormais partie de la destination « Activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous-destination « Industrie » ; il convient donc d'autoriser l'industrie pour autoriser l'artisanat de production tel que l'activité de boulangerie	Maintien PLUi arrêté
276	DAVID Ludovic	Demande concernant les parcelles 132 K 3007 et K 3008 comprises dans le secteur de l'OAP Pré de l'Etang pour un passage de 2AU à 1AU.	Le zonage évolue en 1AUHa1.	Le zonage évolue en 1AUHa1.
274	CARNELLE	Demande la modification d'un tracé de "voie et chemin protégé" (en dehors de leur parcelle- BD 45) - conformément à la convention résiliée avec la Commune.	Un nouveau tracé est proposé par la Commune	Modification du plan de zonage circuit de randonnée
270	Leroy M et Mme	Demande concernant la parcelle 132 K 585 pour un reclassement en U ou acquisition rapide en 2AU; parcelle située dans le périmètre 2AU de l'OAP Pré de l'Etang.	Le zonage évolue en 1AUHa1.	Le zonage évolue en 1AUHa1.
269	Foucaud Frédéric	Demande de réduction de l'EBC sur la parcelle 132 AV 247	Le périmètre de l'EBC sur la parcelle 132 AV 247 est à réduire	Modification de l'EBC au plan de zonage sur la parcelle 132 AV 247

244	Le Corguillé Janine	Concernant l'OAP Saint-Sébastien Sud, interrogation sur le bien fondé du trait passant sur le fond d'une propriété (création d'un chemin piétonnier/vélo inter quartier).	Cette opération s'inscrit dans la continuité du lotissement des Jardins de l'estran réalisé en 2016 et qui se situe à proximité du cœur de quartier de Saint Sébastien. L'aménagement de ce site permettra de produire de nouveaux logements à proximité des services et des transports en commun présents sur l'avenue de Saint-Sébastien. Il finira de connecter l'ensemble du tissu environnant par un maillage piétons/vélos, maillage qui ne peut aujourd'hui être réalisé sur l'allée des Piverts en raison de son caractère privé. L'aménagement de ce site doit être réalisé dans le respect du tissu existant. C'est pourquoi une OAP a été définie pour, d'une part, permettre une opération d'aménagement d'ensemble sur un périmètre cohérent et lister des intangibles tels que notamment préserver la trame paysagée et boisée, privilégier une typologie pavillonnaire. Ces contraintes contextuelles justifient une densité adaptée de l'ordre de 30lgts/ha.	Maintien PLUi arrêté
241	Veysset Jean marc	Demande l'inscription d'un secteur à projet sur les parcelles 132 K 838, 839, 840p, 841	Avis défavorable de restituer un périmètre de densification car il est, par ailleurs, interdit de construire en double rideau en UHA1	Maintien PLUi arrêté
240	Le Clainche - Bazile M et M	Demande de suppression de l'emplacement réservé n°46.	L'ER 46 est supprimé	Suppression de l'ER 46 : modification du plan de zonage et de la liste des ER
237	Kuseli Michel	Demande de passage de 2AU en U concernant l'OAP Pré de l'Etang	Le zonage évolue en 1AUHa1.	Le zonage évolue en 1AUHa1.
233	Geffroy Pascale	Demande d'intégration des parcelles 132 BC 80 et 51 dans la zone UHA1 (village des Forges).	Le zonage agricole est maintenu	Maintien PLUi arrêté
229	Moisan Pascal	Demande concernant le règlement de la zone UBa2 pour que l'implantation des constructions soit autorisée en limites séparatives.	Le règlement de la zone UBa2 est maintenu pour maintenir une aération du tissu, éviter les fronts urbains	Maintien PLUi arrêté
222	Carnelle Vincent	Demande d'intégration d'un projet d'activité équine dans l'OAP Pré de l'Etang	Avis défavorable pour développer de l'activité équine, justifié par la proximité de l'habitat	Maintien PLUi arrêté
218	Carnelle Vincent	Demande la modification d'un tracé de "voie et chemin protégé" (en dehors de leur parcelle- BD 45) - conformément à la convention résiliée avec la Commune.	Un nouveau tracé est proposé par la Commune	Modification du plan de zonage circuit de randonnée
214	DUBOIS Alain	Demande de classement de la parcelle 132 AT 72 en partie boisée	Un EBC est créé sur la parcelle 132 AT 72	Modification du plan de zonage
213	DUBOIS Alain	Demande de classement de la parcelle 132 AT 72 en partie boisée	Un EBC est créé sur la parcelle 132 AT 72	Modification du plan de zonage
142	LECOEUR JOCELYNE	Questionnements sur l'OAP "Avenue des Evens"	L'OAP ne va pas à l'encontre de l'AVAP, cette dernière sera prise en compte lors de l'élaboration du projet.	Maintien PLUi arrêté
109	MICHELOT Paulette	Contestation du classement d'arbres remarquables	Cest une mauvaise lecture de zonage; il s'agit d'un EBC	Maintien PLUi arrêté
81	BONTEMPS Olivier	Estime que le tracé des EBC sur sa parcelle se surajoute à l'AVAP	Avis défavorable de la collectivité , secteur AVAP, bâti patrimonial, clotûre patrimoniale = site d'intérêt patrimonial	Maintien PLUi arrêté
72	RECH Martine	Parcelle située en zone UHa1 ; demande que le terrain soit sorti de la zone inondable.	Il n'existe pas d'étude hydraulique qui permette d'attester que le terrain n'est pas concerné par une zone inondable	Maintien PLUi arrêté

52	JUSTEAU-ALLAIRE	Demande de classement de parcelles en zone UTb et non UHa1 et diminution de la surface d'EBC	Demande 1 : Le zonage évolue en UTb Demande 2 : Le périmètre de l'EBC est réduit à la partie sud de la parcelle. L'EBC est supprimé sur l'accès à la parcelle.	Modification au plan de zonage de l'EBC présent sur la parcelle 132 BH 103
29	Foucaud Frédéric	Demande de réduction de l'EBC sur la parcelle 132 AV 247	Le périmètre de l'EBC sur la parcelle 132 AV 247 est à réduire	Modification de l'EBC au plan de zonage sur la parcelle 132 AV 247
15	INDIVISION PENEAU VALEN	Demande de construtibilité des parcelles 132 K 601 et 604 situées dans le périmètre 2AU de l'OAP Pré de l'Etang.	Le zonage évolue en 1AUHa1.	Le zonage évolue en 1AUHa1.
4	Casanova Françoise	Demande concernant le contentieux sur la zone boisée de l'OAP Evens	En cours de jugement.	Aucun
268	Chauveau Claire	Interrogation quant au projet d'urbanisation du Stade Louis Mahé.	Conformément à la modification n°5 du PLU, il s'agit d'un besoin de foncier pour répondre aux objectifs de production de logements sociaux, périmètre adapté à la requalification d'un équipement de proximité. Le zonage est maintenu	Maintien PLUi arrêté
239	Michelot Caroline	Demande 1 : Classement arbre en lien avec l'observation n°109 Demande 2 : Harmonisation des droits à construire en lien avec l'observation n°110.	Demande 1 : C'est une mauvaise lecture du zonage; il s'agit d'un EBC Demande 2 : Ces règles se justifient pour préserver les spécificités des secteurs et leur ambiance. Elles existaient déjà dans le PLU actuel et n'ont pas empêché les différents projets autorisés de respecter les normes RT 2012	Maintien PLUi arrêté
110	MICHELOT Caroline	Contestation sur différence de traitement entre Pornichet et les autres Communes	Ces règles se justifient pour préserver les spécificités des secteurs et leur ambiance. Elles existaient déjà dans le PLU actuel et n'ont pas empêché les différents projets autorisés de respecter les normes RT 2012	Maintien PLUi arrêté
417	FARCY Guillaume	Demande d'information au sujet de la mixité sociale : quelles sont les obligations en terme de production de logements sociaux pour les Résidences Services gérées (étudiant, affaires, sénior, ...)	Les servitudes de mixité sociale s'appliquent à l'ensemble des opérations créant de la surface de plancher.	Aucun Rq: La Commune de Saint-Nazaire a fait la demande lors de sa délibération de modifier le règlement sur la mixité sociale afin d'exonérer de cette servitude, les résidences étudiantes d'initiative publique
351	Caroline THIBAULT	Interrogation sur la politique générale de logement de Pornichet.	Se reporter au mémoire en réponse-(annexe 1 volet habitat)	Aucun
340	Anonyme	Crainte de destruction d'arbres par rapport à l'opération localisée rue des Evens/avenue Porson.	L'OAP ne va pas à l'encontre de l'AVAP, cette dernière sera prise en compte lors de l'élaboration du projet.	Aucun
271	Le Bail Jean-Charles	La personne s'interroge sur l'application de la règle concernant les clôtures.	Il est conseillé à l'intéressée de rencontrer le service instructeur avec son projet.	Aucun

236	Doizon Marc	Demande 1 : Demande d'information sur les ER 34, 55 et 53. Demande 2 : Demande de précisions sur la politique de l'arbre (EBC pour particulier)	-Les emplacements réservés pour l'élargissement de voies correspondent à une traduction du plan de Déplacement communal. -Voir mémoire en réponse pour la politique de l'arbre (thème 6)	Aucun
234	Mahé Serge	La demande revient à connaitre les possibilités de réalisation d'un projet en UHA3.	Le double rideau est interdit mais peut être que la configuration permet la construction d'une maison.	Aucun
221	Carnelle Vincent	Questionnements sur la politique de l'arbre	La politique de préservation des arbres à l'échelle intercommunale est explicitée dans le mémoire en réponse.	Aucun
220	Carnelle Vincent	Demande relative à l'articulation entre l'AVAP et le PLUi.	Cf mémoire en réponse L'AVAP de Pornichet constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux autorisations d'urbanisme.	Aucun
173	GEFFROY Daniel	Demande si des places de stationnement seront créées derrière la salle des Forges.	Hors champ PLUi, interroger directement la Commune	Aucun
136	LESTRADE Michel	Interrogation sur évolution d'un zonage (2AU en AA1), hors enveloppe urbaine et en limite de la coupure d'urbanisation	Cf mémoire en réponse-Méthodologie de tracé de l'enveloppe urbaine	Aucun
76	LEAUTE Gilles	Demande que les parcelles 132 H 369, H 377, H 597 et H 368 situées au lieu-dit Ile du Grand Champ Commune de Pornichet soient ouvertes rapidement à la construction	Le zonage agricole est maintenu	Maintien PLUi arrêté
71	ROCHARD François	Demande concernant le changement de destination d'un local paramédical	Modification du réglement écrit pour interdire les changements de destinations des services (en + des commerces) en RDC en lgts	Modifier les dispositions générales • le linéaire commercial de type 3, où est interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial ou de service en habitation, bureaux et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; • le linéaire commercial de type 4, où est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial ou de service en débit de boisson (café et bar), habitation, bureaux et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Cela te convient-il ?
9	MARTIN	Demande si la voie d'accès qui permet d'accéder au terrain situé derrière sa maison répond aux exigences réglementaires de la zone UBa2	Réponse à faire en précisant la notion d'accès	Aucun
Commune de Saint-Joachim				
137	Seignard Liliane	Renseignements pris sur la constructibilité de ses parcelles; est satisfaite. (UIb au PLUi / Ubp au PLU)	Observation n'appelant pas de réponse particulière	Aucun
466	Moyon Joel	Demande relative à la parcelle 168 C 1010 La parcelle construite se situant en F 1685	Le zonage est maintenu tel quel	Maintien du PLUi
465	Morand Geneviève	Demande la constructibilité des parcelles D 2796 et 1958 situées en zone 2AU	Modification du zonage avec la conservation d'un passage de 8m	Modification du zonage avec la conservation d'un passage de 8m

134	Brault Frédéric	Conteste le découpage de la parcelle en 2 zones (UIa et NJ) et propose un ajustement; le PLUi a repris exactement les limites du PLU.	La parcelle 168 C 289 est maintenue telle que présentée lors de l'enquête publique, à savoir une partie en UIa et une en partie NJ. La délimitation permet de construire un logement sur la partie UIa.	Maintien du PLUi
401	Thomas Roselyne	M Thomas s"oppose au linéaire commercial instauré rue Joliot Curie. (établissement commercial fermé par liquidation judiciaire; aucun repreneur depuis)	Le linéaire commercial ne concerne que les rez-de-chaussée, les projets pour les étages ne sont pas concernés par l'interdiction de changement de destination pour du logement	Maintien du PLUi
400	Picot Laurent	M Picot s"oppose au linéaire commercial instauré rue Joliot Curie. (souhaite se porter acquéreur de l'hôtel "Le cheval noir" pour réaliser une résidence de 8 logements)		
399	Mahé Hubert	M Mahé s"oppose au linéaire commercial instauré rue Joliot Curie. (établissement commercial fermé par liquidation judiciaire; lui a coûté beaucoup d'argent)		
397	Maire de Saint-Joachim	Mme le Maire demande une modification du règlement de la zone UIb; elle souhaiterait que la restauration y soit autorisée et le commerce de gros interdit. (pour ce dernier point il s'agit d'une erreur du règlement).	Le règlement de la zone UIb a été modifié afin que la restauration y soit autorisée et le commerce de gros interdit	Modification du règlement UIb avec autorisation de la restauration et interdiction des commerces de gros
266	Mairie de Saint-Joachim	La Commune demande la suppression d'un emplacement réservé puisque l'opération a été réalisée.	Suite à la réalisation de l'opération, l'emplacement réservé n°84 (numérotation à l'arrêt du projet) n'étant plus nécessaire celui-ci est supprimé	Suppression de l'ER 84
195	KECK Romuald	Dans le PLUi la totalité de la parcelle D 3761 est classée en zone constructible. Concernant l'accès et sa sécurité il sera nécessaire de voir avec le projet. Dans le règlement du PLUi, il n'y a pas de contre indication	La demande est hors champ du PLUi. La faisabilité du projet, sur la parcelle 168 D 3761, concernant l'accès et la sécurité sera analysée lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, par le Conseil départemental .	
Commune de Saint-Nazaire				
389	Latté M et Mme	A priori , sont satisfaits du classement "ensemble urbain remarquable"	observation n'appelant pas de réponse particulière	aucun
388	Beïda M et Mme	A priori , sont satisfaits du classement "ensemble urbain remarquable"	observation n'appelant pas de réponse particulière	aucun
387	Robineau - Vince M.	Le zonage de la parcelle (HK 280) est identique à celui du PLU.	observation n'appelant pas de réponse particulière	aucun
297	Fortin Laure	Dénonce le "bétonnage" et la profusion de logements construits	observation n'appelant pas de réponse particulière	aucun
199	GRIMAUD, syndic, RENOU-MAINGUY Marie-Christine	Constat d'inondations rue B Palissy	observation n'appelant pas de réponse particulière-hors champs du PLU	aucun
97	Feraud/Merlet	Venus s'assurer qu'il n'y aurait pas de projet d'urbanisation à venir, à proximité de chez eux (zone agricole)	observation n'appelant pas de réponse particulière	aucun
33	Mahé Marie Claire	Venue se renseigner sur les possibilités de construction sur son terrain	observation n'appelant pas de réponse particulière	aucun
32	Lailler Gisèle	Venue se renseigner sur les possibilités de construction sur sa parcelle BD 244	observation n'appelant pas de réponse particulière	aucun
30	Gérard	Venu se renseigner sur les possibilités de construire	observation n'appelant pas de réponse particulière	aucun

462	Benadjo Frédérique	Demande de constructibilité-parcelle YC 104	réponse défavorable-coupure d'urbanisation	maintien du PLUi
461	Serre Bernardo	Demande de constructibilité-parcelle EY 270, 271	réponse défavorable-terrain non bâti dans une zone agricole (qui l'était déjà dans le PLU)	maintien du PLUi
446	Micouleau Gilles	Demande de constructibilité-parcelle EY 62 (doublon avec observations n°187 et 148)	réponse défavorable-la parcelle se situe dans un écart; terrain non bâti dans une zone agricole (qui l'était déjà dans le PLU)	maintien du PLUi
437	Morin Michelle	Demande le classement, en tant que monuments historiques, de l'usine élévatoire et du bâtiment du Service sanitaire maritime + transfert de l'écomusée	classement en cours par la DRAC	maintien du PLUi
421	Favennec Yannick	Demande de constructibilité-parcelle EV 459 / ferme de Trégouët	réponse défavorable-terrain non bâti dans une zone agricole (qui l'était déjà dans le PLU)	maintien du PLUi
407	MARTIN Jeanine	Demande de constructibilité-5 route des Fossés Martineaux	réponse défavorable-terrain non bâti dans une zone agricole (qui l'était déjà dans le PLU)	maintien du PLUi
393	Couronné thierry	Demande de constructibilité-parcelle YC 83 (doublon avec observation n°312)	réponse défavorable-terrain classé en 2AU (et dans le PLU aussi)	maintien du PLUi
381	Mahé Marie-Claire	Conteste un EBC sur sa parcelle EZ 393; souhaite que l'intégralité de sa parcelle (2500m²) soit constructible.	réponse défavorable- l'EBC est situé sur la parcelle voisine mais la construction en double rideau n'est pas aurorisée (zone UHa3)	maintien du PLUi
373	Praud Marie-José	Modification de zonage souhaitée (de AA1a en UBa1); parcelle située en limite de l'enveloppe urbaine;	réponse défavorable-parcelle déjà classée en A au PLU.	maintien du PLUi
361	Couronné christiane	Demande de constructibilité -parcelle EH 6 / impasse de Gonon (complément à l'observation n°226)	réponse défavorable-terrain situé dans le quartier de Saint-Marc ; hors enveloppe urbaine (déjà classé en A au PLU)	maintien du PLUi
353	Leshoussais@laposte.net	Demande de constructibilité-parcelles EV 511, 149,139,158	réponse défavorable-parcelles situées en écart, par conséquent classées en zone naturelle que ce soit dans le PLUi ou le PLU	maintien du PLUi
344	Anonyme	Demande de changement de zonage des parcelles BD 218, 243, 244, 245, 246. [UA4 au lieu de 2AU) Zonées en U au PLU.	Intégrées à la zone 2AU de Québrais pour une question de cohérence d'ensemble.	maintien PLUI
342	HARPIN Dominique	demande le maintien des parcelles BD 243 et 245 avec le même classement que la parcelle BD9, donc en zone UA4 (anciennement UBa1) Zonées en U au PLU.	Intégrées à la zone 2AU de Québrais pour une question de cohérence d'ensemble.	maintien PLUI
324	Anonyme	Demande de constructibilité des parcelles YC 117, 118.	réponse défavorable -Application Loi Littoral > parcelles situées dans le périmètre de la coupure d'urbanisation Pornichet/Saint-Nazaire	maintien du PLUi
312	COURONNE Thierry	Demande de constructibilité de la parcelle YC 83.	réponse défavorable- Camp de la Torpille. Zonée en 2AU au PLU	maintien du PLUi
308	PRAUD Marie José	Demande de constructibilité de la parcelle EI 376.	réponse défavorable-parcelle en zone A au PLU. (en limite de l'enveloppe urbaine).	maintien du PLUi
281	ORAIN NELLY	Demande de constructibilité de la parcelle AO 81 ou déplacement limite	réponse défavorable- parcelle située dans le hameau de Lesnais; pas de construction en double rideau (UH3) (anciennement en UB2)	maintien du PLUi
273	GAUTIER Patricia	Demande de constructibilité des parcelles EV 511, 149, 139, 158. (doublon avec observation n° 353)	réponse défavorable- il s'agit d'un écart; déjà situé en zone N au PLU	maintien du PLUi
230	Gautier Patricia	Demande de constructibilité des parcelles EV 511,149,139,158. (doublon avec observation n° 353)	réponse défavorable- il s'agit d'un écart; déjà situé en zone N au PLU	maintien du PLUi

226	Couronné Christiane	Demande de constructibilité -parcelle EH 6 / impasse de Gonon (complément à l'observation n°361)	réponse défavorable-terrain situé dans le quartier de Saint-Marc ; hors enveloppe urbaine (déjà classé en A au PLU)	maintien du PLUi
215	MICHEL Paul	Demande de modification d'EBC-parcelles DM 374, 366	réponse défavorable-terrain boisé proche du littoral. L' EBC est un outil pour protéger ces espaces de toute constructibilité; par ailleurs, la Commune engage une étude sur l'arbre, sur l'ensemble de son territoire.	maintien du PLUi
210	Vaillant Michel	Demande de constructibilité de la parcelle HM 280	réponse défavorable-Zone agricole, hors enveloppe urbaine (déjà en A au PLU)	maintien du PLUi
191	Wathier - Clément M et Mme	Demande de repositionnement d'un EBC dans le quartier de Porcé -parcelles DM 246 et 243	réponse défavorable-la Commune engage une étude sur l'arbre, sur l'ensemble de son territoire.	maintien du PLUi
189	Consorts Poyard	Demande de constructibilité des parcelles AP 8 et 292.	réponse défavorable-parcelles Localisées dans l'écart de Marsac. zonées en A et N au PLU.	maintien du PLUi
187	Micouleau Gilles	Demande de constructibilité de la parcelle EY 62 (doublon avec observations n°446 et 148)	réponse défavorable-la parcelle se situe dans un écart; terrain non bâti dans une zone agricole (qui l'était déjà dans le PLU)	maintien du PLUi
185	Le Cadre Jean-Marc	Demande de constructibilité de la parcelle EP 138.	réponse défavorable- jouxte l'enveloppe urbaine du hameau de la Villès Mollé (UHa1); déjà zonée en A au PLU.	maintien du PLUi
182	Gautier Gérard	Demande de constructibilité de la parcelle EV 459.	réponse défavorable- surface de 4000 m² qui parait exploitée (vue aérienne). Difficilement réintégrable à l'enveloppe urbaine du hameau de Dissignac Nord .Zonée en A au PLU.	maintien du PLUi
180	Foucret M.	Demande de constructibilité de la parcelle HK 262. Zonée en A au PLU.	réponse défavorable-en limite d'enveloppe urbaine; déjà zonée en A au PLU.	maintien du PLUi
178	Indivision Denie	Demande 1 : Demande de constructibilité de la parcelle 184 AR 4. Demande 2 : Demande de constructibilité de la parcelle 184 AR 128.	réponses défavorables -demande 1, parcelle localisée dans le PEAN. -demande 2 , parcelle localisée dans un écart et classée en N au PLU.	maintien du PLUi
176	Bonnet M.	Demande de constructibilité de la parcelle EY 150.	réponse défavorable- jouxte le hameau de Dissignac; difficilement réintégrable en UHa; Zonée en A au PLU.	maintien du PLUi
150	Benaglio - Rivallin Mme et M	Demande de constructibilité de la parcelle YC 104	réponse défavorable-parcelle zonée en A (classement identique au PLU), à l'interface de l'enveloppe urbaine dans l'espace proche du rivage (Saint-Marc).	maintien du PLUi
148	MICOULEAU Philippe	Demande de constructibilité de la parcelle EY 62 (doublon avec observations 10, 446 et 187)	réponse défavorable-la parcelle se situe dans un écart; terrain non bâti dans une zone agricole (qui l'était déjà dans le PLU)	maintien du PLUi
123	Mebkhouti Mathilde	Demande assainissement collectif parcelle HL 1039	réponse défavorable-parcelle située en limite de zone urbaine; déjà en zone A dans le PLU	maintien du PLUi
69	Perrais André	Demande de constructibilité des parcelles YC 104, 105, 106 et 107 (doublon avec observation n°34)	réponse défavorable-il s'agit d'un écart ; parcelle déjà classée en A au PLU	maintien du PLUi
68	DEFOSSE Eric	Demande de constructibilité de la parcelle EV 200	réponse défavorable -parcelles classées en zone AA2 (en A dans le PLU)	maintien du PLUi
56	MOREAU Julia	Demande de constructibilité de la parcelle AC 158	réponse défavorable-La parcelle se situe dans un écart / Marais d'UST (zone A au PLU)	maintien du PLUi
35	Perrais André	Demande de constructibilité des parcelles YC 104, 105, 106 et 107 (doublon avec observation n°69)	réponse défavorable- il s'agit d'un écart ; parcelle déjà classée en A au PLU	maintien du PLUi

34	Orain Nelly	Demande de constructibilité de la parcelle AO 81	réponse défavorable- parcelle située dans le hameau de Lesnais; pas de construction en double rideau (UHa3) (anciennement en UB2)	maintien du PLUi
24	Ardouin Roselyne	Demande de constructibilité de la parcelle HN 566	réponse défavorable-parcelle située au coeur d'une zone agricole et du PEAN.	maintien du PLUi
291	MARINIER Marie	Demande de constructibilité de la parcelle EV 266	réponse défavorable- terrain déjà classé en zone A au PLU; mais soulève aussi le problème d'entretien de tels terrains.	maintien du PLUi
14	ELAN Anthony	Demande de constructibilité des parcelles EW 157,158	réponse défavorable- hors enveloppe urbaine (hameau de Dissignac); parcelles déjà en zone A dans le PLU	maintien du PLUi
13	LE BOUQUIN Joseph	Demande de constructibilité de la parcelle EV 342	réponse défavorable- hors enveloppe urbaine (hameau de Dissignac); parcelles déjà en zone A dans le PLU	maintien du PLUi
10	Micouleau Gilles	Demande de constructibilité de la parcelle EY 62 (doublon avec observations 148, 446 et 187)	réponse défavorable-la parcelle se situe dans un écart; terrain non bâti dans une zone agricole (qui l'était déjà dans le PLU)	maintien du PLUi
7	Guilleux Marie-Jeanne	Demande de constructibilité des parcelles AC 40, HR 453, 450, 446, 420b	réponse défavorable- les parcelles se situent dans un écart; terrains non bâtis dans une zone agricole (qui l'étaient déjà dans le PLU)	maintien du PLUi
2	Pitard	Demande de constructibilité des parcelles HR 199, 449, 452	réponse défavorable- les parcelles se situent dans un écart; terrains non bâtis dans une zone agricole (qui l'étaient déjà dans le PLU)	maintien du PLUi
1	Lefort Nelly	Demande de constructibilité de la parcelle EN 56	réponse défavorable- hors enveloppe urbaine ; parcelle déjà en zone A dans le PLU	maintien du PLUi
439	Boulet Annie	Remarque sur la TVB; + demande de remettre à l'air libre le ruisseau sur le square frères Berthaud -	Ce linéaire est inscrit au programme de travaux du contrat territorial littoral. Des travaux de rehaussement du lit, diversification du lit mineur et enlèvement des obstacles + ouvrages transversaux (au niveau su square) sont prévus.	maintien du PLUi
434	Herriou Claude	Demande une "meilleure" constructibilité de la parcelle EW 265	réponse défavorable-parcelle se trouvant sur le secteur du hameau de Dissignac	maintien du PLUi
413	Mairie de Saint-Nazaire	Demande une adaptation pour le projet de la Guinguette étang du bois Joalland	réponse favorable-changement de zonage permettant la réalisation du projet.	Les parcelles concernées sont classées en UAb3 et UAC1
386	Le Clainche Camille	Demande la réintégration d'une parcelle (AX n° 468) en UAb3 (au lieu de UAb1), pour une question de cohérence par rapport au reste de sa propriété. (toutes ses parcelles font l'objet d'un même zonage dans le PLU)	réponse défavorable-pas de limite d'emprise au sol en UAb3; on reste sur UAb1 (emprise au sol limitée à 60%)	maintien du PLUi
384	Chausse Michel	Demande un reclassement en zone d'équipements, de parcelles classées en UL au PLU mais en UBa1 au PLUi. (parcelles YL 72 et 208); parcelles très boisées, situées à proximité de la coulée verte de la Courance.	réponse défavorable-la Commune engage une réflexion sur les arbres, sur l'ensemble du territoire.	maintien du PLUi
383	Heurteau-Soupault M.	Demande le déclassement partiel d'un EBC, parcelle YI 24 (Parcelle entièrement boisée; une étude sanitaire des arbres est jointe à la demande).	réponse défavorable-la Commune engage une réflexion sur les arbres, sur l'ensemble du territoire.	maintien du PLUi
377	Me Bertrand VENDE	Intervention pour Lidl pour la parcelle située au rond-point des Six-chemins (correction de l'erreur matérielle pointée par la Commune dans sa délibération -parcelle EP 609 à reclasser en AE1 + modification de la hauteur à l'égout) (Observation pour le dossier Lidl rond-point des Six-Chemins enregistrée également sous le n°379)	réponse favorable - le PLU de la Commune avait fait l'objet d'une modification qui n'a pas été prise en compte dans le PLUi	intégration prise en compte/ classement de la parcelle EP 609 en AE1; création d'un zonage AE1a; par ailleurs, le règlement de la zone est adapté (hauteur maximale à l'égout (H1) de 4,5 m)

376	Anonyme	Demande que le projet de ferme biologique "Chèvres et Choux", à St Marc sur mer, soit sécurisé en maintenant l'accès à la ferme actuel (et donc le zonage agricole] C'est l'avenir de la ferme qui est en jeu; or son développement a été validé par les collectivités. Il en va aussi de l'équilibre du territoire agricole et environnemental de tout le secteur, ainsi que des productions de qualité pour les consommateurs. (parcelles EP 457, 468, 469]	réponse favorable-maintien de l'accès en zone agricole; évolution du règlement	Classement de l'accès en zone AA1a (parcelles EP 468 et 469) + modification du règlement pour autoriser le camping à la ferme
355	MORIN Michel	Observations formulées sur différents aspects du PLUi (zonage UAd2 en particulier, stationnement). (doublon avec observation n° 385)	éléments de réponse apportés dans le mémoire en réponse	pas d'impact sur le PLUi
334	Boulet Annie	Demande 1 : Revoir le périmètre de la zone 2AU du Crépelet. Demande 2 : Revoir le tracé du cours d'eau sur le secteur Crépelet. car il ne correspond pas à la réalité. Demande 3 : Etendre le PEAN sur St-Marc Demande 4: renforcer la TVB	-pas de modification de zonage -En ce qui concerne le tracé du cours d'eau, il est inscrit au programme de travaux du contrat territorial littoral. Des travaux de rehaussement du lit, diversification du lit mineur et enlèvement des obstacles + ouvrages transversaux (au niveau du square) sont prévus. -le PEAN est une procédure portée par le Conseil départemental	maintien du PLUi
326	QUERTELET JOELLE	Demande la reconnaissance de la possibilité de changement de destination pour le bâti situé parcelle EP 647 (doublon avec observations n°325 et 188)	réponse favorable-bâti déjà pastillé	une vérification est faite des bâtis concernés
325	QUERTELET JOELLE	Demande la reconnaissance de la possibilité de changement de destination pour le bâti situé parcelle EP 647 (doublon avec observations n°326 et 188)	réponse favorable-bâti déjà pastillé	une vérification est faite des bâtis concernés
296	DELEMARRE Jean-Louis / Eliane	Demande à passer en zone boisée classée une zone actuellement en potager et qui le restera (parcelle CW 243/ anciennement CW 232)	réponse défavorable	maintien du PLUi

292	habitants du quartier du petit Maroc	Observations formulées sur différents aspects du PLUi (zonage UAd2 en particulier, stationnement). Remarques formulées également sur le PDU	éléments de réponse apportés dans le mémoire en réponse	L'intervention vise notamment le caractère générique du règlement de la zone UAd2. Ce choix est cependant maintenu au PLUi approuvé car il correspond spécifiquement à un secteur de projet pour lequel, à la fois les formes urbaines et architecturales les implantations, les mixités de programmation, etc. nécessitent de une certaine souplesse. C'est la raison pour laquelle il a été fait le choix d'une OAP guide qui pré-identifie certains programmes, qui marque des cônes de vues, qui décrit les intentions poursuivis pour ce secteur. Dans un secteur à projet qui, par nature, est doté de règles qui permettent la mutation et l'innovation, l'OAP revêt un rôle prépondérant en fixant les objectifs d'aménagement à respecter. Il est à noter par ailleurs la demande du Grand Port Maritime d'alléger les intangibles du projet et de donner davantage de flexibilité au développement de ce secteur. La CARENE ne donne pas suite à cette demande et vient préciser l'OAP en indiquant que le "socle d'espaces publics" peut accueillir des constructions.
286	Morvan - Jariégant M et Mme	Souhaitent le classement de chênes bordant leur propriété (parcelles AS 63 et 59)	Réponse défavorable- étude en cours sur les arbres, à l'échelle de la commune	maintien du PLUi
277	CHAUSSE Michel	Demande 1 : Evolution de zonage des parcelles YL 72 et 208 de UB en UQb (Zonée en UL au PLU). Demande 2 : questionnement sur espace boisé localisé sur les parcelles YL 83 et 84. Demande 3 : Ajout d'un EBC sur les parcelles YL 72 et 208.	réponse défavorable-étude en cours sur les arbres, à l'échelle de la commune; sur les parcelles YL 83 et 84, il s'agit bien d'un EBC et non d'un espace ''Arbres, haies, alignement d'arbres et espaces boisés répertoriés''	maintien du PLUi
245	Roy Isabelle	Demande de déclassement d'un EBC sur la parcelle DM 259.	réponse favorable-(révision PLU SN 2009). Parcelle située dans la bande des 100 m Loi littoral	la parcelle DM 259 est classée en EBC
188	Quertelet - Berger Joëlle	Demande la reconnaissance de la possibilité de changement de destination pour le bâti situé parcelle EP 647 (doublon avec observations n°325 et 326)	réponse favorable-bâti déjà pastillé	une vérification est faite des bâtis concernés
177	Chasies M et Mme	Demande de constructibilité de la parcelle 184 YC 115. parcelle située dans le coupure d'urbanisation n°39 , classée en A au PLU.	conservation du classement en A	maintien du PLUi
170	Moutault Martin	Projet "chèvres et choux" Demande 1 : Mettre les parcelles EP 468/469 en A. Demande 2 : Réalisation d'un camping sur les parcelles EP 458/459/460 + Construction d'un bâtiment sur les parcelles EP 462/463/464. Vocation de la zone agricole qui permet les constructions destinées aux commerce et activités de service (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme...) constituant une activité accessoire liée à une exploitation agricole en activité et localisées sur le lieu du siège d'exploitation ;	réponse favorable-maintien de l'accès en zone agricole; évolution du règlement	classement de l'accès en zone AA1a (parcelles EP 468 et 469) + modification du règlement pour autoriser le camping à la ferme

122	GUICHARD SABINE	Demande la constructibilité de la parcelle AZ 408 ; il s'agit d'un nouveau lotissement qui date d'un an environ avec un permis de construire une maison individuelle (en cours de construction).	réponse favorable- car PA accordé et PC en cours	Intégration des parcelles AZ 410, 409, 408 et 407 en zone UBa1 car elles ont toutes reçu un permis de construire (lots du permis d'aménager n° 04418417T3001)
120	POMIES NADINE	demande de constructibilité pour les parcelles HL 777, 779 ,780	réponse défavorable-parcelles très proches du bourg de l'Immaculée mais déjà en zone A au PLU	maintien du PLUi
96	Delissen/Bellec/Pomiès Mmes	demande de constructibilité pour les parcelles HL 777, 779 ,780	réponse défavorable-parcelles très proches du bourg de l'Immaculée mais déjà en zone A au PLU	maintien du PLUi
89	MICHEL Paul	Signale des erreurs sur le tracé d'un cours d'eau (parcelle DM 374) et sur les informations mentionnées dans la fiche de recensement d'un bâti patrimonial (parcelle DM 367 au lieu de DM 363)	[ancien phare de Porcé : 15 chemin du phare de Porcé et non 25 chemin de dames]	la fiche est corrigée
60	Duringer Roselyne et Charles	Demande de classement d'un arbre remarquable parcelle YE 16; vu avec le service Espaces Verts de la Ville	réponse défavorable-étude en cours sur les arbres, à l'échelle de la commune	maintien du PLUi
26	Blayac Laurent	Demande de déclassement de l'EBC pour la parcelle DM 349	réponse défavorable-parcelle proche du littoral	maintien du PLUi
285	Michel Morin	Observations formulées sur différents aspects du PLUi (zonage UAd2 en particulier, stationnement). (doublon avec observation n° 355 et en lien avec observation n°292	éléments de réponse apportés dans le mémoire en réponse	pas d'impact sur le PLUi
379	VENDE Bertrand	Intervention pour Lidl pour la parcelle située au rond-point des Six-chemins (correction de l'erreur matérielle pointée par la Commune dans sa délibération -parcelle EP 609 à reclasser en AE1 + modification de la hauteur à l'égout)(doublon avec observation n°377)	réponse favorable - le PLU de la Commune avait fait l'objet d'une modification qui n'a pas été prise en compte dans le PLUi	intégration prise en compte/ classement de la parcelle EP 609 en AE1; création d'un zonage AE1a; par ailleurs, le règlement de la zone est adapté (hauteur maximale à l'égout (H1) de 4,5m)
403	Vivre A Méan-Penhoët	Demande: - que la zone UEC2 destinée à assurer une zone de transition entre le secteur industriel et le secteur résidentiel, soit étendue (a minima jusqu'au gymnase Marc Garnier);(BX 304 en UEe2) -que l'ancien parking des autocar, rue A Thomas, soit exclue de la zone UEe1 et intégré dans la zone UAb1 (parcelles BT 261, 309, 310 à réintégrer en UAb1 ou UEe2 + correctif dans descriptif zone UAb1)	réponse apportée dans le cadre du mémoire en réponse "*A la faveur de la contribution de l'association Vivre à Méan-Penhoët, la collectivité a réinterrogé la pertinence du zonage UEe2 pour prendre en compte les enjeux d'interface entre le secteur d'activité et les lieux habitations. Ainsi, la zone UEe2 sera prolongée le long de la rue de Trignac jusqu'à la rue Clément Ader.* *Concernant la demande sur le parking : les parcelles ont été récemment acquises par la CARENE dans l'objectif de maitriser la destination du secteur. La CARENE sera vigilante à développer un projet compatible avec le secteur habité avoisinant.* "	modification du zonage : la zone UEe2 est prolongée le long de la rue de Trignac jusqu'à la rue Clément Ader.

390	Association Vivre à Méan Penhoët	Demande: - que la zone UEC2 destinée à assurer une zone de transition entre le secteur industriel et le secteur résidentiel, soit étendue (a minima jusqu'au gymnase Marc Garnier);(BX 304 en UEe2) -que l'ancien parking des autocar, rue A Thomas, soit exclue de la zone UEe1 et intégré dans la zone UAb1 (parcelles BT 261, 309, 310 à réintégrer en UAb1 ou UEe2 + correctif dans descriptif zone UAb1)	réponse apportée dans le cadre du mémoire en réponse "*A la faveur de la contribution de l'association Vivre à Méan-Penhoët, la collectivité a réinterrogé la pertinence du zonage UEe2 pour prendre en compte les enjeux d'interface entre le secteur d'activité et les lieux habitations. Ainsi, la zone UEe2 sera prolongée le long de la rue de Trignac jusqu'à la rue Clément Ader.* *Concernant la demande sur le parking : les parcelles ont été récemment acquises par la CARENE dans l'objectif de maitriser la destination du secteur. La CARENE sera vigilante à développer un projet compatible avec le secteur habité avoisinant* ."	modification du zonage : la zone UEe2 est prolongée le long de la rue de Trignac jusqu'à la rue Clément Ader.
385	SPCNE	Demande des précisions sur coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire; estime qu'elle est supprimée dans le PLUi.	Au regard de l'ensemble des prescriptions existantes à reporter sur le plan de zonage et afin de garantir la lisibilité de l'information, la collectivité a fait le choix d'une cartographie propre à l'application de la Loi Littoral dont il est rappelé que les prescriptions s'imposent aux autorisations d'urbanisme.	maintien du PLUi
323	MOUTAULT	Projet "chèvres et choux" Demande 1 : Mettre les parcelles EP 468/469 en A. Demande 2 : Réalisation d'un camping sur les parcelles EP 458/459/460 + Construction d'un bâtiment sur les parcelles EP 462/463/464. Vocation de la zone agricole qui permet les constructions destinées aux commerce et activités de service (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme...) constituant une activité accessoire liée à une exploitation agricole en activité et localisées sur le lieu du siège d'exploitation ;	réponse favorable-maintien de l'accès en zone agricole; évolution du règlement	classement de l'accès en zone AA1a (parcelles EP 468 et 469) + modification du règlement pour autoriser le camping à la ferme
78	BACAVIN Daniel	S'interroge sur le maintien de Cargill malgré les risques.		maintien du PLUi
463	Thorel Gilles	Remarques d'ordre général sur les évolutions règlementaires (construction en double rideau, hauteur , secteur spavillonnaires à préserver)	n'appelle pas de réponse de la collectivité	maintien du PLUi
417	FARCY Guillaume	Questionnement sur la mixité sociale : quelles sont les obligations en terme de production de logements sociaux pour les Résidences Services gérées (étudiant, affaires, sénior, ...)	Actuellement, les périmètres de mixité sociale s'appliquent à l'ensemble des opérations créant de la surface de plancher. La Commune de Saint-Nazaire a fait la demande, dans le cadre de sa délibération de modifier le règlement sur la mixité sociale afin d'enlever certains hébergements comme les résidences étudiants..	évolution du règlement sur ce point
382	Amossé Martine	Transmission d'un recours gracieux sur opposition à une déclaration préalable pour la réalisation d'une clôture; mais il n'y a aucune demande explicite.	n'appelle pas de réponse de la collectivité	maintien du PLUi
331	DUJARDIN Gisele	Demande d'informations sur emplacement réservé ER 121 et signale une erreur sur le tracé d'un cours d'eau	n'appelle pas de réponse de la collectivité Demande 1 : L'ER 121 correspond à la retenue de Crepelet. Demande 2 : .Après vérification sur site, la mise à jour pourra être proposée à la DDTM qui réactualise la couche tous les ans	maintien du PLUi

190	Toutain Daniel	Demande le respect des règles de constructibilité conforme à l'environnement voisin (parcelle BH 681)	n'appelle pas de réponse de la collectivité	maintien du PLUi
183	Halgand Patrice	Demande de confirmation que la parcelle AS 66 est constructible.	Oui, la parcelle est située dans le hameau des Carois de Cuneix	maintien du PLUi
147	Anonyme	S'interroge sur les droits d'extension d'une vieille construction située en bord de mer et transformée en maisonnette sans autorisation .	n'appelle pas de réponse de la collectivité	maintien du PLUi
141	Anonyme	S'interroge sur l'absence de zonage d'assainissement eaux usées .	observation traitée par la DCE	maintien du PLUi
Territoire de la CARENE				
Aménageur				
294	SONADEV	Différents points du règlement sont requestionnés par la SONADEV eu égard aux opérations qu'elle pilote, arrivées en phase opérationnelle.	Réponse favorable.	Le Plui intégre les différentes demandes reglementaires formulées.
Agriculture				
424 425	Guiheneuf Patrick Représentant syndicat agricole	Représentant syndicat agricole -pointe les "handicaps" de l'agricuture nazairienne (arificialisation des terres hautes, construction linéaire, montée des eaux) -s'interroge sur plusieurs points du règlement (constructions/mares , "changement de destination , photovoltaïque, logements de fonction,...)	Un grand nombre de constructions linéaires ont fait l'objet de suppression afin de répondre à la législation. Les mares seront protégées dans le cadre du PLUi notamment à travers l'inventaire des zones humides. Vérification de la règlementation du périmètre sanitaire lors d'un changement de destination. Le photovoltaïque se situe exclusivement sur des terres polluées. L'accès des terres sur des routes départementales est réglementé par le département, le PLUi doit respecter cette réglementation. Les logements de fonction ont été réglementés par l'Etat afin d'éviter le mitage tout en permettant l'activité agricole. Dans une optique de réduction de la consommation d'espace et de réduire la constructibilité dans les campagnes, la législation interdit toutes nouvelles constructions. Par conséquent, le PLUi doit passer en A ou N les écarts. La protection des cours d'eau suit la règlementation préconisée par l'Etat.	Certaines des observations formulées par les personnes publiques associées ont amené des évolutions du document qui rejoignent ces demandes

Chaume				
140	Cruchet Dominique	Question du chaume, des coûts de réfection et de la prise en charge par la CARENE ;	Se réferer au mémoire en réponse	Le PLUi intégre au plan de zonage le recensement du bâti, transmis par le PNRB dans le cadre de son avis, qui fait l'objet de la prescription chaume.
127	CAPELLI Christian	Question relative aux chaumières et à la préservation des toits en chaume. + question relative aux inondations + évacuation des EU.		
66	FRELICOT Francine	Demande une aide financière pour la réfection de sa toiture en chaume (chaumière patrimoniale)		
61	AOUSTIN Jean-François	Observation sur question du chaume et coût de réfection de la toiture		
359	Anonyme	Contribution qui porte sur une proposition d'aide financière, conseils pour éviter la standardisation de l'architecture en Brière.		
395	Lebeau François	Demande que l'obligation de remise en état des toitures, en chaume, ne soit maintenue que si elle est accompagnée d'une aide financière de la CARENE.		
205	Eyzac Danielle	Interrogation sur les financements de l'application des toits en chaume Comment obliger les toits en chaume ?		
295	Anonyme	Réponse groupée pour le chaume. Pour les clôtures, rappeler l'obligation de déposer une demande et de respecter le règlement.		
227	SCHORNSTEIN Sophie	Demande individuelle relative à la problématique chaume		
140	Cruchet Dominique	Demande individuelle relative à la problématique chaume, des coûts de réfection et de la prise en charge de la CARENE ;		
135	Renoux M.	Demande individuelle relative à la problématique chaume		
304	Me EVENO Nicolas	Demandes de l'association APCB : - avis défavorable au PLUi en l'état - retenir comme fondée et légitime la proposition de modification de l'article 2.3.4 sur les dispositions relatives aux secteurs de patrimoine de chaumières - identifier précisément les zones où le chaume sera obligatoire - préciser les raisons qui ont conduit à des différenciations entre les chaumières patrimoniales, identitaires et contemporaines - préciser les contraintes architecturales applicables aux nouvelles constructions qui se situeront dans les zones à chaume obligatoire		

2020 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 4 Février 2020

EXTRAIT N° 2020.00063 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

- en exercice : 58
- présents : 47
- représentés : 8

Date de convocation :
28 Janvier 2020

Secrétaire de séance :
Frédérique Martin

L'an deux mille vingt, le quatre février à 18 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, Président.**

Etaient présents :
BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE, M. Pierre THOMERE
DONGES : M. François CHENEAU, M. Louis OUISSE, Mme Claire DELALANDE, M. Jean-Marc NICOLLET
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY, Mme Marie Hélène MONTFORT
MONTOIR-DE-BRETAGNE : Mme Michèle LEMAITRE, Mme Marie-Christine DELAHAIE, M. Yannick JIMENEZ
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, M. Edouard DEUX, Mme Nicole DESSAUVAGES
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Jérôme DHOLLAND, M. Thierry RYO
SAINT-JOACHIM : Mme Marie Anne HALGAND, M. Roger VEILLAUD
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Alain MICHELOT, Mme Lydia MEIGNEN
SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, Mme Pascale HAMEAU, M. Yvon RENEVOT, Mme Lydie MAHE, M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Gaëlle BENIZE, M. Patrice BULTING, Mme Pascale CLEMENT, M. Alain MANARA, Mme Céline GIRARD, Mme Françoise LESTIEN, M. Kada MAHOUR, Mme Catherine ROUGE, M. Jean-Michel TEXIER, Mme Sandra VANDEUREN, M. Gauthier BOUCHET, Mme Sarah TRICHET ALLAIRE, M. Jean Luc SECHET, Mme Lydia MANTZOUTSOS, M. Fabrice BAZIN, Mme Jacqueline RIICA
TRIGNAC : M. Claude AUFORT, M. David PELON, M. Jean Louis LELIEVRE, Mme Capucine HAURAY

Absents représentés :
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Joël JOUAND donne pouvoir à Mme Marie-Christine DELAHAIE
PORNICHET : M. Alain SAILLANT donne pouvoir à M. Jean-Claude PELLETEUR
SAINT-NAZAIRE : Mme Laurianne DENIAUD donne pouvoir à Mme Gaëlle BENIZE, M. Christophe COTTA donne pouvoir à M. Jean Luc SECHET, Mme Florence BEUVELET donne pouvoir à M. Jean-Michel TEXIER, M. Xavier PERRIN donne pouvoir à Mme Lydie MAHE, M. Jean Luc GUYODO donne pouvoir à Mme Françoise LESTIEN, Mme Emmanuelle BIZEUL donne pouvoir à M. Alain MANARA

Absents excusés :
PORNICHET : M. Robert BELLIOT
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : Mme Catherine LUNGART
SAINT-NAZAIRE : M. William DUVAL

Commission : Commission Urbanisme et Aménagement durable

Objet : Compétence aménagement de l'espace communautaire - Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Obligation sur l'ensemble du territoire de soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture et les travaux de ravalement de façade - Approbation

2020 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 4 Février 2020

Commission : Commission Urbanisme et Aménagement durable

Objet : Compétence aménagement de l'espace communautaire - Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Obligation sur l'ensemble du territoire de soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture et les travaux de ravalement de façade - Approbation

---

Alain MICHELOT, Vice-président,

Expose,

Le Conseil communautaire vient d'approuver, par délibération de ce jour, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

La démarche générale de simplification administrative engagée par l'Etat depuis plusieurs années a conduit à limiter le nombre d'autorisations d'urbanisme. Ainsi, la pose de clôtures et les travaux de ravalement ne sont plus obligatoirement soumis à déclaration préalable.

Cependant, compte tenu de l'impact des clôtures sur l'environnement puisqu'elles marquent la limite entre le domaine privé et le domaine public, qu'elles contribuent à la bonne insertion du projet dans son environnement et participent à l'animation de la rue, il vous est proposé de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire. Cette obligation permettra d'assurer une cohérence de ces dispositifs sur le territoire, dans le respect du règlement du PLUi.

L'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme dispose que cette faculté appartient à l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU. En l'occurrence, il appartient donc au Conseil communautaire de la CARENE de soumettre ou non l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Par ailleurs, différentes raisons plaident en faveur de la nécessité de conserver un droit de regard sur les ravalements car les façades ont également un impact sur l'espace public et sur l'ambiance urbaine. Il convient de pouvoir assurer une harmonie d'ensemble et par typologie de secteurs, pour préserver les identités locales. Leur suivi est surtout la seule façon de permettre une bonne application de la charte de coloration jointe au dossier de PLUi, elle est le fruit du travail qualitatif mené par une architecte à l'échelle de notre territoire, en concertation avec les communes.

Ainsi, conformément à l'article R 427-17-1 du Code de l'Urbanisme, l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut également soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.421-12 relatif à l'édification de clôtures et R.421-17-1 e) relatif au ravalement de façade ;
Vu l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme ;
Vu le décret 2007-18 du 15 janvier 2007, pris pour l'application de l'ordonnance susvisée ;
Vu le décret n°2014-253 du 27 février 2014, relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;
Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2015 modifiant les statuts de la CARENE pour lui reconnaître la compétence en matière de PLU ;
Vu la délibération du Conseil communautaire du 4 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

2020 /

Considérant que l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme dispense de toute formalité, en son alinéa g, l'édification de clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que l'article R.421-2 du Code de l'Urbanisme dispense de toute formalité, en son alinéa m, les travaux de ravalement de façades, en dehors des cas prévus à l'article R.421-17-1 e) du Code de l'Urbanisme,

Considérant la volonté de la CARENE de permettre l'application des règles définies au chapitre 3.2 – « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », fixant les principes généraux relatifs aux constructions et aux clôtures,
Considérant la volonté de la CARENE de pouvoir mettre en application les dispositions relatives à la charte de coloration annexée au document de planification,

Le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, délibère et :
- décide d'instaurer le dépôt obligatoire d'une déclaration préalable pour l'édification de clôtures sur l'ensemble du territoire, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme,
- décide d'instaurer le dépôt obligatoire d'une déclaration préalable pour les travaux de ravalement de tout ou partie de bâtiment sur l'ensemble du territoire, en application de l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la CARENE et dans chacune des mairies durant un mois, d'une mention dans un journal et de sa publication au recueil des actes administratifs.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité précitées.

Le Président,
David SAMZUN

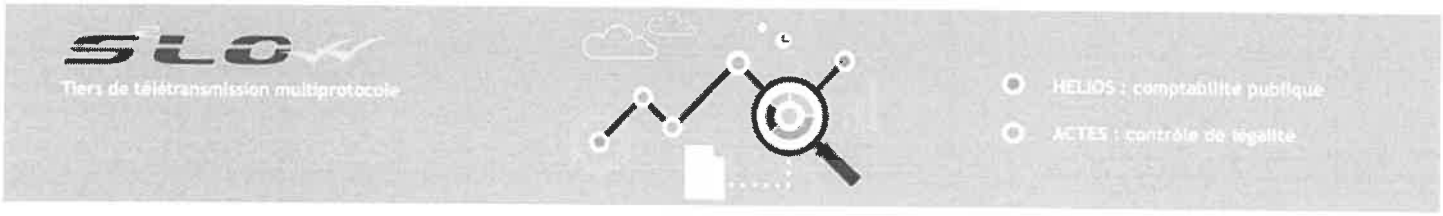


ADOPTE A L'UNANIMITE

Ce document a été signé électroniquement

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE
LE : 6 FEV. 2020

ET AFFICHAGE
LE : 11 FEV. 2020
Le Président de la CARENE
Et par délégation le Vice-président
Jean-Jacques LUMEAU



BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : La CARENE

Utilisateur : GUENEGO Audrey

Paramètre de la transaction :

	Type de transaction:	*Transmission d'actes*
	Nature de l'acte:	*Délibérations*
	Numéro de l'acte:	*D20200006310*
	Date de la décision:	*2020-02-06 00:00:00+01*
	Objet:	*Compétence aménagement de l'espace communautaire - Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Obligation sur l'ensemble du territoire de soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture et les travaux de ravalement de façade - Approbation*
	Documents papiers complémentaires:	*NON*
	Classification matières/sous-matières:	*2.1.9 - autres*
	Identifiant unique:	*044-244400644-20200206-D202000063I0-DE*
	URL d'archivage:	*Non définie*
	Notification:	*Non notifiée*

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
nom de métier:		
044-244400644-20200206-D202000063I0-DE-1-1_0.xml	*text/xml*	*4357*
nom de original:		
99_DE-044-244400644-20200204-D202000063I0-DE-1-1_1.pdf	*application/pdf*	*171307*
nom de métier:		
99_DE-044-244400644-20200206-D202000063I0-DE-1-1_1.pdf	*application/pdf*	*171307*

Cycle de vie de la transaction :

	Etat	Date	Message
	Posté	*6 février 2020 à 15h56min28s*	*Dépôt initial*
	En attente de transmission	*6 février 2020 à 15h56min28s*	*Accepté par le TdT : validation OK*
	Transmis	*6 février 2020 à 15h56min30s*	*Transmis au MI*

	Acquittement reçu	*6 février 2020 à 15h57min21s*	*Reçu par le MI le 2020-02-06*

DOSSIER n° 1

RAPPORT

(183 pages)

Enquête publique unique portant sur :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- le Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU)
- le Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP)

de la CARENE - Saint-Nazaire Agglo

(Département de Loire - Atlantique)

Enquête du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019

1ère Partie – RAPPORT d'ENQUÊTE

Désignation par le Tribunal Administratif (décision n° E19000074/44 du 29 Avril 2019) d'une Commission d'Enquête composée de 5 membres :
Gilbert FOURNIER (Président), Jany LARCHER (Vice-Président), Jean-Pierre JOUTARD,
Gérard LAFAGE, Alain RINEAU.

Enquête prescrite par l'arrêté communautaire N°2019.00214 du 23 juillet 2019.

Sommaire

I. I.Objet de l'enquête publique unique....5
I.1. Les quatre projets....5
I.1.1. Plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi....5
I.1.2. Plan de déplacements urbains – PDU....6
I.1.3. Zonage d'assainissement des eaux usées – ZAEU....6
I.1.4. Zonage d'assainissement des eaux pluviales – ZAEP....7
I.2. Cadre juridique et réglementaire de l'enquête et des projets soumis à l'enquête publique....7
I.2.1. Cadre réglementaire du plan local d'urbanisme intercommunal....7
I.2.2. Cadre réglementaire du plan de déplacements urbains....8
I.2.3. Cadre réglementaire du zonage d'assainissement des eaux usées....9
I.2.4. Cadre réglementaire du zonage d'assainissement des eaux pluviales....10
II. Présentation du projet de PLUi....12
II.1. Contexte d'élaboration....12
II.2. Territoire communautaire....13
II.2.1. Situation géographique....13
II.2.2. Les dix communes composantes :....13
II.3. Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD....20
II.3.1. Le défi du rayonnement et des coopérations....21
II.3.2. Le défi de l'attractivité par le cadre de vie....30
II.3.3. Le défi de l'équilibre et de la solidarité....35
II.4. Orientations d'Aménagement Programmées – OAP....41
II.4.1. Définition des OAP dans le code de l'urbanisme à l'article L151-7 :....41
II.4.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles....41
II.5. Règlements écrits et graphiques....56
II.5.1. Règlement écrit....56
II.5.2. Règlement graphique....60
II.6. Articulation avec autres plans et programmes....60
II.6.1. Compatibilité avec le SCOT de la métropole Nantes- Saint-Nazaire....61
II.6.2. Compatibilité avec le plan de déplacements urbains (PDU) de la Carène....70
II.6.3. Compatibilité avec le plan local de l'habitat (PLH)....70
II.6.4. Compatibilité avec le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Saint-Nazaire Montoir....72
II.6.5. Prise en compte des enjeux du PCAET....72
II.7.Concertations préalables....74
II.8.Composition du dossier de PLUi....76
III. Projet de plan de déplacements urbains – PDU....82
III.1. Généralités....82
III.2. La concertation préalable....82
III.3. Évaluation du PDU de 2006 et diagnostic du territoire....83
III.4. La stratégie et les objectifs....84
III.5. La déclinaison opérationnelle....85

III.5.1. Plan d'actions territorialisées....85
III.5.2. Livrets d'actions selon les modes de déplacement....88
III.6. Programmation financière....89
III.7. Dispositif de suivi et d'évaluation....90
III .8. Composition du dossier de PDU....90
IV. Présentation du projet de zonage d'assainissement des eaux usées – ZAEU....91
IV.1. Prise en compte du milieu naturel récepteur....92
IV.2. Propositions de zonage d'assainissement....94
IV.3. Incidence du projet de zonage sur les stations d'épuration....96
IV.4. Composition du dossier de ZAEU mis à l'enquête publique....97
V. Présentation du projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales – ZAEP....99
V.1. Prise en compte des milieux naturels récepteurs....99
V.2. Patrimoine eaux pluviales....99
V.3. Politique du zonage des eaux pluviales....100
V.4. Branchement, qualité des rejets et instructions des dossiers....102
V.5. Composition du dossier de ZAEP mis à l'enquête publique....102
VI. Avis des communes de la CARENE, des personnes publiques associées et consultées – PPA et PPC et de l'autorité environnementale – AE....104
VI.1. Avis émis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi....104
VI.1.1. Avis des communes de la CARENE....104
VI.1.2. Avis des personnes publiques associées et consultées – PPA et PPC....116
VI.1.3. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe....136
VI.2. Avis émis sur le projet de plan de déplacements urbains – PDU....141
VI.2.1. Avis des personnes publiques associées....141
VI.2.2. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)....144
VI.3. Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées....145
VI.4. Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales....145
VII. Organisation de l'enquête....146
VII.1. Désignation de la Commission d' Enquête....146
VII.2. Modalités de l'enquête....146
VII.3. Réunions préparatoires à l'enquête....148
VII.4. Visites des sites....149
VII.5. Publicité de l'enquête....151
VIII. Déroulement de l'enquête....154
VIII.1.Ouverture de l'enquête....154
VIII.2.Permanences....155
VIII.4.Climat de l'enquête....157
IX. Bilan de l'enquête....158
IX.1. Clôture de l'enquête....158
IX.2. Observations recueillies (sur registres papier, sur registre dématérialisé, par courrier et orales)....158
IX.3. Procès Verbal de synthèse....182
IX.4. Mémoire en réponse....183

ANNEXES :

1- Synthèse des observations recueillies (par ordre alphabétique des noms des déposants et numérotées par ordre de déposition)

2- Procès verbal de Synthèse (28 pages + synthèse de observations par thèmes et par communes)

3 – Mémoire en réponse (70 pages + 20 tableaux en réponse aux PPA)

4 – Publicité (lieux d'affichages+ certificats)

I. I.Objet de l'enquête publique unique

La présente enquête **publique unique** porte sur quatre projets : le plan local d'urbanisme intercommunal - PLUi, le plan de déplacements urbains - PDU, le zonage d'assainissement des eaux usées – ZAEU et le zonage d 'assainissement des eaux pluviales - ZAEP.

Il est à noter que parallèlement à l'enquête, le plan climat air énergie territorial - PCAET fait l'objet d'une consultation lors de l'enquête.

I.1. Les quatre projets

I.1.1. Plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi

Les instances communautaires, constituées suite aux élections de 2014, ont engagé une démarche de construction du projet d'agglomération pour la période 2016-2022.
Aussi, les élus des dix communes de La CARENE, après une phase d'information et de sensibilisation ont pris la décision de construire un PLU à l'échelle intercommunale.
La pertinence de l'échelle communautaire correspond au territoire de vie des habitants et permet de coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat (par le plan local de l'habitat - PLH), de déplacements (par l'instauration du PDU), de développement économique et touristique, d'environnement et de transition énergétique (avec l'élaboration du plan climat air énergie territorial - PCAET).

Cette démarche répond également aux obligations législatives de transfert de compétence urbanisme à l'échelle intercommunale et vient succéder au schéma de secteur de 2008 couvrant le territoire et devenant caduc à la révision du schéma de cohérence territoriale - SCoT Nantes-Saint-Nazaire approuvé le 19 Décembre 2016.

Une première étape a permis à la CARENE de se voir attribuer la compétence « Plan Local d'Urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » par un arrêté préfectoral du 17 novembre 2015. La décision du Conseil communautaire du 15 décembre 2015 a, dans un second temps, prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal - PLUi.

Ce document stratégique et opérationnel a fait l'objet d'une longue démarche de concertation , au travers d'une charte de gouvernance souhaitée par les dix maires de l'agglomération et les élus communautaires, afin de permettre l'émergence d'un projet partagé, prenant en compte à la fois les politiques nationales et les politiques d'aménagement du territoire, dans le respect des identités communales. Cette charte a été signée lors d'une première conférence intercommunale le 1er décembre 2015.

Ce projet de PLUi est donc le résultat d'un travail collectif et collaboratif qui a mobilisé autour des élus communautaires et communaux , un ensemble d'acteurs institutionnels et associatifs ainsi que de nombreux citoyens.

Il comporte de nombreux objectifs définis dans un souci constant de:

- Équilibre entre toutes les composantes ;
- Maîtrise de la consommation foncière ;
- Optimisation du tissu urbain en travaillant les formes urbaines et les densités dans le respect des spécificités territoriales ;
- Identification et valorisation de la trame verte et bleue ;
- Respect de la Loi Littoral à laquelle quatre communes de l'agglomération sont soumises (Donges, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint Nazaire) ;
- Valorisation du patrimoine et de traduction des identités ;

A l'issue de la phase de consultation réglementaire des personnes publiques associées - PPA et des personnes publiques consultées - PPC et concomitamment à celle de délibération des conseils municipaux des communes, membres de la CARENE, le Conseil communautaire le 30 avril 2019, après en avoir délibéré, fixe dans son arrêté le projet de PLUi qui fait l'objet de la présente enquête.

I.1.2. Plan de déplacements urbains – PDU

Le plan de déplacements urbains - PDU est un document cadre pour les mobilités, qui fait partie des dispositifs de planification stratégique. En tant qu'autorité organisatrice des mobilités, la CARENE est compétente pour l'élaboration du PDU conformément aux spécifications de l'article L.1214-3 du code des transports. Le document élaboré s'insère dans le projet global de territoire au même titre que le PLUi, le PLH et le PCAET.

La CARENE est actuellement dotée d'un PDU arrêté en 2006 qui comporte trois axes principaux d'action :

- Construire une agglomération de projet assurant un cadre de vie agréable ;
- Rééquilibrer les déplacements au profit des modes doux et alternatifs ;
- Développer un management de la mobilité inter-acteurs.

Dans un contexte d'évaluation des politiques publiques, la CARENE a procédé à une évaluation de son PDU en 2013-2014 qui a conduit au lancement en février 2015 d'une procédure de révision du document. C'est le nouveau PDU arrêté par délibération communautaire du 30 avril 2019 qui fait l'un des objets de la présente enquête.

I.1.3. Zonage d'assainissement des eaux usées – ZAEU

Le zonage d'assainissement des eaux usées délimite :

- Les zones d'assainissement collectif, où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est tenue d'assurer le contrôle de ces installations.

I.1.4. Zonage d'assainissement des eaux pluviales – ZAEP

Le principal objectif du zonage d'assainissement des eaux pluviales est d'instaurer une gestion intégrée des eaux pluviales au niveau des projets d'aménagement urbain, afin de :

- Réduire les risques d'inondations sur les secteurs à enjeux ;
- Préserver la qualité des milieux récepteurs.

Les prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales :

- Sont opposables à tout nouvel aménagement ou construction, qu'il soit public ou privé ;
- S'appliquent lors de la réalisation d'un projet impactant le ruissellement des eaux pluviales, qu'il s'agisse d'un projet de construction nouvelle, d'extension de construction existante, de démolition / reconstruction ;
- S'appliquent sur l'ensemble du territoire de la CARENE, avec des mises en œuvre différenciées selon les bassins versants et la nature des projets d'aménagement.

I.2. Cadre juridique et réglementaire de l'enquête et des projets soumis à l'enquête publique

L'organisation de la présente enquête publique est menée selon les articles R.123-9 et suivants du code de l'environnement.

I.2.1. Cadre réglementaire du plan local d'urbanisme intercommunal

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités vise à atteindre les objectifs suivants en matière d'urbanisme :

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites et des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains, la conservation du patrimoine culturel et les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;

- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- Le principe d'une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

Les lois engagement national pour l'environnement - ENE (Grenelle 1 et 2) d'août 2009 et juillet 2010 ont mis au cœur des politiques d'urbanisme la protection de l'environnement et la lutte contre le changement climatique. Le document d'urbanisme doit notamment aborder la modération de la consommation de l'espace, la diminution des déplacements, la réduction de l'émission des gaz à effet de serre, la préservation et la restauration des continuités écologiques, l'utilisation économe des espaces naturels et l'amélioration des performances énergétiques.

La loi accès au logement et à un urbanisme rénové – ALUR du 24 mars 2014 a renforcé les objectifs de production de logements tout en appuyant sur la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et d'assurer la transition écologique des territoires.

Le plan local d'urbanisme intercommunal est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la communauté d'agglomération, en application des articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 du code de l'urbanisme rénové, et plus particulièrement :

- Le contenu du dossier de PLUi est précisé par les articles L.151-1 à L.151-43 et R151-1 à R.151-53 ;
- La procédure de révision est précisée par les articles L.153-31 et suivants.

En effet, par délibération du 19 décembre 2017, la CARENE a fait le choix d'appliquer l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 sur la rénovation du code de l'urbanisme.

I.2.2. Cadre réglementaire du plan de déplacements urbains

Depuis la loi d'orientation des transports intérieurs – LOTI de 1982, les textes législatifs ont progressivement renforcé les objectifs des plans de déplacements urbains – PDU.

L'article L.1214-2 du code des transports définit les thématiques à développer par le PDU :

- Équilibre entre les besoins de mobilité et de facilité d'accès et la protection de l'environnement et de la santé ;
- Renforcement de la cohésion sociale et urbaine, notamment pour les personnes en situation de handicap ;
- Amélioration de la sécurité et partage de la voirie ;
- Diminution du trafic automobile et amélioration du réseau principal de voirie dans l'agglomération ;
- Développement des transports collectifs et des moyens de déplacement les moins consommateurs d'énergie et les moins polluants ;
- Organisation du stationnement sur la voirie et les parcs publics de stationnement ;
- Organisation des conditions d'approvisionnement de l'agglomération ;
- Plan de mobilité permettant l'amélioration du transport des personnels des entreprises et des collectivités publiques ;
- Tarification et billetique intégrées pour l'ensemble des déplacements ;
- Réalisation et localisation d'infrastructures de charge pour les véhicules électriques ou hybrides.

I.2.3. Cadre réglementaire du zonage d'assainissement des eaux usées

Le zonage des eaux usées prend en compte le contexte réglementaire suivant :

- **Code général des collectivités territoriales :** l'article L.2224-10 précise que les communes ou leur groupement délimitent, après enquête publique :
  - Les zones d'assainissement collectif, où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration, le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
  - Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations, et si elles le décident, le traitement des matières de vidange à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations non collectives ;
- **Directive cadre européenne sur l'eau du 23 octobre 2000, transposée par la loi n° 2004-238 du 21 avril 2004**, qui fixe des objectifs de résultats en termes de qualité écologique et chimique des masses d'eau ;

- **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE Loire – Bretagne :** le SDAGE 2016 – 2021 s'est fixé comme troisième orientation fondamentale de réduire les rejets de pollution organique et bactériologique, par ses dispositions suivantes :
  - Disposition 3A : poursuivre la réduction de rejets directs de polluants organiques et notamment du phosphore ; les normes de rejet dans les masses d'eau pour le phosphore total devront respecter les concentrations suivantes : 2 mg/l en moyenne annuelle pour les stations d'épuration de capacité nominale comprise entre 2 000 et 10 000 équivalents habitants – EH et 1 mg/l pour les stations de capacité supérieure à 10 000 EH ;
  - Disposition 3C : améliorer l'efficacité de la collecte des effluents, et plus particulièrement assurer un diagnostic permanent des réseaux pour les agglomérations de plus de 10 000 EH (3C-1) et la réduction de la pollution des rejets d'eaux usées par temps de pluie pour les systèmes d'assainissement supérieurs à 2 000 EH (3C-2) ;
- **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE Estuaire de la Loire** : ses dispositions suivantes concernent la limitation de l'impact de l'assainissement collectif, en imposant aux collectivités :
  - Disposition QE1 : adéquation entre le potentiel de développement démographique des collectivités et la capacité de traitement des eaux usées ;
  - Disposition QE2 : respect des objectifs environnementaux pour les stations d'épuration de toutes tailles en milieux remarquables ;
  - Disposition QE3 : mise en conformité des points noirs de l'assainissement non collectif ;
  - Disposition QE4 : maîtrise hydraulique des réseaux d'assainissement ;
  - Disposition QE5 : fiabilisation des réseaux de collecte des eaux usées ;
  - Disposition QE6 : conformité des branchements d'eaux usées ;
- **Arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012**, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

I.2.4. Cadre réglementaire du zonage d'assainissement des eaux pluviales

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales prend en compte le contexte réglementaire suivant :

- **Code général des collectivités territoriales :** l'article L.2224-10 précise que les communes ou leur groupement délimitent, après enquête publique :

- Les zones où les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, lorsqu'il y a un risque de pollution du milieu aquatique ;

- **Code de l'environnement :** les articles L.214-1 à L.214-6 instituent des procédures d'autorisation ou de déclaration pour tout projet d'aménagement ayant un impact sur l'eau et les milieux aquatiques :
  - Autorisation, soumise à enquête publique pour un projet supérieur ou égal à 20 hectares (intégrant la superficie du bassin versant naturel intercepté) ;
  - Déclaration pour un projet d'aménagement compris entre 1 et 20 hectares (intégrant la superficie du bassin versant naturel intercepté) ;
- **Code civil** : il institue des servitudes de droit privé, destinées à régler les problèmes d'écoulement des eaux pluviales entre terrains voisins, par ses articles 640, 641, 668 et 681 ;
- **Code de l'urbanisme :** la collectivité territoriale peut interdire ou réglementer le déversement d'eaux pluviales dans son réseau pluvial ; l'article R.431-9 indique les modalités de raccordement aux réseaux publics, ou, en leur absence, les équipements privés prévus ;
- **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE Loire – Bretagne :** le SDAGE 2016 – 2021 précise ses dispositions suivantes :
  - 3D-1 - prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des projets d'aménagement, en limitant l'imperméabilisation des sols, privilégiant l'infiltration, faisant appel à des techniques alternatives au tout tuyau, mettant en place des ouvrages de dépollution si nécessaire, et réutilisant les eaux de ruissellement pour certaines activités domestiques ou industrielles ;
  - 3D-2 - réduire les rejets d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales, dans le respect des débits acceptables par ces derniers ; à défaut d'une étude spécifique, le débit de fuite maximal d'un projet d'aménagement sera de 3 l/s/ha (litres par seconde par hectare) pour une pluie décennale ;
  - 3D-3 – traiter la pollution des rejets d'eaux pluviales, ayant ruisselé sur une surface potentiellement polluée (chaussée, …)

- **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE Estuaire de la Loire** : son règlement fixe des règle spécifiques :
  - Article 1 : les zones humides sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités ;
  - Article 5 : les nouveaux plans d'eau ou bassins de rétention devront être déconnectés du réseau hydrographique et ne pas être réalisés en zones humides et / ou porter atteinte à leurs fonctionnalités ;
  - Article 12 : les aménagements visés à l'article L.214-1 auront pour objectif de respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie décennale (pour une pluie centennale si le risque inondation est avéré), et en aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha.
- **Schéma de cohérence territoriale – SCoT de la métropole Nantes – Saint-Nazaire :** il préconise de :
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas aggraver le fonctionnement des bassins versants ;
  - Prévoir des capacités de stockage ou de gestion des ruissellements dans toute opération de construction, d'aménagement urbain, agricole ou de loisirs et favoriser des solution alternatives de gestion des eaux pluviales.

II. Présentation du projet de PLUi

II.1. Contexte d'élaboration

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue d'un diagnostic de l'état initial de l'environnement (EIE) réalisé en 2015 et qui a permis de bien cerner les caractéristiques de l'agglomération, notamment du point de vue démographique, socio-économique et environnemental.

Dès 2017, ce diagnostic a permis d'élaborer les orientations stratégiques du projet d'aménagement et de développement durables - PADD de cette agglomération constituée de dix communes , pour les dix prochaines années.

Le PADD , écrit en cours d'année 2018, est aussi un outil réglementaire qui traduit les orientations du PLUi, en définissant les règles applicables aux autorisations d'aménagement ou de construction sur chaque type de zones (urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles).

II.2. Territoire communautaire

II.2.1. Situation géographique

La CARENE est la deuxième agglomération du département de Loire-Atlantique, un des cinq départements composant la région des Pays de la Loire.

Elle entretient des relations étroites avec l'agglomération nantaise, à laquelle elle est associée au sein du pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire, développant ainsi de multiples coopérations en matière de transitions énergétique et numérique, d'innovation, d'infrastructures portuaires, industrielles et aéronautiques

Elle compose la façade **littorale et estuarienne** de cette métropole. Elle compte en effet quatre communes recensées « communes littorales » au titre de la loi Littoral : Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire ; elle est en continuité avec la communauté d'agglomération CAP Atlantique qui regroupe les autres communes du littoral au nord de la Loire jusqu'à la Vilaine.

II.2.2. Les dix communes composantes :

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) est un établissement public de coopération intercommunale - EPCI composé de dix communes couvrant une superficie totale de **31 800 hectares (ha)** :

- Dont 15 600 ha de zones humides ;
- 5 % du département de Loire Atlantique ;
- Neuf communes sur dix couvertes totalement ou partiellement par le parc naturel régional de Brière – PNRB ;
- 13 kilomètres de façade littorale, en continuité des rives de l'estuaire et du linéaire côtier de la presqu'île guérandaise.

Sa population de **122 932 habitants** (recensement de 2015) se répartit comme suit :

- Saint-Nazaire : 69 784 habitants ;
- Pornichet : 10 146 habitants ;
- Donges : 7 699 habitants ;
- Trignac : 7 636 habitants ;
- Montoir-de-Bretagne : 7 058 habitants ;
- Saint-André-des-Eaux : 6197 habitants ;

- La Chapelle-des-Marais : 4 069 habitants ;
- Saint-Joachim : 3 934 habitants ;
- Saint-Malo-de-Guersac : 3 181 habitants ;
- Besné : 2 958 habitants.

Il est à noter que le bassin d'emploi est de **58 678** personnes sur l'ensemble de l'agglomération.

Saint-Nazaire

A l'embouchure de la Loire, Saint-Nazaire croise les ambiances et les influences sur un vaste territoire de 48 km2. A l'est, l'estuaire ligérien industriel s'étend depuis Donges et pénètre au cœur de la ville, lui offrant ses plus forts marqueurs identitaires (les chantiers navals). Puis, la Loire cède la place au littoral sur 13 km de côte, amorçant la presqu'île guérandaise. Au nord de la route bleue, bocage et marais occupent le territoire et participent à la dynamique du Parc Naturel Régional de Brière.

Le territoire nazairien est fortement structuré par la liaison ferroviaire Nantes-Le Croisic et par la RN171, « route bleue ». Cette infrastructure routière est la ligne d'accroche des portes d'entrée Est et Ouest de la ville : échangeur de Certé menant à la gare et au centre-ville, échangeur de l'Immaculée qui dessert les quartiers Ouest.

Reconstruite de 1945 à 1970, la ville s'est ensuite « échappée » vers l'ouest, avant de se ré-développer dans le cadre de grands projets urbains (Ville Ouest, Ville Port…) et ne cesse de se renouveler.

Son positionnement stratégique entre métropole et presqu'île guérandaise, sa dynamique économique (zone d'emploi concernant 60 communes), en font un territoire attractif et support de projets à venir.

Pornichet

La commune de Pornichet est à l'articulation entre l'agglomération nazairienne, à l'est, et la presqu'île guérandaise, à l'ouest. Le lien s'opère par le trait de côte, le long duquel s'égrènent : plages, port de plaisance et urbanisation. Le passage de la façade littorale de Pornichet à celle de la Baule est ainsi peu perceptible, tandis que le sentier côtier relie Saint Nazaire à Pornichet.

Le territoire communal se structure autour de plusieurs axes majeurs : la RD92 qui délimite l'épaisseur balnéaire du secteur agricole et bocager, la RD392 qui relie la route bleue au centre-ville et la RD292 qui longe la côte et se transforme en un boulevard traversant la baie de la Baule. Depuis cette voie, s'organise également la desserte vers les différents secteurs de Pornichet.

La voie ferrée matérialise la frontière nord-ouest avec la commune de la Baule, tandis qu'à l'est et au nord, la limite avec la commune de Saint Nazaire est matérialisée par la coupure d'urbanisation.

Le développement de la ville s'est appuyé sur l'âge d'or des stations balnéaires, au XIXème siècle, aidé par l'arrivée du chemin de fer. L'ancien port de pêche et les marais salants ont laissé la place à une station de bains de mer, dotée d'un hippodrome, d'un casino, d'un port de plaisance en eau profonde et de villégiatures.

L'attrait pour le littoral a ainsi été un vecteur majeur du développement de la ville. Il perdure aujourd'hui. L'urbanisation côtière n'a cessé de prendre de l'épaisseur, s'étendant jusqu'aux limites de l'avenue de l'hippodrome et du boulevard de Saint Nazaire. Mais au-delà, l'urbanisation est demeurée ponctuelle, se greffant sur des hameaux ruraux dans un environnement marqué par la topographie du coteau d'Ermur, un maillage bocager serré et le parcellaire agricole.

Aujourd'hui, le territoire pornichétain s'équilibre entre paysage balnéaire et bocager, entre attractivité touristique et attractivité résidentielle et économique.

Donges

La commune de Donges est située à l'extrémité est de l'agglomération nazairienne. Le canal de la Taillée dessine sa limite administrative avec la Communauté de Communes de Loire et Sillon.

Le territoire communal s'organise autour de plusieurs axes structurants :

- La « route bleue » (RN171) qui scinde la commune en deux, avec au sud le secteur industriel et le centre-bourg et au nord les zones plus agricoles et bocagères, dans lesquelles s'insèrent les principaux villages et hameaux ;
- La Loire, dont le chenal de navigation a permis l'industrialisation de l'agglomération. Ainsi, la rive nord de la Loire accueille les infrastructures portuaires, en continuité de Montoir-de-Bretagne (raffinerie notamment). En parallèle du fleuve, la RD100 est le fil conducteur au sein des secteurs industrialo-portuaires ligériens.
- L'axe ferroviaire Nantes-Le Croisic, dont la dimension structurante devrait prendre plus de place avec le contournement de la raffinerie et la desserte du bourg ;
- La RD4 qui raccorde le centre-bourg et la route nationale. Elle rejoint au nord la RD773 qui dessert Besné et Pontchâteau.

L'organisation spatiale est ainsi fortement dessinée par la Loire. L'époque contemporaine marque la configuration du bourg, déplacé et reconstruit après la seconde guerre mondiale. A contrario, le nord de la commune a gardé un profil rural et agricole, où les nouvelles constructions viennent se greffer aux villages existants. En limite nord de la commune, l'implantation des hameaux et villages historiques, tels que Revin et Er, bien insérés dans le relief des terres hautes, annonce les paysages insulaires de la Brière. Au nord-ouest, l'emprise des zones humides et des marais impose les limites à l'urbanisation.

Trignac

Trignac se situe au carrefour des axes structurants de l'agglomération nazairienne. L'échangeur de Certé occupe le centre géographique de la commune et permet l'interconnexion entre la route bleue (RD213) et La RN171, traits d'union avec les territoires voisins. Ces atouts en termes d'accessibilité ont généré l'implantation du plus grand centre commercial du territoire. Le trafic pèse ainsi fortement sur la qualité du cadre de vie de certains secteurs.

Trignac réserve cependant la surprise d'ambiances très contrastées. Compte-tenu des infrastructures qui la traversent, la commune comprend trois secteurs bâtis dont les poids de population sont comparables :

- au nord, le bourg, adossé à la RN171. Son développement a été étroitement lié à celui des forges ;
- au sud, l'ensemble commercial, tertiaire et résidentiel de Savine, Grandchamps et Certé, dont la dynamique démographique prend le pas sur celle du bourg ;
- au nord-ouest, les villages, hameaux et écarts tournés vers la Brière qui accueillent trois exploitations agricoles, parmi les plus importantes de la CARENE.

Ainsi, Trignac obéit aujourd'hui à un fonctionnement par secteurs distincts, mais dont les perméabilités fonctionnelles et paysagères sont fortes avec les communes voisines. Reste que l'accessibilité au sein même de la commune est assez difficile.

A Trignac, les contraintes de développement sont fortes. Néanmoins, le renouvellement du quartier de Certé, la présence du Brivet, des forges, les vues sur la Brière et le port, sont autant d'atouts pour renouveler l'image d'une commune aux portes de Saint Nazaire.

Montoir-de-Bretagne

Montoir-de-Bretagne s'étire entre l'estuaire de la Loire, qu'elle longe sur 6 km, et la Brière qui vient border sa frange nord. La RN171 et la voie ferrée Nantes-Le Croisic traversent la commune d'est en ouest, la scindant en deux parties distinctes. Au nord, se situe le bourg et ses nouveaux quartiers, les marais de Brière et les terres agricoles. Le sud est quant à lui marqué par les paysages industrialo-portuaires en bordure desquels viennent se glisser les quartiers de Bellevue, Gron et de la rue Parmentier.

Le réseau routier, la proximité du pôle nazairien , de la plate-forme industrialo-portuaire et la présence de zones économiques positionnent la commune à l'épicentre des dynamiques des bassins de vie et d'emplois. Elle participe ainsi largement au développement économique de l'estuaire. Sa position stratégique a su attirer des activités industrielles notamment aéronautiques, grâce à un aéroport doté d'une piste permettant l'atterrissage de gros porteurs, dont le Beluga assurant la liaison avec différents sites européens d'Airbus. Les infrastructures portuaires et le

chenal en eau profonde ont permis l'installation d'activités industrielles diversifiées : trafic roulier, conteneurs, agroalimentaire, matériaux de construction, terminal méthanier… La combinaison d'une offre d'infrastructures routières, portuaires, ferroviaires et aériennes demeure un atout majeur de l'attractivité économique de la commune, mais aussi de l'agglomération et au-delà.

Dans ce contexte, l'habitat est concentré dans le bourg qui regroupe les commerces, les services, ainsi que de nombreux équipements. Les autres zones d'habitat sont le témoignage d'activités qui ont disparu : citée ouvrière de Bellevue, port de pêcheurs à Gron, urbanisation sur les Îles de Brière, à Loncé par exemple. Antérieures au développement des infrastructures routières et portuaires, elles sont aujourd'hui imbriquées dans celles-ci, posant parfois de réelles problématiques de cohabitation.

La situation particulière de la commune génère des possibilités d'urbanisation très contenues, entre territoires naturels protégés, zonez humides et inondables, périmètres de prévention des risques technologiques et contraintes induites par une multiplicité d'infrastructures.

Saint-André-des-Eaux

De par sa position géographique, Saint-André-des-Eaux tisse des liens avec ses territoires voisins. Elle articule son fonctionnement tant avec Saint-Nazaire, qu'avec Guérande, La Baule et la Brière.

La DR47, axe de desserte des entrées sud et nord du bourg, scinde le territoire en deux entités. L'ouest est relativement peu bâti, marqué par le golf, ses résidences et un environnement boisé. L'est concentre les espaces bâtis avec le centre-bourg et des hameaux dispersés principalement au nord jusqu'aux franges du marais de Brière.

En trois décennies, la population a plus que doublé, passant de 2500 à plus de 6000 habitants. Cette dynamique démographique repose principalement sur l'arrivée de jeunes ménages. L'attractivité de la commune provient :

- de sa situation géographique : entre mer et marais, à proximité des secteurs d'emplois (Saint-Nazaire, Guérande, La Baule), facilement accessibles par la route,
- de la qualité du cadre de vie constitué d'espaces agricoles et naturels variés (marais, bocages, boisements…),
- de l'offre en équipements et services de proximité du centre-bourg,
- du golf de Saint-Denac (dit golf de la Baule) qui constitue un équipement d'attractivité touristique bénéficiant d'une grande renommée.

La Chapelle-des-Marais

La Chapelle-des-Marais est à la croisée de plusieurs territoires : à l'extrémité nord de la CARENE, au contact de Cap Atlantique et de la communauté des communes du Pays de Pont-Château/Saint-Gildas-des-Bois.

Commune carrefour, elle est traversée par trois routes départementales : la RD33 connectant Herbignac à Pontchâteau, la RD50 reliant Montoir- de-Bretagne à Missillac et la RD51 venant de Saint-Lyphard. Son développement urbain s'est structuré autour de ce réseau en étoile. L'organisation du territoire est également tributaire des marais de Brière, avec la présence de plusieurs Îles.

En 15 ans, la commune a connu une forte progression démographique, passant de 3000 à 4000 habitants grâce au contexte économique favorable du bassin d'emplois de Saint-Nazaire et à la volonté des élus de renforcer le bourg. Ainsi, la commune a su redonner une vitalité au centre-bourg avec de nouveaux projets d'équipements, d'espaces publics et d'habitations.

Face à ce dynamisme, le développement urbain est devenu une question particulièrement sensible à concilier avec la préservation des espaces naturels, des ressources foncières agricoles, et le patrimoine des grands paysages, notamment sur les Îles ou sur les franges du marais.

Saint-Joachim

Saint-Joachim est emblématique de la Brière, d'ailleurs ses habitants se nomment les « Briérons », tout simplement. Plus vaste commune de la CARENE (8620 ha, dont 7991 ha de zones humides), son territoire est constitué à plus de 95% de marais, dont les marais indivis de Brière. L'urbanisation découle de sa géographie particulière : elle s'est faite sur sept Îles, selon une forme particulière et dont l'accès se fait uniquement par des ponts.

Insulaire, la commune est néanmoins traversée par la RD50, fil rouge des bourgs de Brière, qui leur permet de rallier l'estuaire, les pôles urbains et d'emplois. Empruntée chaque jour par près de 6800 véhicules, la RD50 est un vecteur de développement économique et résidentiel. Dans le même temps, son intégration dans le tissu urbain a conduit à des aménagements spécifiques : traversées, partage de la voirie, réduction de vitesses…

Sa situation au cœur du marais, confère à Saint-Joachim un cadre de vie exceptionnel (environnement, paysages, formes urbaines). C'est aussi cette particularité qui circonscrit son développement. En effet, les possibilités d'extension urbaine sont particulièrement limitées. Il s'agit donc de penser urbanisme qui compose avec les différents usages : habitat, agriculture, équipements…ainsi qu'avec les patrimoines. La commune s'est ainsi engagée, avec la CARENE, dans la définition de projets de développement et de renouvellement des tissus constitués, notamment l'Île d'Aignac.

Privilège des îles, les paysages de Saint-Joachim se donnent à voir de partout. Ils expriment l'identité briéronne et le lien entre les activités humaines et les marais, toujours vivaces. Cependant, le modèle agricole est fragile et des espèces végétales invasives se propagent, pouvant à terme compromettre la qualité paysagère et écologique des marais.

Saint-Malo-de-Guersac

Pièce du puzzle intercommunal, détachée de Montoir-de-Bretagne en 1925, Saint-Malo-de-Guersac est l'une des portes d'entrée de la frange sud-est du Parc Naturel Régional de Brière. Riche d'un mouvement associatif dynamique et d'un bon niveau d'équipements, Saint-Malo-de-Guersac est proche de la ville-centre.

La RD50 constitue le principal accès et la colonne vertébrale de la commune. Mais d'autres traits d'unions la relient au reste de la CARENE, comme la piste cyclable empruntant l'ancienne voie ferrée qui transportait autrefois les ouvriers sur les sites industriels.

Saint-Malo-de-Guersac incarne la structure urbaine insulaire typiquement briéronne. Le bourg occupe le nord-est de l'île de Guersac et concentre commerces et équipements. L'île d'Errand avec son accès unique est un lieu de vie plus confidentiel.

L'empreinte de l'eau en automne/hiver révèle le paysage des îles et les logiques des terres hautes/terres basses. L'urbanisation s'est ainsi déployée sur une surface contrainte : les voies annulaires ceinturant les îles, la RD50 et quelques gagneries constituent un développement urbain de plus en plus limité. L'imbrication entre marais, terres hautes, terres basses et espaces bâtis est telle qu'elle interroge particulièrement les formes du développement à venir.

Besné

Située tout à l'est du territoire de la CARENE, la commune s'ouvre sur deux autres intercommunalités : le Pays de Pont-Château/ Saint-Gildas au nord et la communauté de communes de Loire et Sillon à l'est. La connexion à la ville de Pont-Château est ainsi possible en une dizaine de minutes du centre-bourg de Besné via la RD773.

L'influence des dynamiques de l'agglomération de Saint-Nazaire et du bassin de vie de Pont-Château ont généré pour Besné une croissance démographique et une urbanisation importante ces dix dernières années.

La présence de l'eau structure le territoire, dessinant les limites communales via le Brivet et les canaux de l'Ardivais et du Gripais. Le canal de la Chaussée sépare, quant à lui, les zones habitées : le bourg au nord et les villages et hameaux au sud. Le fonctionnement en deux entités, ceinturées par les marais, interpelle la commune sur le maintien des équilibres de son territoire et le confortement de sa centralité.

En effet, le sud du territoire relève d'une vaste campagne habitée, cohabitant avec les espaces agricoles. Ceux-ci s'organisent en un fragile équilibre entre terres hautes et terres basses, inondées l'hiver. Le modèle agricole peut ainsi être ébranlé par la pression sur les terres hautes, convoitées pour l'urbanisation. La pérennité des exploitations agricoles est donc questionnée.

Face à cela, le maintien du bourg dans son rôle de centralité est d'autant plus interrogé qu'il est excentré. La zone d'habitat (ZAC de l'Ormois) et la zone d'activités de la Harrois qui lui sont accolées, génèrent cependant des flux qui bénéficient aussi au bourg.



Besné, membre du Parc Naturel depuis 2014, présente des qualités paysagères et urbaines, jouant notamment avec un léger relief qui contraste avec les communes plus au cœur de Brière.

II.3. Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD

Dans le document identifié **« Justifications »** de 305 pages, la 1ère partie (50 pages) liste les explications des choix opérés pour établir le projet d'aménagement et de développement durable - **PADD** qui va façonner le territoire des 10 communes de la CARENE pour les 10 prochaines années.

Ce même document dans sa deuxième partie (de la page 52 à 281) liste les explications des choix retenus pour établir le règlement et le zonage ; dans sa troisième partie (de la page 282 à 304),

sont abordées les explications des choix pour établir les opérations d'aménagement et de programmation - OAP sectorielles et thématiques.

L'agglomération affirme son attractivité dans le respect des identités qui la composent à travers trois défis :

- Le défi du rayonnement et des coopérations ;
- Le défi de l'attractivité par le cadre de vie ;
- Le défi de l'équilibre et de la solidarité ;

II.3.1. Le défi du rayonnement et des coopérations

II.3.1.1. La CARENE, territoire littoral et estuarien représente un véritable socle économique de premier rang dans l'ouest de la France

➔ **Socle économique de premier rang :**

Les éléments de diagnostic et les enjeux sont importants et justifient certaines des orientations du PADD :

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**
  - Agglomération située au cœur d'un vaste bassin d'emploi et se distinguant par l'importance de son système portuaire (quatrième grand port maritime français et premier de la façade atlantique en tonnage)
  - Fort développement des activités industrielles et productives : construction navale et aéronautique. Ces activités sont localisées en majorité à l'est de l'agglomération au sein du complexe industrialo-portuaire situé sur les communes de Saint-Nazaire, Donges, Montoir- de-Bretagne, en bordure d'estuaire. A ce titre, Nantes – Saint-Nazaire Port est chargé de mettre en œuvre les politiques publiques d'aménagement et de développement durables sur une part importante du foncier qui abrite notamment les infrastructures portuaires mais aussi les grandes entreprises du territoire.

  On y trouve aussi des parcs d'activité de soutien industriel et logistique qui accueillent des entreprises en lien avec les grandes entreprises

  La pression foncière pour ces activités est particulièrement forte, car l'offre est faible ; nombre de ces entreprises occupent des terrains en autorisation d'occupation temporaire - AOT. De plus, ce secteur est également marqué par les contraintes Seveso et plan de prévention des risques technologiques - PPRT . L'enjeu est de maintenir et d'affirmer ce

socle industriel de premier rang, en maintenant une capacité de développement des entreprises et de Saint-Nazaire Port (foncier, connexion, offre de déplacement, cohabitation entre les flux de personnes et de marchandises, requalification...), en l'accompagnant vers une logique d'écologie industrielle, en cohérence avec les objectifs du PCAET.

Un autre enjeu est d'accueillir d'autres entreprises liées aux activités aéronautiques, navales et/ou portuaires, ainsi que de nouveaux relais de croissance, issus de l'économie résidentielle et productive (énergies marines renouvelables, développement de l'éolien offshore,économie numérique…).

Dans ce contexte de pression foncière, l'agriculture occupe 45 % des terres de l'agglomération. L'enjeu du territoire est donc d'assurer la pérennité du foncier agricole et le maintien en activité des sièges d'exploitation.

- ….**qui justifient les orientations du projet d'aménagement et de développement durables - PADD :**

Le renforcement de la compétitivité et de la performance du complexe portuaire constitue un objectif majeur inscrit dans le PADD.

Dans ce cadre le PADD exprime la volonté de l'agglomération de :

- Faciliter la mise en œuvre du projet stratégique de Nantes Saint Nazaire Port,
- Anticiper les capacités d'extension du port à moyen/long terme qui pourrait se situer sur les sites du Locherais et du Grand Tourteau,
- Optimiser le foncier existant pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises et préserver les potentiels de croissance,

L'agglomération investit depuis quelques années dans la recherche et l'innovation pour conforter ses fleurons : l'économie bleue constitue un des leviers d'action de cette diversification que l'agglomération souhaite appuyer, mais cet essor nécessite des besoins fonciers et immobiliers.

Le PADD a pour objectif de conserver les potentiels de développement des secteurs stratégiques, notamment ceux situés à proximité des terminaux portuaires.

Il a aussi pour objectif de conforter le port de plaisance de Pornichet et de créer, sous réserve de sa faisabilité,un port de plaisance à Saint-Nazaire.

Dans le cadre de la diversification de l'économie et des enjeux identifiés en matière de développement de l'économie numérique, le PADD inscrit aussi l'objectif de favoriser ce développement dans le cœur d'agglomération et des centralités.

Le diagnostic montre une croissance de l'économie résidentielle qui doit s'intégrer en centre-ville de Saint-Nazaire afin de réduire les déplacements motorisés et participer au renouveau des centralités.

D'une manière générale , le développement des zones d'activités doit répondre à l'enjeu majeur de la transition énergétique.

Le PADD marque le souhait du territoire d'affirmer la vocation économique des zones agricoles et la nécessité de pérenniser cette activité, en réponse aux enjeux agricoles identifiés.

➔ Une **accessibilité à grande échelle** renforcée

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Les objectifs en terme de mobilités du PLUi s'articulent et sont en cohérence avec les politiques et stratégies posées dans le cadre de la révision du plan de déplacements urbains - PDU, menée conjointement à l'élaboration du PLUi. Les démarches sont étroitement liées et complémentaires.

Le diagnostic du PLUi et du PDU a mis en avant le caractère excentré du territoire par rapport aux grands corridors de déplacements européens notamment terrestres

L'enjeu est donc de renforcer la place de l'agglomération dans la géographie française, en améliorant l'accessibilité (infrastructures, cadencement…) du territoire par mer, air et terre (ferroviaire ou routier). Tous ces enjeux, concernant les connexions routières, ferroviaires, maritimes et fluviales, et aériennes, sont détaillés en pages 15 et 16 du dossier « Justifications ».

- ….**qui justifient les orientations du PADD :**

Forte de ses atouts et notamment de la diversité des modes de transports présents sur son territoire (terre, eau, air), la CARENE souhaite asseoir sa position dans le réseau des villes de l'Ouest français et de la façade atlantique et jouer le rôle de porte d'entrée régionale de l'Ouest et de la façade atlantique.

Dans ce cadre le PADD exprime la volonté de l'agglomération de:

- Renforcer la place de l'agglomération dans la géographie de la France à grande vitesse ;
- Affirmer les deux portes d'entrée TGV du territoire (gare de Saint-Nazaire et de Pornichet)et conforter leur desserte ;
- Consacrer la gare TGV de Saint-Nazaire comme point d'accès privilégié de tout le littoral métropolitain, à l'articulation entre les littoraux nord Loire et sud Loire.
- Conforter le cadencement ferroviaire métropolitain de l'axe Nantes / Saint- Nazaire / Pornichet / Le Croisic ;

- Aménager l'entrée nord du cœur d'agglomération ;
- S'affirmer comme destination et escale maritime, en anticipant les besoins en aménagements portuaires et nautiques ;
    - Être une agglomération à ciel ouvert : se connecter aux équipements aéroportuaires voyageurs et fret de la région nantaise (route, fer et transports en commun) et préserver les capacités de développement de l'aéroport de Montoir-de-Bretagne ;
    - Affirmer la dimension de hub portuaire et logistique de l'agglomération et renforcer ses atouts multimodaux (mer, air, fer, route, fleuve).

II.3.1.2. L'affirmation des fonctions métropolitaines de l'agglomération

L'agglomération souhaite définir une politique ambitieuse en termes d'accueil de population et d'affirmation de son cœur.

➔ **<u>Une ambition de croissance renouvelée</u>**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

L'agglomération de Saint-Nazaire connaît un accroissement continu de sa population de 1.1 %/an depuis plusieurs années, passant de 116 000 habitants en 2009 à 123 000 habitants en 2014. Cette accélération est due en majorité au solde migratoire permis par le contexte économique redevenu favorable.

- ….**qui justifient les orientations du PADD :** atteindre les 140 000 habitants à l'horizon 2030 ;

Dans ce cadre le PADD exprime la volonté de l'agglomération de :

- Étoffer l'agglomération (140 000 habitants) avec une ville-centre forte de 80 000 habitants à Saint-Nazaire ;
- Construire, en moyenne, 1 050 à 1 100 logements par an, dans le respect des équilibres définis par les programmes locaux de l'habitat - PLH.

➔ **<u>Le cœur marchand de l'agglomération de Saint Nazaire</u>**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Le diagnostic montre les difficultés des commerces de centralité par un manque de diversité commerciale , d'un déficit d'image important et d'une identité peu affirmée, qui nuisent à son attractivité auprès des enseignes nationales.

L'enjeu est d'y créer du flux tout au long de l'année, dans le contexte urbain propre à une agglomération étirée sur le littoral afin de construire un centre-ville marchand moderne et attractif.

Un autre enjeu majeur est de renforcer le poids démographique du centre-ville et de diversifier sa population (par des opérations de réhabilitation de logements , de nouvelles constructions …).

Les autres enjeux portent sur la mise en œuvre de la qualité des espaces publics, des capacités de stationnement, de renforcement des centres marchands nautiques, de requalification de zone commerciale à l'échelle du territoire (exemple : zone du Grand Large).

- ….**qui justifient les orientations du PADD :**
    - Aménager l'entrée nord du cœur de l'agglomération et consacrer la ligne hélYce comme trait d'union entre les deux polarités commerciales majeures et complémentaires : le centre-ville marchand de Saint-Nazaire et le parc commercial Grand Large à Trignac ;
    - Garantir une très bonne accessibilité tous modes au centre-ville (cf . le PDU), pour conforter les polarités commerciales ;
    - Poursuivre l'ouverture des centres marchands de Pornichet et de Saint-Nazaire sur la mer en aménageant des liaisons pour les piétons et les cyclistes vers les fronts de mer ;
    - Viser la valorisation du foncier, requalifier les espaces publics avec un plan de circulation plus cohérent avec prise en compte des piétons et des cyclistes ;
    - Définir une ambition environnementale et énergétique (exploitation du potentiel photovoltaïque, créer des espaces de respirations…).

➔ **<u>Un pôle d'enseignement supérieur : deux campus et une cité scolaire :</u>**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Depuis sa création, la CARENE a pris la compétence « enseignement supérieur et recherche » . Le territoire comptabilise 3 550 étudiants répartis en majorité dans trois domaines : tertiaire (27%), génie civil (21%) et technologies de l'industrie (32%), sur quatre sites :

- 1 530 étudiants à Heinlex ;

- 1 350 étudiants à Gavy-Océanis ;

- 500 à la cité scolaire ;

- 170 dans le centre ville de Saint-Nazaire.

L'éclatement géographique rend complexe le déploiement d'une offre complète de services aux étudiants malgré leur desserte en bus.

- ….**qui justifient les orientions du PADD :**

La collectivité a pour ambition de structurer l'offre autour de deux pôles :

  - Un premier pôle situé sur le campus universitaire et hospitalier d'Heinlex qui aura vocation à accueillir 2500 étudiants par le transfert de l'université, le rapprochement de l'IFSI et la Cité sanitaire ;
  - Un second pôle sera situé dans le cœur de l'agglomération (ex : place du Commando) et devra accueillir 700 étudiants contre 100 aujourd'hui via le déménagement de l'école d'ingénieur du CESI et l'ouverture d'une formation supérieure aux beaux-arts ;

et de poursuivre l'affirmation de la cité scolaire de Saint-Nazaire comme troisième pôle d'enseignement supérieur de l'agglomération .

➔ **<u>Des équipements à fort rayonnement</u>**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Le territoire dispose d'équipements métropolitains qui rayonnent au-delà des limites institutionnelles (gare TGV, cité sanitaire, théâtre, thalassothérapie, hippodrome…) , mais le diagnostic met en évidence des manques d'équipements et/ou de services dans certaines communes, bien que les investissements récents à Besné, Saint-Joachim ou à la Chapelle-des-Marais y répondent partiellement.

L'enjeu est de maintenir l'offre d'équipements à fort rayonnement dans un contexte de développement des intercommunalités voisines, tout en assurant la conservation et la dynamisation des relais de proximité en lien avec la croissance démographique et les demandes des habitants.

- ….**qui justifient les orientions du PADD :**
  - Asseoir le pôle de santé autour de la cité sanitaire de Saint-Nazaire ;
  - Assurer une répartition équilibrée des services et des établissements de santé dans l'agglomération ;
  - Maintenir un niveau d'offre d'équipements de culture et de loisirs ayant un rayonnement plus large que la seule agglomération ;
  - Favoriser la mise en œuvre du projet culturel de territoire ;

- Améliorer l'accessibilité aux équipements culturels existants pour les modes actifs (piétons,vélos) et les transports en commun ;
- Aménager les espaces publics et accueillir de nouveaux équipements à proximité des centralités en cohérence avec l'armature urbaine du territoire.

II.3.1.3. Des milieux naturels exceptionnels et attractifs

➔ **<u>Un réseau écologique fonctionnel</u>**

- **Les éléments de diagnostic et enjeux :**

Le territoire de la CARENE concentre des espaces naturels d'une valeur et d'une qualité exceptionnelle avec le deuxième plus grand marais de France, l'un des quatre grands estuaires de France et une façade littorale de 20 kilomètres. L'intérêt écologique de ces milieux est d'envergure nationale et européenne (Natura 2000), ce qui confère à l'agglomération une responsabilité forte en matière de préservation et d'innovation environnementale.

- **….qui justifient les orientations du PADD :**
  - Affirmer la préservation de la trame verte et bleue, armature naturelle de l'agglomération, constituée par le littoral, l'estuaire et la Brière ainsi que les éléments éco-paysagers favorables aux continuités écologiques (haies, bois, mares, fossés.) ;
  - Inscrire la volonté d'exercer un retrait le long des cours d'eau pour répondre à l'enjeu de bon état des masses d'eau inscrites dans le SDAGE ;
  - Participer à la lutte contre les espèces invasives installées (jussie, écrevisses…) et en proscrire l'usage ;
  - Afficher le maintien et la mise en valeur des coupures d'urbanisation ;
  - Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, en concentrant le développement urbain dans les centralités existantes.

➔ **<u>L'agriculture, une activité économique garante de la qualité des milieux</u>**

- **Les éléments de diagnostic et enjeux :**

L'agriculture, qui est garante de la qualité environnementale, est une activité économique fragile qu'il convient de consolider et de pérenniser en favorisant des productions locales à haute valeur ajoutée ; actuellement, 2 200 hectares exploités ne sont pas pérennisés car non situés en zones agricoles pérennes (6000 ha de terres hautes et 8700 ha de zones humides protégées à plus de 20ans) identifiées par le schéma de secteur de la CARENE ou dans le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains - PEAN créé par le Conseil départemental de Loire-Atlantique en 2013 .

La préservation des espaces naturels et agricoles, particulièrement des espaces les plus stratégiques est au cœur du projet d'agglomération avec un objectif de réduction de la consommation d'espace de moins 35 % et de concentrer le développement dans les centralités existantes.

- ….**qui justifient les orientations du PADD :**
  - Donner à la profession agricole une lisibilité sur la vocation agricole des terres selon quatre échelles de temps :
  - Encourager la réalisation du PEAN pour pérenniser la vocation des terres agricoles et valoriser ces espaces ;
  - Garantir à moyen terme le caractère productif des espaces situés en continuité de l'enveloppe urbaine sur une période d'au moins 10 ans ;
  - Affirmer sur le long terme la vocation agricole des terres les plus stratégiques ayant une haute valeur agronomique, écologique, paysagère ou économique, et préserver les gagneries (centres des îles de Brière) ;
  - En devenir : reconquérir les friches agricoles par leur remise en exploitation ;
  - Garantir la fonctionnalité des exploitations : maintenir les conditions satisfaisantes de circulations et d'accès des engins agricoles aux parcelles agricoles, limiter la fragmentation des exploitations par l'urbanisation, limiter et contrôler le morcellement du foncier au profit d'activités de loisirs ;
  - Permettre et organiser le développement des exploitations agricoles, et de leurs sièges et conforter les structures déjà en place dans les communes soumises à la loi Littoral : Donges, Montoir-de -Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire.
  - Permettre une diversification complémentaire à l'activité agricole : filière bois énergie, accueil touristique et pédagogique.

➔ **<u>Une gestion économe et responsable de l'espace</u>**

- **Les éléments de diagnostic et enjeux :**

Entre 2004 et 2016, 591 hectares ont été urbanisés soit 49,3 ha par an ; cette tendance est confirmé par le SCoT à l'échelle métropolitaine sur la même période. En s'appuyant sur les éléments de diagnostic, le SCoT a fixé des objectifs de restriction d'utilisation du foncier.

- ….**qui justifient les orientations du PADD :**
  - Rationaliser l'usage du foncier, conformément aux objectifs du SCoT, à l'échelle de l'agglomération et en fonction du contexte de chaque commune ;

- Viser une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 35 % ;
- Tendre vers une urbanisation à 60 % dans l'enveloppe urbaine et à 40 % en extension de celle-ci ;
- Privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés y compris pour les zones d'activités ;
- Conserver des secteurs de développement en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

II.3.1.4. Une destination touristique

➔ **<u>Une offre structurée et lisible</u>**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Le territoire de la CARENE s'inscrit dans un territoire riche en destination touristique entre La Baule / Guérande à l'ouest qui constitue une offre touristique à forte notoriété, et à l'est l'agglomération nantaise et le sud Loire (Saint Brévin / Pornic).

Ce territoire dispose aussi de nombreux atouts pour s'affirmer destination touristique : balnéaire avec Pornichet et Saint-Nazaire, découverte de la nature (le marais de Brière avec ses chaumières, ses itinéraires vélos), centres de loisirs (le golf , l'hippodrome, la thalassothérapie, le casino…) et visites industrielles et patrimoniales.

L' enjeu est de révéler ces atouts qui permettent aussi un développement de l'économie.

- ….**qui justifient les orientations du PADD :**
  - Jouer les complémentarités touristiques avec l'offre de Nantes, de la presqu'île guérandaise, de la Baule et du Sud Loire ;
  - Confirmer et valoriser le tourisme balnéaire et littoral de Pornichet - ville balnéaire et Saint-Nazaire - ville littorale ;
  - Renforcer l'attractivité des ports et des fronts de mer ;
  - Développer les activités à forte valeur ajoutée, créatrices d'emplois (thalassothérapie, activités nautiques…) et développer celles existantes ;
  - Révéler et optimiser l'offre nature des marais de Brière (tourisme vert) ;
  - Promouvoir le tourisme culturel, urbain et patrimonial ;
  - Accompagner l'organisation et la mise en scène du tourisme industriel ;

- Valoriser les sites touristiques existants, en les inscrivant dans des parcours touristiques (valorisation de sites emblématiques comme le port de Rozé, par exemple….) et en augmentant les capacités d'accueil et d'hébergement.

➔ **<u>Des identités qui se révèlent aux touristes et aux habitants</u>**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Le territoire de la Carene est constitué de repères majeurs hérités de l'histoire : base sous-marine, portique STX, pont de Saint-Nazaire, forges de Trignac, raffinerie de Donges. L'enjeu est de conserver ces repères identitaires et de les mettre en valeur dans le paysage.

Le diagnostic fait émerger des entités paysagères au nombre de dix, offrant de très belles vues qui fondent les identités territoriales telle la frange sud du parc de Brière par exemple. La protection et la mise en valeur des vues sur le paysage constituent un enjeu de valorisation et de mise en lumière de ces paysages, souvent contemplés à partir de liaisons douces (vélo, marche). L'enjeu est de répondre à ces aspirations et à ces modes de pratique du territoire.

- ….**qui justifient les orientations du PADD :**
  - Permettre la structuration et la mise en lien des itinéraires de randonnées pédestre et cycliste ;
  - Préserver et mettre en valeur des repères dans le paysage et les vues remarquables sur les ensembles paysagers emblématiques : marais, Loire, estuaire, industrie depuis les grands axes de circulation et les itinéraires de découverte ;
  - Participer à la qualification de la frange sud du arc naturel régional de Brière et des principales entrées d'agglomération(routières, ferroviaires) pour améliorer l'image et valoriser l'identité de l'agglomération.

II.3.2. Le défi de l'attractivité par le cadre de vie

L'agglomération doit affirmer son poids démographique et augmenter son attractivité, tout en rationalisant sa consommation d'espace afin de préserver un équilibre entre espaces agricoles, naturels et urbains et en tenant compte des risques naturels et technologiques auxquels elle est soumise.

Pour augmenter son attractivité résidentielle, elle doit davantage valoriser son cadre de vie à travers son plan local de l'habitat - PLH , cadre de vie également fondé sur la proximité des emplois, commerces, équipements, et espaces récréatifs. Cette recherche de davantage de proximité s'impose dans la démarche de transition énergétique et écologique de l'agglomération qui s'exprime à travers son plan climat air énergie territorial - PCAET mis en consultation pendant l'enquête.

II.3.2.1. Territoire à très haute valeur patrimoniale soumis à des risques

➔ **<u>Des paysages et des patrimoines vécus</u>**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Il y a lieu de synthétiser les éléments de «paysages réglementaires» des documents supra-communaux (SCoT, schéma de secteur, atlas des paysages de Loire-Atlantique, schéma directeur paysager de Saint-Nazaire, charte du PNR de Brière, loi littoral…) et de les analyser.

L'enjeu est de préserver la mosaïque paysagère , mais également de la mettre en lumière et de la révéler aux «pratiquants» du territoire : habitants, touristes...

- ….**qui justifient les orientations du PADD :**
  - Inscrire le développement de l'agglomération dans cette mosaïque paysagère ;
  - Mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales ;
  - Préserver la qualité urbaine des centralités communales.

➔ **<u>Une culture du risque</u>**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Le PCAET traite de la vulnérabilité au changement et l'adaptation aux différents risques. Le territoire de la CARENE est surtout concerné par les risques inondation et submersion marine. Le territoire fait l'objet d'un plan de prévention des risques littoraux - PPRL sur les communes de Pornichet et Saint-Nazaire.

L'empreinte historique de l'industrie fait qu'une partie du territoire comporte 59 industries classées au titre de la protection de l'environnement - ICPE, mais aussi huit sites SEVESO sur les communes de Donges, Montoir-de-Bretagne et Saint Nazaire ;

Le principal enjeu est de s'adapter et vivre avec des risques.

- ….**qui justifient les orientations du PADD :**

Le PADD entend limiter l'exposition aux risques des personnes et des biens en maîtrisant l'urbanisation, en mettant en œuvre des formes urbaines et des constructions adaptées, en limitant les incidences directes et indirectes de l'urbanisation sur la régularisation hydraulique ; et au travers du PCAET, le PADD vise à faire émerger une culture du risque du fait du contexte territorial.

II.3.2.2. Territoire des proximités

➔ **<u>Vivre à 15 minutes des centralités</u>**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

La CARENE se situe au sein d'un système territorial poly-concentrique qui s'appuie sur un archipel de petites villes. Aussi, quel que soit la commune de résidence, les gares ,services, grands commerces sont accessibles en 15 minutes en tout point du territoire.

Ce diagnostic du PLUi met en avant l'organisation urbaine singulière du territoire, dictée par les composantes naturelles et la présence de l'eau.

L'enjeu est d'offrir des solutions de mobilité adaptées à cette urbanisation, la voiture représentant toujours le mode de déplacement le plus utilisé y compris pour les courtes distances.

- ….**qui justifient les orientations du PADD :**
  - Redonner du confort et de la visibilité aux modes de déplacement actifs (marche, vélo…) ;
  - Rationaliser l'usage de la voiture, notamment pour les courtes distances ;
  - Favoriser la mixité fonctionnelle, en maintenant et en développant des activités de proximité dans les tissus urbanisés, lorsqu'elles ne génèrent pas de conflits d'usages ou de nuisances incompatibles avec l'habitat.

➔ **<u>Une agriculture de proximité</u>**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

L'agriculture de proximité est un des leviers pour développer la ville des courtes distances, mais les productions sont actuellement peu diversifiées et peu rentables.

- ….**qui justifient les orientions du PADD :**

Le PADD souhaite construire le projet alimentaire de territoire pour agir localement et pour favoriser et conserver la valeur ajoutée sur le territoire, en incitant à la labellisation et en privilégiant les circuits courts.

➔ **<u>Un quart d'énergie renouvelable dans le mix énergétique local</u>**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

Le PCAET montre qu'il est nécessaire de valoriser le potentiel d'énergétique renouvelable existant

- ….**qui justifient les orientations du PADD :**

La CARENE souhaite valoriser et accompagner le potentiel énergétique local et atteindre un quart d'énergie renouvelable dans le mix énergétique du territoire.

Elle souhaite également saisir les opportunités de mise en œuvre de réseaux d'énergie intelligents et engager une réflexion autour des réseaux de chaleur et de froid urbains.

➔ **<u>Une meilleure gestion des ressources</u>**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux :**

L' approvisionnement en eau potable constitue un des enjeux majeurs ; la CARENE a déjà engagé et anticipé ses besoins et les risques. L'élaboration des schémas directeurs d'assainissement des eaux pluviales et usées est mis en œuvre en parallèle de l'élaboration du PLUi.

- **….qui justifient les orientations du PADD :**
  - Assurer les besoins de développement des déchetteries ;
  - Mettre en œuvre la coopération avec Nantes Métropole sur la mutualisation des outils de traitements de déchets ménagers ;
  - Faciliter la mise en œuvre des schémas directeurs des réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales.

II.3.2.3. Territoire à très haute qualité résidentielle

➔ **<u>Une offre d'habitat correspondant aux aspirations des habitants</u>**

Ces aspirations sont différentes suivant les catégories d'habitants : personnes âgées, gens du voyage, travailleurs saisonniers, étudiants….

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux**

Le diagnostic montre la nécessité de mettre en adéquation l'offre de logements et les besoins de la population afin de fluidifier le parcours résidentiel sur le territoire et d'attirer de nouveaux ménages.

- **….qui justifient les orientations du PADD**

La collectivité a pour ambition d'être un territoire à très haute qualité résidentielle, ce qui passe par l'accès pour tous à des logements de qualité, permettant de créer un équilibre social et générationnel.

Au travers de son plan local de l'habitat - PLH, la CARENE entend :

- Favoriser en tout point du territoire l'accès au logement pour tous, même les plus modestes ;
- Diversifier l'offre de logements ;
- Répondre aux besoins des populations spécifiques :

- Pour les personnes âgées, par la création de nouveaux établissements au plus près des services de proximité, l'adaptation des logements existants ;
- Pour les gens du voyage : accompagner la sédentarisation, et en se mettant en conformité avec le schéma départemental de Loire-Atlantique en construisant les places attendues;
- Pour les travailleurs saisonniers en développant une offre dans le parc existant ou créer des formules d'habitat adaptées et pérennes ;
- Pour les étudiants : organiser l'offre en adéquation avec la localisation des 2 campus, prenant place à Saint-Nazaire sur le site d'Heinlex et dans le centre ville.

➔ **<u>Des logements pour tous et attractifs</u>**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux**

Les centres historiques sont les tissus urbains les plus concernés par la vacance, notamment du fait de la présence d'habitats dégradés et vieillissants, mais ces bâtis constituent l'histoire du territoire que la collectivité entend réhabiliter.

- **….qui justifient les orientations du PADD**
  - Rendre le parc existant attractif, en permettant notamment la réhabilitation du parc privé des centres historiques et en requalifiant celui de la reconstruction de Saint-Nazaire et Donges dans le respect de leurs qualités patrimoniales ;
  - Engager la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional sur les quartiers fragilisés de Saint-Nazaire ;
  - Achever les projets de rénovation urbaine de Ville-Ouest à Saint-Nazaire et Certé à Trignac ; le PADD entend également promouvoir les chartes de coloration et de ravalement afin de favoriser la qualité des façades et des opérations de réhabilitation ;
  - Équilibrer la répartition de l'offre de logements neufs entre les différentes gammes de logements : logements à loyer modéré, logements en accession à prix maîtrisé, logements en marché libre (collectif, individuel groupé, lot à bâtir…) ;
  - Viser un objectif moyen de production de 30 % de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération ;
  - Améliorer la performance énergétique pour les constructions anciennes et nouvelles en s'appuyant sur les principes édités dans le PCAET.

➔ **<u>L'atout de la proximité, l'impératif de qualité</u>**

- **Les éléments de diagnostic et les enjeux**

Les centralités sont en concurrence avec les quartiers périphériques. Elles doivent répondre à cette concurrence et aux attentes de plus en plus exigeantes de la population en matière d'accès à des logements de qualité à des coûts abordables, d'accès aux loisirs , aux commerces, aux espaces de nature, le tout dans des espaces proches afin de limiter les déplacements motorisés. L'enjeu de renouveau des centralités passe donc par la mise en cohérence et la réponse à ces différentes attentes.

- **….qui justifient les orientations du PADD**
  - Offrir un niveau d'équipements, de services, de commerces et de dessertes en transport en commun suffisant ;
  - Favoriser les mobilités douces ;
  - Développer la nature en ville-centre ;
  - Améliorer les connexions entre les espaces verts et les espaces habités ;
  - Ménager des espaces de respirations (lieux de convivialité..) ;
  - Savoir mieux construire avec le végétal en place et s'appuyer sur une palette végétale locale représentative des identités paysagères ;
  - Rechercher une densité d'habitants en lien avec les typologies de logements proposés et adaptées au tissu urbain environnant ainsi qu'au contexte environnemental et paysager.
  - A l'échelle de l'agglomération , se fixer des objectifs de densités résidentielles brutes :
    - En renouvellement urbain : tendre vers 40 logements par hectare sur l'ensemble du territoire ;
    - En extension : tendre vers 40 logements par hectare pour Saint-Nazaire et 20 logements par hectare pour les autres communes ;
  - Proposer de nouveaux îlots urbains rationalisant l'usage du foncier.
  - Le défi de l'équilibre et de la solidarité

II.3.3. Le défi de l'équilibre et de la solidarité

II.3.3.1. Un développement qui se recentre

➔ **Un développement urbain autour des centralités**

- **Les éléments du diagnostic et enjeux**

Le diagnostic montre que le territoire dispose de potentiel foncier en intra-urbain qui constitue un levier pour limiter l'extension urbaine et la concurrence avec les centralités.

L'enjeu est donc de trouver les outils opérationnels pour mobiliser ces secteurs et poursuivre la dynamique en cours de répartition entre renouvellement et extension urbaine.

- **….qui justifient les orientations du PADD**
  - Conforter les centralités existantes ;
  - Activer les sites de renouvellement urbain à fort potentiel comme le Moulin du Pé à Saint-Nazaire ou des sites à fort enjeu communal comme les centres de la Chapelle-des-Marais, de Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Montoir-de-Bretagne ou Saint-Malo-de-Guersac ;
  - S'appuyer sur une densification organisée et intégrée des tissus bâtis autour des axes de transport en commun et de la ligne de bus à haut niveau de service hélYce ;
  - S'appuyer sur le parc privé, notamment vacant des centralités pour y concevoir un habitat attractif, vecteur de densité résidentielle dans les centres anciens ;
  - Localiser les secteurs d'extensions urbaines à vocation d'habitat, principalement en continuité des centralités ;
  - Définir les secteurs de développement en tenant compte :
    - Des équilibres spatiaux de l'agglomération et de la production de 60 % des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine ;
    - Du contexte environnemental et agricole : fonctionnalité de la trame verte et bleue ,présence de risques naturels et technologiques ; …
    - De l'accessibilité ;
  - Intégrer des objectifs de qualité dans les nouveaux secteurs de développement (insertion architecturale et urbaine, offrir des logements de qualité, proposer une offre de transport en commun adaptée à la densité, développer une approche paysagère, accompagner le développement du haut débit, prendre en compte les enjeux de santé publique…).

➔ **Un développement économique et commercial thématisé et hiérarchisé**

- **Les éléments du diagnostic et les enjeux**

Le territoire bénéficie d'une bonne activité économique du fait de ses entreprises historiques et connaît actuellement une diversification de son économie.

La collectivité souhaite optimiser ce développement économique et a lancé la réalisation de son schéma d'accueil des entreprises, qui constitue un document stratégique non réglementaire. Ce schéma a fait l'objet d'un diagnostic qui a permis d'identifier les enjeux, leviers d'actions et objectifs à atteindre à l'échelle de la CARENE et finement à l'échelle de chaque zone d'activité. Sont ainsi répertoriés : l'offre foncière, l'attractivité des entreprises, le commerce.

- **….qui justifient les orientations du PADD**
  - Offrir du foncier optimisé ;
  - Offrir des zones d'activités attractives ;
  - Garantir un équilibre commercial en faveur de l'animation des centralités.

II.3.3.2. Un projet s'appuyant sur des spécificités

Les 10 communes de l'agglomération occupent chacune un rôle et des fonctions diverses et complémentaires.

➔ **L'agglomération littorale et balnéaire**

- **Les éléments du diagnostic et les enjeux**

Saint-Nazaire, en lien avec Pornichet qui articule l'agglomération nazairienne à la presqu'île guérandaise, constitue un moteur essentiel au développement de la presqu'île et de la métropole Nantes – Saint-Nazaire.

Ces communes littorales et balnéaires, qui concentrent des fonctions métropolitaines, portent des enjeux forts résidentiels, économiques et touristiques. Il s'agit notamment d'y activer et d'y valoriser la façade littorale dans une ambition métropolitaine, tout en préservant certaines architectures de qualité (répertoriées dans les aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine - AVAP).

- **….qui justifient les orientations du PADD**
  - Affirmer et valoriser les différentes identités littorales et balnéaires « Saint-Nazaire, ville à la mer » et « Pornichet, ville balnéaire » ;
  - Conforter les quartiers balnéaires à Saint-Nazaire et Pornichet pour y développer une animation tournée vers le littoral ;
  - Améliorer les qualités maritimes et portuaires du centre ville de Saint-Nazaire ;
  - Améliorer l'accès à la mer pour les modes actifs et pour tous ;
  - Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaire ;

- Intégrer l' AVAP de Pornichet qui préserve le patrimoine balnéaire et anticiper celle de Saint-Nazaire ;
- Permettre au modèle balnéaire de se réinventer avec une exigence de qualité.

➔ **L'agglomération estuarienne et industrielle**

- **Les éléments du diagnostic et les enjeux**

Au cœur des enjeux industriels, et desservies par les transports ferroviaires et la RN 171, les communes estuariennes de Trignac, Montoir-de-Bretagne et Donges et plus particulièrement leurs bourgs participent au confortement de l'agglomération.

Le diagnostic a mis en exergue des enjeux spécifiques pour les trois bourgs/centre-ville de ces communes :

- Pour Donges : accueil de nouveaux habitants afin de conforter les équipements et les services ;
- Pour Trignac : s'appuyer sur une nouvelle desserte de la zone Altitude pour répondre aux problématiques de trafic routier du centre bourg ;
- Montoir-de-Bretagne partage avec Trignac l'enjeu de la desserte alternative de la zone Altitude, qui répondra aussi aux problématiques du quartier de Bellevue mais aussi confortera son centre-bourg
- **….qui justifient les orientations du PADD**
  - Révéler les potentiels d'urbanisation pour revitaliser les centralités communales ;
  - Rendre attractifs et dynamiser les centres de Donges et de Trignac ;
  - Poursuivre le développement de nouveaux quartiers d'habitat (notamment Les Ecottais à Donges et Ormois à Montoir-de-Bretagne) et assurer leur articulation avec la centralité communale ;
  - Connecter les quartiers entre eux et avec le bourg par l'aménagement de liaisons douces ;
  - Assurer le « bon voisinage » entre habitat, industries et infrastructures portuaires ;

  En cohérence avec les enjeux identifiés sur les deux haltes ferroviaires de Montoir-de-Bretagne et de Donges, le PADD affirme :

  - Pour Montoir-de-Bretagne : la volonté de clarifier la lisibilité et les accès de la gare, offrir des liaisons douces vers le centre-bourg, étudier les possibilités de désenclavement ;

- Pour Donges : profiter de la réalisation du contournement ferroviaire de la raffinerie pour créer un pôle d'échanges multimodal à l'est de l'agglomération.

➔ **L'agglomération de marais**

- **Les éléments du diagnostic et les enjeux**

Sous l'influence des marais de Brière et de Donges, des pôles d'emploi de l'agglomération et des intercommunalités voisines de Cap Atlantique et du Pays de Pont-Château-Saint-Gildas-des-Bois, les communes de Saint-André-des-Eaux, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Joachim, la Chapelle-des-Marais et Besné sont appelées à accueillir de nouveaux habitants, préférentiellement en confortement de leur centre. Leur dynamique démographique doit permettre d'y conforter les services, et l'économie résidentielle. Du fait de sa position particulière à moins de 15 minutes du cœur de l'agglomération et des communes de Guérande et de la Baule, Saint-André-des-Eaux joue, au même titre que les communes estuariennes, un rôle particulier dans le développement de l'agglomération.

- **….qui justifient les orientations du PADD**
  - Conforter toutes les centralités de Brière dont certaines (Besné et la Chapelle-des-Marais) se développent en lien étroit avec les polarités de Pont-Château et d'Herbignac ;
  - Accompagner le développement de Saint-André-des-Eaux très attractive de par sa position stratégique à proximité de la façade littorale métropolitaine et de la presqu'île guérandaise ;
  - Permettre l'évolution des centralités pour accueillir des habitants et garantir une vie dans les bourgs (optimiser le développement de l'urbanisation, mobiliser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine, organiser la connexion et l'intégration de nouveaux programmes, faciliter les accès aux commerces ,services et équipements…) ;
  - Préserver le paysage et le patrimoine briérons, porteurs d'une identité forte :
    - Conserver l'organisation spatiale des îles de Brière, les gagneries et les logiques d'implantations des constructions perpendiculaires aux voies depuis le pourtour des îles ;
    - Rechercher des formes architecturales communes aux centralités offrant des rappels à l'architecture traditionnelle de Brière ;
    - Maîtriser l'urbanisation des îles de Brière (étendre l'enveloppe urbaine uniquement dans les centralités) ;

- Maintenir les liens visuels (ouvertures paysagères) et physiques (levées, accès) entre les espaces urbanisés, le marais et les gagneries ;
- Préserver et valoriser les secteurs de chaumières emblématiques.

➔ **L'agglomération à la campagne**

- **Les éléments du diagnostic et les enjeux**

Partout sur le territoire , la maîtrise de l'habitat diffus s'impose afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles et de conforter les centralités.

Situés dans une agglomération multipolaire disposant d'infrastructures de transports performantes, ces secteurs ruraux ou briérons, qualifiés de « campagne » restent à proximité de commerces, de services et des zones d'emploi.

- **….qui justifient les orientations du PADD**
  - Encadrer strictement l'urbanisation « à la campagne » pour ne pas déstabiliser les équilibres communaux et préserver la qualité architecturale et paysagère de ces espaces et en tenant compte de la loi Littoral dans les communes concernées :
    - A l'image des centralités, les villages et îles de Brière identifiés peuvent se développer et accueillir des extensions limitées de l'urbanisation ;
    - Les autres villages et îles de Brière ainsi que les hameaux peuvent accueillir de nouvelles constructions de manière raisonnée et adaptée au contexte ;
    - Les écarts ont vocation à demeurer des lieux d'habitat ponctuels en interface direct avec les espaces agricoles et naturels dans lesquels ils s'inscrivent. Ils ont ainsi vocation ni à s'étoffer, ni à s'étendre ;
  - Préserver l'héritage rural :
    - Conserver les caractéristiques du paysage rural ;
    - Inciter à conserver les abords des maisons anciennes dans leur logique d'espaces ouverts ;
    - Limiter l'imperméabilisation des sols .
    - Sauvegarder les éléments du petit patrimoine ;
    - Préserver, réhabiliter et valoriser les sentiers de randonnées permettant la découvert de la campagne.

II.4. Orientations d'Aménagement Programmées – OAP

Le projet de PLUi de la CARENE comprend 55 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles - OAP et 1 OAP thématique Trame Verte et Bleue.

II.4.1. Définition des OAP dans le code de l'urbanisme à l'article L151-7 :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

II.4.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

II.4.2.1. Articulation des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et du règlement :

Les OAP sectorielles et le règlement, écrit et graphique, constituent les deux pièces du PLUi qui s'opposent aux autorisations d'urbanisme lors de leur instruction.
Les OAP précisent des principes d'aménagement et les orientations de programmation d'un projet sur un site défini qui est délimité et numéroté dans le règlement graphique.
Le règlement et les OAP sont complémentaires : leurs dispositions tiennent compte des objectifs généraux de chaque zone et des objectifs d'aménagement de chaque site de projet. Il arrive ponctuellement que les règlements des zones indiquent des règles différentes de celles du reste de la

zone pour certains sites de projet couverts par une OAP : dans ces cas, l'OAP est citée dans le règlement écrit et la règle est précisée pour le projet mentionné.
Il est à noter que les OAP s'opposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, alors que le règlement s'oppose aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité, qui interdit toute différence entre le règlement et le projet.

II.4.2.2. Choix des sites des OAP sectorielles de la CARENE :

Le PADD vise à limiter la consommation foncière de 35% par rapport à la décennie précédente et à localiser 60% de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine, à privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés ; ainsi, sur les 55 secteurs encadrés par une OAP, près de 80% sont situés au sein de l'enveloppe urbaine. Seules 13 OAP encadrent le développement de zones situées en extension de l'enveloppe urbaine.
Ce choix de favoriser les secteurs de projets au sein de l'enveloppe urbaine répond aux enjeux du PADD, notamment de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, renforcer ce principe de la « ville du quart d'heure », favoriser les mobilités douces, développer la nature en ville.

Les 55 sites d'OAP peuvent être classés :

- En zone U lorsqu'il s'agit d'encadrer les sites de renouvellement urbain, de mutation foncière, d'espaces libres de construction dont l'aménagement nécessite une OAP au regard des enjeux, de la superficie, de l'insertion paysagère ou urbaine ;
- En zone 1AU pour des raisons qui relèvent de la même logique mais avec des enjeux spécifiques ;
- En zone 2AU dans quelques cas pour des secteurs importants à enjeux forts, pour lesquels il convient d'afficher les premières orientations, de poser les premiers éléments d'aménagements intangibles qui permettent à la collectivité de se projeter sur des stratégies futures dans ces secteurs.

II.4.2.3. Élaboration des OAP :

Le processus d'élaboration des OAP s'est appuyé sur les travaux d'un groupe d'experts aux compétences complémentaires, notamment : sociétés pilotant des opérations d'aménagement, instructeurs du droit des sols, techniciens urbanistes, membres de l'équipe PLUi de la CARENE et personnes en charge des projets du PDU et du PCAET.
Trois enjeux opérationnels se sont dessinés, qui ont guidé l'élaboration d'une trame de « fiche OAP » commune à l'ensemble des orientations sectorielles :

- Les OAP doivent anticiper des évolutions et ne pas nécessiter des modifications permanentes du PLUi ;

- Les OAP doivent être avant tout un objet de projet réglementaire et non un outil de communication ; leur contenu doit poser des invariants du projet afin d'assurer son intégration et sa cohérence par rapport au contexte tout en laissant leur rôle de conception aux maîtrises d'œuvre ;
- Les OAP doivent encadrer des secteurs aux périmètres et aux échéanciers cohérents.

De nombreuses rencontres dans les différentes communes ont permis de réaliser des analyses de terrain pour comprendre le contexte de chaque secteur, d'échanger avec les élus et les techniciens communaux sur les enjeux des différents secteurs et les attentes d'aménagement afin de calibrer le rendu de l'OAP de chaque secteur au regard de plusieurs principes établis au préalable, notamment : poser l'insertion paysagère et urbaine du projet sans empiéter sur la conception architecturale pour ne pas obérer le développement d'autres réponses architecturales ou de composition urbaine, assurer la bonne instruction des permis à venir en proposant des orientations et principes d'aménagement clairs et compréhensibles par le plus grand nombre.
Des remarques et retours des communes en 2018 ont permis de procéder à des corrections et des ajustements des OAP jusqu'à l'arrêt-projet de février 2019.

II.4.2.4. Contenu des OAP sectorielles :

Les périmètres des OAP sectorielles sont reportées sur le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation sont reportées sur chaque fiche OAP sous la forme d'intangibles qui posent les conditions de l'urbanisation et de recommandations qui indiquent des propositions complémentaires d'usages ou d'aménagements du site.

Chaque OAP est présentée de façon homogène en une fiche de 4 pages :

1. Présentation du site : localisation, surface, desserte, occupation du sol, et présentation des objectifs généraux attendus pour le projet : par exemple la valorisation des caractéristiques paysagères ou urbaines du site, offre de logements ;
2. Illustration de la présentation du site par un plan avec en fond une vue aérienne précisant le périmètre de l'OAP, les limites cadastrales ;
3. Schéma des principes d'aménagement ;
4. Énoncé des principes d'aménagement en complément du schéma : les principes d'aménagement développent d'une part les intangibles du projet qui posent les conditions de l'urbanisation, les éléments que l'aménageur doit respecter dans un rapport de compatibilité, et d'autre part les recommandations qui indiquent les propositions complémentaires d'usage et ou d'aménagement du site, pour assurer l'intégration paysagère et urbaine ; les éléments programmatiques sont aussi précisés dans cet énoncé : le phasage du projet, la densité de logement, le pourcentage de logements locatifs…

II.4.2.5. Les OAP sectorielles au sein des 10 entités paysagères :

L'ensemble des OAP décline des objectifs généraux qui s'appuient sur les orientations du PADD :

- Garantir la qualité de l'insertion paysagère, urbaine et architecturale ;
- Développer les mobilités actives et une desserte viaire cohérente à l'échelle du site et du quartier ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Préserver la qualité environnementale des sites et réduire l'empreinte énergétique de l'agglomération.

Pour mettre en œuvre ces principes généraux à chacun des sites, les OAP ont fait l'objet d'une démarche paysagère, ce qui explique que les OAP sont présentées en fonction des 10 unités paysagères qui composent le paysage de l'agglomération et que nous rappelons ci-après :

A - Le Grand Marais

Parce que vaste espace d'eau et de canaux et support d'une biodiversité remarquable, ce grand marais ne comporte pas d'OAP dans le PLUi actuel.

LES 10 UNITÉS PAYSAGÈRES COMPOSANT LE PAYSAGE DE L'AGGLOMÉRATION
1. Le grand marais
le marais indivis
2. Le bocage rétro-littoral
entre mer et marais, l'urbanisation du bocage de l'ouest de l'agglomération
3. La côte urbanisée
la frange littorale bâtie de Saint-Nazaire à Pornichet
4. La ville rétro-littorale
entre côte urbanisée et campagne habitée
5. Les faubourgs nazairiens
entre espaces de nature et intensité urbaine, des centralités nazairiennes
6. Les marais insulaires
la couronne d'îles de Brière autour du marais indivis
7. Le bocage du marais
entre les marais insulaires et le Sillon de Bretagne
8. Le cordon urbain
les centralités urbaines rétro-littorales le long des axes majeurs
9. La Loire monumentale
paysages industriels ligériens & estuariens
10. La vallée de la Loire
à l'est de la raffinerie de Donges

B - Le bocage rétro-littoral

Les paysages rétro-littoraux désignent le bocage vallonné à l'ouest de l'agglomération à l'interface avec le Grand Marais de Brière au nord avec l'urbanisation dense du littoral au sud. Le bocage littoral doit affirmer ses caractéristiques de pré-relief du coteau guérandais, sa trame éco-paysagère de bocage et répondre aux enjeux d'intensification de ses centralités et de définition des limites de son urbanisation.

B – 1 Les OAP n° 2/4/5/6/7/9/10 sont localisées en centre-bourg de Saint-André-des-Eaux ; elles ont vocation à conforter la centralité par la diversification et l'augmentation du nombre de logements ainsi que la création d'un équipement (médiathèque) en complément de la ZAC de centre-bourg ; ces projets d'OAP doivent apporter de la qualité et de la diversité architecturale et participer au maillage du centre-bourg en espaces publics et en liaison piéton/vélo.

Éléments de programmation :

- OAP n°2 Pré Allain (0,3 ha) : environ 10 logements, 3 logements locatifs sociaux ;
- OAP n°4 La Cure (0,4 ha) : 29 logements dont 14 en collectifs, 15 à 20 logements locatifs sociaux ;
- OAP n°5/6/7 ZAC de Centre-bourg :
  - Blanche Couronne (1,2 ha) : 70 logements dont 30% de logement social 10% en accession locative sociale ;
  - Kerfut (0,4 ha) : 20 logements dont 75% de logement social et 25% d'accession aidée ;
  - Anne de Bretagne (1 ha) : 60 logements dont 30% de locatif social et 10% d'accession locatif social ;
- OAP n°9 La Garenne (0,5 ha) : 9 logements, 2 logements locatifs sociaux ;
- OAP n°10 La Barbotte (0,5 ha) : 15 logements, 4 logements locatifs sociaux.
  -

B – 2 Les OAP n°1/3/8/11 sont localisées en première couronne du centre-bourg de Saint-André-des-Eaux et s'inscrivent dans ces mêmes principes d'intégration mais elles nécessitent un traitement particulier de leurs lisières urbaines avec les espaces agricoles et de marais.

Éléments de programmation :

- OAP n°1 Chateauloup Ouest (4,7 ha) : densité 25 logements par hectare, 25% de logements locatifs ;
- OAP n°3 Les Frênes (0,9 ha) : 20 logements, 6 logements locatifs sociaux ;
- OAP n°8 Les Fosse Paviolles (0,8 ha) : 17 logements, 5 logements locatifs sociaux ;
- OAP n°11 La Métairie Neuve (1,5 ha) : 20 logements, 25% de logements locatifs sociaux.

B – 3 L'OAP n°12 de Brais Nord (39 ha) constitue un site d'extension sur le territoire de Saint-Nazaire, qui répond aux besoins de développement à vocation économique du parc d'activités de

Brais ; l'extension du parc doit être réalisée en préservant et favorisant la qualité paysagère du site et développant les liaisons piéton/vélo.
Éléments de programmation : projet d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs du Schéma d'Accueil des Entreprises.

B - 4 L'OAP n°13 des Commandières (21,4 ha) sur le territoire de Saint-Nazaire répond aux besoins de développement de l'offre commerciale en complément de celle existante et du centre-ville. En accompagnement des principes d'intégration paysagère des extensions bâties, l'OAP définit les emprises destinées à l'accueil du commerce et celles réservées au logement adressées côté route des Commandières.

B - 5 L'OAP n°18 des Forges (1,3 ha) sur le territoire de Pornichet développe un potentiel de logements au sein des Forges, lieu identifié comme village pouvant accueillir des extensions au SCoT et au PADD du PLUi. L'OAP définit les conditions d'intégration de l'urbanisation dans un contexte bocager dans la proximité d'un camping, prévoit la création de sentiers récréatifs en continuité avec les chemins existants.
Élément de programmation : densité de 20 logements par hectare, 20% de logements sociaux.

B – 6 Les OAP n°14/19/20 constituent un potentiel de création de logements et d'équipements et de qualification des entrées de ville de Pornichet. Ces sites bénéficient d'un maillage bocager, en partie haute d'ouvertures paysagères vers le littoral et en partie basse de la proximité des équipements sportifs et de l'hippodrome.
Éléments de programmation :

- OAP n°14 Près de l'Étang (2,8 ha) : densité de 20 logements par hectare, 20 à 30% de logements sociaux ;
- OAP n° 19 Butte d'Ermur (18,8 ha) : densité de20 logements par hectare, 20% de logements sociaux ;
- OAP n°20 Village d'Ermur (3,6 ha) : densité de 20 logements par hectare, 20 à 30% de logements sociaux.

B – 7 Les OAP n°15/16/17 définissent les conditions de développement du quartier d'Océanis. Les sites d'Océanis constituent un ensemble paysager entre les faubourgs nazairiens et la campagne habitée du bocage rétro-littoral ; ils disposent de services, d'équipements et de commerces ; ces sites étant majoritairement urbanisés et situés sur des axes urbains structurants de Saint-Nazaire, les OAP veillent au maintien des reculs nécessaires à la requalification du boulevard de la Côte d'Amour en boulevard urbain multimodal, à la création d'une lisière paysagère en limite d'urbanisation et à un traitement favorable au maillage des liaisons pièton/vélo. Océanis représente un vaste secteur de 105 ha appelé à accueillir une mixité d'usages.

B – 8 L'OAP n°21 du Petit Canon (7,8 ha) sur le territoire de Pornichet constitue un potentiel de création de logements et de délimitation définitive de la limite d'urbanisation en adéquation avec la coupure d'urbanisation n° 39 de la DTA et le contexte paysager, environnemental et agricole de l'Est de la commune.
Éléments de programmation : densité de 20 logements par hectare, 20 à 30% de logements sociaux.

C - La côte urbanisée
La côte urbanisée correspond à l'urbanisation adressée directement sur le littoral de Pornichet, à Saint-Nazaire et à l'ensemble des plages et espaces naturels du sentier littoral. La côte urbanisée doit affirmer son identité balnéaire, répondre aux enjeux de valorisation de son foncier, notamment pour de l'habitat et de perméabilité avec la ville rétro-littorale.

C – 1 Les OAP n°22/24 du Bourg de Saint-Marc (5,2 ha) et de l'avenue de Saint-Nazaire sont deux sites majoritairement urbanisés. L'OAP veille au confortement de la centralité de Saint-Marc, au maintien de sa qualité architecturale et paysagère, par le maintien des reculs nécessaires aux espaces publics et points de vue repères, l'intégration du bâti dans la trame paysagère existante. Le secteur de l'avenue de Saint-Nazaire peut accueillir des opérations à vocation d'habitat correspondant aux formes urbaines existantes.

C – 2 L'OAP n°23 de la Sétraie (2,1 ha) organise le confortement de la centralité de Saint-Marc par le développement d'une offre de logements en cœur d'îlot ; elle définit les conditions d'intégration urbaine : la préservation d'un cours d'eau et sa valorisation dans un espace boisé central, une densité résidentielle cohérente avec un cœur d'îlot.
Éléments de programmation : 52 logements.

C – 3 L'OAP n°25 Gavy est située sur un site proche, d'équipements et des services ; son cadre paysager est exceptionnel à l'interface entre le littoral et les boisements de Porcé ; l'OAP veille à la valorisation de ce foncier dans le maintien des qualités paysagères et urbaines du site en préservant les boisements classés en EBC, en créant des points de vue repères sur le littoral.
Éléments de programmation : opérations de renouvellement urbain à vocation mixte d'activités et d'habitat.

C – 4 L'OAP n°27 rond-point de l'Europe (0,4 ha) constitue un potentiel, en renouvellement urbain, de création de logements et commerces et de qualification du front de mer à l'intersection du boulevard de la République et du boulevard des Océanides, face au port de Pornichet ; l'opération vise à conforter l'articulation entre la centralité et le front de mer, développer un épannelage assurant l'interface avec les constructions existantes, intégrer les accès piéton/vélo nécessaires au stationnement en cœur d'îlot tout en ménageant des percées visuelles sur le bâti patrimonial.

Éléments de programmation : densité de 40 logements par hectare, commerces en rez-de-chaussée ; 20% de logements locatifs pour toute opération de plus de 15 logements.

D - La ville rétro-littorale

La ville rétro-littorale désigne, à Saint-Nazaire et à Pornichet, des quartiers mixtes (résidentiels, équipements, commerces de proximité) non directement adressés sur le front littoral, à l'interface entre la côte urbanisée et la campagne habitée. Il est prévu d'y affirmer l'ambiance balnéaire, de ménager la perméabilité des accès piéton/vélo vers le littoral et les équipements structurants (parc paysager, plaine des sports de Saint-Nazaire) et de répondre à la qualification des entrées de ville et fronts urbains.

D – 1 L'OAP n°28 Îlot Paris (0,5 ha) développe un projet de renouvellement urbain réparti en deux îlots en entrée de centre-ville sur l'artère principale avenue de Gaulle à Pornichet ; ce site offre l'opportunité d'accueillir une opération à vocation d'habitat et de commerces à proximité de la gare et d'espaces publics récemment requalifiés.
Éléments de programmation : densité de 40 logements par hectare, cellules commerciales en rez-de-chaussée ; 20 à 30% de logements sociaux.

D – 2 L'OAP n°29 avenue des Evens (0,4 ha) représente un potentiel de création de logements et d'un espace public arboré à proximité des services, équipements et commerces du centre-ville de Pornichet. Le site bénéficiant de la présence de murets de pierre, d'une trame arborée et du contexte patrimonial de l'architecture balnéaire identifiée à L'AVAP, l'OAP veille à l'intégration urbaine du projet au vu de la qualité paysagère et architecturale existante.
Éléments de programmation : réalisation d'un espace public ; 16 à 21 logements, 20% de logements sociaux.

D – 3 L'OAP n°30 Parc d'Armor (5,8 ha) constitue un potentiel de création de logements et de qualification de l'entrée nord de Pornichet ; l'OAP veille à la bonne intégration paysagère du bâti au sein du relief avec un épannelage cohérent avec la pente.
Éléments de programmation : densité de 40 à 45 logements par hectare, 20 à 30% de logements sociaux.

D – 4 L'OAP n°31 Leroy Plaisance (2,3 ha) encadre le renouvellement urbain de deux îlots en entrée ville de Pornichet, adressés sur le boulevard de Saint-Sébastien et l'avenue de l'Hippodrome récemment requalifiée en avenue d'entrée de ville. L'opération doit conforter la centralité du quartier de Saint-Sébastien et accompagner la qualification progressive du front urbain d'entrée de ville ; la recomposition urbaine envisagée doit encourager l'installation de résidents permanents par la diversification de l'offre de logements.

Éléments de programmation : densité de 60 logements par hectare, 20% de logements sociaux.

D – 5 L'OAP n°32 Îlot Gambetta (1,7 ha) organise la requalification de l'îlot à l'entrée à l'intersection de l'entrée de ville nord de Pornichet et du boulevard d'entrée de centre-ville face à l'hippodrome ; l'opération doit apporter la recomposition du stationnement, la valorisation des espace publics et la création de logements afin de qualifier l'entrée de ville.
Éléments de programmation : densité de 100 logements par hectare, 20 à 30% de logements sociaux.

D- 6 L'OAP n°33 Saint-Sébastien sud (0,5 ha) assure le confortement de la centralité de Saint-Sébastien par le développement d'une offre de logements en cœur d'îlot ; le site s'inscrit dans un contexte urbain pavillonnaire qualifié par une trame boisée et jardinée.
Éléments de programmation : densité de 30 logements par hectare, 20 à 30% de logements sociaux.

D – 7 L'OAP n°34 Les Paludiers (0,9 ha) établit les conditions de renouvellement urbain de deux îlots en entrée de ville de Pornichet et à l'intersection avec le quartier de Saint-Sébastien. L'opération vise à diversifier l'offre de logements notamment pour encourager l'installation de résidents permanents.
Éléments de programmation : vocation mixte d'habitat et de services ; densité de 100 habitants par hectare, 20% de logements sociaux.

D – 8 Les OAP n°35/36 boulevard de Saint-Nazaire (3 ha) et chemins de la Pailleresse et de l'Aunay (2,1 ha) correspondent aux tranches 3 et 4 de la ZAC « Pornichet Atlantique » qui s'organise de part et d'autre de la RD92 en entrée de ville est de Pornichet. Les tranches 1 et 2 répondent aux besoins de développement à vocation économique ; les OAPn°35/36 développent une programmation à destination d'habitat en cohérence avec les quartiers résidentiels contigus.
Éléments de programmation : pour l'OAP Boulevard de Saint Nazaire, réalisation de 80 logements en secteur A avec 20 à 30% de logements sociaux, et une densité de 20 logements par hectare en secteur B avec 20 à 30% de logements sociaux ; pour les Chemins de Pailleresse, réalisation de 6 logements.

E - Les faubourgs nazairiens

Les faubourgs nazairiens désignent les quartiers résidentiels à l'ouest de Saint-Nazaire en interface avec le centre-ville, la côte urbanisée et le bocage rétro-littoral ; ces quartiers bénéficient de la proximité des commerces, services et équipements du centre-ville, de la centralité d'Océanis, de la proximité d'espaces de nature et de parcs urbains. Ilest prévu de valoriser leurs potentiels fonciers,

de préserver leur charpente jardinée et boisée et d'affirmer un maillage de liaisons piéton/vélo efficients vers les centralités et les espaces de nature.

E – 1 L'OAP n°37 Moulin du Pé (32,3 ha) constitue le plus important potentiel de création de logements en renouvellement urbain aux portes du centre-ville nazairien, sur le site de l'ancien hôpital, aujourd'hui libre d'urbanisation pour une bonne partie. L'OAP veille à l'intégration urbaine et paysagère du projet par le développement d'une offre de logements cohérente pour la mixité sociale et urbaine du quartier, par une organisation de la desserte et du stationnement ménageant l'impact paysager et spatial des véhicules sur le site au profit d'espaces publics et d'une trame paysagère nouvelle.
Éléments de programmation : densité de 40 logements par hectare.

E – 2 L'OAP n°38 Berthauderie (29 ha) constitue aussi un important secteur de projet de restructuration à l'ouest du centre-ville et intégrant un quartier existant inscrit dans le cadre du projet de renouvellement d'intérêt régional - PRIR. L'objectif est de conforter l'offre en équipements et habitat à proximité du centre-ville et de renouveler, suivant en cela les objectifs du PRIR, l'attractivité résidentielle de la frange Ouest de la ville.
Éléments de programmation : densité de 40 logements par hectare et implantation d'équipements.

F - Les marais insulaires

Les marais insulaires correspondent aux paysages patrimoniaux en bordure est du grand marais de Brière caractérisés par les îles, gagneries reliées entre elles par la RD 50 - chaussée de Brière. Les objectifs sont de renforcer leurs centralités par le renouvellement urbain dans le respect de leurs formes traditionnelles et de leur interaction singulière avec les marais.

F – 1 L'OAP n°39 Aisnes (1,1 ha) développe une offre de logements au cœur de l'île d'Aisnes, île de Brière identifiée au SCoT et au PADD comme village pouvant faire l'objet d'une extension modérée ; ce site bénéficie d'un contexte paysager remarquable aux portes du Grand Marais et l'OAP définit les conditions d'intégration urbaine du projet.
Éléments de programmation : densité de 10 logements par hectare.

F – 2 Les OAP n°40 à 44 concernent des sites de renouvellement urbain ou de dents creuses du centre-bourg de Saint-Malo-de-Guersac. L'urbanisation de ces sites vise à conforter la centralité et à diversifier l'offre de logements tout en valorisant le contexte paysager identitaire de l'ouverture sur les marais et la Garenne. Ces sites étant majoritairement adressés sur la RD50, les OAP veillent à une localisation sécurisée des accès.
Éléments de programmation :

- OAP n°40 Îlot Mahé1 (0,4 ha) : 10 à 13 logements ;
- OAP n°41 Les Dabonnières (0,7 ha) : densité de 20 logements par hectare ;
- OAPn°42 Îlot Grée (0,7 ha) : 12 logements ;
- OAP n°43 : Îlot Mahé 2 (0,9 ha) : densité 20 logements par hectare ;
- OAP n°44 : Gagnerie du Boucha (3,4 ha) : densité 25 logements par hectare.

F – 3 L'OAP n°45 Aignac (1,9 ha) organise le confortement de la centralité de l'île par le développement en renouvellement urbain sur l'ancien terrain sportif ; le projet de production de logements est en cohérence avec l'identification du village de Aignac comme pouvant accueillir des extensions au SCoT et au PADD du PLUi. L'OAP intègre le contexte patrimonial original en valorisant la présence d'un moulin et en créant des sentiers récréatifs.
Éléments de programmation : densité de 30 logements par hectare.

F – 4 L'OAP n° 46 Joachim du Bellay (0,2ha) consiste à développer un projet de renouvellement urbain au cœur de l'île principale de Saint-Joachim, ce site offre la possibilité de créer des logements à proximité des services et équipements du centre-bourg. L'OAP organise la desserte du projet afin de ménager l'impact paysager et spatial des véhicules sur le site et favoriser ainsi la qualification des espaces publics du centre-bourg.
Éléments de programmation : 12 logements dont un logement social.

F – 5 L'OAP n° 47 Clos Miraud 2 (1,6 ha) prévoit la création de logements en continuité du centre-bourg sur le territoire communal, un territoire qui est très contraint en extension du fait de la présence de marais et de boisements humides. L'OAP définit les conditions pour intégrer au projet le canal de la Vaie de Mayun, c'est-à-dire préserver le canal et sa ripisylve et le valoriser par un sentier récréatif.
Éléments de programmation : densité de 20 logements par hectare, 20% de logements locatifs sociaux.

G - Le Bocage du marais

Le bocage du marais correspond aux « terres hautes » du marais de Donges, à l'est de l'agglomération en interaction forte avec les terres basses de marais insulaires et le centre-ville de la Reconstruction de Donges.

G – 1 L'OAP n°48 Les Hameaux du Parc (15,6 ha) conforte la centralité du bourg de Besné par sa proximité avec les commerces, équipements et services du centre-bourg et par l'offre de logements diversifiés. L'OAP s'inscrit en cohérence avec les principes d'aménagement de la ZAC du même nom sur le site qui est en cours d'urbanisation : valoriser la trame paysagère existante,

renforcer des liaisons fonctionnelles avec le centre-bourg par un maillage de liaisons piéton/vélo, autoriser une densité résidentielle cohérente avec le cadre de vie d'un centre-bourg briéron.
Éléments de programmation : environ 200 logements, 25% de logements locatifs sociaux.

G – 2 L'OAP n°49 Les Six Croix a pour objectif de conforter le pôle économique des Six Croix situé dans la proximité directe des espaces économiques du port et d'axes routiers structurants : la RN 171 et la RD 100 ; l'OAP des Six Croix se situe dans la continuité de la ZAC des Six Croix et représente une extension de la zone économique, ce qui répond aux objectifs de développement économique de l'agglomération, de gestion du foncier rétro-portuaire qui est quasiment épuisé sur le reste du territoire, de la nécessité d'accueillir les entreprises impactées par le dévoiement de la voie ferrée à Donges. L'OAP veille aussi à protéger les espaces de nature identifiés : mares à conserver, arbres et haies à valoriser dans l'organisation des lisières internes du site, zones humides à préserver.

G – 3 L'OAP n° 50 L'Espérance (2,9 ha) représente un potentiel de logements en renouvellement urbain à proximité du centre-ville de Donges, de ses services et équipements. L'OAP veille à l'intégration urbaine du projet : un épannelage cohérent avec les gabarits existants, la prise en compte du risque inondation.
Éléments de programmation : opération mixte équipements et habitat ; densité de 20 logements par hectare, 25% de logements sociaux.

H - Le cordon urbain

Le cordon urbain désigne les centres-villes reconstruits de Saint-Nazaire et Donges et aussi les centres-villes denses de Montoir-de-Bretagne et de Trignac ; ces centralités sont desservies par la RN 165 et sont à l'interface au sud avec les paysages industriels ligériens et au nord avec la couronne d'îles de Brière. Ce cordon urbain constitué de centralités urbaines denses doit conforter son offre de logements auprès des services et commerces, mobiliser le développement urbain au service du maillage de liaisons piéton/vélo et d'espaces publics requalifiés

H – 1 L'OAP n° 51 Les Clos Galants Est (0,6 ha) sur le territoire de Donges organise le développement urbain d'une emprise libre d'urbanisation ; le site est à l'interface entre différentes formes bâties et des gabarits variés : un équipement scolaire, des maisons individuelles et des collectifs.
Éléments de programmation : densité 40 logements par hectare, 25% de logements sociaux.

H – 2 Les OAP n° 52 et 53 de la Taillée (2,2 ha) du Pré de la Cure (3,2 ha) prévoient la création de logements en bordure du centre-bourg, près du parc nature du Pré de la Motte. Le site de l'OAP n°52 correspond à une dent creuse dans une urbanisation pavillonnaire et pour l'OAP n°53, il s'agit

de renouvellement urbain. Les OAP définissent les conditions d'intégration du parc nature au projet.
Éléments de programmation : pour les deux OAP, densité de 25 logements par hectare, 25% de logements sociaux.

H – 3 L'OAP n° 54 de l'Ormois (21 ha), correspondant à la ZAC du même nom, conforte la centralité de Montoir-de-Bretagne, en prévoyant la création de logements à proximité du centre-bourg. L'OAP, en cohérence avec les principes d'aménagement de la ZAC, veille à la préservation de la trame paysagère existante, à la valorisation de la ferme existante de l'Ormois au sein d'un espace public central.
Éléments de programmation : 500 logements, 25% de logements sociaux.

H – 4 L'OAP n° 55 Océane Acacias (4 ha) sur le territoire de Montoir-de-Bretagne conforte la centralité du quartier de Certé par le potentiel de création de logements dans la continuité des opérations de renouvellement urbain réalisées récemment. Ce site bénéficie de la proximité des équipements et services de Certé, de l'offre commerciale de Grand Large, du boulevard de l'Atlantique, boulevard d'entrée d'agglomération prochainement requalifié pour l'intégration de voies de transport en commun en site propre. L'OAP veille à la valorisation de la trame paysagère existante, à la programmation résidentielle cohérente avec la mixité architecturale et sociale du quartier.

I - La Loire monumentale

La Loire monumentale désigne les paysages industriels ligériens en continuité de la côte urbanisée.

L'OAP n° 26 du quartier maritime et portuaire désigne sur ce site un potentiel de création de logements, d'activités et d'espaces publics en interface avec le centre-ville de Saint-Nazaire et la Zone Industrialo-Portuaire, dans le respect des activités du Grand Port Maritime. Ce site bénéficie de l'implantation d'équipements culturels métropolitains, de la présence de bâtiments patrimoniaux et du quartier historique du Petit Maroc. L'OAP établit les conditions pour le redéveloppement du site : il s'agit de réaliser une opération mixte activité/habitat intégrant la création d'un bassin de plaisance et d'un terminal de bateaux de croisière.

J - La vallée de la Loire

La vallée de la Loire désigne l'entité paysagère à l'est de la raffinerie de Donges.

Il n'y a pas d'OAP dans cette entité paysagère où le zonage est essentiellement naturel et agricole.

II.4.2.6. L'OAP trame verte et bleue - TVB

La trame verte et bleue -TVB constitue un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques permettant aux espèces animales et végétales de communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, d'accomplir leur cycle de vie.
Les lois Grenelle définissent la TVB comme composée de trois grands types d'éléments : les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, la trame bleue .
À l'échelle intercommunale, conformément à l'article L121-1 du code de l'urbanisme, le PLUi doit déterminer les conditions permettant d'assurer la préservation de la biodiversité, la protection et la remise en bon état des continuités écologiques en s'articulant avec le SCoT du pôle métropolitain Nantes - Saint-Nazaire qui a lui-même pris en compte le schéma régional de cohérence écologique - SRCE des Pays de la Loire.

L'objectif de l'OAP thématique TVB de la CARENE est d'intégrer les continuités écologiques dans le projet de territoire, dans la déclinaison opérationnelle de son PLUi et plus généralement la place de la nature dans les zones urbanisées ou dans les futurs projets d'aménagements. Elle fixe des principes à respecter et des objectifs à atteindre pour répondre aux orientations politiques du PADD. Elle est opposable aux tiers dans un rapport de compatibilité.

Cette OAP TVB, pour permettre une appréhension plus fine des milieux concernés, est présentée sous la forme de 5 sous-trames, les sous-trames bocagère, littorale, humide et aquatique, boisée, et la sous-trame ouverte.
Chaque fiche concernant une sous-trame présente la carte appropriée, la description des milieux concernés (milieux structurants, peu fréquentés, répulsifs…), les exemples d'espèces concernées (oiseaux, invertébrés, reptiles, chiroptères…), les menaces identifiées (par exemple, destruction des haies), les éléments à préserver (par exemple, arbres têtards à cavités), les enjeux identifiés (par exemple, lutter contre le drainage des zones humides), les préconisations (par exemple, lutter contre les espèces invasives envahissantes).

Après avoir identifié les secteurs problématiques de collisions d'animaux ou de blocage liés aux infrastructures routières et repéré les corridors écologiques, **des aménagements et des préconisations sont proposés :**

- Afin de restaurer des continuités écologiques l'OAP-TVB a identifié des aménagements réalisables dans le cadre des OAP sectorielles : par exemple pour l'OAP Océanis, un passage simple à buse ou à dalot pour la faune ; pour l'OAP Brais nord, un passage à faune mixte forestière et agricole et crapauduc ;
- Des aménagements sont recommandés sur d'autres secteurs situés hors OAP et 2AU : des restaurations de continuité écologique terrestre au hameau de Rozé à Saint-Malo-de-Guersac, dans les secteur du canal de Martigné et raffinerie à Donges ; ce sont parfois des

créations à envisager comme des passages mixtes hydrauliques en plusieurs endroits de la N 171 sur le territoire des communes de Trignac et Montoir-de -Bretagne et Donges.

Les différents types d'aménagement font l'objet d'explications et d'illustrations permettant de situer les lieux d'intervention pour assurer ou restaurer les continuités écologiques.

II.5. Règlements écrits et graphiques

Champ d'application territorial et portée juridique du règlement du PLUi

Le présent règlement écrit et ses annexes s'applique sur la totalité du territoire des 10 communes composant le territoire de la CARENE.

Le règlement est établi conformément au code de l'urbanisme. Il est constitué d'une partie écrite (règlement écrit) et d'une partie graphique (plan de zonage).

Les dispositions du présent règlement (dispositions communes à toutes les zones et règlements de zone) sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages , installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrain localisé dans la zone.

II.5.1. Règlement écrit

Le dossier du règlement écrit du PLUi comprend :

- Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire couvert par le document : elles comprennent un préambule, des dispositions communes à toutes les zones et un lexique définissant les termes techniques employés dans le règlement du PLUi ;
- Les règlements spécifiques des zones du PLUi ;
- 13 annexes au règlement du PLUi concernant les règles relatives au stationnement, au patrimoine, le carnet de recommandations relatif aux pêcheries, à la charte de coloration applicable à l'ensemble de l'agglomération, au traitement des déchets, aux zones inondables de Pornichet, aux risques retrait-gonflement des argiles, au protocole arbres,au recensement des arbres protégés de Saint-Nazaire, aux essences végétales permises par la charte du parc naturel régional - PNR de Brière, aux essences végétales littorales, au plan de la charte du PNR de Brière, aux clôtures applicable uniquement dans la zone UBa5 dans la ZAC Pornichet Atlantique à Pornichet.

Il est à noter que la liste des emplacements réservés est contenue dans le règlement graphique carroyé.

Le zonage :

Quatre zones principales sont définies pour faire évoluer les secteurs en fonction de leurs caractéristiques propres :

Zones **U** comme « **U**rbaines »	Déjà construites pour de l'habitat, des équipements publics,des activités économiques et où les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination
Zones **AU** comme « **A U**RBANISER »	Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.
Zones **A** comme « **A**gricoles »	Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
Zones **N** comme « **N**aturelles »	Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique

Dans chacune de ces 4 zones principales, sont détaillés les règlements écrits des sous-zones définies en fonction de critères spécifiques :

- Les zones **U**

Zones	Description de la zone
UAa	Centres villes reconstruits.
UAb	Centres villes et centres bourgs ruraux et littoraux et secteurs témoignant de la deuxième période d'urbanisation des îles de Brière.
UAc	Secteurs de faubourg en extension des centres villes.
UAd	Secteurs de projet des communes de l'agglomération.
UBa	Secteurs pavillonnaires en cours de mutation en 1ère couronne des centres villes.
UBb	Secteurs pavillonnaires paysagers.
UEa	Zones d'activités à dominante industrielle.
UEb	Zones d'activités à vocation dominante d'artisanat commercial.
UEc	Zones d'activités à dominante commerciale.
UEd	Zones d'activités à dominante tertiaire.
UEe	Zone destinée à l'accueil des activités portuaires.
UEm	Zone d'interface entre la ville de Saint-Nazaire et la Zone Industrialo-Portuaire (ZIP).
UHa	Secteurs d'habitat rural des villages et hameaux des communes de l'agglomération.
UHb	Lotissements sous influence du Golf de Saint-André-des-Eaux.
Ula	Secteurs des ceintures des îles de Brière présentant un fort caractère paysager.
ULb	Secteurs d'habitat sur les littoraux de Pornichet et Saint- Nazaire présentant une dimension patrimoniale par la qualité du bâti architectural et de la perméabilité paysagère des sites.
UQa	Grands services publics et établissements d'intérêt collectif en zone urbaine.
UQb	Parcs urbains ou sites fortement végétalisés inscrits dans un contexte urbain.
UTa	Secteurs d'équipements à vocation touristique destinés à l'accueil de campings.
UTb	Secteurs d'équipements à vocation touristique destinés à l'accueil de résidences de tourisme.
UTc	Secteurs d'équipements à vocation touristique dédiés à l'activité hôtelière.
UTd	Secteur touristique urbanisé du Golf de Saint-André-des-Eaux.
UTe	Secteur urbanisé du Port de Rozé à Saint-Malo-de-Guersac.
UVa	Aires d'accueil des gens du voyage.
UVb	Secteurs de sédentarisation des gens du voyage.

1AUEa1	Zone de projet futur de Brais Nord à Saint-Nazaire destinée à l'accueil d'activités industrielles (se reporter au règlement de la zone UEa1).
1AUEa2b	Zone de projet futur de Six Croix à Donges destinée à l'accueil d'activités industrielles (se reporter au règlement de la zone UEa2b).
1AUEc	Zone de projet futur d'Océanis à Saint-Nazaire destinée à l'accueil d'activités commerciales (se reporter au règlement de la zone UEc).
1AUQa	Zones de projet futur destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics (se reporter au règlement de la zone UQa).
1AUTa1	Zone de projet futur destinée à l'accueil d'équipements touristiques (se reporter au règlement de la zone UTa1).
2AUa	Zone d'urbanisation future (long terme) destinée principalement à l'habitat.
2AUe	Zone d'urbanisation future (long terme) destinée à l'accueil d'activités économiques.
2AUl	Zone d'urbanisation future (long terme) destinée à l'accueil d'activités logistiques et portuaires.
2AUq	Zone d'urbanisation future (long terme) destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **Les zones A**
- **Les Zones agricoles A**

AA1	Grandes zones agricoles pérennes éloignées des secteurs habités.
AA2	Zones agricoles pérennes situées à proximité des secteurs habités en continuité de l'enveloppe urbaine ou en enclave (gagneries).
AB	Zones agricoles de transition dont le caractère productif est garanti pour la durée du PLUi.
AE1	Zones à vocation commerciale situées en zone agricole.
AE2	Zones à vocation d'artisanat productif situées en zone agricole.
AQ	Zones d'équipements situés en secteur agricole.
AVa	Aires d'accueil des gens du voyage situées en secteur agricole.
AVb	Secteurs de sédentarisation des gens du voyage situés en secteur agricole.

NA1	Espaces naturels des campagnes de l'agglomération.
NA2	Espaces naturels des littoraux pornichétins et nazairiens, incluant les espaces naturels remarquables.
NJ	Fonds de jardins spécifiques aux îles de Saint-Joachim.
NL	Espaces naturels construits du littoral nazairien.
NM	Domaine public maritime.
NP	Espaces portuaires de la commune de Pornichet.
NPv	Zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable.
NQ	Espaces naturels dont la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est reconnue et autorisée.
NTa	Secteurs touristiques destinés à l'accueil de campings en zone naturelle.
NTb	Secteurs touristiques destinés à l'accueil d'activités commerciales accessoires ou en lien avec des activités de loisirs en plein air.

- **Les zones naturelles et forestières N**

NA1	Espaces naturels des campagnes de l'agglomération.
NA2	Espaces naturels des littoraux pornichétins et nazairiens, incluant les espaces naturels remarquables.
NJ	Fonds de jardins spécifiques aux îles de Saint-Joachim.
NL	Espaces naturels construits du littoral nazairien.
NM	Domaine public maritime.
NP	Espaces portuaires de la commune de Pornichet.
NPv	Zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable.
NQ	Espaces naturels dont la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est reconnue et autorisée.
NTa	Secteurs touristiques destinés à l'accueil de campings en zone naturelle.
NTb	Secteurs touristiques destinés à l'accueil d'activités commerciales accessoires ou en lien avec des activités de loisirs en plein air.

II.5.2. Règlement graphique

Le règlement graphique vient compléter le règlement écrit. Il comprend :

- Les plans de zonages carroyés avec les cartes de règlement graphique (document de 294 pages) , la légende du règlement graphique, et la liste des emplacements réservés – ER ;
- Les zonages par commune (prenant en compte les spécificités locales) ;

- Les zonages à risques visualisant les secteurs où s'appliquent les règles de prévention des risques ;
- Les zonages de servitude de mixité sociale ;
- Les zonages en application de la loi littoral, notamment pour les communes de Pornichet et Saint-Nazaire ;
- Les zonages de stationnement permettant de localiser les normes de stationnement applicables aux logements collectifs, bureaux,…

II.6. Articulation avec autres plans et programmes

En application de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme le PlUi doit être compatible avec :

- le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la métropole Nantes Saint-Nazaire ;
- le plan de déplacements urbains (PDU) ;
- le programme local de l'habitat (PDH),
- les dispositions particulières applicables aux zones de bruit des aérodromes.

De plus la compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne et avec les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) présents sur le territoire de projet se fait via le SCOT intégrateur.

Par ailleurs les dispositions de la loi littorale s'imposent au PLUi. Elles sont prises en compte à 2 niveaux :

- les règles du PLUi doivent respecter les dispositions particulières de la loi ;
- le PLUi doit être compatible avec les orientations du SCOT qui décline à son échelle les principes de la loi littoral en fonction des précisions apportées par la Directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Loire approuvée par décret du 17 juillet 2006.

4 communes du territoire de projet sont soumises à la loi littorale : Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire.

D'autre part pour des raisons d'efficacité et de cohérence, il est primordial que les enjeux et objectifs du Plan climat, air, énergie territorial (PCAET) en matière d'urbanisme et d'aménagement trouvent une transcription dans le PLUi.

Le projet mis à l'enquête publique livre une analyse de ces compatibilités, de la prise en compte de la loi littoral et des enjeux du PCAET. C'est cette analyse qui est présentée dans le présent paragraphe.

II.6.1. Compatibilité avec le SCOT de la métropole Nantes- Saint-Nazaire

La compatibilité avec le SCOT est déclinée suivant les 5 axes du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT et les orientations spécifiques à chacun d'eux d'une part, et les orientations du Plan d'aménagement et de développement durable(PADD) du PLUi qui y correspondent.

1er axe du DOO : Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique.

Orientations du DOO	Orientations principales du PADD
1.1.Construction de logements: partager la responsabilité : • assurer une production suffisante, bien repartie sur le territoire ; • déployer une offre abordable, de logements en location et accession •	Construire en moyenne 1050 à 1100log/an Définir les capacités d'accueil des communes Diversifier les logements produits Equilibrer la répartition de l'offre de logements Viser 30 % de logements locatifs sociaux.
1.2.Assurer pour le parc existant la qualité des logements dans le temps : • permettre l'adaptation du parc aux nouveaux usages ; • favoriser la, qualification du parc existant public et privé	Rendre le parc existant attractif en permettant la réhabilitation du parc privé des centres historiques et en requalifiant celui de la reconstruction à Saint-Nazaire et Donges avec respect des qualités patrimoniales ;
1.3.Besoins en logements : répondre à tous les habitants : • s'adapter aux besoins et aux modes de vie ; • garantir des modes d'habiter qualitatifs	Diversifier l'offre de logements au sein des quartiers ; Répondre aux besoins des populations spécifiques ; Promouvoir des chartes de ravalement ; Améliorer la performance énergétique des constructions par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables.

2ème axe du DOO : La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous.

Orientations du DOO	Orientations principales du PADD

2.1. Emploi pour tous : développer une économie diversifiée	Conforter les filières industrielles historiques,soutenir les filières émergentes ; Accompagner la transition vers une digitalisation des process ; Positionner le territoire en fer de lance du futur.
2.2. Emploi partout : • garantir le rayonnement des centralités, conforter l'emploi en ville ; • renforcer la lisibilité des parcs d'activités économiques ; • favoriser l'attractivité et l'optimisation des sites économiques. •	Asseoir une stratégie immobilière tertiaire pour fluidifier le parcours des entreprises et faciliter l'implantation des locaux tertiaires ; Accueillir dans les zones d'activités prioritairement les activiités non compatibles avec l'habitat veiller à la compabilité entre activités ; Respecter les orientations spécifiques de chaque pôle d'activités ; Garantir les capacités d'extension des zones d'activités ; Optimiser le foncier économique ; Promouvoir les projets de mutualisation d'espaces et de création de villages d'entreprises, Engager des projets de renouvellement économique, Offrir des zones d'activités attractives et en améliorer l'accessibilité.
2.3. Maîtriser l'implantation des commerces : • privilégier la centralité pour l'accueil des commerces • A défaut accueillir les commerces dans des zones dédiées.	Garantir un équilibre commercial en faveur de l'animation des centralités ; Eviter la concurrence entre centralité et périphérie.
2.4.Renforcer l'innovation et la compétitivité de l'estuaire en matière de logistique : • conforter l'excellence logistique et développer les portes d'entrée économique de la métropole Nantes Saint-Nazaire • développer la logistique urbaine	Affirmer la dimension du hub portuaire et renforcer ses atouts multimodaux ; Optimiser les fonctionnalités ferroviaires, Moderniser l'accessibilité de la zone économique portuaire ; Participer à la mise en place d'une desserte fluviale : Intégrer une réflexion sur la logistique urbaine en amont des projets d'aménagements

3ème axe : l'estuaire de la Loire, un laboratoire de transition éOnergétique et écologique

Orientations du DOO	Orientations du PADD
3.1.Stratégie énergétique : affirmer les priorités. • prendre part à la réduction des gaz à effet de serre • maîtriser la consommation d'énergie par économie des ressources naturelles et développement des énergies renouvelables • agir sur la production et la gestion des déchets	Appuyer l'essor de l'économie bleue : Permettre la croissance des énergies marines renouvelables ; Conforter le développement de l'écologie industrielle et territoriale ; Favoriser le management environnemental ; Planifier et accompagner le développement des énergies renouvelables. Assurer les besoins de développement des déchetteries ; Travailler avec Nantes Métropole sur la mutualisation des outils de traitement des déchets ménagers et sur la valorisation énergétique des ordures ménagères.
3.2.Préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles, les faire connaître et les rendre visibles. • Protéger les continuités écologiques : réservoirs de biodiversité, corridors… • Protéger les continuités écologiques jusque dans le cadre de vie du quotidien.	Préserver la trame verte et bleue ; Garantir la préservation des espèces et des habitats Garantir la restauration de continuités rompues ; Restaurer les continuités entre les marais et l'estuaire de la Loire Développer la nature en ville.
3.3. Valoriser l'activité agricole • maintenir les grands équilibres et perenniser les espaces agricoles • garantir des conditions d'activité satisfaisantes • préserver la diversité des fonctions et des usages des espaces agricoles	Maintenir l'agriculture de marais ; Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles ; Donner de la lisibilité à la profession en encourageant la réalisation de PEAN, en affirmant à 20 ans la vocation agricole de terres (15000ha prévus dont 5800 en PEAN) ; Garantir les espaces agricoles en continuité de

	l'enveloppe urbaine pour au moins 10 ans : Reconquérir les friches agricoles, Garantir la fonctionnalité des exploitations ; Permettre une diversification accessoire de l'activité agricole.
3.4.Préserver la ressource en eau : • sécuriser l'alimentation en eau potable • protéger la ressource en eau et améliorer sa qualité • préserver les zones humides. 3.5.Risques : développer des réponses adaptées. • Réduire l'exposition aux risques liés à l'eau dans un souci d'adaptation au changement climatique • limiter l'exposition de la population aux autres risques	Porter un projet de développement équilibré ; Participer à la lutte contre les espèces invasives ; Faciliter la mise en place de schémas directeurs (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) ; Sécuriser les réseaux d'eau potable ; Articuler les zonages et les choix de développement ; Contribuer à l'amélioration de la qualité des masses d'eau, Préserver la trame verte et bleue : Garantir la pérennité des milieux et des espèces Limiter l'exposition aux risques dans les stratégies de développement (prise en compte des PPRL,PPRT Altas des zones inondables de Brière et de l'estuaire ; Mettre en œuvre des formes urbaines adaptées aux risques et anticiper le changement climatique ; Limiter les risques d'îlots de chaleur.

4ème axe : Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants

Orientations du DOO	Orientations principales du PADD
4.1. Urbanisation : se développer dans un espace limité • contenir au maximum l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine • infléchir la dynamique d'extension de l'urbanisation	Tendre vers une urbanisation à 60% dans l'enveloppe urbaine et à 40 % à l'extérieure de celle-ci ; Rationaliser l'usage du foncier Réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de35 % par rapport à celle enregistrée sur la période 1999-2012 (les choix du PLUi permettent d'atteindre 37,5 % en comparaison de la période 2004-2016).

• accompagner l'évolution qualitative des villages et des hameaux	Encadrer strictement l'urbanisation à la campagne (le règlement limite l'emprise au sol à 40 % de l'unité foncière et instaure une bande de constructibilité de 30m dans les zones UH des hameaux et villages) ; Maintenir des formes urbaines pour les villages, les îles de Brière et les hameaux structurés autour d'un noyau d'habitat ancien ; Préserver l'héritage rural.
4.2. Formes de la ville: renforcer les centralités	
• les agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire : des pôles d'habitat et d'emplois majeurs à conforter	Accompagner la dynamique des centres villes marchands de Saint-Nazaire et Pornichet et poursuivre leur ouverture sur la mer ; Conforter la puissance économique du parc commercial Grand Large ; Maintenir un niveau d'offres de culture et de loisirs : Activer les sites de renouvellement urbain à fort potentiel ou les sites à fort enjeu commercial tels les centres bourgs.
• les pôles structurants des centralités à étoffer	Carène non concernée
• les communes : un rôle de proximité à entretenir	Assurer une répartition équilibrée des services et des équipements de santé dans l'agglomération ; Proposer une offre culturelle diversifiée et de proximité ; Attirer davantage de résidents dans les centralités
4.3. Eco-métropole : construire la ville autour de l'eau et poursuivre la dynamique de qualité	
• affirmer les grands ensembles paysagers emblématiques et fédérateurs	
• décliner les entités paysagères métropolitaines dans les paysages du quotidien	Préserver les repères dans le paysage et les vues remarquables sur les ensembles paysagers emblématiques ; Participer à la qualification de la frange sud du Parc de Brière ; Inscrire le développement de l'agglomération

• tourisme, loisirs,culture : confirmer et consolider la vocation de la métropole	dans sa mosaïque paysagère ; Intégrer des objectifs de qualité pour les nouveaux secteurs de développement. Jouer des complémentarités touristiques avec les territoires extérieurs ; Développer et organiser des escales pour les croisièristes et conforter l'offre de plaisance ; Valoriser et conforter le tourisme en Brière ; Valoriser le potentiel touristique des équipements existants ; Permettre l'émergence de nouveaux projets ; Organiser une offre d'hébergement touristique accessible à tous.
4.4. façade atlantique : tirer parti de l'ouverture littorale • préserver des fenêtres sur le littoral : les coupures d'urbanisation • préserver et mettre en valeur les espaces remarquables • apprécier la capacité d'accueil des communes • maintenir dans les espaces proches du rivage une urbanisation cohérente • extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage	Maintenir les coupures d'urbanisation : coupures vertes et coupures identifiées au titre de la loi littoral Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaire ; maintenir les ensembles boisés. Maintenir des extensions limitées de l'urbanisation dans les villages, les îles de Brière et les hameaux structurés autour d'un noyau d'habitat ancien . Les autres villages n'ont pas vocation à s'étendre au-delà de leur enveloppe urbaine. Les écarts ont vocation à s'inscrire dans les espaces agricoles.

5ème axe : Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre territoires et la proximité au quotidien

Orientations du DOO	Orientations principales du PADD
5.1 Marche à pied et vélo: rendre évidente la ville de courtes distances	

• identifier les centralités pour renforcer la proximité	Favoriser les mobilités douces ; Clarifier la lisibilité et les accès de la gare de Montoir-de-Bretagne ; Garantir une bonne accessibilité tous modes au centre ville de Saint-Nazaire
• développer les aménagements à destination des modes actifs	Améliorer les connexions entre espaces verts et espaces habités ; Connecter les quartiers par l'aménagement de liaisons douces ; Préserver, réhabiliter et valoriser les sentiers de randonnées Permettre la mise en lien des sentiers pédestres et cyclistes « loisirs ».
• favoriser un espace public partagé et apaisé et inciter au changement de comportement en faveur des modes actifs	Améliorer l'accès à la mer pour les modes actifs et les personnes à mobilité réduite ; Faciliter la circulation à Trignac et 0 Montoir-de-Bretagne avec une desserte alternative de la zone industrialo-artisanale ; Privilégier l'échelle du piéton pour la mise en valeur des rues commerçantes ; Organiser le partage de la voirie, Offrir des ambiances urbaines apaisées.
5.2. Transports collectifs:relier les territoires grace à une offre performante :	
• soutenir le développement de l'offre ferroviaire	Renforcer la place de l'agglomération dans la géographie de la France à grande vitesse ; Achever la modernisation et l'extension de la gare TGV de Saint-Nazaire Conforter le cadencement ferroviaire de l'axe Nantes/Saint-Nazaire
• faciliter l'utilisation des transports collectifs pour tous les usagers	offrir un niveau d'équipement suffisant
• proposer une offre en transports collectifs cohérente avec l'ossature urbaine	Proposer une offre adaptée à la densité
• développer l'intermodalité et la multimodalité	Révéler des itinéraires permettant un accès à l'eau ; Créer un pôle d'échanges multimodal à la halte ferroviaire de Donges ; Aménager l'entrée nord du coeur d'agglomération;avec un axe fort du transport en commun.

• relier urbanisme et transports	Définir les secteurs de développement en tenant compte de l'accessibilité.
5.3. Favoriser les usages raisonnés de la voirie et limités de la voiture • hiérarchiser et optimiser les infrastructures routières existantes pour les personnes et les marchandises • optimiser le trafic routier interrégional aux abords de l'agglomération nantaise • réduire l'usage de la voiture individuelle	Permettre la modernisation de l'accessibilité, la desserte interne de la zone économique portuaire sur les plans maritime, fluvial, routier et ferroviaire en connexion avec l'aéroport de Montoir-de-Bretagne. Faciliter les accès par des liaisons douces ; Permettre le développement et la performance du transport public ; Encourager l'intermodalité et créer les lieux permettant cette pratique ; Prendre en compte la saisonnalité des déplacements : Optimiser le stationnement automobile.
5.4. Nouvelles pratiques de mobilité : accompagner les changements et innovations à venir • anticiper le développement de nouveaux modes de transports et de nouvelles motorisations • accompagner le développement et les effets du numérique sur les déplacements ; • travailler sur les temps ,de la ville	Améliorer l'accessibilité notamment en transport en commun et en vélo des parcs d'activités ; Aménager l'entrée nord de l'agglomération avec la ligne hélyce ; Anticiper les besoins en aménagement et en stationnement vélo ; Favoriser l'implantation des bornes de recharge pour véhicules électriques.
5.5. Transport de marchandises : structurer une offre multimodale • développer les liaisons fluviales et maritimes • Encourager les projets d'interconnexions liés à la logistique portuaire et ferroviaire • Développer la logistique urbaine	S'affirmer comme une destination et escale maritime ; Activer le potentiel des sites portuaires ; Participer à la mise en place d'une desserte fluviale . Optimiser l'accessibilité de la zone industrialo-portuaire ; Permettre la croissance de la filière des énergies marines renouvelables ; Optimiser les fonctionnalités ferroviaires de la plate forme multimodale de Montoir-de-Bretagne ; Intégrer une réflexion sur le transport des

5.6. Renforcer l'accessibilité inter-régionale nationale et internationnale du territoire • renforcer l'accessibilité aéro-portuaire • Améliorer l'inscription de Nantes Saint-Nazaire au sein des liaisons ferroviaires nationales et internationales • renforcer les liens avec les territoires voisins	marchandises en amont des projets d'aménagements. Se connecter aux équipements de la région nantaise. Renforcer la place de l'agglomération dans la France à grande vitesse ; Renforcer les liaisons directes Saint-Nazaire Paris et le cadencement des TGV sur la ligne Nantes/Saint-Nazaire/Pornichet/La Baule.

II.6.2. Compatibilité avec le plan de déplacements urbains (PDU) de la Carène

Le PDU est un document cadre pour les mobilités à l'échelle intercommunale . Sa révision est conduite en parallèle à l'élaboration du PLUi et les 2 documents ont vocation à porter chacun dans leur domaine l'expression d'un même projet pour l'agglomération de Saint-Nazaire.

Les défis du PDU sont présentés dans le titre III du présent rapport mais on peut déjà noter que 2 d'entre eux trouvent une traduction directe dans le PLUi. Il s'agit de renforcer l'attractivité du territoire d'une part et de garantir le territoire du quart d'heure d'autre part.

Ces 2 axes se retrouvent dans les objectifs du PADD du PLUi avec notamment :

- le renforcement de l'accessibilité du territoire à grande échelle à partir des connexions routières, ferroviaires et aériennes,
- le développement des mobilités douces,
- l'amélioration de l'accès à la mer par les modes actifs,
- le maintien de la dynamique du centre ville de Saint-Nazaire,
- l'affirmation de l'agglomération comme le territoire des proximités en confortant les centralités de chaque commune.

II.6.3. Compatibilité avec le plan local de l'habitat (PLH)

Le PLUi se doit d'être compatible avec les orientations du PLH élaboré par l'agglomération de Saint-Nazaire pour la période 2016-2021.

Les 2 premières orientations du PLH trouvent une application territoriale directe et doivent donc être traduites dans le PLUi.

1ère orientation : une politique de l'habitat au service de l'attractivité et de la qualité de vie du territoire

Cette orientation est déclinée suivant 3 objectifs :

- un développement équilibré des communes en adaptant l'évolution démographique,
- la valorisation du parc de logements existant notamment en requalifiant le parc de la reconstruction, dans le cadre des démarches de renouvellement urbain,
- l'intégration des préoccupations environnementales en matière de consommation d'espace et d'énergie dans le neuf et l'ancien.

Les objectifs du PADD du PLUi correspondant à cette orientation sont présentés dans le dossier. Il s'agit :

- d'une ambition de croissance renouvelée. Le PLUi prévoit la construction de 1050 à 1100 logements par an dans le respect des équilibres définis par les programmes locaux d'habitat avec des logements diversifiés depuis le logement abordable jusqu'au logement haut de gamme,
- des paysages et des patrimoines vécus avec :
  - la mise en valeur des qualités et des spécificités architecturales et patrimoniales des ensembles bâtis les plus remarquables,
  - la préservation de la qualité urbaine des centralités communales.
- des logements pour tous et attractifs tant au niveau du parc existant que des logements neufs avec une amélioration des performances énergétiques des constructions,
- l'atout de la proximité et l'impératif de la qualité avec :
  - la recherche d'une densité d'habitants en lien avec les typologies de logement proposées et adaptées au tissu urbain ainsi qu'au contexte environnemental et paysager,
  - la recherche de densités plus importantes à proximité des axes de transports publics,
  - la recherche de nouveaux îlots urbains rationalisant le foncier.
- un développement urbain autour des centralités.

2ème orientation : une politique de l'habitat au service du vivre ensemble

Cette orientation se décline suivant 4 objectifs :

- mettre en œuvre les conditions d'un peuplement équilibré du territoire,

- proposer des logements qui répondent aux aspirations et aux besoins des différentes compositions familiales,
- proposer une offre adaptée aux personnes vieillissantes et en perte d'autonomie,
- diversifier les solutions vers un hébergement ou un logement pérenne pour les publics les plus fragiles.

Pour répondre à ces orientations la CARENE identifie dans le PADD du PLUi les objectifs ci-après :

- favoriser en tout point du territoire l'accès au logement pour tous même les plus modestes,
- diversifier l'offre de logements (typologie et statuts d'occupation) au sein des quartiers, lors de la construction de logements,
- créer une maison de l'habitat en complément des points d'accueil et d'information de proximité pour centraliser les services d'information et de conseil,
- répondre au besoin des populations spécifiques notamment les personnes âgées, les gens du voyage, les travailleurs saisonniers et les étudiants.

Les autres orientations du PLH traitent des dispositifs d'accompagnement des habitants et de la gouvernance du document et ne sont pas considérées comme entrant dans le champ du PLUi.

II.6.4. Compatibilité avec le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Saint-Nazaire Montoir

Le plan d'exposition au bruit est un document d'urbanisme opposable aux tiers qui s'impose au PLUi. Il vise à organiser l'urbanisation proche des aérodromes en préservant l'activité aéroportuaire.

Le dossier rappelle sur ce sujet que les règles du PLUi ont été définies en tenant compte des contraintes liées aux nuisances sonores et notamment celles relevant du PEB de l'aérodrome de Saint-Nazaire Montoir arrêté le 17 mars 1975.

II.6.5. Prise en compte des enjeux du PCAET

Le projet de PCAET est en phase de validation et il est important que les enjeux en matière d'urbanisation et d'aménagement trouvent une transcription au PLUi.

L'analyse croisée des enjeux, orientations, objectifs du PCAET d'une part et de leur traduction dans le PLUi qui figure au dossier est résumée ci-après ;

Enjeux, orientations et objectifs du PCAET	Traduction dans le PLUI

1- Atténuation du changement climatique	
1.1 limiter la consommation des espaces naturels et agricoles	
- réduire de 35 % la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers	Le PLUi réduit de 37,5 % la consommation foncière par rapport à la période précédente
- tendre vers une urbanisation à 60 % dans l'enveloppe urbaine	Le PLUi planifie la production de 66 % des logements en intra-urbanisation
- préserver les milieux humides et les surfaces boisées	le PLUi protège les espaces naturels en limitant la consommation foncière
1.2 diminuer la consommation énergétique induite par les besoins de déplacement	
développer des formes urbaines favorisant la mixité d'activités et la compacité	Cet objectif se retrouve dans les densités brutes ou de logements prévues par les OAP sectorielles, la localisation des logements à proximité des axes de transport, des typologies de logements en cohérence avec la trame urbaine.
1.3 diminuer la consommation énergétique du parc résidentiel et tertiaire	
- favoriser la réhabilitation énergétique du bâti existant	Le règlement du PLUi favorise la réhabilitation énergétique
- pour les constructions nouvelles développer des formes favorisant la densité thermique	les typologies de logement prévues dans les OAP favorisent des formes urbaines économes en énergie. Des dispositifs de production d'énergies renouvelables (ENR) sont prévues dans les zones d'activités
1.4 favoriser le développement de la production d'ENR locale	
- permettre l'installation d'infrastuctures de production sur les zones délaissées	2 sites sont classés en zones naturelles photovoltaiques à Trignac et à Saint-Nazaire
- favoriser le développement de réseaux de chaleur	Le règlement PLUi permet la réalisation d'équipements publics d'intérêt collectif dans l'ensemble des zones U d'habitat
- favoriser l'intégration de moyens de production ENR	Le règlement recommande les dispositifs ENR pour

et la prescrire dans les nouvelles zones d'aménagement	les nouvelles constructions
2. Préservation de la qualité de l'air	
2.1 ne pas exposer les populations nouvelles à des risques sanitaires issus des polluants atmosphériques	
- maîtriser l'urbanisation dans les zones dégradées en termes de pollution atmosphérique	Le PLUi s'attache à protéger les espaces verts et les arbres, à prévoir des lisières plantées ou des merlons, à maintenir ou à créer une trame plantée dans les OAP sectorielles.
- envisager les activités industrielles polluantes éloignées des zones résidentielles	Les secteurs d'extension des zones d'activités sont éloignés des zones d'habitat
2.2 limiter l'exposition aux risques naturels et intégrer le changement climatique	
- prendre en compte les risques inondation, submersion marine et érosion côtière	les zones inondables sont inscrites au règlement et le PLUi impose des règles pour les secteurs inondables hors PPRL.
- intégrer les dispositions du PPRL de la presqu'île guérandaise	Le règlement du PLUi renvoie au PPRL.
- réduire la vulnérabilité des constructions existantes en zone inondable ou submersible	Le règlement impose des règles d'implantation et des côtes de référence tant pour l'AZI de Brière que pour les autres zones concernées par le risque
- localiser et maintenir les espaces naturels et agricoles	les secteurs naturels au sein des champs d'expansion de crues sont en zone N.
- adapter le bâti au risque de mouvement de terrain	La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne et trignac sont les communes les plus concernées.
- limiter le risque d'îlots de chaleur urbains	Le règlement prévoit des coefficients de biotopoe pour les zones U.
- préserver et renforcer les continuités écologiques.	le PLUi à pour objectif de participer au maintien de la nature en ville.
1.3 limiter les incidences de l'urbanisation sur la régulation hydraulique et pérenniser la ressource en eau	Le PLUI par son coefficient de biotope participe à limiter l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales contribue à la réalisation de l'objectif.

II.7.Concertations préalables

Par délibération du 15 décembre 2015, le Conseil communautaire a défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, en précisant que le ce dernier devra répondre, outre aux objectifs fixés par le code de l'urbanisme, aux constats et enjeux locaux identifiés.

La concertation préalable a été organisée autour de deux axes :

- Concertation proprement dite :
  - Temps d'échange lors des universités du PLUi les 29 et 30 septembre 2016 réunissant l'ensemble des élus des communes membres de la CARENE, les personnes publiques associées, le bureau du Conseil de développement et les techniciens des communes, de la CARENE et de l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire - ADDRN. L'objectif de ces deux journées était de partager le diagnostic du territoire et d'esquisser des premières orientations pour l'avenir ;
  - Approche complémentaire dite « sensible » sur la thématique « paysage » menée par le Conseil de Développement de la CARENE ;
  - Neuf réunions publiques à chaque phase de l'élaboration du PLUi :
    - Phase diagnostic : cinq réunions sur les cinq thèmes (attractivité, mobilité, transition écologique, habitat, environnement), ayant réuni 300 personnes ;
    - Phase projet d'aménagement et de développement durables - PADD : une réunion ayant réuni 200 personnes ;
    - Phase traduction réglementaire : trois réunions ayant réuni 250 personnes ;
  - Mise à disposition d'une boîte de concertation qui a permis de recueillir 22 cartes lors des réunions publiques provenant de participants ne souhaitant pas s'exprimer publiquement ;
  - Deux forums avec les acteurs locaux et les associations pour aborder les démarches conjointes menées sur les plans sectoriels de la CARENE (PDU, PCAET, SAE) et consultation des associations agréées à leur demande ; participation des 35 structures sur 120 invitées ;
  - Mur d'expression et carte participative mis à disposition sur le site internet dédié au PLUI pour alimenter les phases diagnostic et PADD ; -
  - Mise à disposition du public d'un registre de concertation dans chaque commune ainsi qu'au siège de la CARENE ; sur les 144 requêtes individuelles reçues à la CARENE ou en

communes, 89% relèvent de demandes de constructibilité, le reste portant sur des modifications réglementaires au sein d'une zone, de changement de destination, d'erreurs matérielles.

- Outils d'information :
  - Mise en place d'une exposition pédagogique, autour de six panneaux, au sein de la CARENE et dans les dix communes du 6 mars au 6 juin 2018 ;
  - Envoi de trois lettres d'information permettant de favoriser la compréhension de la démarche et de faire émerger les points forts du projet ; -
  - Rédaction de divers articles et communiqués dans la presse locale et dans les journaux municipaux et de la CARENE : 87 articles sont parus ; -
  - Création d'un site internet propre au PLUi, dont l'objectif était de retrouver l'ensemble des avancées du projet et des divers temps d'échange avec les élus ;
  - Organisation de permanences sur les marchés et lors de la foire-exposition sur quatre dates et lieux différents ;
  - Mise à disposition de deux vidéos sur le site dédié au PLUi dans le but de présenter la démarche de PLUi au travers de la présentation des phases diagnostic et PADD ;
  - Élaboration de divers affiches, flyers, supports numériques, afin d'annoncer les divers temps d'échanges.

Lors de la séance du 30 avril 2019, le Conseil communautaire, régulièrement convoqué et après en avoir délibéré à l'unanimité de ses membres présents ou représentés :

- Constate que la procédure de concertation sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'est déroulée conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et selon les modalités définies dans la délibération du Conseil communautaire du 15 décembre 2015 ;
- Arrête le bilan de la concertation préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sur la base d'un bilan annexé à la délibération.

II.8.Composition du dossier de PLUi

Le dossier du PLUI comporte les pièces suivantes numérotées de **0** à **6** , chacune d'entre elles étant composées de dossiers, voire de sous-dossiers .

Beaucoup de ces dossiers ont été élaborés avec la participation de l'agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire (addrn) :

0-Pièces administratives

1. LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE, **4** feuilles
2. LES AVIS EMIS SUR LE PROJET DE PLUi ARRETE, **199** feuilles pour l'ensemble de ces avis
   - Les avis des Communes membres de la CARENE
   - Les avis des Personnes publiques associées et consultées
3. LES DOSSIERS DES COMMISSIONS ADMINISTRATIVES, **142** pages dont :
   - Dossier CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), **67** pages
   - Dossier CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites), **75** pages
4. LES ACTES DE LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLUi ARRÊTÉ, **313**pages

1- Rapport de présentation

1. **T1** DIAGNOSTIC, **194** pages
2. **T2** JUSTIFICATIONS , **308** pages
3. **T3** COMPATIBILITÉ PLANS ET PROGRAMMES, **80** pages
4. **T4** INDICATEURS DE SUIVI, **10** pages
5. **T5** ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, **333** pages
6. **T6** ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE, **413** pages

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables, **44** pages

3 - Règlement écrit

3.1 RÈGLEMENT ÉCRIT**, 768** pages dont **39** pages pour le préambule , les **729** pages suivantes étant celles concernant le règlement des 54 zones allant de la zone UAa à la zone NTb

3.2 ANNEXE RÈGLEMENT ÉCRIT

- A1 – Stationnement, **22** pages
- A2 - Annexe patrimoniale
  - A2-A – Patrimoine, **22** pages
  - A2-B - Cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire, **254** pages
  - A2-C - Cahier relatif au patrimoine «fichier immeuble» de Saint-Nazaire, **134** pages
  - A2-D - Cahier relatif au patrimoine de Saint-Nazaire - prescriptions pour les clôtures, **57** pages
- A3 - Cahier de recommandations relatif aux pêcheries, **6** pages
- A4 - Charte de coloration, **84** pages
- A5 – Déchets, **16** pages
- A6 - Zones inondables de Pornichet,**15** pages
- A7 - Le retrait-gonflement des argiles, **30** pages
  - carte RGA CARENE **1** page
  - construire sans fissure , **2** pages
  - dppr- sécheresse, **32** pages

A8 - Protocole de conservation du patrimoine arboré, **6** pages
A9 - Recensement des arbres protégés de la ville de Saint-Nazaire, **49** pages
A10 - Liste des essences végétales permises par la charte du Parc Naturel Régional de Brière, **2** pages
A11 - Liste des essences végétales littorales, **8** pages
A12 - Plan de la charte du Parc Naturel Régional de Brière, **170** pages
A13 - Clôtures ZAC de Pornichet Atlantique, **5** pages

4 - Règlement graphique

4.1 ZONAGE CARROYE
carte règlement graphique, **294** pages
légende règlement graphique, **1** page
liste ER Arrêt, **5** pages

4.2 ZONAGE PAR COMMUNE
règlement graphique communes CARENE, **13** cartes

4.3 ZONAGE RISQUE
cartes risques carroyage, **288** pages
carte risque 1, **1** page
carte risque 2, **1** page
carte risque 3, **1** page
carte risque 4, **1** page
légende risque, **1** page

4.4 ZONAGE SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE
carte mixité sociales, **7** cartes

4.5 ZONAGE APPLICATION LOI LITTORAL
1 carte loi littoral, **1** page
2 carte loi littoral, **1** page

4.6 ZONAGE STATIONNEMENT
cartes stationnement, **4** cartes

5 - Orientations d'Aménagement et de programmation

5.1 ORIENTATIONS D' AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRAME VERTE ET BLEUE, **56** pages
5.2 ORIENTATIONS D' AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES**, 248** pages

6 - Annexes

6.1 PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT, **1** carte
6.2 PEAN, **1** carte
6.3 PÉRIMÈTRES OPÉRATIONNELS, **7** cartes
6.4 TAXE D'AMÉNAGEMENT, **53** pages
6.5 CARTES DU BRUIT, **6** cartes
6.6 RÉGIME FORESTIER, **1** carte
6.7 RÉSEAUX **4** cartes

6.8 RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ
- 6.8-A Règlement local de publicité Saint-Nazaire
  - publicité partie 1, **40** pages
  - publicité partie 2, **10** pages
  - publicité partie 3, **9** pages
- 6.8-B Règlement local de publicité Pornichet, **46** pages
- 6.8-C Règlement local de publicité Trignac, **26** pages

6.9 DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN, **2** cartes

6.10 SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE
- 6.10-A Carte servitude d'utilité publique
  - 6.10.A **2** plans SUP SADE
    - pièces n°5 servitudes, **38** pages
    - servitude approbation, **1** page
- 6.10-B Plan d'alignement
  - 6.10-B.1 Plan d'alignement Trignac, **45** plans
  - 6.10-B.1 Plan d'alignement Pornichet, **23** plans
- 6.10-C Plan de Prévention des Risques Littoraux
  - arrêté approbation PPRL, **5** pages
  - assemblage zonage, **1** page
  - note_pres_PPRL presqu'ile, **80** pages
  - plaquette PPRL presqu'ile guérandaise, **2** pages
  - PPRL zonage Pornichet, **1** page
  - règlement PPRL presqu'ile, **50** pages
  - x20 assemblage, **1** page
  - x20 cadre 3, **1** page
  - x20 carte 4, **1** page
  - x60 assemblage, **1** page
  - x60 carte 4, **1** page
  - x60 carte 3, **1** page
  - zonage VSN 1, **1** page
  - zonage VSN 2, **1** page
  - zonage VSN 3, **1** page
- 6.10-D Plan de Prévention des Risques Technologiques
  - 6.10-D.1 Plan de Prévention des Risques Technologiques Donges
    - 01 AP210214, **7** pages
    - 02 annexe, **1** page
    - 03 note PPRT Donges, **103** pages
    - 04 PPRT Donges note_annexes, **286** pages
    - 05 carte réglementaire,**16** pages
    - 06 règlement et annexes, **188** pages
    - 07 recommandations, **8** pages
    - 08 AP programmation, **4** pages
    - plaquette PPRT Donges, **4** pages

6.10-D.2 Plan de Prévention des Risques Technologiques Montoir-de-Bretagne
- 3a PPRT montoir toxique Idea, **1** page
- 3b Intensité toxique, **1** page
- 3 PPRT Montoir, **18** pages
- 4.règlement approuvé, **118** pages
- 4 annexe 3 règlement PPRT carte 1/3, **2** cartes
- 4 annexe 3 règlement PPRT carte 2/3, **61** cartes
- 4 annexe 3 règlement PPRT carte 3/3, **61** cartes
- 4 ANX2 1 int TH continu, **1** carte
- 4 ANX2 2 int TH contIDE, **1** carte
- 4 ANX2 3 int TH transit, **1** carte
- recommandations approuvé 09-15, **13** pages
- AP30 septembre 2015, **6** pages

6.10-E Loi Barnier
- Loi Barnier Six croix 2
  - notice présentation, **56** pages
  - OAP (extrait), **5** pages
  - règlement (extrait), **5** pages
  - DNGO1 Loi Barnier, **19** pages
- Voies navigables de circulation, **1** page

6.10-F Arrêtés
- abord central biogaz Montoir, **6** pages
- ICPE air liquide Montoir, **3** pages
- site cargill VSN, **3** pages

6.10-G AVAP Pornichet
- 1 arrêté mise à jour PLUi, **1** page
- annexes à l'arrêté, **2** pages
- accord de M. le Préfet, **1** page
- CE en conclusion, **4** pages
- CE rapport, **15** pages
- graph pornichet 2014, **19** pages
- ONF Atlas carto, **8** pages
- ONF étude paysage complémentaire, **43** pages
- Pornichet diagnostic annexes mars 2014, **113** pages
- Pornichet plan A0, **1** carte
- Pornichet rapport mars 2014, **56** pages
- Pornichet recommandations 2014, **22** pages
- PV clavap 2014, **2** pages
- règlement Pornichet 2014, **48** pages

6.10-H Fiches Servitude d'Utilité Publique
- 11 / 13 / 14 / 16 / 17 , **5** cartes
- décret 5996, **3** pages

décret 60-419, **1** page
A4 droit résiduels propriétaires, **1** page
A4 polices des eaux, **2** pages
AC1 Décret 70-836, **2** pages
AC1 Décrêt du 1803 1924, **3** pages
AC1 loi 31.12.1913, **5** pages
AC1 monuments historiques, **5** pages
AC2 décret 69-607, **2** pages
AC2 décret 70-288, **1** page
AC2 loi 02 05 1930 , **4** pages
AC2 protection sites naturels, **8** pages
AS1 Fiche , **8** pages
EL9 passage piétons, **2** pages
France telecom cable SMDG, **2** pages
11 décret 59-645, **9** pages
hydrocarbures liquides , **11** pages
11 bis decret 59 839, **3** pages
11 bis decret 63-82, **3** pages
11 bis hydrocarbures liquides, **3** pages
11 bis loi 49-1080, **2** pages
11 bis loi 51 712, **1** page
13 11 bis courrier GRT, **20** pages
13 fiche d'urbanisation GRT Gaz, **1** page
fiche SUP OU PIG Besné, **2** pages
13 gaz, **2** pages
14 courrier RTE SADE, **6** pages
14 arrêté 04 08 2006, **12** pages
électricité, **3** pages
15 decret 65-881, **8** pages
15 loi 65-498, **2** pages
15 produits chimiques, **3** pages
listes servitudes trignac, **92** pages
liste servitudes, **1** page
PT1 Telecom, **2** pages
PT2 decret 04 12 1975 , **4** pages
PT2 Telecom, **3** pages
PT2 Telecom, **2** pages
T1 loi 15 07 1845, **4** pages
T1 notice explicative 15 07 1845, **6** pages
T1 voies ferrées, **4** pages
T5 Arrêté 22 11 1975, **3** pages
T5 code aviation civile, **3** pages
T5 decret 2004-1177, **2** pages

T5 notice explicative, **2** pages
T5 relations aériennes, **3** pages
6.10.A carte sup, **1** carte
6.11 DIVISIONS FONCIÈRES SOUMISES À DÉCLARATION PRÉALABLE, **1** page
6.12 INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES, **1** page
6.13 ARCHÉOLOGIE ET MONUMENTS HISTORIQUES
6.13-A Archéologie et monuments historiques Donges, **18** pages
6.13-B Archéologie et monuments historiques Saint-Malo de Guersac, **8** pages
6.13-C Archéologie et monuments historiques Pornichet, **1** page
6.13-D Archéologie et monuments historiques Saint-Nazaire, **1** page
6.14 LISTE DES PLANTES INVASIVES, **38** pages
6.15 ATLAS DES PAYSAGES DE SAINT-NAZAIRE, **98** pages
6.16 CARTE STRATEGIQUE AIR DE L'AGGLOMERATION DE SAINT-NAZAIRE, **1** page

III. Projet de plan de déplacements urbains – PDU

III.1. Généralités

Le PDU se donne pour objectif général de déterminer la politique des déplacements des personnes et des marchandises, l'organisation de la circulation et du stationnement conformément aux spécifications du code des transports et notamment de l'article L.1214-1. Il doit couvrir l'ensemble des thématiques des transports et déplacements et s'intéresser tant aux questions de cohésion sociale qu'aux préoccupations environnementales liées à la mobilité.

Le PDU fixe les orientations pour les 10 à 15 ans à venir et propose un ensemble de mesures pour atteindre les objectifs fixés.

L'agglomération de Saint-Nazaire étant un territoire exposé aux nuisances environnementales, notamment à celles liées au secteur des transports, le PDU porte un enjeu de transition écologique notamment au niveau de l'empreinte écologique du territoire et de la santé publique (qualité de l'air, nuisances sonores, accidents de la route…).

III.2. La concertation préalable

La concertation conduite depuis 2015 par la CARENE autour de la révision du PDU a eu pour but de façonner un document adapté aux contraintes et aux ambitions du territoire en associant un maximum d'acteurs institutionnels, associatifs ainsi qu'aussi le grand public.

Cette concertation a comporté :

- La désignation d'un élu référent par commune (deux pour Saint-Nazaire) afin d'associer pleinement les communes dans le cadre de réunions thématiques mensuelles ;

- La tenue à deux occasions d'un forum des acteurs, mutualisé avec le PLUi, le PCAET et les zonages d'assainissement, regroupant les associations d'usagers, les acteurs du monde économique des transports et de l'aménagement ;
- Cinq réunions d'un comité technique regroupant les communes de la CARENE, le Département, la Région, l'État, le Port de Nantes - Saint-Nazaire, le syndicat mixte des transports Lila Presqu'île, le parc régional de Brière, la STRAN, Air Pays de Loire, l'ADEME, la Chambre de commerce et d'industrie - CCI et la Chambre des métiers ;
- La saisine du Conseil de développement de l'agglomération qui a remis une contribution en janvier 2018 ;
- La réunion de la Commission intercommunale d'accessibilité, afin d'évoquer les sujets relatifs à l'accessibilité du réseau de transport public ainsi que l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Le grand public, pour sa part, a été informé par plusieurs canaux :

- Une lettre d'information publiée en octobre 2018 présentant les chiffres clés de la mobilité et la stratégie du PLU ;
- Une réunion publique dédiée, organisée le 8 novembre 2018 à Saint-Nazaire ;
- Le site dédié aux démarches de planification http://plui-agglo-carene.fr ;
- Des articles dans la presse institutionnelle (info de l'agglo, bulletins et sites internet des communes) et dans les journaux locaux.

III.3. Évaluation du PDU de 2006 et diagnostic du territoire

L'évaluation du PDU approuvé en 2006, qui a été réalisée en 2013-2014, a mis en évidence les actions engagées notamment dans les domaines des transports collectifs, de l'intermodalité, du stationnement, du partage de la rue entre automobiles et autres modes de déplacement, du transport ferroviaire. Elle a aussi identifié des marges de progression existantes et ainsi contribué à la mise en révision du document existant.

Le diagnostic qui a été conduit en 2015 a pour sa part mis en exergue diverses spécificités territoriales. Dans ce contexte, la stratégie et le plan d'actions du PDU ont été définis et structurés pour y apporter des réponses adaptées.

Parmi ces spécificités on peut noter :

- Une situation de « finistère », à la marge des flux régionaux nationaux et européens pouvant contrarier le développement du territoire ;

- Un territoire économique accueillant des zones d'emplois générateurs de flux importants avec une diversité des tissus urbains, qui conduit à prévoir la desserte et l'accessibilité des sites de façon non homogène mais adaptée pour chacun d'eux ;
- Une destination maritime et balnéaire. Il convient donc d'organiser l'offre de mobilité à hauteur de la réalité et de l'ambition touristique du territoire ;
- Une agglomération littorale et rétro-littorale contrainte le long de sa frange de bord de mer et un bassin de vie diffus et étendu autour du parc régional de Brière ;
- Un centre ville au réseau viaire aéré qui peut permettre de travailler l'espace public et de faciliter la pratique intermodale pour les déplacements ;
- La présence d'une population dépendante de l'offre alternative de mobilité (enfants, personnes âgées, ménages captifs,…) qui implique une attention particulière.

III.4. La stratégie et les objectifs

L'objectif global du PDU est de construire un nouveau modèle de mobilité pour répondre à la diversité des tissus urbains (cœur d'agglomération, littoral, campagne habitée…) et à la multiplicité des motifs, des échelles et des temporalités de déplacements à partir de trois axes de réflexion et de travail :

- Penser la voiture « autrement » (covoiturage, autopartage, pertinence de son utilisation…) ;
- Penser les modes de déplacements alternatifs et notamment le vélo dans l'aménagement des espaces publics ;
- Conforter l'offre de transport public et en renforcer la compétitivité.

Au delà des objectifs chiffrés de diminution de l'usage de la voiture le projet a fixé 5 défis à relever dans le cadre de la démarche de révision engagée :

➔ Conforter l'attractivité du territoire :

- En renforçant l'accessibilité du territoire sur les plans routier, fluvial et aéroportuaire, avec comme objectif principal d'être mieux connecté aux grands corridors régionaux, nationaux et internationaux, et de répondre ainsi à la situation de « finistère » rappelée précédemment ;
- En organisant la destination touristique et l'offre de loisirs ;

➔ Garantir le territoire du quart d'heure :

- En maintenant une accessibilité performante aux grands pôles d'emploi, de commerce,d'équipements ;

- En raisonnant les déplacements marche et vélo avant tout au niveau de chaque centralité ;

➔ Accompagner le changement d'habitudes :

- En développant une culture de la multimodalité ;
- En suscitant de nouvelles habitudes ;

➔ Enclencher des coopérations :

- En s'affichant comme chef de file d'une gouvernance partenariale de la mobilité avec les territoires voisins ;
- En fédérant les acteurs de la mobilité, pour affirmer la place de la grande presqu'île. Il s'agit là de prendre en compte la mobilité des habitants de la CARENE, mais aussi celle des personnes extérieures au territoire qui s'y rendent pour travailler, s'y promener, y séjourner pour des vacances…

➔ Adopter une posture d'innovation et d'expérimentation :

- En explorant les sujets émergents ;
- En s'autorisant à expérimenter.

III.5. La déclinaison opérationnelle

La déclinaison opérationnelle du PDU comporte deux volets :

- Le plan d'actions territorialisées ;
- Des livrets thématiques répertoriant les actions par mode de déplacement.

III.5.1. Plan d'actions territorialisées

Le plan d'actions du PDU est décliné suivant quatre axes stratégiques, trois axes territoriaux et un axe dédié aux outils de mise en œuvre. Ces axes sont eux-mêmes organisés en 13 orientations autour desquelles sont articulées 34 actions. Pour chacune des orientations, la réponse aux défis rappelés au paragraphe précédent est analysée.

Le plan d'actions ainsi prévu est présenté ci-après de manière synthétique avec les tableaux récapitulatifs du dossier :

		Réponse aux défis						
AXES	ORIENTATIONS	Attractivité grand territoire	Territoire du 1/4 h	Accompagnement du changement	Coopérations	Innovation et expérimentation	n°	ACTIONS
A/ Inter-région, France et international Un bassin économique et une destination touristique à connecter aux grands itinéraires	1/ Faciliter l'accès ferroviaire à la France et à l'international Renforcer les accès aux aéroports de Nantes Atlantique et à l'Ile-de-France						1.1	Une desserte de l'Ile-de-France renforcée et modernisée
							1.2	Des enjeux pour la presqu'île intégrés au schéma directeur d'accessibilité de l'aéroport Nantes Atlantique
	2/ Elargir l'hinterland industriel Connecter le site portuaire et industriel aux corridors de fret ferroviaire européens						2.1	Une plateforme de transport combiné pour un essor du fret ferroviaire
							2.2	Un territoire connecté à la voie ferrée Centre Europe Atlantique (VFCEA)
	3/ Renforcer les liens avec la Bretagne et disposer d'alternatives au hub nantais Connecter les réseaux ferrés						3.1	Un territoire raccordé à la plateforme fret de Rennes
							3.2	Un tronçon ferré Savenay - Redon modernisé
	4/ Accéder aux corridors routiers européens Raccrocher Saint-Nazaire agglomération à l'autoroute des estuaires						4.1	Une presqu'île raccordée à l'autoroute des estuaires
B/ Bassin de vie : Nantes - Saint-Nazaire - Le Croisic Une métropole à haut niveau de services de mobilité	5/ Fluidifier les échanges métropolitains Rénover et optimiser l'offre entre Nantes, Saint-Nazaire et Le Croisic						5.1	Des solutions de mobilité confortées et fluides à l'échelle de la métropole
	6/ Unifier les opportunités de mobilité de l'estuaire et de la presqu'île Réfléchir ensemble à des solutions de mobilité communes						6.1	Des collaborations renforcées pour des services de mobilité partagées à l'échelle de la presqu'île
	7/ Entre Saint-Nazaire et Pornichet … jusqu'au Croisic, rendre lisible et pratique la desserte littorale Poursuivre le déploiement d'une offre de mobilité "balade"						7.1	Des formules "modes actifs"
							7.2	Une desserte littorale en transport public

défi non concerné — défi moyennement concerné — défi pleinement concerné

		Réponse aux défis						
AXES	ORIENTATIONS	Acttractivité grand territoire	Territoire du 1/4 h	Accompagnement du changement	Coopérations	Innovation et expérimentation	n°	ACTIONS
C/ Saint-Nazaire Agglomération Une offre de mobilité au service du projet urbain et d'un cadre de vie de qualité	8/ Qualifier les espaces publics Assurer une cohabitation sereine au service des mobilités du quotidien		●	●	●	●	8.1	Des entrées d'agglomération et de villes qualifiées
							8.2	Une ville industrielle performante
							8.3	Des centralités offrant un cadre de vie de qualité
							8.4	Plus de perméabilités pour plus de "résidentialité"
							8.5	Une chaine de déplacement fluide
	9/ Adopter une approche par destination Offrir des services de mobilité adaptés aux destinations		●		●	●	9.1	Un cœur d'agglomération accessible et apaisé
							9.2	Des pôles économiques accessibles
							9.3	Des territoires de l'estuaire et de la Brière préservés et connectés
							9.4	De la primaire au lycée et à l'enseignement supérieur : des accès lisibles et sécurisés
							9.5	Des conditions d'accès qualitatives pour une destination balnéaire alternative
	10/ Accompagnemer le changement Apporter des réponses sur mesure aux différents usages		●	●	●	●	10.1	La mobilité des actifs
							10.2	La mobilité des scolaires
							10.3	La mobilité des étudiants
							10.4	La mobilité des séniors
							10.5	La mobilité des touristes
D/ Se donner les moyens et les outils de la mise en œuvre	11/ Poursuivre et adapter les outils facilitant la mobilité		●	●	●	●	11.1	Volet information, promotion, sensibilisation multimodale
							11.2	Volet outils
							11.3	Accessibilité de l'offre de mobilité
	12/ Observer, innover, expérimenter et évaluer		●		●	●	12.1	Un observatoire de la mobilité pour connaitre et aller plus loin
							12.2	Une transition énergétique pour les transports
							12.3	Des démarches innovantes et expérimentales comme outils de mise en œuvre de la stratégie
	13/ Adapter les modes de gouvernance				●	●	13.1	Des instances de collaboration renforcée entre Saint-Nazaire
							13.2	Initier des instances partenariales autour de la stratégie de mobilité

III.5.2. Livrets d'actions selon les modes de déplacement

Les trois livrets figurant au dossier reprennent les actions du PDU pour chacun des modes de déplacement que sont le transport collectif urbain, le vélo et la voiture « autrement ». Les tableaux récapitulant ces livrets sont reproduits ci-après :

Transport collectif urbain

Enjeux	Actions
Renforcer l'offre de bus	La création d'une 2e ligne hélYce
	Un maintien des fréquences des lignes U pendant les vacances scolaires
	Une adaptation de l'offre de la ligne T4 à la nouvelle gare de Donges
	Une meilleure lisibilité des services en soirée et le dimanche
	Un étoffement de la desserte du littoral en période estivale
	L'adaptation de la capacité de remisage et de maintenance des bus
	La poursuite de la coopération avec Cap Atlantique pour une offre "grande presqu'île"
Optimiser la qualité de service	Une capacité d'accueil des véhicules tY'bus adaptée à la demande
	Un réseau accessible aux personnes à mobilité réduite
Aboutir à une flotte de véhicules "propres"	Poursuivre la transition énergétique des véhicules

Vélo

Enjeux	Actions
Une gouvernance performante pour le développement des itinéraires cyclables	Se doter d'une compétence élargie pour les aménagements cyclables
Développer un réseau cyclable maillé, continu, confortable et sécurisé	Un réseau d'itinéraires cyclables d'intérêt communautaire
	Une continuité du réseau dans les communes
Proposer un panel complet de services vélo	vélYcéo, un service de location de vélo pour tous
	Une offre de stationnement dédiée en fonction des besoins
Promouvoir pour donner envie de se déplacer à vélo	Des dispositifs de promotion adaptés aux usagers
Constituer la boite à outils du système vélo	Une culture commune du vélo
	La connaissance au service de la planification

Voiture "autrement"	
Enjeux	**Actions**
Faire du covoiturage un mode de déplacement à part entière	La promotion comme pivot du développement du covoiturage
	Des points de rencontre propices au covoiturage
	De nouvelles solutions à explorer
Explorer les potentiels de la voiture partagée	Un modèle d'autopartage à identifier
Questionner la place de la voiture dans notre territoire	Des programmes de sensibilisation
	La place de la voiture dans le système stationnement
Offir les conditions de développement des motorisations alternatives	Un maillage attractif de bornes de recharge pour les véhicules électriques
	Quelles motorisations en 2030 ?

III.6. Programmation financière

La programmation financière de la mise en œuvre du PDU a été ciblée sur la période 2019-2025.

Il convient de noter que toutes les actions ne relèvent pas des compétences de la CARENE et que seuls les budgets connus et inscrits sont affichés au stade actuel du plan. Les actions n'ayant pas fait l'objet d'arbitrage seront chiffrées ultérieurement.

Pour les actons qui ne sont pas de son ressort, la CARENE a engagé des démarches visant à les soutenir à travers :

- Une contribution au projet de contrat d'avenir porté par la Région des Pays de la Loire ;
- La participation à l'élaboration du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires - SRADDET de la Région des Pays de la Loire.

Sur la période 2019-2025, la mise en œuvre du PDU représente pour la CARENE un investissement estimé à 81 M €. Par ailleurs , une enveloppe annuelle de 200 000 € est prévue pour les études, hors étude exceptionnelle.

Parmi les investissements prévus sur la période figurent notamment :

- La création d'une deuxième ligne de bus à haut niveau de service représentant 23 M € d'investissement et 4,7 M € de fonctionnement par an à partir de 2024 ;
- La mise en œuvre de la stratégie cyclable avec ;
    - Les études d 'aménagement des itinéraires et du stationnement vélo représentant 20 M € et 500 000 € par an de fonctionnement ;

  - Le service vélYcéo pour 2,6 M €.
- Les provisions budgétaires pour les investissements suivants :
  - Les aménagements en lien avec l'offre de bus pour 3,5 M € ;
  - Le renouvellement du matériel roulant pour2,9 M € ;
  - Les études diverses pour 1,4 M €.

Le financement du budget transport est prévu :

- Par la contribution transport actuellement fixée à un taux de 1,5 %, qui a conduit à 21,6 M € de recette en 2018 ;
- Par les recettes commerciales qui se sont élevées à 3,6 M € en 2018 ;
- Par l'emprunt pour certains investissements ;
- Par des subventions d'autres collectivités ou d'appels à projets notamment pour la politique cyclable.

III.7. Dispositif de suivi et d'évaluation

Le dispositif de suivi prévu est décliné en trois grandes familles d'indicateurs :

- Des indicateurs de réalisation du plan d'actions pouvant être tant quantitatifs que qualitatifs ;
- Des indicateurs de résultats produits issus d'études et d'enquêtes ponctuelles permettant de mesurer l'évolution des pratiques ;
- Des indicateurs d'impacts induits. Ils doivent permettre de disposer d'une vue globale sur le long terme des effets directs et indirects produits. Ils sont des éléments constitutifs de l'évaluation à 5 ans du PDU.

Un bilan d'avancement est prévu chaque année et doit être présenté au comité de suivi du PDU. Il doit permettre de revoir si nécessaire des indicateurs et d'ajuster certaines actions en cas de faiblesse des résultats.

Par ailleurs, conformément à l'article L.1214-8 du code des transports, le PDU fera l'objet d'une évaluation à 5 ans. Cette évaluation doit permettre de mesurer l'effectivité, l'efficience, l'efficacité et les bénéfices du PDU à travers la mise en œuvre de la stratégie de mobilité.

III .8. Composition du dossier de PDU

Le dossier mis à disposition du public comprenait les pièces et documents ci-après :

1- les pièces administratives

Document de 97 pages avec :

- un rappel des textes régissant l'enquête publique,
- la délibération du 3 février 2015 de lancement de la procédure de révision,
- la délibération du 30 avril 2019 actant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PDU,
- les avis des personnes publiques associées,
- les actes relatifs à l'organisation de l'enquête publique avec :
    - la décision du Tribunal administratif du 30 avril 2019 désignant les membres de la commission d'enquête,
    - l'arrêté du 23 juillet 2019 portant ouverture de l'enquête publique.

2- Le résumé non technique : document de 22 pages.

3-Le PDU arrêté par le Conseil communautaire le 30 avril 2019 comprenant les documents ci-après :

- le diagnostic : 112 pages,
- l'annexe du diagnostic: 50 pages,
- le document présentant les préambules et la statégie: 40 pages,
- le plan d'actions : 92 pages,
- l'annexe accessibilité :72 pages,
- l'évaluation environnementale.

Le dossier a été réalisé par la CARENE avec la participation de l'Agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire.

IV. Présentation du projet de zonage d'assainissement des eaux usées – ZAEU

Le zonage d'assainissement des eaux usées délimite :

- Les zones d'assainissement collectif, où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques ;

- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est tenue d'assurer le contrôle de ces installations.

IV.1. Prise en compte du milieu naturel récepteur

Les prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées prennent en compte les données suivantes :

Capacité d'infiltration selon la géologie : suite à une campagne de sondages pédologiques et de tests d'infiltration et à l'exploitation des données existantes, il s'avère que le sous-sol est constitué de gneiss, de granite, d'alluvions argileuses, de tourbes ou de micaschiste, relativement imperméables et que la majeure partie du territoire repose sur des faciès pédologiques plutôt défavorables à l'infiltration des eaux usées.

Hydrographie et hydraulique : le réseau hydrographique, relativement dense, se compose essentiellement des marais de Brière, alimentés par le Brivet et d'un réseau de cours d'eau périphériques ; cinq types de cours d'eau existent : naturels, calibrés en fossé, busés, canalisés et douves de marais.

Cinq masses d'eau sont définies dans la directive cadre sur l'eau – DCE ; ce sont, avec leurs principaux cours d'eau et canaux :

- Cours d'eau :
  - Le Brivet depuis Dréffeac jusqu'à la confluence avec la Loire, et les canaux de la Boulaie, de Rozé et de la Belle-Hautière ;
  - La Grande Noue et ses affluents, les canaux du Nord, de Bréca et de Trignac, depuis la source jusqu'à la confluence avec le Brivet ;
- Eaux littorales :
  - La Loire : masse d'eau de transition, avec les canaux de la Taillée, de Martigné, de la Brousse et du Priory ;
  - La Loire (large) : masse d'eau côtière, ainsi que le ruisseau du Pont de Terre à Pornichet ;
- Eaux souterraines : estuaire de la Loire.

Les principaux étangs et bassins du territoire sont les étangs du Bois Jolland, des Québrais, de Guindreff, des Tilleuls et de la Belle-Hautière.

Qualité des eaux : la qualité des eaux des marais de Brière est en adéquation avec la qualité des cours d'eau et montre principalement une mauvaise qualité en matières organiques oxydables – MOOX, ce qui semble être la conséquence de rejets d'eaux usées ou de rejets agricoles.

Usages du milieu ; les milieux récepteurs pris en compte sont concernés par les usages suivants : baignade sur le littoral, conchyliculture (gisements de coquillages naturels ou exploités), pêche à pied sur l'estran, pêche de loisir en étangs, canaux et cours d'eau.

Zones humides : réalisé selon les recommandations mentionnées dans les guides méthodologiques du SAGE Estuaire de la Loire, l'inventaire recense 14 types de zones humides pouvant être réparties en :

- Zones humides boisées, bois alluviaux ou de berges ;
- Landes humides, prairies hygrophiles, mégaphorbiaies ;
- Marais, marécages et roselières ;
- Étangs et mares, et leurs bordures humides ;
- Vasières littorales ou slikke ;
- Zones humides remblayées, artificialisées ou mises en culture.

Ces espaces font l'objet d'un classement de protection dans le PLUi et seront des zones préservées de toute construction.

Zones naturelles :

Le territoire est couvert par des inventaires naturalistes et des protections qui se superposent du fait de sa qualité environnementale et de sa sensibilité (Brière, Loire, littoral …)

- Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et faunistique – ZNIEFF de type 1 : 16 zones depuis les marais de Grande Brière aux forges de Trignac et aux îlots de la baie de la Baule ;
- ZNIEFF de type 2 : 4 grands ensembles se développant au-delà des zones ci-avant ;
- Sites d'intérêt communautaire Natura 2000 : Grande Brière, marais de Donges et du Brivet, estuaire de la Loire, au titre des directives habitats et oiseaux ;
- Site RAMSAR (zone humide d'intérêt internationale) : marais de Grande Brière et du Brivet ;
- Réserve naturelle régionale : marais de Brière ;
- Parc naturel régional – PNR de la Brière.

Périmètre de protection de captage d'eau : la CARENE ne dispose d'aucun captage d'eau pour l'alimentation en eau potable sur son territoire. La partie ouest de Saint-André-des-Eaux (58 hectares) est concernée par le périmètre de protection rapprochée n° 2 du captage de l'étang de Sandun (Guérande), périmètre restant en vigueur bien que l'usine des eaux est définitivement arrêtée.

Aléas inondations : le territoire est concerné par le plan de prévention des risques littoraux – PPRL de la presqu'île guérandaise - Saint-Nazaire, l'atlas des submersions marines de l'estuaire de la Loire et l'atlas des zones inondables des marais de Brière.

IV.2. Propositions de zonage d'assainissement

Les éléments techniques pris en compte dans l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux usées sont les suivantes :

- Le classement de la zone concernée au projet de PLUi ;
- L'aptitude des sols à la mise en œuvre de techniques autonomes ; les sols sont ici peu favorables à l'assainissement non collectif en raison d'une épaisseur insuffisante et/ou de la présence de la nappe aquifère à faible profondeur ; en cas d'assainissement individuel, la technique à privilégier sera celle du filtre à sable vertical drainé ou du tertre filtrant, et in fine de la micro-station qui permet de s'affranchir de la mauvaise qualité des sols ;
- La typologie de l'habitat : caractéristiques des parcelles pour réaliser l'assainissement non collectif, concentration de l'habitat pour le raccordement à l'assainissement collectif ;
- La sensibilité du milieu : protection de la qualité des cours d'eau et des marais, très sensibles à l'eutrophisation (apports d'azote et de phosphore), forte sensibilité de la façade littorale (baignade, pêche, …) ;
- L'impact du l'extension du réseau sur la structure d'assainissement existant : capacité du réseau existant et de la station d 'épuration à recevoir un apport supplémentaire ;
- Les aspects financiers liés à la réalisation de l'assainissement collectif, économiquement supportables par la collectivité : la limite économique se situe autour d'un branchement pour 25 à 30 mètres de canalisation gravitaire réalisée ; au-delà, il est économiquement préférable de maintenir les habitations en assainissement autonome.

Le zonage est donc un compromis qui permet de répondre aux possibilités techniques et financières, aux exigences de la protection du milieu, de la salubrité publique et du développement futur des communes.

Le zonage prévoit d'étendre la **zone de collecte de l'assainissement collectif** à :

- La quasi-totalité des villages et hameaux constructibles au nouveau PLUi ;
- Toutes les zones à urbaniser (1AU et 2AU) projetées au PLUi et situées en périphérie des zones urbaines déjà desservies.

Le tableau suivant détaille par commune les secteurs intégrés en zone d'assainissement collectif dans le cadre du présent projet zonage :

Commune	Secteurs intégrés en zone AC	Couts prévisionnels d'investissement (€ HT)	Nombre de branchements concernés en situation actuelle
Besné	La Massonais	1 223 940 €	68
	Le Mortier, la Criaudière des Vignes	2 091 928 €	116
Donges	Les Brouzils	1 177 112 €	84
La Chapelle des Marais	Rue du Fossé blanc	223 504 €	15
Pornichet	Ville ès Blais	302 400 €	27
St André des Eaux	Avrillac - Coicas	1 374 320 €	90
	La ville Alain	478 600 €	37
St Malo de Guersac	Impasse de la Gagnerie	122 280 €	8
	Rue de la Paquelais	118 880 €	5
St Nazaire	Les Carroix de Cuneix	811 417 €	45
Trignac	Les Grimaudières	171 760 €	6
TOTAL		**8 096 141 €**	**501**

source : notice eaux usées – EU général CARENE, page 66.

Précédemment à ce zonage mis à l'enquête, il faut noter que des secteurs seront prochainement intégrés dans le zonage d'assainissement collectif dans le cadre du programme de travaux 2018 – 2024 :

- Besné : le Perron et la Lroix de Fêne ;
- Donges : Maca et Er ;
- La Chapelle-des-Marais : Quebitre et le Bossis ;
- Pornichet : les Forges ;
- Saint-André-des-Eaux : la Ville au Jau, Ker Poisson, rue Jean sud et nord, route du Chatelier, Bilac, la Ville au Gal, Kerméans ;
- Saint-Malo-de-Guersac : allée des Garennes et route d'Errand ;
- Saint-Nazaire : Marsac, Pont Brien, Trégouet, les Quatre Vents et le Ventard.

Le plan de zonage d'assainissement EU est composé :

- D'un plan d'ensemble du territoire de la CARENE ;
- D'une planche par commune, associée à un rapport de présentation par commune.

Les taux de desserte en assainissement collectif, en situation actuelle, à l'issue du programme de travaux 2018 - 2024 et à l'issue du projet de zonage sont donnés dans le tableau suivant :

Commune	Taux de desserte au 31/12/2017 (%)	Taux de desserte estimé à l'issue du programme 2018-2024 (en %)	Plan de zonage EU proposé		Taux de desserte estimé à l'issue du zonage (en %)
			Montant prévisionnel des extensions de réseau EU (en €)	Nombre de branchements potentiels en situation actuelle	
Besné	58,67%	60,14%	3 315 868,00 €	184	65,01%
Donges	70,09%	72,16%	1 177 112,00 €	84	72,79%
La Chapelle des Marais	95,03%	95,18%	223 504,00 €	15	95,22%
Montoir de Bretagne	95,56%	95,56%	-	0	95,56%
Pornichet	96,14%	96,23%	302 400,00 €	27	96,24%
St André des Eaux	65,32%	69,35%	1 852 920,00 €	127	70,53%
St Joachim	99,85%	99,85%	-	0	99,85%
St Malo de Guersac	96,55%	96,58%	241 160,00 €	13	96,62%
St Nazaire	97,81%	97,82%	811 417,00 €	45	97,82%
Trignac	95,83%	95,83%	171 760,00 €	6	95,84%
TOTAL	93,87%	93,97%	8 096 141,00 €	501	94,02%

source : diaporama de présentation EU, CARENE

IV.3. Incidence du projet de zonage sur les stations d'épuration

Les réseaux d'assainissement des dix communes sont raccordés à neuf stations d'épuration.

L'incidence du zonage d'assainissement sur la capacité de traitement des stations d'épuration est donnée dans le tableau suivant :

Communes	Localisation	Capacité nominale filière traitement (équivalents habitants - EH)	Capacité effective filière traitement (équivalents habitants – EH)	Charge polluante collectée en pointe (équivalent habitant - EH)	Taux de remplissage actuel de la station d'épuration (%)	Perspectives de croissance démographique et extension de réseau EU - 15 ans	Taux de remplissage futur de la station d'épuration (%)	Observations
BESNE	Tillon	2 900	2 900	1 540	53%	1 500	105%	Saturation de la STEP dans 15 ans
	Gros Chêne	325	325	168	52%	-	52%	Perspectives de croissance quasi nulles sur le bassin de collecte
DONGES	Gare	8 478	8 670	5 615	84%	2 835	127%	Saturation de la STEP dans 5 ans
	Pommeraie	325	300	142	47%	300	147%	Saturation de la STEP dans moins de 10 ans. Possibilité de doubler la capacité de la STEP, avec une 2ème file de traitement
	Revin	300	200	120	60%	-	60%	Perspectives de croissance quasi nulles sur le bassin de collecte
	Bonne Nouvelle	280		32	11%		11%	Capacité réelle de la STEP certainement inférieure à la capacité nominale Perspectives de croissance en fonction des créations de sites industriels
LA CHAPELLE DES MARAIS		4 400	4 400	3 905	89%	1380	120%	Saturation de la STEP dans 5-8 ans
MONTOIR DE BRETAGNE	Step Est	75 000	75 000	58 650	78%	12 700	95%	Saturation de la STEP dans 20 ans
ST NAZAIRE	Step Ouest	102 000	102 000	77 750	76%	17 600	93%	Saturation de la STEP dans 20 ans

source : notice eaux usées – EU général CARENE, page 69.

La CARENE indique que :

- Les stations d'épuration suivantes présentent des capacités adaptées aux projets de développement du PLUi et du zonage d'assainissement : Besné Tillon, Besné Gros Chêne, Donges Revin, Donges Bonne Nouvelle, Montoir-de-Bretagne STEP est, Saint-Nazaire STEP ouest ;
- Dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, les stations d'épuration de Donges gare et de La Chapelle-des-Marais vont être étudiées soit pour augmenter leur capacité, soit pour être remplacées par de nouvelles unités ;
- Sur la station d'épuration de Donges Pommeraie, la création de la deuxième file de traitement devra être envisagée à moyen terme.

IV.4. Composition du dossier de ZAEU mis à l'enquête publique

Le dossier de zonage d'assainissement des eaux pluviales comporte les pièces suivantes :

- Notices :
  - Notice eaux usées – EU Besné, 43 pages + 19 pages d'annexes ;
  - Notice eaux usées – EU Donges, 47 pages + 15 pages d'annexes ;

- Notice eaux usées – EU La Chapelle-des-marais, 38 pages + 3 pages d'annexes ;
- Notice eaux usées – EU Montoir-de-Bretagne, 44 pages ;
- Notice eaux usées – EU Pornichet, 43 pages + 7 pages d'annexes ;
- Notice eaux usées – EU Saint-André-des-Eaux, 42 pages + 17 pages d'annexes ;
- Notice eaux usées – EU Saint-Joachim, 41 pages ;
- Notice eaux usées – EU Saint-Malo-de-Guersac, 43 pages + 7 pages d'annexes ;
- Notice eaux usées – EU Saint-Nazaire, 53 pages + 13 pages d'annexes ;
- Notice eaux usées – EU Trignac, 43 pages + 6 pages d'annexes ;
- Notice eaux usées – EU général CARENE, 73 pages ;

- Plans de zonage au format A0 :
  - 1.1 Zonage eaux usées – EU Besné, échelle 1 / 7 500;
  - 1.2 Zonage eaux usées – EU Donges, échelle 1 / 12 500 ;
  - 1.3 Zonage eaux usées – EU La Chapelle-des-Marais , échelle 1 / 7 500 ;
  - 1.4 Zonage eaux usées – EU Montoir-de-Bretagne, échelle 1 / 10 000 ;
  - 1.5 Zonage eaux usées – EU Pornichet, échelle 1 / 7 500 ;
  - 1.6 Zonage eaux usées – EU Saint-André-des-Eaux, échelle 1 / 7 500 ;
  - 1.7.1 Zonage eaux usées – EU Saint-Joachim, échelle 1 / 15 000 ;
  - 1.7.2 Zonage eaux usées – EU Saint-Joachim, zoom bourg, échelle 1 / 5 000 ;
  - 1.8 Zonage eaux usées – EU Saint-Malo-de-Guersac, échelle 1 / 7 500 ;
  - 1.9 Zonage eaux usées – EU Saint-Nazaire, échelle 1 / 12 500 ;
  - 1.10 Zonage eaux usées – EU Trignac, échelle 1 / 7 500 ;
  - 1.11 Zonage eaux usées – EU général CARENE, échelle 1 / 25 000.

Le dossier, daté de décembre 2019, a été réalisée par le bureau d'études ARTELIA, direction régionale ouest, 44815 – Saint-Herblain, sous la responsabilité de la CARENE.

V. Présentation du projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales – ZAEP

Le principal objectif du zonage d'assainissement des eaux pluviales est d'instaurer une gestion intégrée des eaux pluviales au niveau des projets d'aménagement urbain, afin de :

- Réduire les risques d'inondations sur les secteurs à enjeux ;
- Préserver la qualité des milieux récepteurs.

Les prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales :

- Sont opposables à tout nouvel aménagement ou construction, qu'il soit public ou privé ;
- S'appliquent lors de la réalisation d'un projet impactant le ruissellement des eaux pluviales, qu'il s'agisse d'un projet de construction nouvelle, d'extension de construction existante, de démolition / reconstruction ;
- S'appliquent sur l'ensemble du territoire de la CARENE, avec des mises en œuvre différenciées selon les bassins versants et la nature des projets d'aménagement.

V.1. Prise en compte des milieux naturels récepteurs

Les prescriptions du zonage des eaux pluviales prennent en compte les mêmes données que celles prises en compte pour le zonage des eaux usées et indiquées au chapitre IV.2 précédent.

Comme indiqué dans ce chapitre IV.2, le sous-sol est constitué de gneiss, de granite, d'alluvions argileuses, de tourbes ou de micaschiste, relativement imperméables et la majeure partie du territoire repose sur des faciès pédologiques plutôt défavorables à l'infiltration des eaux pluviales. Une gestion des eaux pluviales sera tout de même imposée sur la bande dunaire du territoire de Pornichet.

V.2. Patrimoine eaux pluviales

Le patrimoine existant concernant les réseaux souterrains et aériens et les ouvrages de régulation est le suivant :

Commune	Linéaire de réseau (km)		Bassin versant / exutoire	Ouvrages de rétention / régulation
	Collecteur	Fossé		
Besné	16.7	5.9	28	8
Donges	34.2	5.1	14	23
Saint Malo de Guersac	30.0	20.3	40	7
Montoir de Bretagne	48.9	29.6	23	23 (dont 5 non localisés)
La Chapelle des Marais	43.1	37.0	47	14 (dont 1 non localisé)
Saint Joachim	40.4	6.3	111	2 (dont 1 non localisé)
Trignac	52.4	3.7	26	28 (dont 1 non localisé)
Saint André des Eaux	47.1	29.0	53	19 (dont 2 non localisés)
Saint Nazaire	259.9	25.1	159	100
Pornichet	76.9	62.0	15	27 (dont 1 non localisé)
TOTAL	**649.6**	**224.0**	**516**	**251**

source : règlement de zonage eaux pluviales CARENE, tableau page 24

V.3. Politique du zonage des eaux pluviales

Le zonage des eaux pluviales est différencié sur la base de la sensibilité hydraulique du milieu et du patrimoine, décrits précédemment.

Les orientations générales prises sont les suivantes :

- Ne pas systématiser les branchements d'eaux pluviales ;
- Gérer les eaux pluviales en priorité par infiltration : seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées au réseau selon un débit régulé ;
- Gérer les eaux pluviales par rétention / régulation ;
- Assurer une maîtrise de la qualité des eaux pluviales : dispositions constructives lorsque le nombre de places de stationnement est supérieur à 15.

Les différents bassins versants du territoire de la CARENE ont été classés en cinq degrés de sensibilité hydraulique :

- Non sensible : pas de problème hydraulique en situation actuelle, peu ou pas d'urbanisation future ;
- Peu sensible : débordements limités en situation actuelle, peu ou pas d'urbanisation future ;
- Sensible : débordements non négligeables en situation actuelle, urbanisation assez importante sur le secteur ;

- Très sensible : débordements importants en situation actuelle, urbanisation future importante, peu de foncier disponible ;
- Extrêmement sensible : débordements très importants avec risques importants pour les personnes, pas de solution technique en domaine public.

Les orientations spécifiques selon le degré de sensibilité hydraulique des bassins versants sont les suivantes :

Degré de sensibilité hydraulique du bassin versant	Période de retour de protection	Débit de fuite maximal	Débit de fuite minimal	Seuil à partir duquel une gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée
Non sensible	10	3l/s/ha	3	Surface totale ⩾ 1 ha
Peu sensible	10	3l/s/ha	0.5	Surface imperméabilisée ⩾ 400 m²
Sensible	30	5l/s/ha - rejet Brière 7l/s/ha - rejet littoral	0.5	Surface imperméabilisée ⩾ 200 m²
Très sensible	50	5l/s/ha - rejet Brière 7l/s/ha - rejet littoral	0.5	Surface imperméabilisée ⩾ 100 m²
Extrêmement sensible	100	3l/s/ha	0.5	Surface imperméabilisée ⩾ 40 m²

source : règlement de zonage eaux pluviales CARENE, tableau page 38

Les bassins versants se répartissent comme suit selon leur degré de sensibilité :

- extrêmement sensibles : trois bassins versants sur Pornichet sur une surface de 888 hectares ;
- très sensibles : huit bassins versants sur Saint-Nazaire (891 ha) et un sur Trignac (8 ha) sur une surface totale de 899 hectares ;
- sensibles : 114 bassins versants sur une surface totale de 2 649 hectares ;
- peu sensibles : 427 bassins versants sur une surface totale de 3 115 hectares ;
- non sensibles : le reste du territoire de la CARENE.

Lorsque l'infiltration n'est pas possible, les mesures compensatoires par rétention seront dimensionnées à l'aide du débit de fuite donné dans le tableau ci-dessus et du coefficient d'imperméabilisation de la parcelle présentée ci-après.

Le coefficient d'imperméabilisation pondéré de la parcelle - Ci est calculé par la prise en compte du **coefficient de biotope spécifique** – CBS des sols, des infrastructures et bâtiments de la parcelle, pondéré par la surface de chaque élément :

- Espaces verts de pleine terre : ratio 1, non pris en compte dans le Ci ;
- Toitures végétalisées et espaces verts (épaisseur supérieure à 0,5 m) sur dalle : ratio 0,4 soit prise en compte à 60 % ;

- Surfaces semi-perméables (gravier, pavés sur sable …) : ratio 0,5 soit prise en compte à 50 % ;
- Surfaces imperméables (toitures, terrasses, voirie et voies privées revêtues)) : ratio 0 soit prise en compte à 100 %.

Exemple : un projet d'aménagement sur une parcelle de 940 m² comporte :

- *une habitation de 220 m² avec une toiture végétalisée ;*
- *une voie d'accès et un parking revêtus de 390 m² ;*
- *une surface enherbée en pleine terre de 330 m² .*

La surface imperméabilisée pondérée est :(220 X 0,5) + (390 X 1) + (330 X 0) = 500 m² ;

Le coefficient d'imperméabilisation est 500 / 940 = 0,53 soit 53 %.

V.4. Branchement, qualité des rejets et instructions des dossiers

Les réseaux d'assainissement étant séparatifs, le réseau pluvial ne peut recevoir que les eaux pluviales, certaines eaux industrielles après convention et les eaux de vidange des piscines (plus de 15 jours après l'arrêt du traitement au chlore).

Pour tout projet, le pétitionnaire devra préciser les moyens mis en œuvre pour respecter les dispositions du zonage, en fonction des zones et des seuils précédemment définis.

V.5. Composition du dossier de ZAEP mis à l'enquête publique

Le dossier de zonage d'assainissement des eaux pluviales comporte les pièces suivantes :

- Règlement de zonage des eaux pluviales : 69 pages ;
- Annexes (annexes 1 à 8 intégrées à la pièce règlement)
  - Annexe 1 : capacité d'infiltration des eaux pluviales sur le territoire, 9 pages ;
  - Annexe 2 : exemples de dispositifs de rétention, régulation, infiltration et traitement des eaux pluviales par le biais de mesures compensatoires alternatives, 14 pages :
  - Annexe 3 : graphique de dimensionnement du volume de rétention, bassins versants peu sensibles (pluie décennale), 3 pages ;
  - Annexe 4 : graphique de dimensionnement du volume de rétention, bassins versants sensibles en Brière (pluie trentennale), 4 pages ;
  - Annexe 5 : graphique de dimensionnement du volume de rétention, bassins versants sensibles, littoral (pluie trentennale), 4 pages ;

- Annexe 6 : graphique de dimensionnement du volume de rétention, bassins versants très sensibles en Brière (pluie cinquantennale), 4 pages ;
- Annexe 7 : graphique de dimensionnement du volume de rétention, bassins versants très sensibles, littoral (pluie cinquantennale), 4 pages ;
- Annexe 8 :graphique de dimensionnement du volume de rétention, bassins versants extrêmement sensibles (pluie centennale), 4 pages ;
- Annexe 9 : 4.1 zonage eaux pluviales communal de Besné, plans A0 et A3 ;
- Annexe 10 : 4.2 zonage eaux pluviales communal de Donges, plans A0 et A3 ;
- Annexe 11 : 4.3 zonage eaux pluviales communal de Saint-Malo-de-Guersac, plans A0 et A3 ;
- Annexe 12 : 4.4 zonage eaux pluviales communal de Montoir-de-Bretagne, plans A0 et A3 ;
- Annexe 13 : 4.5 zonage eaux pluviales communal de La Chapelle-des-Marais, plans A0 et A3 ;
- Annexe 14 : 4.6 zonage eaux pluviales communal de Saint-Joachim, plans A0 et A3 ;
- Annexe 15 : 4.7 zonage eaux pluviales communal de Trignac, plans A0 et A3 ;
- Annexe 16 : 4.8 zonage eaux pluviales communal de Saint-André-des-Eaux, plans A0 et A3 ;
- Annexe 17 : 4.9 zonage eaux pluviales communal de Saint-Nazaire, plans A0 et A3 ;
- Annexe 18 : 4.11 zonage eaux pluviales communal de Pornichet, plans A0 et A3 ;
- Annexe 19 : 4.11 zonage eaux pluviales intercommunal de la CARENE, plans A0.

Le dossier, daté d'avril 2019, a été réalisée par le bureau d'études ARTELIA, direction régionale ouest, 44815 – Saint-Herblain, sous la responsabilité de la CARENE.

VI. Avis des communes de la CARENE, des personnes publiques associées et consultées – PPA et PPC et de l'autorité environnementale – AE

VI.1. Avis émis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi

VI.1.1. Avis des communes de la CARENE

Les avis des communes de la CARENE sont exprimés dans les procès-verbaux des délibérations des conseils municipaux joints au dossier de l'enquête. Le plus souvent ces avis sont exprimés selon le schéma suivant :

- Un rappel de la compétence de la CARENE en matière d'urbanisme, et des dispositions du code de l'urbanisme sollicitant ces communes à faire connaître leur avis sur le PLU arrêté par le Conseil communautaire ;
- Une description du processus d'élaboration du PLUi et des documents qui composent le projet de PLUi arrêté ;
- L'avis du Conseil municipal ;
- Les observations et demandes de la commune.

VI.1.1.1. Commune de Besné

Par délibération du Conseil municipal du 27 juin 2019 :

- Avis favorable sur le projet de PLUi,
- Demandes :

1. Intégrer au sein de l'enveloppe urbaine du PLUI des parcelles qui sont actuellement en zone urbaine du PLU de Besné :
    - Intégrer en zone UBa3 du PLUi la parcelle A 189 rue du Brivet, parcelle qui est actuellement classée en zone UB au PLU de Besné ;
    - -intégrer en zone UBa4 du PLUi les parcelles K 399-970 classées en zone NA1 du projet de PLU.

    Il est précisé pour ces parcelles « sorties » de l'enveloppe urbaine lors de l'élaboration du PLUi, que la demande de réintégration en zone UB se justifie du fait que ces parcelles sont situées dans la continuité du bourg et que ce sont des terrains viabilisés (eau – assainissement – électricité).
2. Suppression de parcelles au sein de l'enveloppe urbaine du PLUI :
    - Parcelle ZS 21, La Morandais, : conserver le zonage existant au PLU de Besné (UC/Aa) et l'exclure de la zone UHa1 du PLUi, la collectivité n'ayant pas les moyens financiers d'engager les dépenses nécessaires à sa viabilisation ;

- Parcelles D 988 et 987, La Tombarmais, : ces parcelles sont classées en zone UHa1 du PLUi, il conviendrait de la laisser en zone Aa car les « règles d'implantation exigées au regard de la départementale 204 ne permettra pas sa constructibilité ».

3. Modification de zonage de parcelles situées en fond de jardin :

   Il est demandé que dans le secteur de La Morandais des fonds de parcelles qui correspondent à des fonds de jardin en zone UC du PLU de Besné, soient classés en zone AB comme la zone qui les jouxte et non en zone UHa1, cela dans un souci de cohérence et d'aménagement futur de cette zone.

Des plans sont joints pour préciser ces demandes.

VI.1.1.2. Commune de Donges

Par délibération du Conseil municipal du 20 juin 2019 :

- Avis favorable sur le projet de PLUi ;
- Observations :
  - Sur la forme : « Il convient de souligner le travail remarquable effectué par la CARENE pour élaborer ce PLUi » ;
  - Sur le fond :

1. Au sujet du projet d'extension du cimetière rendu nécessaire par le contournement ferroviaire : des études géomorphologiques sont en cours, et dans l'attente de leurs résultats, il est demandé que la zone UQa2 et l'emplacement réservé à cet effet « tiennent compte des deux emplacements possibles à ce stade pour cette extension (…) », le choix du site sera fait dans les prochaines semaines en fonction de critères techniques, administratifs et financiers et Monsieur le Maire est mandaté par le Conseil municipal pour faire connaître à la commission d'enquête le choix du site effectué par la commune ;
2. Au sujet de l'OAP de la rue des Clos Galants, il est demandé que le principe de respecter un épannelage progressif depuis le secteur des Clos Mignons vers la rue des Écoles, inscrit aujourd'hui en recommandation à l'OAP, devienne un intangible du projet et soit repris au plan des « principes d'aménagement » ;
3. Il est demandé que les maisons situées rue Pasteur, qui appartiennent à la société TOTAL soient « sorties » de l'inventaire du patrimoine à protéger pour que cette rue puisse connaître une évolution urbaine favorable : ces maisons représentent un patrimoine immobilier en déshérence dont la valeur patrimoniale n'est pas avérée ;
4. Il est demandé que soit rajoutée à l'article 2.2 du règlement de la zone AE2 la possibilité de changer de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage comme cela est le cas pour la zone agricole AA1 ; cette demande est présentée après avoir constaté qu'un immeuble sis à La Pommeraye sur la parcelle

ZM 319 n'est que très partiellement occupé depuis longtemps et doit pouvoir évoluer ;

5. Il est demandé que la parcelle ZA 58, rue des Préteaux au lieu-dit Revin, réintègre l'enveloppe urbaine et soit classée en zone UH : une maison vient d'être construite sur cette parcelle et un permis de construire a été délivré pour une construction qui n'a pas encore débuté : « les zones constructibles ont été déterminées en s'appuyant sur l'enveloppe urbaine en référence à ce que demande le SCoT de la métropole Nantes- Saint-Nazaire ;
6. Il est demandé que, dans les dispositions générales du PLUi, relativement à l'utilisation du sol et du sous-sol dans le périmètre des carrières, la possibilité de réaliser un ISDI avant retour à l'état naturel du site soit supprimée ; cette demande est motivée pour la raison suivante : le Conseil municipal de Donges a émis un avis défavorable à un projet d'exploitation d'un d'une installation de déchets inertes non dangereux au lieu-dit « La Maison Noulet ».

Des documents sont joints pour préciser les demandes.

VI.1.1.3. Commune de la Chapelle-des-marais

Par délibération du Conseil municipal du 3 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 30 avril 2019.

VI.1.1.4. Commune de Montoir-de-Bretagne

Par délibération du Conseil municipal du 4 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- Demandes :

1. Erreurs à corriger :
    - Sur le règlement graphique : reporter la protection des haies dans le secteur Braz-Revin (route et lotissement) ;
    - Sur le règlement écrit : pour la zone UEc, paragraphe 2.1 au 2ème alinéa il convient de lire « hors ZACOM de Montoir et non hors ZAC » ; il s'ajoute à cette remarque sur le règlement, une demande présentée sous la forme d'un rappel : « compte tenu des enjeux du territoire (enjeux économiques), la commune avait formulé le souhait d'y accueillir de l'hébergement hôtelier avec une hauteur potentielle de 17 mètres.

2. Éléments à rajouter :
    - Création d'une OAP, site du Champ Rocheau, le plan de ce projet d'OAP est joint ;

- Adoption d'un zonage 1 AU sur ce même site en remplacement du zonage 2AU initialement présenté dans la version arrêt du PLUi.
  Le Conseil municipal précise dans sa délibération le motif de sa demande : le maintien d'un service de santé de proximité conduit à mobiliser une réserve foncière communale qui était jusqu'alors classée en zone à urbaniser future sur le site du Champ Rocheau.

VI.1.1.5. Commune de Pornichet

Par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2019 :

1. Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
2. Demandes de prise en compte :

   a) concernant le règlement écrit, les objets des modifications sont de trois ordres :

   -compléter la prise en compte des spécificités communales,

   -rendre plus compréhensible la règle et garantir ainsi la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme,

   -assurer une cohérence entre les zonages ;

   b) concernant le règlement graphique :

   1. Compléter le recensement des haies préservées au titre de l'article L.154-23 du code de l'urbanisme, dans les secteurs : route de la Briqueterie, route de Forges et chemin du ruisseau, chemin de la Virée Julie, route de la Fontaine de la Nue, chemin de l'Échelle, route de la Ville Mahaud, chemin des Virée des Landes, avenue de Bonne Source ;
   2. Mettre à jour le patrimoine bâti recensé en dehors du périmètre de l'AVAP et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : route de la Virée Devant, route de Guérande, boulevard de Saint-Nazaire, avenue de Rangrais, boulevard de République ;

   Les plans joints en annexe à la délibération indiquent précisément les endroits mentionnés ci-dessus ;

   c) concernant les annexes : il est demandé de reprendre dans la carte sur les Servitudes d'Utilité Publique le périmètre de l'AVAP tel qu'approuvé par le Conseil municipal du 16 septembre 2015 (notamment la place du marché est intégrée à l'AVAP), conformément à l'annexe AVAP jointe au dossier du PLUi.

Au sujet des demandes concernant le règlement écrit, celles-ci sont précisément indiquées dans l'annexe 1 de la délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2019 :

1. Compléter la définition d'attique (dispositions générales article 3 Lexique) en écrivant : « (…) niveaux supérieurs d'un construction *dont la façade sur rue et au moins l'une des façades latérales* sont implantées en retrait (….) » ;
2. Préciser l'application de la notion de recul minimal dans les zones UBb1, UBb2 et UBb3, UEb, UHa1 et UHa3, ULa, ULb2 et ULb3, UQa, UTa, UTb et UTc, AQ, AA1 et AA2, NA1 et NA2, NQ, NTa en remplaçant, à l'article 3.2.1 du règlement de ces zones (Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques), l'expression : « tout ou partie des façades doit s'implanter avec un recul de (…), doit respecter un recul de (…), doit s'implanter dans une bande de(…) ; par l'expression : *« **les constructions doivent s'implanter avec un recul de(…), doivent respecter un recul de (…), doivent s'implanter dans une bande de (…) »***
3. Compléter les dérogations possibles à la bande constructible principale en zone UHa1 à l'article 3.2.1 – Dispositions particulières – en écrivant : « Lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul duditalignement en fonction du contenu urbain environnant ***sans bande constructible »*** ;
4. Préciser la règle de recul dans la zone UHa3 en l'illustrant par des schémas explicatifs (article 3.2.1) ;
5. Modifier l'annexe sur le stationnement concernant le nombre de stationnement exigé pour les logements collectifs dans le secteur 2 comprenant le centre-ville de Pornichet et ses centralités de quartier, les extensions de quartier et les faubourgs de Pornichet, pour maintenir la norme actuelle en vigueur ;
6. Préciser, dans l'annexe sur le stationnement, le nombre de stationnement pour les campings dans le secteur 2;
7. Assouplir l'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², par rapport aux fonds de parcelles dans les zones UBb1, UBb2 et UBb3 (Règlement zone UBb article 3.1.3.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle)) : celles-ci doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en présentant un retrait de 1 mètre par rapport aux limites séparatives latérales ;

8. Réglementer l'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport à l'alignement en zone UEb (article 3.2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques) ;
9. Adapter le règlement de la zone Ava pour aménager les aires d'accueil des gens du voyage (zone UVa article 3.1.1 emprise au sol et coef biotope) : indiquer *« l'emprise au sol et le coefficient de biotope ne sont pas réglementés pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics »* et ajouter également : « *Le coefficient biotope n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ».*

VI.1.1.6. Commune de Saint-André-des-Eaux

Par délibération du Conseil municipal du 1 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- Demandes :

1. La commune demande que la liste des chaumières répertoriées par la commune, liste jointe au texte de la délibération, « soit identifiée au règlement graphique au titre des chaumières patrimoniales et identitaires en complément des secteurs PNRB » : en effet, la commune souhaite préserver les chaumières considérées comme des bâtis de qualité sur l'ensemble du territoire en plus de la règle fixée par les périmètres Parc Naturel Régional de Brière (PNRB).

3. Il est demandé que le périmètre de l'emplacement réservé n° 72 (ER 72) dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage – AAGDV - soit zoné en AVa sur le plan de zonage.

4. -Pour prendre en compte le projet de la ZAC centre-bourg :

    a. Il est demandé que dans le zonage UBb2 soit créée une nouvelle OAP sur l'îlot Pré du Bourg avec les caractéristiques suivantes :

        - Mixité de forme urbaine permettant des toits à deux pentes et non exclusivement des toits en terrasse ;

        - Hauteurs maximales des constructions : 4,5 mètres pour H1, 9 mètres pour H2 ;

- Hauteurs maximales pour les bâtiments collectifs : 7 mètres. pour H1, 11 mètres pour H2, ces derniers devant être localisés dans la continuité des plus hauts volumes des bâtiments préexistants près de l'opération « Pré Saint André » ;

b. il est demandé que soit retirée la notion de bande de 20 mètres, qui n'est pas pertinente, dans le zonage UAb4 pour l'ensemble des OAP de la ZAC Centre Bourg (Kerfût, Anne de Bretagne, Blanche Couronne), et que, dans ces OAP, la hauteur maximale des bâtiments collectifs soit limitée à 7 mètres pour H1 et à 11 mètres pour H2, sachant que le projet prévoit de limiter les hauteurs des constructions à 6 mètres pour H1 et à 10 mètres pour H2 ;

c. Il est nécessaire, pour intégrer des opérations ZAC, de modifier le périmètre de deux zones :

- Dans le secteur Gaudinais, l'îlot G2 doit être classé dans le zonage UAb3 et non UAb4 ;

- Dans le secteur Mairie, l'îlot M2 doit être classé dans le zonage UAb3 et non UAb4 ;

5. -Sur le plan de zonage, la zone située au nord de la zone « UTa2 » (camping) est à classer en zone UBb2 et non en zone UBa2 qui n'existe pas à Saint-André-des-Eaux ; cette zone correspond à la réglementation UBb2 ;

6. -Concernant le traitement des clôtures de la zone NA1, le règlement prévoit (page 10) la possibilité d'implanter le long des voies publiques une clôture en partie pleine ; il est demandé que s'applique dans cette zone naturelle la même réglementation qu'en zone AA1b : une clôture composée d'une haie vive éventuellement doublée par un grillage ;

- Erreurs matérielles :

1. OAP de centre-bourg : pour les sites de Blanche Couronne nord et sud et de Anne de Bretagne nord et sud, remplacer le pourcentage de réalisation des « logements prévus en accession locatif social » par « logements prévus en accession aidée » ;

2. Dans le règlement, pour la zone UAb correspondant aux OAP Blanche Couronne, Anne de Bretagne et Kerfût, le paragraphe concernant les hauteurs doit apparaître sous le titre UAb4 et non UAb3 ;

3. Dans les annexes, le plan de servitudes n'est pas complet ; Il convient de le substituer avec le plan de servitudes version PLU 2007 mais il manquera encore deux servitudes : aéronautique et protection eau potable ;

4. Sur le plan de zonage, le périmètre de zonage UTa2 correspondant aux secteurs d'équipement à vocation touristique destinés à l'accueil du camping ne correspond pas au périmètre actuel ;il convient de le rectifier conformément au plan joint ;

5. Pour la prise en compte du critère chaume obligatoire, il paraît nécessaire de faire apparaître sur le plan de zonage les périmètres définis par le PNRB, conformément aux plans qui sont joints ;

6. Sur le plan de zonage, le périmètre de la zone d'activités Pédras/Brais ne correspond pas à la zone d'activité d'origine ; il convient de reprendre le contour exact de la zone conformément au plan joint ;

7. Dans le règlement écrit (page9) pour la zone AA1b dans le paragraphe « caractéristiques architecturales des constructions », pour une meilleure compréhension, il convient de modifier l'écriture de la façon suivante : les extensions des constructions existantes sont autorisées en toiture terrasse à condition que … » ; il s'agit de permettre l'extension en toit terrasse des constructions existantes qui ne sont pas nécessairement elles-mêmes en toiture terrasse ;

8. Dans la liste des emplacements réservés - ER, pour l'ER n°75 il convient de rectifier que le fossé concerné est au Sud et non au Nord ;

9. Dans le rapport de présentation (page 164), l'intitulé indique qu'il s'agit du golf de La Baule ; or le golf Barrière est situé sur la commune de Sain-André-des-Eaux, il convient donc de modifier ce libellé ;

10. Sur le plan de zonage, le zonage, le zonage AA1b n'apparaît plus sur la zone à l'ouest du carrefour de la Belle Étoile ; il devra être rajouté ;

11. Sur le plan de zonage, aucune légende n'apparaît ; pour des raisons de compréhension, elle devra être rajoutée ;

12. Sur le plan de zonage, l'intitulé des zonages n'est pas centré ; pour des raisons évidentes de lisibilité ce point devra être modifié.

VI.1.1.7. Commune de Saint-Joachim

Par délibération du 8 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- Observations :

  - Au sujet du règlement, la commune souhaite que pour la zone UIa, le second rideau soit interdit sauf exception, selon la formulation suivante : « *Dans les communes de la Chapelle-des-Marais et Saint-Malo-de-Guersac, le second rideau est interdit. Dans la commune de Saint-Joachim, l'implantation d'une nouvelle construction destinée à l'habitation à l'arrière de constructions existantes n'est autorisée que si :*
    - *La ou les constructions existantes en premier rideau présentent un faîtage orienté perpendiculairement à la voie ;*
    - *Et si la nouvelle construction en second rideau s'implante dans le prolongement (de manière contiguë ou non) d'une ou plusieurs constructions dont le faîtage est orienté perpendiculairement à la voie ».*
  - À l'occasion de son avis sur le projet de PLUi, le Parc Naturel de Brière transmettra (…) l'inventaire des chaumières (patrimoniales et identitaires) sur lesquelles les toitures en chaume devront être conservées à l'intérieur des secteurs identifiés au plan du Parc. Cet inventaire sera soumis à l'enquête publique qui aura lieu du 20 août au 23 septembre. Ce temps d'enquête publique donnera la possibilité à la commune de réagir à l'enquête le cas échéant ;
  - La commune souhaite que, dans le secteur 2, le nombre de stationnement par logement collectif créé soit de 1,5 et non de 1,3.

VI.1.1.8. Commune de Saint-Malo-de-Guersac

Par délibération du 26 juin 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, à l'unanimité ; il est ainsi rappelé que la construction du projet urbain – PUC menée avec la population a été

déterminante pour appréhender ce nouveau document ; il a en effet permis de fixer les secteurs à projet du centre-bourg, comme par exemple le site de la Garenne qui est passé de 12 à 4 hectares, en raison de l'identification d'une zone humide et de la volonté de maintenir la nature en centre-ville ;

- Quelques observations relevées dans l'annexe à la délibération:
  - Il serait intéressant de lancer, dès l'application du PLUi, la déclinaison de la trame verte et bleue en programme d'actions opérationnelles localisées ;
  - Si le PLUi décline assez finement les actions sur l'habitat, le maintien de l'agriculture et la fonctionnalité des réseaux hydrauliques, des actions plus précises seront nécessaires pour concrétiser les actions envisagées ;
  - L'enrobage des accès privés est-il pris dans le calcul du coefficient de biotope ? Le projet doit l'intégrer dans le cas d'une construction neuve, mais le code de l'urbanisme ne demande pas une déclaration préalable dans le cadre d'un simple aménagement ; dans ce cas la commune ne peut qu'inciter en donnant des préconisations.
  - Un élu remarque l'effort de limiter l'urbanisation du foncier d'un tiers, mais que c'est sans comparaison avec l'ambition du Conseil départemental qui vise zéro artificialisation nette.

VI.1.1.9. Commune de Saint-Nazaire

Par délibération du 28 juin 2019 :

- Avis favorable sur le projet de PLUi à l'unanimité ;
- Demandes :
  1. Modification du règlement visant à renforcer la protection des arbres et précision sur certains principes d'implantation du bâti : pour toutes les zones, demande d'un renvoi vers les dispositions générales (en particulier prise en compte des boisements classés significatifs) plus explicites ; un texte est joint en annexe concernant « Les espaces libres végétalisés » ;
  2. Revoir la localisation des arbres remarquables sur les parcelles DO 13 et DK 164 ;
  3. Complément à apporter au plan de zonage pour le repérage du patrimoine rural ; et ajout de l'annexe relative au patrimoine rural existante au PLU actuel à l'annexe du règlement du PLUi ;

4. Corrections sur le plan de zonage afin de reprendre des erreurs de qualification de certains périmètres spécifiques : retirer les périmètres de veille foncière car ils sont considérés comme périmètres de prise en considération, or ce n'est pas le cas ;
5. Adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation - OAP du secteur de Gavy et du règlement de la zone NA1, afin de tenir compte des études en cours ;
6. Et permettre notamment l'implantation d'une base nautique près de la plage de Porcé ;
7. Adaptation relative à la sédentarisation des gens du voyage : parcelle AT 112, le petit secteur inscrit en UVa secteur de l'Immaculée est à inscrire en UVb ;
8. Passage des parcelles EP n° 609, 165 et 769, situées 107 route de la Villès Mollé, entièrement en zone AE1 ;
9. Passage de la parcelle CP 437, située 3 avenue Géo André, entièrement en zone UAc2 (division de parcelle) ;
10. Exclure les résidences seniors, étudiants et de tourisme de la servitude de mixité sociale ;
11. Ajout soit d'un règlement pour la zone 2AU, soit d'un indice sur la zone 2AU d'Océanis sud ;
12. Une modification réglementaire est demandée relativement aux immeubles collectifs des zones UBa4, UBb3 et ULb.

VI.1.1.10. Commune de Trignac

Par délibération du 3 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de PLUi ;
- Demandes :
  - Sur le règlement graphique :
    - Procéder à la mise en emplacement réservé des terrains cadastrés AX n° 204 (surface 110 m²), 556, 539 et 542 en partie (surface 226 m²) et de ceux composant la ruelle Danton (surface 143 m²), au titre de l'organisation des cheminements piétons entre quartiers du centre-ville conformément à l'étude urbaine produite le 28 mars 2018 ;
    - Positionner des outils fonciers pour le pôle de centralité en entrée de Certé : mise en place d'un périmètre de prise en considération pour envisager l'aménagement futur du secteur ; mise en place d'une ZAD ou d'un emplacement réservé au motif

« ZAD réserve foncière pour mise en œuvre d'un projet d'aménagement de centralité entre quartier Certé et quartier Grand Large » ;

- Modifier le périmètre de zonage UEc (entre magasin Babou et rue du Petit Savine) : subdiviser l'îlot 4 de la ZAC du Petit Savine afin de permettre la construction à usage d'habitation en appui sur la rue du Petit Savine – zonage UBA1 venant empiéter la zone UEc ;
- Prendre en compte l'OAP ZAC Certé Océane - Acacias : il convient de différencier les secteurs déjà urbanisés en UAc2 de ceux actuellement en friches 1AU4 et la limite entre les zones devra se calquer sur les limites du PLU en vigueur sur Trignac ; il est demandé de porter la limite de la zone 1AU4 en appui de la voie ferrée Paris – Le Croisic,(fermer la zone 1AU4) ;
- Intégrer une partie du secteur de la rue du Brivet en zone UAb1 afin d'y autoriser le stationnement de camping-cars ((moins de 10 emplacements) à proximité des jonctions avec les itinéraires cyclables envisagés et le GR 34 ;
- Agrandir la zone UEc route de Loncé : il convient, pour des facilités d'aménagement prenant en compte le maintien de la piste de motos-école, de redresser les limites de la zone UEc, car l'entreprise de dépannage de véhicules automobiles est devenue propriétaire de l'ensemble foncier venant en appui sur la concession Audi – Volkswagen ;

- Sur le règlement écrit :
  - Zone UIa, article 3.1.2 : spécifiquement sur Trignac, les constructions dites à double rideau doivent s'implanter dans une bande constructible de 40 mètres ; l'accès devra justifier d'une largeur minimale de 3,50 m ;
  - Zone 1 AU4 : interdire les entrepôts dans l'article 2.1 et supprimer l'alinéa relatif aux entrepôts dans l'article 2.2 ;
  - Zone UEa : mettre en cohérence le règlement et le rapport de présentation pour la zone UEa3 dur secteur de la Petite Ville ;
  - Annexe n° 1 - stationnement : en zone UEc, pour les constructions à usage artisanal ou de commerces spécialisés, justifiant d'une faible fréquentation, le nombre de places de stationnement pourra être réduit au tiers de celui prévu dans le tableau.

VI.1.2. Avis des personnes publiques associées et consultées – PPA et PPC

La CARENE a consulté pour avis les personnes publique associées et consultées le 10 mai 2019 ; conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, celles-ci avaient un délai de trois mois pour répondre. Les avis sont présentés selon l'ordre chronologique de réception.

VI.1.2.1. Centre régional de la propriété forestière – CRPF Bretagne – Pays de la Loire

Par courrier du 5 juillet 2019, le CRPF donne un avis favorable au PLUi, au vu des faibles surfaces concernées, et espère la prise en compte des remarques suivantes :

- Il aurait été intéressant de compléter le diagnostic du milieu forestier, bien intégré dans le projet, par les données concernant la gestion de ces milieux , en mettant en évidence les forêts dotées d'un document de gestion durable en forêt privée, au même titre que la carte des forêts publiques relevant du régime forestier ; en effet, les documents de gestion durable répondent parfaitement aux enjeux de préservation de la biodiversité forestière
- Si la production de bois énergie est rappelée plusieurs fois dans le dossier, la fonction première de l'économie forestière est de produire du bois d'œuvre ;
- Concernant la protection de paysages, le classement des boisements de plus de 5 hectares en espace boisé classé – EBC amène un surclassement sans réelle plus-value par rapport au code forestier ; en effet, les défrichements sont soumis à autorisation au titre de l'article L.341-5 du code forestier dès lors qu'ils ont lieu dans un massif de plus de 4 ha ou de plus de 1 ha en commune littorale ; les EBC conviennent davantage à la protection de petits boisements dont le défrichement peut être fait sans formalité administrative.

VI.1.2.2. Commission départementale de la nature, des paysages et des sites - CDNPS

Par courrier du 17 juillet 2019, le préfet de Loire-Atlantique communique l'avis de la CDNPS, réunie en commission sites et paysages le 5 juillet 2019 ; l'avis est favorable à l'unanimité avec les réserves suivantes concernant le projet de classement des espaces boisés significatifs – EBS :

- EBS n° 24 : la haie prolongeant le massif à l'est doit être intégrée au périmètre de classement, en concordance avec le schéma de cohérence territoriale – SCoT, et la haie marquant la topographie en frange du marais doit être identifiée en espace paysager à protéger ;
- EBS n° 25 : il convient de modifier le périmètre, notamment au nord et au niveau de la bande boisée au sud, afin de le faire correspondre à la réalité, se traduisant par une surface classée plus importante ;

- EBS n° 27 : il convient d'intégrer l'alignement boisé prolongeant le massif au sud, en concordance avec le SCot ;
- EBS n° 30 et n° 37 : doivent être mises en espace boisé classé, la haie longeant l'ancienne voie ferrée faisant digue en EBS 30 et la partie boisée située à l'interface de l'EPP en EBS 37 ;
- EBS n° 34 : il convient de modifier le périmètre, notamment au niveau de la bande boisée au sud, afin de le faire correspondre à la réalité, se traduisant par une surface classée plus importante ;
- EBS n° 40 : il convient de modifier le périmètre, au niveau de la maison et de la frange boisée au nord (en concordance avec le périmètre de la directive territoriale d'aménagement - DTA), afin de le faire correspondre à la réalité, se traduisant par une surface classée plus importante.

VI.1.2.3. Chambre de commerce et d'industrie – CCI Nantes – Saint-Nazaire

Par courrier du 12 juillet 2019, la CCI émet un avis favorable au projet de PLUi, sous réserve de la prise en compte de réserves suivantes concernant :

- Le centre ville de Saint-Nazaire :
  - Un centre ville mixte : pour faciliter l'implantation d'activités tertiaires et permettre la mixité, le règlement du PLUi doit disposer de normes de stationnement souples ne contraignant pas le changement de destination de l'habitat vers l'activité ;
  - Un centre ville dense : pour permettre cette densification, la questions des hauteurs est déterminante et mérite d'être ouverte dans le cadre des évolutions à venir du PLUi ; il s'agirait ainsi de révéler l'architecture du 21 ième siècle, de renforcer l'attractivité des espaces publics et de révéler l'environnement maritime de la ville à travers des volumétries urbaines élancées dégageant des perspectives visuelles sur le littoral ;
- Les activités commerciales :
  - Linéaires commerciaux : il aurait été judicieux de proposer une règle harmonisée pour toutes les communes. Sur Pornichet, la CCI souhaite que, notamment sur les pôles de quartier et de proximité, la règle d'interdiction de changement de destination de commerce en habitat, bureau, services, voire bar-café soit limitée à l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en logement (linéaire de type 1). Sur Saint-Nazaire, la CCI pensent que des linéaires commerciaux seraient opportuns sur plusieurs polarités de quartier, tels que la place Laborde, la Trébale, Kerlede, Sautron, … ;

- Zones commerciales UEc : s'agissant du seuil de 500 m² minimaux inscrit dans le règlement de la zone commerciale Uec uniquement pour les secteurs de Océanis, Grand Large et Immaculée, la CCI souhaiterait qu'il s'applique aussi aux autres zones d'activités et de commerces – ZACOM, telles que la zone Intermarché de Pornichet et la zone de Montoir-de-Bretagne, afin de promouvoir la complémentarité centre – périphérie sur l'ensemble des communes disposant d'une offre en périphérie ; la priorité doit bien rester l'accueil et le développement des commerces en centre ville. Certaines zones UEc accueillent aussi des activités de type artisanat de production, et il y lieu de corriger le règlement afin qu'il autorise à minima l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, et notamment l'extension des constructions de la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ». La zone UEc des Hecqueux à Pornichet englobe des maisons d'habitations à l'ouest et exclut un entrepôt d'activités au nord-est : s'agit-il d'une erreur matérielle ou est-ce pour permettre une mutation de ces bâtiments et une évolution de la zone d'activités ?

- Les zones d'activités et le foncier : prenant bonne note des projet d'extension des zones des Six Croix 2, de Brais nord et sud et des zones de proximité de la Harrois et des Perrières, la CCI indique cependant que, dans un contexte de foncier rare et contraint, il est important de promouvoir le renouvellement et la requalification des zones d'activités existantes, considérant que les disponibilités foncières au sein des zones portuaires, ayant une vocation et un fonctionnement spécifiques, ne peuvent être considérées comme une ressource mobilisable pour toutes les activités, notamment pour les demandes majoritaires d'implantation sur la CARENE ;
- Vocation des différentes zones d'activités et destinations autorisées :
  - Hébergement hôtelier et restauration en zones d'activités : il faudrait proposer une règle harmonisée qui n'exclut pas la restauration sur les zones d'activités pour apporter une réponse de proximité aux besoin des salariés et des clients, telles que sur les zones UEa1 (industries), UEa2 (Cardréan et Six Croix) et UEa4 (seules extensions autorisées en zones d'activités de Brière). L'hébergement hôtelier n'est pas admis en zones UEa, UEb et UEe alors qu'il existe des hôtels sur la zone de Brais en UEa3 et sur la zone du PAPA en UEb : il faudrait donc mentionner, dans les activités autorisées sous conditions (article 2.2), que l'extension des hébergements hôteliers existants est admise en zone UEa3 et UEb, afin de permettre d'éventuelles transformations / mises aux normes ;
  - Zones UEa à dominante industrielle : le règlement précise que, sur la zone UEa3 englobant le secteur de Cadréan, les activités doivent avoir un lien avec la mer compte tenu de la proximité portuaire ; il faudrait permettre aux activités industrielles non liées

directement à la mer et déjà présentes de se développer et d'étendre car elles participent aussi à la dynamique économique et industrielle du territoire. D'une manière générale, il faudrait autoriser l'extension des constructions existantes dont la destination est interdite, dans toutes les zones UEa ;

- Zone UEe, zone industrialo-portuaire - ZIP : il faudrait rajouter dans les activités admises sous conditions (chapitre 2.2) que le commerce de gros est admis en zone UEe ;
- Zone UEm, zone d'interface entre la ZIP et la ville : les nouvelles activités artisanales ne sont pas autorisées ; or, ce type d'activités n'est pas incompatible avec la vocation de cet interface et l'artisanat pourrait donc y être admis sous conditions ;

- Les carrières : il y a lieu de rectifier une erreur graphique représentant des cours d'eau au sud-est de la carrière de la Mariais à Donges, alors qu'ils n'existent pas dans la réalité.

VI.1.2.4. Pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire

Par courrier du 19 juillet 2019, la présidente du Pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire communique l'avis du bureau dûment convoqué le 3 juillet 2019 .

Considérant que les dispositions du PLUi sont compatibles avec les cinq orientations du document d'orientations et d'objectifs – DOO du schéma de cohérence territoriale – SCoT Nantes – Saint-Nazaire, suivantes :

- Valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique territoriale ;
- Performance énergétique et attractivité au service de l'emploi pour tous ;
- Estuaire de la Loire, laboratoire de la transition énergétique et écologique ;
- Eco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants ;
- Organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre les territoires et la proximité au quotidien ;

Le bureau émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet de PLUi, en demandant :

- De reconsidérer le zonage d'un espace manifestement en continuité de l'agglomération actuellement considéré comme un hameau, permettant de justifier de zones d'extension ;
- De reporter l'espace remarquable manquant sur la cartographie à l'est de Saint-Nazaire ;
- Que soient complétées les justifications du rapport de présentation relatives :
  - Aux explications sur l'estimation des besoins en extension et la prise en compte du projet stratégique du Grand Port maritime ;

- A la justification du tracé de l'enveloppe urbaine au regard de la définition du SCoT, notamment pour les espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine, les espaces manifestement viabilisés et les espaces de la zone industrialo-portuaire ;
- Aux justifications pour les hameaux au regard de la définition du SCoT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes ;
- A la justification sur la capacité d'accueil au regard des critères définis dans le SCoT dans le respect de la loi littoral.

VI.1.2.5. Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique

Par courrier du 23 juillet 2019, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de PLUi, sous réserve de la prise en compte de ses observations, notamment :

- La réduction des zones 2AUa sur la butte d'Ermur à Pornichet et aux Ecotais à Donges ;
- la réduction des zones AB sur Saint-André-des-Eaux et Besné ;
- Le reclassement en zone N sur Montoir-de-Bretagne ;
- La réduction de la zone de Brais.

Dans le détail, les observations portent sur les points suivants :

- Habitat : lorsque les secteurs d'urbanisation se situent en limite de zone agricole ou naturelle, la Chambre demande que les opérations d'aménagement et de programmation – OAP prévoient l'implantation de transitions végétales avec ces espaces, afin d'assurer la préservation des activités en place ;
- Activité économique : la Chambre regrette l'extension de la zone de Brais au sud de la route bleue ; cet espace, constituant une ceinture verte à l'intersection des trois communes de Saint-Nazaire, Pornichet et La Baule et identifié comme une bonne trame bocagère dans l'état initial de l'environnement (carte page 83), est un enjeu pour l'économie agricole ; bien que classée en zone 2AUe, cette extension de 38,4 ha conduit à créer une nouvelle accroche au-delà de la limite urbaine ;
- PADD, Plan de zonage : la Chambre partage les objectifs fixés par le PADD de garantir la préservation de 14 500 ha d'espaces agricoles pérennes prescrits par le SCoT, d'encourager la création de PEAN en complément de celui de 890 ha réalisé sur Saint-Nazaire nord, d'acter la reconquête des friches et de garantir la fonctionnalités des exploitations agricoles ; pour garantir ces objectifs, elle demande un ajustement du zonage sur les points suivants :

- Besné : réduire le zonage AB de plus de 10 ha au sud de la Gériais et au sud de la Morandais, trop étendu au regard du changement potentiel d'usage à long terme ;
- La Chapelle-des-Marais : reclasser en zone agricole le secteur de la Sauzaie, qui constitue une bonne terre de culture, de surcroît en agriculture biologique, et reclassement de la friche de la Surbinais en zone d'urbanisation ;
- Donges : dans la zone très étendue des Ecotais, classer en zonage AB la prairie en rotation longue, car elle est reconnue comme secteur très défavorable au regard de la protection environnementale ; classement en zone A de la zone AB Donges-est, constituée de prairies permanentes ;
- Montoir-de-Bretagne : un zonage NA1 de la zone 2AUi, située dans le prolongement est de l'aérodrome et dans la continuité du village de Carré, serait plus approprié, car elle constitue une zone humide et des terrains agricoles exploités ; l'espace situé entre Carré et le centre de recyclage constitue un espace naturel à classer en NA1 ; la zone Uqb du cimetière paysager est très étendu et couvre une prairie naturelle exploitée qu'il conviendrait de préserver par un classement en N ;
- Pornichet : considérant que la réalisation de l'OAP de la Butte d'Ermur entraînera une perte totale des espaces agricoles exploités, la Chambre demande la préservation de cet espace par un reclassement en A, au moins sur la partie nord du site, et souhaite une densité plus forte que 20 logements / ha, au regard de l'attractivité de la ville ;
- Saint-André-des-Eaux : reclasser en zone agricole pérenne une partie de la zone AB (notamment sur les secteurs nord et est), comprenant une surface importante de cultures autour de l'agglomération ;

- Circulations douces : associer la profession agricole afin d'assurer une compatibilité d'usage des aménagements de liaisons douces, notamment au niveau des emplacements réservés N° 106, 148 et 31, à proximité du Brivet ;
- Règlement d'urbanisme des zones AA1 et AA2 :
  - Article A3 : préciser que les activités d'hébergement et de restauration seront réalisées uniquement dans les bâtiments existants ; concernant les logements de fonction, suivre les préconisations de la charte agricole : prendre en compte les exploitations comportant plusieurs associés dans la mesure où toute demande de logement devra répondre à la même exigence de nécessité, logements autorisés par changement de destination de bâtiment existant ou construction nouvelle, soit dans la continuité d'un groupement bâti, soit à moins de 50 mètres d'un autre bâtiment d'exploitation ;
  - Article A3 : limiter la surface des annexes à 40 m², en zone agricole.

VI.1.2.6. Conseil départemental de Loire-Atlantique

Par courrier du 26 juillet 2019, saluant la qualité des documents produits, le Département émet un avis favorable au projet de PLUi, avec des réserves liées aux remarques concernant la consommation foncière et les problématiques d'application du schéma routier départemental, détaillées ci-après :

- Infrastructures routières :
  - Rapport de présentation : il y a lieu d'indiquer le schéma routier départemental actualisé le 25 juin 2012, dont la vocation est d'orienter l'ensemble de la politique routière pour les 20 à 25 ans à venir, en matière d'investissement, d'entretien et d'exploitation ; il est important de faire figurer ses prescriptions dans leur intégralité et avec exactitude, afin de justifier leur application réglementaire dans le PLUi ;

    dans l'hypothèse d'une étude loi Barnier visant à diminuer la marge de recul, le Département demande que celle-ci ne puisse être inférieure aux reculs préconisés par le schéma routier.
  - Orientations d'aménagement et de programmation – OAP : le Département apporte des compléments afin de les traduire dans les OAP suivants :
    - OAP 48 – hameau du Parc à Besné : traduire dans l'OAP le risque de déversement du trop-plein des bassins de rétention d'eau mis en place près de la RD 773 ;
    - OAP 41 – Dabonnières à Saint-Malo-de-Guersac : l'accès des véhicules motorisés n'étant pas précisé, souhait que ce secteur soit desservi au maximum par deux accès sur la RD 50 ; approuvant la création de liaisons douces permettant d'accéder à la piste cyclable RD 144P, il convient cependant de rappeler que les piétons ne sont pas admis sur cette piste structurante ;
    - OAP 12 – Brais nord à Saint-Nazaire : une fois urbanisé, ce secteur présentera toutes les caractéristiques d'une agglomération et la limite d'agglomération devra donc être repoussée pour englober l'OAP jusqu'au giratoire ;
  - Règlement écrit :
    - Dispositions générales : le Département demande d'intégrer en totalité le tableau de la page 2 de son avis en l'intitulant chapitre 2.1.4 « dispositions spécifiques aux routes départementales », *dont une synthèse est donnée ci-après :*
      - *Réseau structurant principal de catégories 1 et 1+ (RD 773 et 213) : création d'accès interdit , et marges de recul, par rapport à l'axe, de 100 m. pour les habitations nouvelles et 50 m. pour les bâtiments d'activités nouveaux ;*

- *Réseau structurant principal de catégorie 2 (RD 33, 100, 392 et 492) : création d'accès interdit , et marge de recul de 35 m. minimum par rapport à l'axe ;*
- *Réseau de desserte locale (autres RD) : accès autorisés sous réserve de respect de la sécurité et de la visibilité, et marge de recul de 25 m. minimum par rapport à l'axe ;*

Dans les règlements par zone, il faudra seulement renvoyer au chapitre 2.1.4 des dispositions générales indiqué ci-dessus ; pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et annexes peuvent être autorisés sans réduire la marge de recul et sans créer de logement supplémentaire ; les seules dérogations à la marge de recul concernent les constructions nécessaires à l'exploitation de la route, les bâtiments techniques des éoliennes et les serres agricoles ;

- Règlement graphique :
  - Limites d'agglomération : veiller a ce que les entrées d'agglomération fassent l'objet d'un traitement urbain réel afin que l'usager de la route réduise sa vitesse : positionnement du panneau à moins de 50 m. des premières maisons, aménagement de sécurité (chicane, écluse, giratoire …), traitement urbain de la voirie (trottoirs, éclairage …), construction proche afin de réduire le champ visuel, réflexion sur les cheminements piétonniers et cyclables … ; certaines limites devraient être modifiées : RD 50 et 971 à Montoir-de-Bretagne, RD 50 à Saint-Joachim, RD 127 à Saint-André-des-Eaux, RD 47 à Saint-Nazaire, RD 100 et 4 à Donges (confère tableau page 5 de l'avis) ;
  - Emplacements réservés - ER : sur Saint-André-des-Eaux, refus d'être bénéficiaire des ER 61 et 70, car les aménagements concernés résultent du développement urbain voulu par la commune, et demande d'inscrire l'ER 66 au profit du Département ; sur Montoir-de-Bretagne, suppression de l'ER 27 car le passage de la rue Henri Gautier en agglomération rend inutile l'aménagement du carrefour ; sur Saint-Nazaire, refus de bénéficier de l'ER 122, car le Département ne porte aucun projet sur le secteur ;
  - Densification des hameaux et villages : le souhait de densifier de nombreux hameaux appellent les remarques suivantes :
    - La Pommeraie – Donges : le Département n'est pas favorable au développement de l'urbanisation dans ce village, bien qu'il soit identifié dans le SCoT, car il est bordé par les RD 4 et 773, cette dernière supportant un trafic important ; s'il est toutefois décider de densifier, il faudra aménager le

carrefour entre les deux RD, au frais de la commune et selon les préconisations techniques du Département ;

- Le Gros Chêne – Besné : visibilité peu satisfaisante au carrefour situé à l'est, à cause d'une habitation (deux accès sur la RD 204) ;
- Quartier d'Assac / la Roulais – Donges : des travaux visant à faire ralentir les véhicules et permettre la traversée des piétons sont à réaliser par la commune sur la RD 100, où la limitation de vitesse n'est pas respectée ;
- Er / Hélé – Donges : avant urbanisation, un échange avec le Département est nécessaire afin de limiter les accès directs et de prendre en compte la visibilité peu satisfaisante ;

- Autres mobilités, dans le rapport de présentation et le PADD : la notion de parking relais n'apparaît pas dans le diagnostic sur la multimodalité alors qu'une réflexion sur les besoins serait nécessaire, afin d'inciter les automobilistes extérieurs à utiliser les transports en commun ; l'entrée nord de l'agglomération à la jonction entre la route bleue et la RN 171 n'est pas pourvu d'une offre de multimodalité. Il serait intéressant de faire figurer les itinéraires structurants (vélocéan et boucle Loire à vélo) sur la cartographie des aménagements cyclables page 123 et de valoriser l'enjeu de la pratique du cyclotourisme, compte tenu des deux itinéraires cyclables nord et sud Loire d'envergure européenne ;
- Habitat – foncier : bien que les choix d'aménagement soient en accord avec le plan départemental de l'habitat – PDH 2014 – 2019 élaboré par le Département en partenariat avec les élus du territoire, il y a lieu de le mentionner dans le rapport de présentation (page 83 du diagnostic) ; bien qu'il salue la volonté, affichée dans le PADD, de conforter les centralités existantes et de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, le Département estime que les objectifs du PLUi pourraient aller plus loin que les recommandations du SCoT métropolitain qui préconise une réduction de 35 % de la consommation d'espaces ; le PLUi prévoit l'artificialisation de 320 ha en extension urbaine à l'horizon 2030 ; l'objectif de zéro artificialisation nette oblige désormais les collectivités à repenser un modèle d'aménagement plus respectueux de la ressource foncière ;
- Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbain – PEAN de l'Immaculée – Saint-Nazaire: il est bien présenté dans les diverses pièces du PLUi ; il serait cependant nécessaire de faire référence au programme d'actions, véritable boite à outils en direction de l'agriculture, de l'environnement, du foncier et de la

communication (proposition de rédaction notamment sur l'intervention foncière et l'animation, en page 9 de l'avis) ;

- Espaces naturels sensibles – ENS : des ajustements sont nécessaires sur le règlement :
  - Zonage ULb2 correspondant aux secteurs d'habitat des littoraux de Pornichet et Saint-Nazaire : les prescriptions du règlement ne sont pas compatibles avec les objectifs de gestion de l'ENS et il semblerait plus cohérent que les parcelles de la zone de préemption ENS soient classées en NA2 ;
  - Zonage NA1 – Saint-Joachim et Trignac : la plantation de végétaux préconisée n'est pas conforme avec la politique départementale en faveur des espaces naturels ;
  - Zonage NA2 – espaces littoraux de Pornichet et Saint-Nazaire : la propriété départementale AS 148 est gérée par convention par la commune de Pornichet, qui l'a aménagée avec des aires de jeux pour enfants, ce qui n'est pas conforme aux prescriptions des zones NA2 et des espaces remarquables ; au vu de la typologie d'arborescence, son classement en Ebc interroge sur sa pertinence ;
  - Zonages AA1b et AA2 – zones agricoles pérennes de long terme : le doublement des clôtures par une haies vives n'est conforme à la politique départementale et ne devrait pas s'appliquer aux parcelles ENS ;
- Autres thématiques :
  - Patrimoine départemental : les dispositions réglementaires doivent être suffisamment souples pour permettre les extensions et réhabilitations des collèges publics et la nécessité de conserver 30 % de l'unité foncière en pleine terre est contraignante : il y a lieu d'inciter à l'atteindre sans obligation ;
  - Économie : la complexité de l'offre foncière économique, notamment sur la zone industrialo-portuaire, ne doit faire oublier que plus de 100 hectares sont disponibles sur les sites portuaires de Montoir-de-Bretagne et Donges ; ces espaces ne font pas l'objet de justifications sur leur utilisation à moyen et long termes, alors qu'ils constituent les réserves foncières du Grand port maritime, reconnu comme établissement public de l'État (décret du 9 octobre 2008), chargé de mettre en œuvre les politiques publiques d'aménagement et de développement durables ;
  - Climat – énergie : il y a lieu de porter attention à la vulnérabilité au risque d'inondation et de submersion marine des communes de Montoir-de-Bretagne,

Trignac et Donges, non incluses dans le plan de prévention des risques littoraux – PPRL établi par l'État et il serait souhaitable que les résultats cartographiques des études complémentaires d'inondabilité / submersibilité soient intégralement présentées. La construction de l'unité de méthanisation de Montoir-de-Bretagne ne démarrera qu'au second semestre 2019, pour une mise en service en 2020 ;

- Dénomination : remplacer les références au Conseil général par Conseil départemental.

VI.1.2.7. Région des Pays de la Loire :

Lors de sa réunion du 27 septembre 2019, la commission permanente de la Région des Pays de la loire émet un avis favorable sur le projet arrêté de PLUi de la CARENE, sous réserve de la prise en compte des observations de son avis technique communiqué par courriel le 2 août 2019.

Les observations sont les suivantes, sur la base des schémas et stratégies régionaux:

- En préambule, la Région rappelle la démarche Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires -SRADDET : adopté au plus tard fin décembre 2020, il constituera une réelle opportunité de concevoir un véritable projet de territoire partagé, pour conforter le développement des Pays de la Loire et la qualité de vie des ligériens ; à compter de janvier 2021, les documents d'urbanisme devront prendre en compte les objectifs stratégiques du SRADDET et être compatibles avec ses règles ; leur mise en conformité interviendra après la révision du ScoT ;
- Économie : la Région considère que les deux projets de port de plaisance sont conformes à sa vision développée dans son plan nautisme et à l'ambition maritime régionale ; d'une part, elle souhaite que le projet d'extension du port de Pornichet intègre des aménagements innovants pour en faire une vitrine du port du futur en Pays de la Loire, en l'accompagnant dans sa phase d'études ; d'autre part, elle est tenue informée des avancées et des aménagements innovants à prévoir sur le port de plaisance de Saint-Nazaire, avec une volonté d'intégrer l'activité économique à la vie du port. La thématique commerce est conforme aux orientations du pacte régional pour la ruralité et du schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internalisation – SRDEII ;
- Numérique : la Région indique qu'un diagnostic sur les carences de déploiement du très haut débit - THD fixe à destination des entreprises se révélerait nécessaire ; dans l'axe « territoire à très haute qualité environnementale », il y a lieu d'évoquer le raccordement des logements au THD car la CARENE a signé avec Orange une convention de programmation et de suivi des déploiements ; dans le défi de l'équilibre et de la solidarité,

il serait souhaitable de préciser que le déploiement du THD serait favoriser par la réalisation de fourreaux supplémentaires ;

- Environnement
  - Transition énergétique et logement : la Région estime que le PLUi a trouvé des réponses concrètes liées directement à l'habitat,et que l'amélioration de la performance énergétique des logements anciens est concrètement mise en œuvre ;
  - Déchets : pour une meilleure gestion des déchets, la Région propose d'envisager, dans le cadre de possibles réseaux de chaleur, la possibilité soit d'une chaudière utilisant des combustibles solides de récupération – CSR, soit la mise n place d'un transport fluvial vers le site d'incinération des déchets ménagers de Nantes – Couëron ;
  - Biodiversité : la connaissance fine des enjeux écologiques présents pourrait être mise à profit pour gérer durablement l'urbanisation et les activités agricoles et touristiques ; la Région souhaite que le PLUi soit incitatif et innovant en matière d'aménagement durable afin de préserver, voire de renforcer les infrastructures vertes existantes ; il conviendra de favoriser l'émergence de stratégies collectives agricoles afin de garantir la conservation des complexes bocagers multifonctionnels, de favoriser la conservation des espaces agricoles et naturels en marais et l'entretien du réseau hydraulique afin de conserver une mosaïque d'habitats naturels, et de conforter les dynamiques locales en matière de lutte contre les espèces invasives ;
  - Eau : la Région regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants, sur lesquels il serait intéressant de travailler pour limiter les ruissellements et améliorer ainsi la qualité des eaux ; il faudrait faire référence au SAGE estuaire de la Loire et à ses objectifs de reconquête ; il conviendrait de mettre en adéquation les capacités des unités de traitement des eaux usées et les projets de développement urbain, pour ne pas créer de déséquilibre sur la ressource ou de pollution supplémentaire ; dans le cadre de l'adaptation au changement climatique, une démarche exemplaire d'économie d'eau pourrait être mise en œuvre par la collectivité. La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE mériterait d'être développée, non seulement avec la TVB comme cela est fait, mais aussi sous les autres objectifs (enjeux qualité et quantité) ;
- Mobilités : cf. l'avis sur le PDU ;
- Tourisme : les objectifs du PLUi correspondent aux enjeux du schéma régional pour le développement du tourisme et des loisirs – SRDTL ;
- Patrimoine / culture / sport : concernant un « territoire à très haute valeur patrimoniale soumis à risques », il serait intéressant d'indiquer sur quelles bases reposent ces

spécificités architecturales et patrimoniales et de transcrire leurs identifications dans les documents réglementaires ;

- Santé : au-delà des projets immobiliers évoqués, il convient de mentionner les dynamiques professionnelles pour assurer de meilleures prises en charge, renforcer l'attractivité de l'exercice en ville et garantir un maillage de l'offre sur l'ensemble du territoire.

VI.1.2.8. Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – CDPENAF

Par courrier du 7 août 2019, le directeur départemental des territoires et de la mer - DDTM communique l'avis de la CDPENAF réunie le 31 juillet 2019 pour l'examen des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées – STECAL et le règlement des zones A et N :

- Avis défavorable pour le STECAL NQb destiné au bassin de rétention au niveau de l'échangeur de la RD 392 sur Pornichet, ce type d'occupation des sols ne nécessitant pas un tel classement ;
- Avis favorable pour les STECAL AQ / déchetterie de Donges, NQa / salle communale et club de canoë de Besné, NQa / ancienne déchetterie de Saint-Jaochim, NTb / activités commerciales accessoires en lien avec des activités de plein air en Brière à Saint-Joachim, NTb / activités touristiques de restauration et de promenades en chaland à Saint-Joachim ;
- Avis favorables sous réserves :
    - Au titre des STECAL , de:
        - Réduire de façon substantielle le périmètre du STECAL AQ destiné à la déchetterie et au projet de relocalisation des services techniques de Pornichet ;
        - Exclure les parties boisées situées à l'ouest du STECAL AQ destiné à la station d'épuration des Ecossiernes à Saint-Nazaire ;
        - Justifier la pertinence de la localisation retenue pour le STECAL AVa destiné à l'accueil des gens du voyage à Saint-André-des-Eaux, à l'aune d'investigations environnementales plus poussées compte tenu de la présence d'un cours d'eau ;
        - Autoriser des aménagements compatibles avec la loi littoral pour le STECAL AVa destiné à l'accueil des gens du voyage à Pornichet ;
        - Envisager un traitement paysager pour le STECAL NPv destiné au projet de centrale photovoltaïque au sol au sein d'un site abritant un ancien centre de déchets à Saint-Nazaire ; la réalisation de la centrale présente une fragilité juridique au titre de la loi littoral, au regard du principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations ;

- N'autoriser que des aménagements légers listés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme pour le STECAL NQa destiné à l'aire de pique-nique et à la cale de mise à l'eau de canoës – kayaks à Montoir-de-Bretagne (espaces remarquables de la loi littoral) ;
- Restreindre le périmètre au plus près des bâtiments existants pour le STECAL NQs destiné à la réserve Pierre Constant à Saint-Malo-de-Guersac ;
- Apporter des justifications pour la délimitation du périmètre du STECAL NQa destiné à la station d'épuration à la Chapelle-des-Marais ;

○ Au titre du règlement des zones A et N, de :

- Prévoir un plafond maximal pour l'emprise au sol des extensions des constructions principales supérieures à 120 m² et limiter l'emprise au sol des annexes à 40 m² ;
- Modifier le règlement des zones AE1, AE2, AQ, NQa, NQb et NTa pour autoriser uniquement l'extension des bâtiments existants, selon les dispositions de la loi littoral.

VI.1.2.9. Préfecture de la Loire-Atlantique, direction départementale des territoires et de la mer - DDTM

Dans un courrier du 8 août 2019, le préfet salue la démarche de mise en œuvre du PLUi par la CARENE, qui affiche, notamment dans son PADD et la justification de ses choix, sa forte volonté de mise en œuvre des politiques publiques portées par l'État. A ce courrier sont joints une annexe technique de 29 pages et un dossier cartographique.

Par ce courrier, l'État émet un avis favorable sur le projet de PLUi, sous réserves de :

- Assurer la compatibilité du PLUi avec le SCoT métropolitain en matière de réduction de la consommation d'espaces dans toutes ses composantes (habitat, équipements, activités), de densité et d'arrêt du développement de l'urbanisation des zones d'urbanisation diffuses dans l'espace rural ;
- Intégrer des objectifs précis sur la déclinaison du volet de Logements locatifs sociaux (LLS), permettant la réalisation effective de logements sociaux en compatibilité avec le PLH ;
- Prendre en compte les remarques relatives aux dispositions de la loi littoral ;
- Parfaire la compatibilité avec le Plan de gestion du risque inondation (PGRI) ;
- Procéder à l'identification des zones humides sur les secteurs classés en zone AU ;
- Compléter ce document d'un volet consacré à l'assainissement, présentant l'état de situation des stations sur le plan hydraulique et organique en lien avec les projets.

Ces réserves trouvent un premier niveau d'explicitation dans les observations formulées, de façon synthétique, ci-après :

- Propos liminaires / Limites de l'approche retenue pour l'élaboration du PLUi :
  - Le PLUi de la CARENE aurait pu intégrer une vision synthétique des enjeux et une analyse multi-critères des situations locales permettant de définir des objectifs différenciés d'accueil de population selon les tissus urbains ; cette démarche avait été bien initiée avec les élaborations parallèles du PDU et PCAET ; l'intégration des différents enjeux n'a pas été poursuivie dans le domaine des milieux et ressources naturels ; elle revêt pourtant une acuité particulière sur ce territoire comportant de forts enjeux environnementaux à combiner avec des besoins industriels stratégiques ;
  - La préservation de l'environnement, la protection des populations et la sûreté des entreprises sont des projets au même titre que les aménagements d'infrastructures, d'équipements et les extensions urbaines ; par conséquent, les choix de priorisation des enjeux selon les secteurs sont à préciser ;
- Maîtrise de l'urbanisation :
  - Établi sur un bilan des surfaces consommées en extension entre 2004 et 2016, le PLUi affiche une réduction de la consommation d'espace de 35% ; pour garantir sa compatibilité avec le SCoT métropolitain, il convient de s'appuyer sur la période de référence 1999-2012, retenue par ce document de rang supérieur ; de plus, le dossier doit bien faire apparaître l'ensemble des surfaces en densification et celles en extension à partir de la méthode retenue au SCoT pour définir l'enveloppe urbaine ;
  - Le rapport de présentation doit intégrer une analyse de la consommation d'espaces au cours des dix dernières années précédent le PLUi, soit 2008-2018;l es résultats de cette analyse devront être pris en compte pour dimensionner les surfaces vouées à l'urbanisation ;
- Constructibilité dans l'espace naturel et agricole :
  - En dehors des anneaux urbains constitués autour des gagneries, le territoire comporte un grand nombre de structures linéaires ; une partie des terrains englobés dans ce tissus urbanisé fait l'objet d'un usage agricole ; elles participent ainsi à la consommation d'espaces et au mitage des paysages, ce qui est contraire à la méthodologie du SCoT pour déterminer l'enveloppe urbaine ;
  - La densification de ces structures linéaires constitue une exception par rapport aux hameaux linéaires du territoire ; selon le SCoT, elles ne peuvent accueillir de nouvelles

constructions ; par conséquent, il faut adopter sur ces secteurs un règlement interdisant la densification des tissus existants ;

- A ce titre, sont citées les structures linéaires suivantes : sur près de 3km du Perron à la Criaudière en Besné ; Québrite à la Chapelle-des-Marais ; Er et Hêlé, Le Brouzil et La Roulais à Donges ; Lesnais à Saint-Nazaire.

- Programme constructif :
  - Les derniers chiffres fournis par la CARENE dans le cadre du suivi du PLH traduisent un ralentissement de la construction, en recul de 17% par rapport à la période précédente ; à cela s'ajoutent des trajectoires démographiques hétérogènes (déprise de Saint-Malo-de-Guersac et Saint-Joachim); ces éléments de contexte sont à prendre en compte pour déterminer le volume de construction à venir ;
- Mixité sociale :
  - La traduction réglementaire n'est pas à la hauteur de l'objectif du PADD ; les outils mobilisables dans un document d'urbanisme sont peu investis : absence d'emplacements réservés dédiés, OAP insuffisamment ambitieuses, … cadre réglementaire peu contraignant ;
    - La déclinaison du volet LLS doit faire l'objet d'objectifs plus précis dans le PLU, notamment pour les communes de Saint-Nazaire, Montoir-de-Bretagne, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac et Trignac ;
    - Le décalage entre les objectifs et la traduction réglementaire est particulièrement marqué pour Pornichet ;
- Loi Littoral :
  - Quatre communes de la CARENE sont concernées : Pornichet, Saint-Nazaire, Montoir-de-Bretagne et Donges. Or, le projet de PLUi arrêté n'a pas intégré l'ensemble des principes et modalités de cette loi ;
    - Ainsi, la possibilité de construire dans les hameaux n'est pas autorisée ; par conséquent, les secteurs classés en zone UHa3 présentant une densité moyenne inférieure à 10 constructions/ha observée sur les deux villages déterminés au SCoT (La Pommeraie et Revin) ne peuvent faire l'objet de constructions. Par ailleurs, il doit être adopté un règlement interdisant la densification des tissus existants des lieux-dits La Crépelais et Maca à Donges, Les Carrois de Cuneix, Les Landes de Cuneix, Dissignac, La Ville Es Mollé, La Fontaine Tuaud et Beauregard à Saint-Nazaire ;

- S'agissant des autres dispositions de la loi, il a été fait le choix d'une cartographie spécifique; les tramages correspondants se superposent aux zones du PLUi ; il en découle des demandes de compléments : renvoyer dans chaque intitulé de zones aux dispositions réglementaires afférentes à la loi, instituer une zone non aedificandi sur le littoral nazairien (plage de Virechat, Gavy - Bonne Anse, Kerlédé, sud de la route de Géorama), revoir certaines coupures d'urbanisation (entre Pornichet et Saint Nazaire, sur Donges et Montoir de Bretagne) ;
- La rédaction réglementaire appliquée aux coupures d'urbanisation est, en l'état, trop permissive (aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée) ;

o Prise en compte des risques :

- Il convient d'apporter deux compléments : l'actualisation de l'AZI du Brivet et le PPRT de Donges parc B, approuvé le 25 février 2019 ;
- La compatibilité du PLUi avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne doit être améliorée selon les éléments détaillés dans l'annexe technique jointe au courrier (en particulier la zone 2AU au sud de l'aérodrome de Montoir-de-Bretagne) ;
- Douze OAP sectorielles sont concernées par les risques d'inondation et/ou technologiques (cf. liste dans l'annexe technique) ; elles doivent être dotées d'un volet relatif aux risques susceptibles de les affecter ;

o Prise en compte des zones humides :

- Le PLUi n'a pas mis en œuvre les moyens de préservation des zones humides à sa disposition. Les OAP sont dépourvues d'une déclinaison de la séquence « éviter-réduire-compenser ». Ceci est incompatible avec les orientations des SDAGE et SAGE portées par le ScoT ;
- Demande d'intégrer a minima les éléments de connaissance à disposition (inventaires de connaissance des zones humides réalisées entre 2009 et 2011) et recommandation d'engager des investigations plus poussées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation ;

o Assainissement :

- La présentation des capacités d'épuration des stations de traitement aurait dû être plus largement détaillée dans l'état initial de l'environnement ;
- Il conviendra d'intégrer dans le rapport de présentation un volet consacré à l'assainissement collectif précisant notamment les bassins de collecte, la capacité

organique restante des stations ainsi que les opérations urbaines ou d'activités qui y seront raccordées ;

- Il est rappelé que la capacité des stations à absorber et à traiter les effluents des zones AU constitue un préalable à leur ouverture à l'urbanisation.

Par ailleurs, des compléments doivent être apportés aux servitudes d'utilité publique -SUP figurant au projet de PLUi. Ces compléments portent sur :

- La déclaration d'utilité publique (DUP) de contournement ferroviaire des sites industriels de Donges : l'arrêté de DUP doit être intégré au PLUi. Les éléments du dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme de Donges devront être pris en compte, à savoir :
  - Le plan de zonage et le règlement, en se conformant à ce qui a été convenu lors de la réunion des PPA ;
  - La liste des emplacements réservés ;
  - Le plan des enjeux et projets.
- SUP de GRT gaz : la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel n'est pas prise en compte dans le projet de PLUi. Des éléments communiqués en annexe A (courrier de GRT gaz) doivent être intégrés.
- SUP de Rte (Réseau de transport d'électricité) : les demandes déjà transmises n'ont pas été suffisamment prises en compte. Les compléments nécessaires sont décrits en annexe B (courrier de Rte et ses pièces jointes).
- SUP du ministère des armées : les servitudes sont globalement bien prises en compte à l'exception du faisceau hertzien reliant le sémaphore de Chemoulin à St Herblain (voir annexe C : liste des servitudes, précisions sur les sites militaires, listes des emprises).
- SUP de l'aviation civile : il est nécessaire de compléter la liste des servitudes PT2, T4 et T7, en se référant aux données transmises dans le porter à connaissance (voir annexe D).

VI.1.2.10. Parc naturel régional – PNR de Brière

Par courrier du 8 août 2019, le président du syndicat mixte transmet l'avis favorable avec recommandations du Parc naturel régional de Brière, s'appuyant sur les dispositions de sa charte transposées dans le SCoT.

L'avis est décliné selon les trois axes de sa charte :

- Maîtrise des modes d'urbanisation : le Parc souligne la réduction de la consommation d'espaces de 37,5 %, notamment par les parcs d'activités (suppression du projet Tétras à Saint-André-des-Eaux, par exemple) ; conformément à la charte, aucune extension n'est

prévu en dehors des bourgs et des trois villages de Aisne (Trignac), Aignac (Saint-Joachim) et la Pommeraie (Donges), les deux derniers étant dotés de services, dont une école. Le PLUi prévoit la préservation des 17 gagneries identifiées par la charte, 16 étant classées en zones agricoles pérennes AA1 et AA2 et une, sur Saint-Malo-de-Guersac, en zone agricole de transition AB, garanti pour la durée du PLUi ; lors de la révision du PLUi, sa préservation à long terme devra être envisagée en intégrant une réflexion sur sa fonctionnalité agricole, paysagère et naturelle au regard de son caractère d'enclave dans le tissu urbain ;

- Préservation du patrimoine bâti et paysager :
  - Patrimoine de chaumières : les dispositions réglementaires prévues à l'article 2.3.4 des dispositions générales appellent trois recommandations :
    - Faire référence au document graphique du DOO du SCoT intitulé « affirmer le paysage comme armature du projet d'éco-métropole : orientations issues de la charte du pnrB » ;
    - Identifier clairement les bâtiments qui doivent conserver leur toit de chaume en faisant apparaître sur le document graphique les chaumières identitaires et les chaumières patrimoniales, afin de faciliter la compréhension par les propriétaires et les instructeurs du droit du sol ;
    - Sur l'île de Fédrun, emblématique de la Brière, il y a lieu de mieux protéger les nombreuses annexes couvertes en chaume (20 % des bâtis en chaume) que par une simple recommandation de maintien, afin de préserver l'atmosphère paysager ;
  - Zone de sensibilité autour des marais : le Parc recommande de revoir le zonage NQa situé au sud du bourg de la Chapelle-des-Marais le long de la RD 50, en contact direct avec le marais, en zone inondable et en discontinuité physique et visuel (fossé et haie d'arbres) des aménagements sportifs ; sinon, il y a lieu d'y intégrer des éléments réglementaires pour garantir la sensibilité paysagère et naturelle du site ;
- Protection de la biodiversité et des zones humides :
  - Trame verte et bleue : l'OAP thématique intègre des propositions d'aménagement dont la mise en œuvre mérite d'être étudiée de manière plus approfondie avec le syndicat mixte du parc ;
  - Préservation des zones humides : les zones humides constituent un intérêt écologique majeur et sont le fondement de la création du parc naturel ; au regard de cette responsabilité, le Parc recommande que l'inventaire des zones humides soit intégré dans sa globalité dans le règlement graphique et que l'articulation des règles soit mise en cohérence :

- Le règlement graphique n'intègre que les zones humides des secteurs A et N : *intégrer les zones humides des autres secteurs, U urbanisés et AU à urbaniser ;*
- Les dispositions générales du règlement écrit ne s'appliquent que sur les zones retenues au règlement graphique ;
- L'inventaire réalisé en 2009 demeure une référence et mériterait d'être pleinement intégré dans le règlement graphique ;
- Les règles spécifiques aux différentes zones ne font aucune référence aux zones humides et reprennent seulement les principes généraux sur les affouillements et exhaussements de sol ;
- Seule la lecture de l'évaluation environnementale permet de comprendre l'articulation entre les différents documents traitant des zones humides ;

- Remarques de forme sur le diagnostic : le Parc couvre aujourd'hui 54 800 ha sur 21 communes, en intégrant la commune de Mesquer.

VI.1.2.11. Communauté d'agglomération de la presqu'île de Guérande - CAP Atlantique

Par courrier du 1er août 2019, CAP Atlantique émet un avis favorable au PLUi arrêté de la CARENE. De plus, l'EPCI limitrophe :

- Se félicite des coopérations mises en perspective au-delà de celles existantes en termes notamment d'équipement numérique, de complémentarités touristiques, de paysage et de patrimoine, dont celui balnéaire et des hauts lieux patrimoniaux, de mise en valeur des ressources et infrastructures à multiples facettes y compris naturelles…, des liaisons douces, et qui s'articulent avec la Presqu'île Guérandaise : une alliance exceptionnelle Terre-Mer au cœur de l'espace métropolitain ;
- Souligne que le PLUi de la CARENE affiche :
  - Des convergences (limitation de la consommation de l'espace et préservation des espaces agricoles, mise en œuvre de la transition énergétique, valorisation d'un réseau multipolaire pour plus de proximité, gestion intégrée de la capacité d'accueil) ;
  - Et des complémentarités avec le SCoT révisé de CAP Atlantique, en particulier par le développement économique de la zone de Brais qui devra être réfléchi conjointement, en veillant à un positionnement économique partagé (pour l'accueil d'activités à haute valeur ajoutée ou de fonctions métropolitaines nouvelles) et dans une logique de « coopétition », outre la nécessaire prise en compte de son impact sur l'agriculture et l'environnement ;

- Qui ouvrent les possibilités des coopérations imaginées par chacune des collectivités, notamment en matière de développement des fonctions métropolitaines et des réseaux de transports, de déplacement et enfin de renforcement de l'armature écologique entre la côte atlantique, l'estuaire de la loire et le Parc naturel régional de Brière ;

- Relève que le PADD du PLUi de la CARENE pose le cadre stratégique d'un développement du territoire cohérent, harmonieux et maîtrisé qui s'organise autour de trois défis à relever (rayonnement et coopération, attractivité par le cadre de vie, équilibre et solidarité) et déclare partager avec la CARENE cette communauté d'intérêts et d'objectifs, en l'illustrant pour chacun de ces trois défis par ses propres orientations et objectifs.

VI.1.2.12. Autres avis

Les personnes publiques associées et consultées suivantes n'ont pas fait de réponse :

- Centre régional de conchyliculture Bretagne – sud ;
- Chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de la Loire ;
- Communauté de communes Loire et Sillon ;
- Communauté de communes Erdre et Gesvres ;
- Communauté de communes Pays de Pontchâteau – Saint-Gildas-des-Bois ;
- Communauté de communes Sud Estuaire.

En absence de réponses, les avis sont réputés favorables.

VI.1.3. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe

Par délibération du 8 août 2019, la mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire donne son avis n° 2019-3997 sur le projet de PLUi ; cet avis porte sur la qualité la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan. Il intègre la contribution du délégué territorial de la Loire-Atlantique de l'agence régionale de santé des pays de la Loire, en date du 28 juin 2019.

En préambule, la MRAe recommande de :

- Harmoniser et de clarifier les données chiffrées en matière de limitation de la consommation de l'espace et de réduire les possibilités de développements urbains linéaires ; en effet, bien qu'il réalise un travail important de pédagogie, le rapport de présentation souffre de lacunes et d'incohérences, liées à un défaut d'articulation des

différentes études portées par des intervenants différents et à une difficulté d'appropriation par la collectivité de la démarche d'évaluation ;

- Intégrer les risques dans la conception des orientations d'aménagement et de programmation, de compléter l'information sur les zones humides, les cours d'eau et les têtes de bassins versants et de renforcer les mesures de protection envisagées, de réexaminer le projet de PLUi au regard des espaces remarquables de la loi littoral et des coupures d'urbanisation, et d'adapter le rythme des ouvertures à l'urbanisation à la capacité effective du système de traitement ; en effet, bien que le dossier affiche une volonté d'exemplarité environnementale et fait preuve d'un souci d'articulation avec les projets de PCAET et de PDU élaborés conjointement, la cohérence entre les orientations du PADD et leur traduction dans les documents opérationnels du PLUi nécessite d'être améliorée.

Dans son avis détaillé, la MRAe précise les points suivants :

- Qualité des informations : elle recommande d'articuler les différents volumes du rapport de présentation, afin d'améliorer sa cohérence et sa lisibilité :
    - Diagnostic socio-économique, état initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan : la présentation des perspectives d'évolution en l'absence de PLUi (sous la forme d'un scénario au fil de l'eau) devrait expliciter si le scénario repose sur le maintien des plans locaux d'urbanisme en vigueur ;
    - Articulation du projet de PLUi avec les autres plans et programmes : la présentation des orientations qui s'imposent à lui est effectuée en termes parfois trop généraux pour rendre l'exercice pleinement auto-portant et démonstratif (pas de rappel systématique des objectifs chiffrés, par exemple) ; le rapport n'est pas suffisamment précis pour garantir l'entier respect de chacune des dispositions de la loi littoral ;
    - Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables : Pour être démonstratif, le rapport devrait présenter les fiches d'analyse des enjeux, de manière synthétique sur la phase 1 et de manière exhaustive sur la phase 2, pour les 52 sites étudiés, avec un zoom cartographique et légendé des secteurs de projets conservés et abandonnés ;
    - Incidences notables probables du projet de PLUi et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet de PLUi : la notion de secteurs susceptibles d'être impactés – SSEI, telle que présentée, est importante mais non suffisante pour apprécier l'ensemble des impacts du projet de PLU, car le rapport explique comment ont été déterminés les SSEI (zones AU, U non bâties, certains

emplacements réservés, certaines zones N et AQ…), sans démontrer l'entière pertinence du tri effectué ; La MRAe recommande :

- De reconsidérer l'évaluation des incidences du projet de PLUI, en précisant les modalités de mise en œuvre de la démarche « éviter, réduire, compenser » ;
- De démontrer l'absence d'incidences significatives, après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, sur l'état de conservation des espèces et des habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 ;

- Dispositif de suivi : recommandation d'apporter des précisions sur certains indicateurs de suivi du PLUi, de mentionner la valeur initiale de chacun d'eux ainsi que l'objectif fixé à l'horizon 2030 ;
- Méthodes : recommandation de mieux assurer la cohérence entre les pièces constitutives du projet de PLUi, et en particulier, de mettre à jour le rapport de présentation en fonction des arbitrages effectués ;
- Résumé non technique : sa situation au sein du volume « Analyse des incidences environnementales » ne facilite pas son repérage par le lecteur ; il s'attache plus à rendre compte des éléments méthodologiques mis en œuvre qu'à restituer les enjeux majeurs du territoire ;

- Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi
  - Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : La MRAe recommande d'harmoniser et de clarifier les données chiffrées en matière de limitation de la consommation de l'espace et de réduire les possibilités de développements urbains linéaires ; ainsi, le confortement de structures linéaires plus ou moins lâches (par exemple à Besné, de la Criaudais à la Morandais) et de groupes d'habitations diffus (tel que Québrite à la Chapelle-des-Marais) apparaît dommageable sur le plan paysager et incohérent avec le SCoT (écart linéaire) et la charte du PNR de Brière (absence de projet de village). La démonstration du respect de l'objectif du SCoT demandant une baisse de la consommation foncière de 35 % suppose de déterminer l'enveloppe urbaine conformément à la méthodologie adoptée par le SCoT et suivant des pas de temps permettant des comparaisons fiables ; or, la méthodologie et les pas de temps retenus dans le projet de PLUi ne satisfont pas à ces exigences et devront donc être ajustés ;
  - Prise en compte des risques et limitation des nuisances :
    - Risques naturels : la MRAe recommande d'actualiser l'information sur l'AZI du Brivet, d'ajuster la rédaction du règlement du projet de PLUi et d'intégrer les risques

dans la conception des orientations d'aménagement et de programmation ; ainsi, l'atlas des zones inondables du Brivet actualisé devra être reporté sur la carte spécifique dédiée aux risques, en lieu et place de l'AZI ancienne version ; *il y a lieu de prendre en compte les dispositions du plan de gestion des risques d'inondation – PGRI du bassin Loire-Bretagne ;*

- Risques technologiques : il convient d'amender le PLUi pour intégrer les composantes du plan de prévention des risques technologiques – PPRT de Donges B approuvé le 25 février 2019, ainsi que les éléments du porter-à-connaissance risques de janvier 2019 concernant les sociétés Centrale Biogaz et Air Liquide ;

- Nuisances, sites et sols pollués, santé publique : les nuisances sont abordées uniquement sous l'angle des nuisances sonores et le choix de ne pas aborder l'éventualité d'autres formes de nuisances (olfactives, par exemple) à l'échelle de la CARENE mériterait d'être argumenté. Il est difficile de vérifier si le projet de PLUi préserve bien les zones calmes existantes, car faut-il les déduire des cartes des zones de bruit, seules annexées. Il y a lieu de mieux explicité la gestion des sites et sols susceptibles d'être affectés par une pollution et la manière dont le projet de PLUi entend assurer la maîtrise de leurs impacts sur la santé humaine ;

- Préservation des espaces d'intérêt biologique et paysager

  - Trame verte et bleue : l'OAP thématique présente l'intérêt d'offrir une vision globale à l'échelle du territoire ; cependant, certaines données seraient à rectifier ou à compléter (des espèces invasives étant par exemple visées pour la restauration de la continuité écologique alors que des espèces emblématiques du marais doux comme le brochet ne le sont pas) ; un suivi de la mise en œuvre effective des actions positives envisagées serait intéressant, du fait du caractère peu prescriptif de l'OAP et de l'absence de maîtrise d'ouvrage, de cadre d'intervention et de calendrier clairement identifiés ; la pleine cohérence du projet de PLUi et de ses OAP sectorielles vis-à-vis de cette OAP thématique aurait mérité d'être mieux vérifiée, de façon à éviter des contradictions tenant entre autres à l'absence d'inventaire zone humide et biodiversité précis sur ces secteurs ;

  - Zones humides et cours d'eau : La MRAe recommande de compléter l'information sur les zones humides, les cours d'eau et têtes de bassins versants et de renforcer les mesures de protection envisagées ; Il est relevé que la protection s'applique aux seules zones humides repérées sur les plans de zonage, se limitant au cas présent à celles figurant en zones A et N, hors secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) ; sur les secteurs urbanisables U et AU – par définition susceptibles de porter atteinte aux zones humides – le PLUi fait le choix de s'en remettre aux

procédures au titre de la loi sur l'eau, applicables aux porteurs de projet au stade opérationnel, la collectivité indiquant ne pas pouvoir procéder de façon analogue aux zones A et N, au motif d'une obsolescence des inventaires réalisés il y a une dizaine d'années ; ainsi, le PLUi ne joue pas son rôle, car il ne permet pas de faire des choix éclairés de localisation du développement futur respectueux des zones humides ; il ne respecte pas pleinement les orientations et dispositions du SDAGE du bassin Loire - Bretagne 2016-2021 portées par le SCoT et n'assure pas à son niveau une protection satisfaisante des zones humides situées dans les zones U et AU, en particulier des zones humides de surfaces inférieures aux seuils de la loi sur l'eau ; Il apparaît également délicat pour la collectivité de se prévaloir d'un défaut d'actualisation de l'inventaire sur les secteurs ayant subi des modifications, sans expliciter les causes (légales ou non) de ces évolutions , et la collectivité aurait dû s'appuyer par exemple sur les procédures au titre de la loi sur l'eau intervenues durant la décennie écoulée et compléter et préciser elle-même l'inventaire au niveau des autres zones susceptibles de recevoir des aménagements. Le règlement prévoit par ailleurs un recul des construction de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et canaux, toutefois inférieur à la servitude de 6 mètres édictée à l'article L.215-18 du code de l'environnement et insuffisant pour assurer une protection efficace de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques. La protection des têtes de bassin versant apparaît insuffisante pour plusieurs petits cours d'eau prenant leur source sur le territoire de la CARENE, notamment sur les communes de Pornichet, Saint-André des eaux et Saint-Nazaire, dont le bassin versant est potentiellement soumis à de fortes pressions liées à l'artificialisation des terrains ;

- Espaces remarquables au titre de la loi Littoral : La MRAe recommande de réexaminer le projet de PLUi au regard des dispositions de la loi littoral relatives aux espaces remarquables afin de garantir leur respect ; l'espace remarquable au titre de la loi littoral situé à l'est des Grand et Petit Marsac est omis et celui du Pré de la Belle Fille semble moins étendu que sur les cartes du document d'orientations et d'objectifs du SCoT ; les espaces remarquables identifiés sont essentiellement zonés en NA1, AA1a, AB, NM, NA2 et NQa qui autorisent d'autres occupations et utilisations du sol que celles prévues par la loi littoral, nécessitant d'être croisées avec le paragraphe du règlement dédié aux espaces remarquables ; Ce choix conduit également à définir les catégories d'aménagements légers autorisés par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, sans sélectionner les occupations du sol qui répondent à un besoin local et apparaissent compatibles avec les usages et la sensibilité des milieux littoraux ;

- Coupures d'urbanisation : la MRAe rappelle la nécessité de respecter l'étendue des coupures d'urbanisation définies dans le SCoT et la DTA de l'estuaire de la Loire et recommande de réexaminer la pertinence des occupations du sol admises au sein de ces dernières ;
- Bande des 100 mètres : recommandation d'identifier les secteurs du territoire où s'appliquent les limitations liées à la bande des 100 mètres, hors espaces urbanisés ;
- Patrimoine bâti, vernaculaire et paysager : l'insertion paysagère du projet de centrale photovoltaïque envisagée sur le centre d'enfouissement technique -CET de Cuneix à Saint-Nazaire ou sur un ancien crassier des anciennes forges à Trignac mériterait d'être étudiée avec un niveau de précision en adéquation avec les enjeux des sites concernés, afin de définir un encadrement pertinent des futurs projets ;

- Eaux pluviales et usées : confère chapitre VI.3 ci-après ;
- Contribution au changement climatique, énergie et mobilité : les dispositions du projet de PLUi apparaissent cohérentes avec les orientations de ces documents, en permettant par exemple le développement de sites de production d'énergies renouvelables et en prenant en compte la proximité des équipements dans le choix des zones d'urbanisation future.

VI.2. Avis émis sur le projet de plan de déplacements urbains – PDU

VI.2.1. Avis des personnes publiques associées

Au titre des personnes publiques associées, les 10 communes de la CARENE, la préfecture, la DDTM, la DREAL, le Conseil régional et le Conseil départemental ont été consultés. Les avis recueillis sont présentés ci-après.

VI.2.1.1. Les avis des communes

Les communes de Saint-Nazaire, Trignac, Montoir-de-Bretagne, Saint-André-des-Eaux, La Chapelle-des-Marais et Saint-Joachim ont émis un avis favorable sans observations.

La commune de Pornichet a rendu un avis favorable tout en demandant la prise en compte des observations ci-après :

- maintien de la gare de Pornichet en tant que gare TGV et TER et renforcement de la desserte vers Nantes et Paris,
- renforcement de la ligne 13,

- engagement d'une étude préalable à la création d'une ligne supplémentaire pour le secteur campagne,
- amélioration du niveau de service des navettes estivales,
- étude d'une navette pendulaire à l'échelle de la baie,
- développement de l'offre de vélos en libre service,
- rapprochement du circuit « vélocéan » du front de mer,
- poursuite du développement des bornes électriques,
- développement des aires de covoiturage,
- concertation avec les acteurs économiques avant toute hausse du versement transport.

La commune de Donges a émis un avis favorable avec demande d'amélioration de la desserte de son territoire par les transports en commun tant vers l'agglomération que vers les principaux pôles d'emplois.

La commune de Saint-Malo-de-Guersac a délibéré favorablement sur le projet en demandant une poursuite des efforts pour :

- interconnecter les différents modes de déplacements durables,
- développer des stations intermodales,
- connecter les pistes cyclables structurantes et secondaires,
- tendre vers un parcours alternatif sur l'agglomération nazairienne en assurant un service équivalent sur l'ensemble du territoire,
- organiser une filière économique locale.

La commune de Besné à délibéré favorablement en demandant une accélération du cadencement des transports en commun la desservant.

VI.2.1.2. Avis de L'État

La préfecture de la Loire Atlantique a considéré la présentation du projet comme claire et pédagogique. Elle a communiqué un avis favorable en invitant la CARENE a enrichir son document sur les points ci-après :

- sur la réduction de la part modale de la voiture: renforcer l'ambition avec des objectifs chiffrés reliés aux actions,
- sur les objectifs fixés pour les modes actifs : les rendre plus ambitieux au regard de la dynamique qu'affiche la CARENE,

- sur une meilleure mise en perspective avec le Plan régional santé environnement,
- sur la pollution de l'air: préciser les mesures pour diminuer l'exposition des populations sensibles,
- sur le bruit : rechercher si possible d'autres actions au-delà de celles ciblées sur les réseaux routiers.

.VI.2.1.3. Avis de la Région des Pays de la Loire

La Région a fourni en date du 2 août 2019 un avis technique repris par la Commission permanente dans son avis du 27 septembre 2019.

L'avis technique rappelle que la Région a lancé en 2018 une étude mobilité en vue d'aboutir en 2020 à un schéma régional des transports. Il précise dans ce cadre :

- au titre des infrastructures ferroviaires : le contrat d'avenir entre la Région et l'État rappelle l'importance de l'axe Le Croisic-Saint-Nazaire-Nantes-Paris et la nécessité de son amélioration,
- au titre de la desserteTER Aléop : les demandes de renforcement de l'offre sont examinées dans le cadre des études en cours et de l'ouverture à la concurrence du réseau ferroviaire,
- au titre de la desserte en car Aléop : les évolutions seront envisagées dans la mise en œuvre du schéma régional des transports et réalisées en partenariat avec la CARENE et la STAN,
- au titre de l'intermodalité : la Région soutien les solutions de bus en rabattement sur les gares, le projet d'adapter la ligne hélyce T4 en rabattement sur la gare de Donges, l'optimisation des circulations de bus et de cars en entrée nord de l'agglomération, la création de pôles d'échanges multimodaux, la création d'aires de covoiturage,
- au titre des infrastuctures routières: la Région note la demande d'incription de voies au sein du schéma régional des infrastructures et des transports qui sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du SRADDET,
- au titre du transport de marchandises : la Région partage l'orientation stratégique de connexion du site portuaire et industriel aux corridors de fret ferroviaire européens,
- au titre de l'accessibilité à l'aéroport de Nantes Atlantique: Nantes Métropole et la Région sont copilotes d'une étude exploratoire dont l'objet est d'élaborer un schéma directeur d'accessibilité.

VI.2.1.4. Avis du Département de la Loire Atlantique

Le Conseil départemental donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des marges de recul et des restrictions d'accès définies dans la stratégie départementale de mobilité votée en juin 2019 et dans le schéma routier départemental.

VI.2.2. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)

Dans son avis en date du 2 août 2019 la MRAe considère :

- que le projet qui couvre la période 2019-2025 avec un horizon d'objectifs à 2030 est clair et pédagogique,
- que le projet affirme un niveau d'ambition élevé pour concilier accessibilité du territoire, mobilité du quotidien et exigence écologique via une évolution des comportements à faciliter et des coopérations institutionnellles à renforcer,
- que les enjeux environnementaux sont correctement identifiés,
- que le développement des modes actifs, du covoiturage et de l'autopartage est traité avec soin,
- que le calendrier des actions est précis et cohérent,
- que la programmation financière est détaillée,
- qu'une réflexion sur la gouvernance nécessaire à la mise en œuvre est présentée.

Parallèlement à ces considérations générales la MRAe rappelle divers points de son analyse et formule les remarques ci-après :

- le retour sur le PDU en vigueur est incomplet faute d'un bilan objectifs-résultats,
- l'articulation entre PDU, PLUi, et PCAET mériterait d'être développée,
- deux projets routiers importants (voies d'accès à la zone d'activités Altitude et connexion entre la zone d'activités de Cadréan et la RD 100) mériteraient une analyse proportionnée de leurs incidences et des mesures d'évitement, réduction et compensation des impacts environnementaux,
- l'absence de mesures de restriction de l'usage de la voiture fait douter de l'atteinte des objectifs,
- les estimations des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre sont insuffisamment détaillées,
- le projet n'anticipe pas suffisamment le risque d'étalement urbain.

VI.3. Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées

Par décision du 13 mars 2019, après examen au cas par cas, la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire décide que l'élaboration du zonage d'assainissement intercommunal des eaux usées de la CARENE n'est pas soumis à évaluation environnementale, considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par la collectivité local et des connaissances disponibles, son élaboration n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement. Cependant, dans son avis sur le PLUi, la MRAe recommande de compléter le rapport de présentation concernant la capacité des stations d'épuration à traiter les eaux usées et, le cas échéant, d'adapter le rythme des ouvertures à l'urbanisation à la requalification du système de traitement.

Dans son avis sur le PLUi, la Préfecture de Loire-Atlantique indique que pour l'assainissement des eaux usées :

- La présentation des capacités d'épuration des stations de traitement aurait dû être plus largement détaillée dans l'état initial de l'environnement ;
- Il conviendra d'intégrer dans le rapport de présentation un volet consacré à l'assainissement collectif précisant notamment les bassins de collecte, la capacité organique restante des stations ainsi que les opérations urbaines ou d'activités qui y seront raccordées ;
- Il est rappelé que la capacité des stations à absorber et à traiter les effluents des zones AU constitue un préalable à leur ouverture à l'urbanisation.

Dans son avis sur le PLUi, la Région des Pays de la Loire indique qu'il conviendrait de mettre en adéquation les capacités des unités de traitement des eaux usées et les projets de développement urbain, pour ne pas créer de déséquilibre sur la ressource ou de pollution supplémentaire.

VI.4. Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales

Par décision du 13 mars 2019, après examen au cas par cas, la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire décide que l'élaboration du zonage d'assainissement intercommunal des eaux pluviales de la CARENE n'est pas soumis à évaluation environnementale, considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par la collectivité local et des connaissances disponibles, son élaboration n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement.

Dans son avis sur le PLUi, la Région des Pays de la Loire regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants, sur lesquels il serait intéressant de travailler pour limiter les ruissellements et

améliorer ainsi la qualité des eaux ; il faudrait faire référence au SAGE estuaire de la Loire et à ses objectifs de reconquête.

VII. Organisation de l'enquête

VII.1. Désignation de la Commission d' Enquête

Sur demande du 02 Avril 2019 de Monsieur le Président de la CARENE, le Premier Vice-président du Tribunal Administratif dans sa décision **E19000074/44** du 29 Avril 2019 a désigné une commission d'enquête pour procéder à une enquête publique unique portant sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), le Plan de Déplacement Urbain (PDU) et le Zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales (ZAEU et ZAEP) sur le territoire des 10 communes de l'agglomération.

La commission d'enquête est composée des membres suivants :

- un Président: Monsieur Gilbert FOURNIER, retraité de l'agroalimentaire ;

- quatre membres titulaires :

- Monsieur Jany LARCHER , retraité de la DDTM ;
- Monsieur Jean-Pierre JOUTARD, ingénieur des arts et métiers à la retraite
- Monsieur Gérard LAFAGE, ingénieur divisionnaire des TP Etat – directeur d'études en évaluation environnementale au CETE de l'Ouest, à la retraite ;
- Monsieur Alain RINEAU, directeur de collège retraité ;

La Commission d'enquête a conduit l'enquête durant 35 jours consécutifs, du mardi 20 août 2019 à 9 h 00 au lundi 23 septembre 2019 à 18 h 00.

Durant cette période les membres de la commission d'enquête ont tenu des permanences à l'intention du public dans les 10 communes de l'agglomération ainsi qu'au siège de la CARENE.

VII.2. Modalités de l'enquête

L'arrêté n° 2019.00214 du 23 Juillet 2019 du Président de la CARENE signé du 1er Vice-président Monsieur LUMEAU , prescrivent les modalités et l'organisation de l'enquête:

- 35 jours consécutifs, **du mardi 20 août 2019 à 9h00 au lundi 23 septembre 2019 à 18h00.**
- Lieux d'enquête et permanences des membres de la commission :

Jours	Dates	Lieux	Horaires	Nombres de CE présents
mardi	20/08/19	CARENE PORNICHET	09h-12h 14h-17h	5
jeudi	22/08/19	SAINT-NAZAIRE DONGES	09h-12h 14h-17h	3
vendredi	23/08/19	SAINT-ANDRE-DES-EAUX BESNE	09h-12h 14h-17h	3
lundi	26/08/19	MONTOIR-DE-BRETAGNE TRIGNAC	09h-12h 14h-17h	3
mercredi	28/08/19	SAINT-JOACHIM LA CHAPELLE-DES-MARAIS	09h-12h 14h-17h	3
vendredi	30/08/19	PORNICHET SAINT-NAZAIRE	09h-12h 14h-17h	3
samedi	31/08/19	SAINT-ANDRE-DES-EAUX	09h-12h	3
lundi	02/09/19	TRIGNAC DONGES	09h-12h 14h-17h	3
mercredi	04/09/19	LA CHAPELLE-DES-MARAIS MONTOIR-DE-BRETAGNE	09h-12h 14h-17h	3
vendredi	06/09/19	BESNE SAINT-JOACHIM	09h-12h 14h-17h	3
samedi	07/09/19	SAINT-MALO-DE-GUERSAC	09h-12h	3
lundi	09/09/19	DONGES SAINT-NAZAIRE	09h-12h 14h-17h	3
mercredi	11/09/19	SAINT-ANDRE-DES-EAUX LA CHAPELLE-DES-MARAIS	09h-12h 14h-17h	3
vendredi	13/09/19	MONTOIR-DE-BRETAGNE SAINT-MALO-DE-GUERSAC	09h-12h 14h-17h	3
samedi	14/09/19	PORNICHET	09h-12h	3
lundi	16/09/19	BESNE SAINT-JOACHIM	09h-12h 14h-17h	3
jeudi	19/09/19	SAINT-MALO-DE-GUERSAC PORNICHET	09h-12h 14h-17h	3
samedi	21/09/19	SAINT-NAZAIRE	09h-12h	4
lundi	23/09/19	TRIGNAC CARENE	09h-12h 14h-18h	5

VII.3. Réunions préparatoires à l'enquête

- **Le 02/05/2019 :** réception de la deuxième désignation de la commission d'enquête, portée de 3 à 5 membres.

- Le 03/05/2019 : prise de contact téléphonique du président de la commission d'enquête avec Mme QUELLARD en charge du dossier à la CARENE, afin de fixer un rendez-vous pour une première rencontre.

Les membres de la Commission se sont réunis **7** fois avant le début de l'enquête avec les personnes en charge des dossiers, pour prendre connaissance des objets de l'enquête, d'en organiser les modalités et parapher les dossiers papier tenus à disposition du public dans chaque lieu des permanences.

- Le 13/05/2019 : 1ère r<u>éunion à la CARENE</u> pour prise de possession des dossiers et organiser les modalités de l'enquête.

Présents : - Pôle planification : Laëtitia QUELLARD
- PDU : Yann DUFOUR (Responsable pôle transport)
- DSTEP/PCAET / Sylvie DEMEULENAERE

- **Le 12/06/2019 :** réunion de la Commission chez un des membres de la commission à Nantes pour mettre au point notre organisation pour cette enquête.

- Le 20/06/2019 : 2ème réunion à La CARENE

- 9h à 10h : présentation du PDU
- 10h à 11h : présentation du PLUi
- 11h à 12h:présentation des zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales
- 13h à 15H : formation à distance du registre dématérialisé par la société Préambules
- 15 h à 17h : préparation pour paraphes des dossiers

Présents : - Pôle planification : Laëtitia QUELLARD/ Emilie SOUCHET
- PDU : Jean-Jacques LUMEAU(vice-président)/ Yann DUFOUR
- Direction du cycle de l'eau / zonages : François CHENEAU (vice-président)
  Stéphane BELZ (directeur)
  Lionel DOARE
  Christelle BEAUCAMP

Le 27/06/2019 : 3ème réunion à la CARENE et **visite sur site,** de 9h à 17h, en car des 10 communes de la CARENE.

Le 10/07/2019 : 4ème réunion à la CARENE pour :
- paraphe des dossiers : présence des 5 membres de la Commission : Jany LARCHER- Jean-Pierre JOUTARD –Gérard LAFAGE - Alain RINEAU – Gilbert FOURNIER
- présentation de l'arrêté et de l'avis d'enquête pour approbation de la commission d'enquête.

Le 12/07/2019 : 5ème réunion à la CARENE pour :
- paraphe des dossiers : présence de 4 membres de la Commission : Jany LARCHER- Jean-Pierre JOUTARD – Alain RINEAU – Gilbert FOURNIER

Le 15/07/2019 : 6ème réunion à la CARENE pour :
- paraphe des dossiers : présence de 3 membres de la Commission : Jany LARCHER – Gérard LAFAGE – Gilbert FOURNIER
- présentation du logiciel permettant de localiser chaque parcelle des habitants des 10 communes de la CARENE.

Le 14/08/2019 : 7ème réunion à Nantes (au siège de Nantes-Métropole) en accord avec Madame QUELLARD pour :
- paraphe des avis des PPA reçus ;
- faire un point sur les derniers préparatifs avant le début de l'enquête du 20 Août.

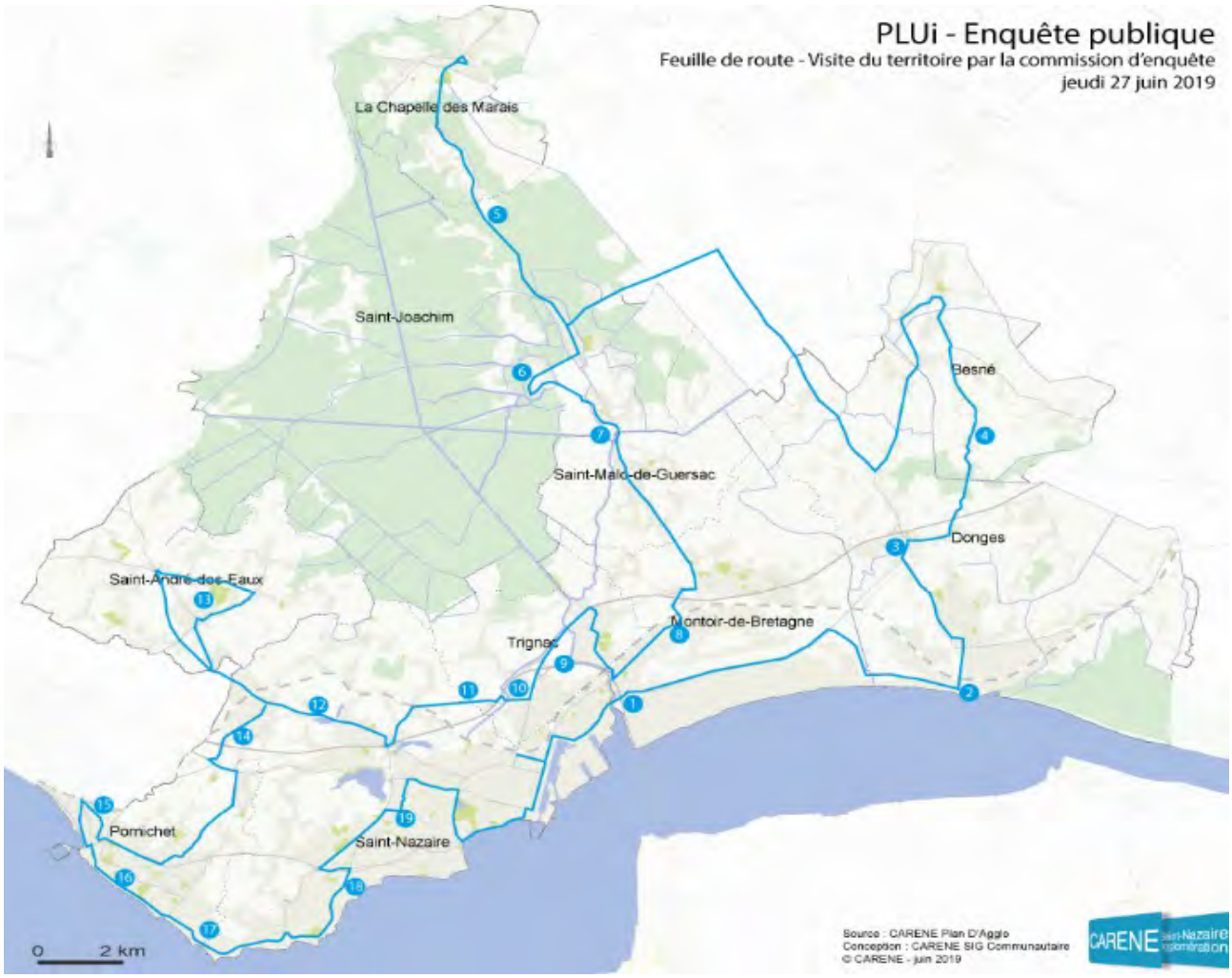
Nota :
Au cours de l'étude des dossiers et en début de l'enquête les membres de la Commission ont relevé quelques points qui leur paraissaient divergents concernant la compatibilité du projet de PLUi avec le SCOT (document supra-communautaire). Ils ont demandé une rencontre le 5 Septembre 2019 avec les personnes (dont le Président et Vice Président de la CARENE) porteuses du dossier de PLUi afin d'obtenir des précisions sur ce sujet.
Ils ont également provoqué une rencontre avec les responsables du SCOT à Nantes-Métropole le 12 Septembre 2019 pour des explications complémentaires.

VII.4. Visites des sites

Afin de s'imprégner du territoire de l'agglomération, des caractéristiques particulières de chacune des 10 communes qui la compose, de comprendre les défis du PADD et les OAP, les membres de la commission ont participé à une visite organisée **le 27 Juin 2019** à l'initiative de la CARENE, en car.

Cette visite, indispensable pour la bonne compréhension des objets de l'enquête par les membres de la commission, était commentée par Madame Michelle BURNET, directrice générale adjointe en charge de l'urbanisme et de l'aménagement durable, en présence de M. MICHELOT, vice-président en charge du PLUi, et chacune des 10 Communes était représentée par un binôme élu/technicien qui ont permis de présenter le territoire et répondre aux questions des commissaires enquêteurs.

Le programme de cette journée est détaillé ci-après :


PLUi - Enquête publique
Feuille de route - Visite du territoire par la commission d'enquête
jeudi 27 juin 2019
La Chapelle des Marais
Saint-Joachim
Besné
Saint-Malo-de-Guersac
Donges
Saint-André-des-Eaux
Montoir-de-Bretagne
Trignac
Pornichet
Saint-Nazaire
0 2 km
Source : CARENE Plan D'Agglo
Conception : CARENE SIG Communautaire
© CARENE - juin 2019
CARENE

8	Fonctions économiques	Cadréan Desserte alternative	Montoir de Bretagne Trignac	14h00
9	Zone dédiée à la production d'énergie renouvelable	Zonage NPv	Trignac	14h30
10	Fonctions commerciales	ZACOM du SCoT Grand Large/Seuil 500m² Complémentarité centre ville/bourgs	Trignac	14h45
11	Gens du voyage	Aire d'accueil Sédentarisation Zonage XVa/XVb	Trignac Saint-Nazaire	15h00
12	Agriculture	STECAL éco (SOCALI) PEAN Lisibilité par le zonage	Saint-Nazaire Saint-André des Eaux	15h15
13	OAP	Extension / Renouvellement urbain	Saint-André des Eaux	15h30
14	Zone d'activités Ouest	Brais Economie du foncier Spécialisation Transition écologique (toit solarisable)	Saint-Nazaire	15h45
15	Ville balnéaire	Village des Forges AVAP	Pornichet	16h00 Pause
16	Protection des arbres	Nature en ville EBC Protocole arbre CBS	Pornichet	16h30
17	Loi littoral	Coupure d'urbanisation Espaces remarquables Zonage Nm	Pornichet Saint-Nazaire	16h45
18	Façade littorale	Projet métropolitain Gavy	Saint-Nazaire	17h00
19	Recalibrage des zones AU	Mutation du foncier en tissu urbain Zonage Uad	Saint-Nazaire	17h30
Retour CARENE				17h45 /18h00

VII.5. Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête, répondant aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement a été réalisée conformément à l'article 5 de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête.

Lors des réunions préparatoires des membres de la commission d'enquête avec la responsable du dossier pour la CARENE (SAINT-NAZAIRE AGGLO) il a été convenu de mettre en œuvre par les moyens appropriés, toutes publicités complémentaires au cadre réglementaire afin d'assurer la bonne information de public.

➔ Publicité par voie de presse

La publicité officielle de l'enquête a été réalisée dans les délais légaux sur les 2 journaux régionaux (Ouest-France et Presse-Océan) dans les pages des annonces légales en rubrique « Avis administratifs » les :

- vendredi 2 août 2019
- samedi 3 août 2019 (à la demande de la CARENE)
- vendredi 23 août 2019

➔ Publicité par voie d'affichage

L'avis d'enquête pour information du public a été affiché :

- au siège de la CARENE
- dans chacune des 10 mairies du territoire de l'agglomération (les certificats d'affichages figurent en annexe 4 du rapport).
- et dans de nombreux endroits des communes susceptibles d'attirer l'attention du public . (ce dispositif d'affichage a fait l'objet d'un contrôle d'huissier).

95 affichages ont été réalisés sur l'ensemble du territoire de l'agglomération .

Le tableau ci-dessous liste par commune le nombre et ces lieux d'affichage :

Communes	Lieux d'affichage	
	Nombre	Désignation
Besné	6	Mairie Aubette/Point d'apport volontaire verres-VC4 La Nicolais Aire de Jeux/ Point d'apport verres- Rue du Clos de Launain Boulangerie Vincent- Rue du Pont Neuf Aubette La Morandais- Route de Saint-Nazaire Aubette/Point d'apport volontaire verres- VC1 La Grafinière
Donges	17	Mairie Rue Albert Calmette La Mornais La Mégretais Maca La Butte de la Grée L' Aubinais La Pommeraye Er Revin Les Brouzils Camping municipal Stade municipal Rue des Herlains La Ferdelais Gueudet Le Pré aux loups
La Chapelle-des-Marais	4	Mairie Mayun Camer-Camerun Québitre
Montoir de Bretagne	8	Hôtel de Ville-Parvis Hôtel de Ville - Entrée Nord Hôtel de Ville – Entrée Sud Rue Jules Verne – Montoir Est Avenue de l'Ile de France – Montoir Centre Lieu-dit Gron Lieu-dit Bellevue Zone de Cadréan

Pornichet	17	Services Techniques municipaux Hôtel de Ville-Ouest Parking Gare SNCF Halles du Marché Médiathèque Office de tourisme Espace Camille Flammarion Complexe Guy Aubry Portail Stade Louis Mahé La Poste Parking Point de Congrigoux Groupe scolaire du Pouligou Pôle Petite Enfance Parking Jacques Prévert Relais Nature des Forges Point de départ des circuits de randonnées et vélocéan Quai des Arts
Saint-André-des-Eaux	3	Mairie Aire de covoiturage – Rond Point de la Belle Etoile Rue de la Chapellerie – Rond Point rue de la Gare
Saint-Joachim	5	Mairie Place du Marché Aignac Brécun Fédrun
Saint-Malo de Guersac	6	Mairie ZAC Pré Malou Errand Médiathèque Centre Bourg Rozé
Saint Nazaire	11	Hôtel de Ville Mairie annexe Immaculée Mairie annexe Ouest Mairie annexe Méan Penhoet Mairie annexe Saint - Marc Boulevard Atlantique Boulevard Bougainville Boulevard Gautier Boulevard Océanis Boulevard Sarrelouis Boulevard Zola
Trignac	17	Mairie Services Techniques municipaux Centre culturel Ecole Casanova Ecole Curie Ecole Louise Michel Ecole Léo Lagrange Salle Atlantique Gymnase Jean de Neyman Gymnase Georges Fredet Salle Martin Luther King Cimetière ESCALE

		BEL AIR G20 Pharmacie Le ROL Pharmacie Le Bihen
CARENE	1	Siège de la CARENE
TOTAL	**95**	

Les membres de la commission d' enquête ont procédé à des vérifications systématiques lors de la tenue de leurs permanences dans chacune des mairies.

➔ Publicité par internet

Le public a eu la possibilité de s'informer des conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête en consultant le site de la CARENE : www.agglo-carene.fr

Il faut noter que le site du registre dématérialisé : https://www.registre-dematérialise.fr/carene

comportait ce même avis d'enquête pendant tout le temps de l'enquête.

➔ Publicité par d'autres supports de communication

Dans les salles d'accueil de chaque mairie et au siège de la Carene, des panneaux « grand format » expliquaient les démarches et objet du PLUi, du PDU, des Zonages d'assainissement des Eaux Pluviales et des Eaux Usées , ainsi que les dates de l'enquête et les permanences.

VIII. Déroulement de l'enquête

VIII.1.Ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte le mardi 20 août 2019 à 9 h 00, conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête.

Les 10 communes de l'agglomération, ainsi que le siège de la Carene ont bien reçu, préalablement à l'ouverture de l'enquête, l'ensemble des pièces papier constitutives du dossier d'enquête, paraphées par les membres de la commission, afin de les mettre pour consultation du public.

Dans chacune des 10 communes, et au siège, figuraient 3 registres papier (1 par objet d'enquête : PLUi, PDU, Zonages assainissement eaux pluviales et eaux usées) cotés et paraphés par les C.E, destinés à recevoir les observations du public.

Dans chacun de ces lieux, un poste informatique était à la disposition du public pour consultation des dossiers et dépôt des observation par voie dématérialisée.

Le registre dématérialisé destiné à l'enquête a été opérationnel dès l'ouverture de l'enquête à 9 h le mardi 20 août 2019 jusqu'au lundi 23 septembre 2019 à 18h (fermeture de l'enquête).

Les 5 membres de la commission d'enquête étaient présents pour l'ouverture à 9 h 00 au siège de la CARENE (1ère permanence) ainsi afin de recevoir le public .

VIII.2.Permanences

La commission d'enquête a assuré **34** permanences avec 3 commissaires présents à chacune d'entre elles, excepté les permanences d'ouverture et de fermeture au siège de la CARENE où l'ensemble des membres était présent. Pressentant un public nombreux pour la permanence du samedi 21 Septembre à Saint-Nazaire, la Commission avait requis 4 de ses membres.

Le tableau ci-dessous mentionne les jours et lieux des permanences et le nombre de personnes reçues à chacune de ces permanences : soit un total de **429**

Jours	Dates	Lieux	Horaires	Nombres de CE	Nombres de personnes reçues
Mardi	20/08/19	CARENE PORNICHET	9h- 12h 14h- 17h	5 5	8 14
Jeudi	22/08/19	SAINT NAZAIRE DONGES	9h- 12h 14h- 17h	3 3	11 11
Vendredi	23/08/19	SAINT ANDRE des EAUX BESNE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	14 4
Lundi	26/08/19	MONTOIR de BRETAGNE TRIGNAC	9h- 12h 14h- 17h	3 3	2 0
Mercredi	28/08/19	SAINT JOACHIM La CHAPELLE des MARAIS	9h- 12h 14h- 17h	3 3	6 17
Vendredi	30/08/19	PORNICHET SAINT- NAZAIRE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	25 12
Samedi	31/08/19	SAINT ANDRE des EAUX	9h-12h	3	28
Lundi	02/09/19	TRIGNAC DONGES	9h- 12h 14h- 17h	3 3	2 8
Mercredi	04/09/19	La CHAPELLE des MARAIS MONTOIR de BRETAGNE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 2
Vendredi	06/09/19	BESNE SAINT JOACHIM	9h- 12h 14h- 17h	3 3	14 6
Samedi	07/09/19	SAINT MALO de GUERSAC	9h-12h	3	17
Lundi	09/09/19	DONGES SAINT NAZAIRE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	7 41

Mercredi	11/09/19	SAINT ANDRE des EAUX La CHAPELLE des MARAIS	9h- 12h 14h- 17h	3 3	17 9
Vendredi	13/09/19	MONTOIR de BRETAGNE SAINT MALO de GUERSAC	9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 8
Samedi	14/09/19	PORNICHET	9h-12h	3	34
Lundi	16/09/19	BESNE SAINT JOACHIM	9h- 12h 14h- 17h	3 3	16 2
Jeudi	19/09/19	SAINT MALO de GUERSAC PORNICHET	9h- 12h 14h- 17h	3 3	3 28
Samedi	21/09/19	SAINT NAZAIRE	9h-12h	4	26
Lundi	23/09/19	TRIGNAC CARENE	9h- 12h 14h- 18h	5 5	8 11
TOTAL					**429**

Par commune et à la CARENE le nombre de personnes reçues lors des permanences est le suivant :

	Nombre d'habitants (chiffres 2015)	Répartition des 34 Permanences	Personnes reçues lors des permanences	Nombres d'observations
CARENE	122932	2 (ouverture et fermeture)	19	30
SAINT NAZAIRE	69784	4	90	40
PORNICHET	7699	4	101	55
DONGES	7699	3	26	19
TRIGNAC	7636	3	10	5
MONTOIR de BRETAGNE	7058	3	13	8
SAINT ANDRE des EAUX	6197	3	59	27
LA CHAPELLE des MARAIS	4069	3	35	21
SAINT JOACHIM	3934	3	14	10
SAINT MALO de GUERSAC	3181	3	28	14
BESNE	2958	3	34	22
TOTAL			**429**	

Parmi les 429 personnes reçues dans les différents lieux des permanences, certaines étaient membres d'associations.

Les permanences de la commission d'enquête se sont généralement déroulées dans des conditions matérielles satisfaisantes. Les locaux mis à disposition de la commission d'enquête étaient généralement plutôt bien dimensionnés et agencés, permettant aux 3 commissaires enquêteurs présents à la majorité des permanences de recevoir et renseigner le public .
Cependant , compte tenu de l'affluence prévisible du public à la mairie de Pornichet, la commission regrette que la municipalité n'ait pas accédé à sa demande de pouvoir disposer d'une salle plus accessible, spacieuse et mieux équipée pour accueillir le public dans des conditions satisfaisantes .

La commission d'enquête tient à remercier les élus et le personnel communal qu'elle a rencontré pour leur accueil et leur disponibilité.

La commission d'enquête considère que la note/circulaire du 7 Août 2019 adressée par la CARENE aux 10 communes, avant l'ouverture de la procédure sur les modalités d'organisation de l'enquête publique unique avec ses 4 objets (PLUi,PDU, Zonages d'assainissement Eaux Pluviales et Eaux Usées), notamment la tenue des permanences et la consultation des dossiers à pleinement joué son rôle. Aucun incident n'est venu perturber l'enquête.

La commission estime que le nombre de permanences a été suffisant et la durée de l'enquête appropriée pour permettre au public de s'exprimer et de faire émerger les principales problématiques soulevées par le PLUi, le PDU et les zonages EP et EU.
Avec les moyens dématérialisés mis en place pour la consultation des dossiers et le dépôt des observations à tout moment, ainsi que la consultation d'une carte interactive bien établie pour repérer sa parcelle,la commission n'a ressenti ni l'utilité, ni la nécessité de prolonger l'enquête .

Toutes les Associations, par la présence suffisante des membres de la commission à chaque permanence ont pu déposer et exposer leurs remarques et/ou demandes.

VIII.4.Climat de l'enquête

Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute consacrés au public lors des permanences ont toujours été courtois et compréhensifs .

Les membres de la commission ont rencontré des gens inquiets de l'avenir de leur bien avec les projets de zonage du PLUi . Beaucoup d'incompréhensions notamment se sont exprimées sur des parcelles autrefois constructibles et qui ne le seraient plus si le projet est approuvé en l'état ; incompréhension également sur des parcelles en dents creuses dans des villages zonés en A qui risquent de devenir des friches car non exploitables et qui tromperaient les surfaces redonnées à l'agriculture.

Les autres objets de l'enquête : PDU, Zonages d'Assainissement des Eaux Usées et Pluviales ont fait l'objet d'un nombre moindre de dépositions mais souvent très ciblées.

IX. Bilan de l'enquête

La plupart de ces personnes ont déposé leurs observations sur les registres avec parfois des documents annexés, d'autres ont marqué simplement leur passage et écrit sur le registre électronique après avoir consulté les dossiers avec les Commissaires Enquêteurs.

Ces observations sont au nombre de **466 : elles sont récapitulées par ordre alphabétique des noms des déposants avec le numéro d'ordre attribué lors de la dépose, et consultables dans le tableau joint en annexe 1 du rapport.**

Pour l'enquête PLUi on notera que bon nombre des observations (voir la liste en annexe 1) concernent des demandes de changement de zonage (**221** sur 466 **soit 47,4 %**) pour des parcelles parfois constructibles et retirées pour diverses raisons .

IX.1. Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête s'est effectuée le lundi 23 Septembre 2019 à 18h , les 5 membres de la commission ayant tenus la dernière permanence de 14h à 18h à la CARENE, siège de l'enquête.

Le registre dématérialisé a été fermé à 18h00, ne permettant plus de déposition d'observation par voie électronique.

Les registres d'enquête mis à la disposition du public dans chacune des communes ont été collecté par les services de la CARENE et remis à la commission d'enquête le 27 Septembre 2019, et clos par les commissaires enquêteurs à leur réception.

IX.2. Observations recueillies (sur registres papier, sur registre dématérialisé, par courrier et orales)

Les observations recueillies sur les registres papier dans chaque commune, ou reçues par courrier ont été chaque jour reprographiées (avec leurs documents joints) et remontées sur le registre électronique par les services de la CARENE . Cette organisation permettait pour les commissaires enquêteurs et pour le public de visualiser l'ensemble des observations en temps réel , et a facilité en fin d'enquête les vérifications par les membres de la commission pour s'assurer que toutes les observations déposées sur papier et les courriers avaient bien été prises en compte.

Synthèse des observations recueillies pour l'ensemble des 4 objets de l'enquête :

Les observations listées dans les chapitres suivants se répartissent ainsi pour leur déposition:

- Observations orales : **35**

- Observations sur registre : **267**

- Observations par courrier: **49**

- Observations reçues par WEB :**120** + **30** par e .mail

Remarques :
Une trentaine d'observations sont en **doublons.**

27 dépositions ont été présentées d'une façon **anonyme,** la plupart sur le registre dématérialisé.

1- Analyse des observations :

- **Observations orales :**

Elles n'appellent pas de remarque particulière de la commission d'enquête, il s'agit souvent de demande de renseignements, de satisfaction quant au zonage proposé, ou parfois d'approfondissement du dossier en vue d'une déposition ultérieure .

- **Observations écrites (registres, courriers et WEB) :**

➔ **Pour le PLUi** la Commission a regroupé toutes ces observations sous **13 thèmes** pour en faire **la synthèse:**

N°	THEMES	Nbre obs	N° Observation
1	- Agriculture	**4**	323- 334- 376 - 424
2	- AVAP et Patrimoine	**5**	89, 356, 366, 388 -389
3	-Changements de zonage	**221**	1-2-5-7-10-11-12-13-14-15-17-18-19-21-22-23-24-25-26-28-29-31-34-35-36-37-38-41-42-43-46-47-49-50-52-55-56-57-59-63-64-68-69-70-73-74-75-80-85-96-99-103-105-109-112-113-114-115-118-120-122-123-124-130-131-134-136-139-144-148-149-150-155-157-158-161-162-163-165-167-168-171-172-174-176-177-178-179-180-181-182-184-185-186-187-188-189-192-193-194-202-204-207-210-211-212-216-219-223-226-230-231-232-233-237-238-239-241-242-243-248-249-250-256-258-259-261-263-264-265-267-268-270-272-275-276-277-278-281-283-287-288-289-291-292-296-298-301-302-303-308-310-312-313-315-316-321-322-323-324-330-332-333-334-338-342-343-344-345-346-347-348-353-354-361-362-363-364-366-367-368-370-378-379-380-384-386-396-399-402-406-407-409-410-

			411-412-414-415-421-422-424-427-428-429-431-436-441-443-446-447-448-451-452-453-454-455-459-461-462-465-466
4	- Chaumières	**14**	61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395- 411
5	-Demandes de renseignements	**62**	4-16-20-30-32-33-40-51-58-75-76-77-81-97-100-105-111-113-116-117-121-125-128-129-132-133-137-138-151-152-156-160-173-175-183-195-197-198-203-206-208-209-218-235-243-251-257-260-262-274-302-305-311-357-358-359-387-419-450-457-458-464
6	- Espaces Boisés Classés	**25**	8-26-29-52-55-60-109-191-213-214-215-221-236-239-243-245-269-286-296-316-334-356-366-381-383
7	- Environnement, ZH	**5**	48-297-336-357-438
8	- Emplacements Réservés	**17**	62-159-160-236-240-266-282-284-293-331-356-357-369-398-430-436-448
9	- Habitat	**23**	32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463
10	-Orientation Aménagement et Programmation	**41**	4-44-45-53-65-94-95-98-101-102-117-142-143-144-179-222-235-237-243-244-252-253-254-270-292-294-309-320-340-343-355-356-365-374-375-378-408-418-442-444-456
11	- Règlement écrit	**38**	8 – 9- 110- 122- 147-149-169-228-229-234-246-271-279-280 290-292-294-300-302-314-328-339-349-350-356-357-360-382-385- 397-400-404-408-413-434-444-449-454
12	- Zones d'activités	**12**	23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447
13	- Zones inondables	**4**	3- 72-424-432

Thème 1 : Agriculture
4 observations: n° 323, 334, 375, et 424.

Une observation d'ordre général a été formulée par un représentant du syndicat agricole « la Coordination rurale ». Les trois autres observations sont plus territorialisées. Elles se rapportent à la ferme « Entre chèvres et choux » située route de Cromlech à Saint-Nazaire et au secteur de Saint Marc sur Mer.

Le représentant syndical relève l'absence de prise en compte par le PLUi :

- des problèmes liés à l'artificialisation des terres hautes (constructions linéaires, lotissements en campagne), notamment les difficultés d'accès aux parcelles, les difficultés de circulation, l'accentuation de la vitesse de montée des eaux,
- des difficultés liées aux règlements d'eau et au maintien effectif des niveaux d'eau.
  Les niveaux définis par l'Association syndicale de Grande Brière Mottière et par le Syndicat du Brivet sont considérés comme trop élevés pour permettre un entretien convenable par pâturage au printemps dans certaines parcelles. Il en résulte un développement de friches avec toutes les conséquences qui y sont liées.

A partir de ce constat il propose diverses modifications des règlements :

- Au titre du règlement écrit :
  - porter à 50 m la distance minimale avec les mares existantes pour les nouvelles habitations,
  - s'assurer que les changements de destination ne génèrent pas de diminution des surfaces d'épandage des effluents agricoles,
  - interdire le développement du photovoltaïque au sol sur les espaces naturels et agricoles,
  - interdire de nouveaux accès pour de nouvelles constructions agricoles en zone A,
  - interdire la création de nouveaux logements de fonction,
  - interdire en zone N la construction à moins de 35 m des berges des cours d'eau,
  - créer une nouvelle zone naturelle stricte spécifique au marais de tourbe inondable de Brière et à ses franges avec un zonage NH pour les zones déjà construites,
  - interdire dans cette zone les affouillements, les apports de matériaux non naturels et autoriser la reconstitution de la tourbe qui a brûlé.

- Au titre du règlement graphique :
  - ne pas passer de N en A sauf s'il y a besoin de construire des bâtiments de production agricole,
  - modifier le zonage NA1 de la rue Parmentier à Montoir car la zone est déjà construite,
  - modifier le zonage UIa de l'île de Brécun à Saint Joachim qui dépasse le parcellaire construit,
  - classer diverses zones NQa et une zone NTb en zone N stricte,
  - revoir le zonage Ula de Québitre qui est considéré comme trop étendu au regard de l'enveloppe urbaine existante.

Deux observations se rapportent à la ferme « Entre chèvres et choux ». Elles ont pour objectif d'y pérenniser l'activité agricole. Deux sujets principaux sont abordés :

- le zonage en constructible (UBa1) des parcelles EP 469 et EP 468 peut mettre en cause le chemin d'accès à l'exploitation qui a été réalisé sur ces parcelles, a priori, selon les dires des exploitants, avec l'accord de leurs propriétaires. L'exploitation faisant de la vente directe,

l'accès au magasin provisoire de vente se fait également par ce chemin. Un permis de construire pour un nouveau magasin a été accordé.

- les exploitants ont pour projet d'aménager 15 emplacements pour campeurs en hébergement léger, d'implanter un bloc sanitaire et de développer une activité de ferme pédagogique. Ils veulent s'assurer que les aménagements discutés dans le cadre du PLU communal seront possibles au regard du règlement PLUi tant au niveau du camping que des constructions(magasin de vente, salle d'accueil, bloc sanitaire) envisagés sur leur exploitation.

Les différents intervenants mettent en avant le besoin de développement de cette exploitation. On peut également relever une sensibilité forte de l'association « Bretagne Vivante » sur le sujet.

La dernière observation se rapporte au secteur de Saint Marc sur Mer. Elle propose de modifier le zonage 2AUa du PLUI en AA2 afin de conserver à ce secteur une fonction de prévention des inondations et d'étendre la zone du PEAN existant à Saint-Nazaire au secteur de Saint-Marc-sur Mer.

Thème 2- AVAP et Patrimoine
5 observations :n°89, 356, 366, 388 et 389.

La 1ère de ces observations signale une erreur d'identification du bâtiment recensé au titre de l'architecture balnéaire sur la parcelle DM 363 commune de Saint Nazaire, en tant que fabrique de jardin. Il s'agit pour l'intervenant de l'ancien phare de Porcé.

La 2éme observation se rapporte à la parcelle AD 215 commune de Pornichet. L'intervenant:

- demande une modification de l'AVAP existante pour :
  - revoir le recensement des arbres remarquables qui ne correspond pas à une réalité,
  - définir des prescriptions adaptées pour la rénovation du bâti,
- s'oppose au classement en EBC de sa parcelle qui a un caractère principal de jardin et n'est pas boisée sur sa partie centrale.

La 3ème observation émane de l'association PROSIMAR et se rapporte au territoire de la commune de Pornichet. L'association :

- considère que le zonage PLUi ne reflète pas une volonté de maintenir le caractère balnéaire et touristique de Pornichet, ni le souci d'avoir des zones arborées importantes,
- constate que le règlement graphique ne reproduit pas le plan d'application du règlement de l'AVAP,
- constate l'absence d'intégration expresse du règlement de l'AVAP dans le contenu du PLUi,
- réitère sa proposition d'identifier une zone balnéaire verte et bleue, maintenant les espaces boisés actuels, sans possibilité d'augmentation de l'espace bâti actuel, comprenant

le centre ancien, le bord de mer au sud-est des ports, les quartiers de Bonne-Source et de Sainte Marguerite,

- réitère sa demande d'une trame verte et et bleue dédiée aux EBC en limite de Sainte Marguerite et de Saint Marc,
- demande une politique de l'arbre pour protéger les espaces boisés en cas de division parcellaire,
- demande pour le patrimoine bâti un renvoi explicite au classement des bâtiments remarquables établi dans l'AVAP,
- constate que la coupure d'urbanisation n° 39 prévue entre Sainte Marguerite et Saint Marc n'apparaît pas au règlement graphique du PLUi,
- demande la recherche d'une correspondance entre le zonage PLUi et les limites du document graphique AVAP.

A l'appui de ces différentes constatations et demandes, le document remis par l'association est argumenté et présente des exemples concrets notamment au niveau des zonages.
Les deux dernières observations se rapportent aux ensembles urbains identifiés comme remarquables situés Boulevard du Général de Gaulle à Saint Nazaire. Les intervenants se félicitent de ce classement, demandent qu'il soit conservé, mais s'interrogent sur le périmètre d'application. Ils souhaitent en effet que les jardins attenants aux habitations y soient intégrés afin de conserver le type d'urbanisation existant.

Thème 3 - Changement de zonage
221 observations
La commission d'enquête a répertorié les 221 observations concernant ce thème et en a fait la synthèse consultable (pour l'établissement du Mémoire en réponse) dans l'annexe 1 du PV .
Elle a, dans le tableau ci-dessous, listé les numéros de toutes ces observations, selon 3 critères en fonction de la géolocalisation des parcelles concernées, notamment selon leur situation par rapport aux zones urbaines envisagées dans le PLUi.

Toutes les observations, dans chacun des 2 premiers critères ci-dessous, doivent être étudiées: les demandes appellent des éléments de réponses précis et détaillés qui seront analysés par la commission avant d'établir ses conclusions et donner son avis.

La commission d'enquête remarque que le public n'a pas toujours compris l'établissement du zonage, le découpage dans certaines zones notamment dans les hameaux où se situent parfois des dents creuses qui sont inexploitables pour l'agriculture.

Dans le 3ème critère, il s'agit, pour la commission, de cas particuliers dans un même zonage qui concernent parfois des oublis, des rectifications et des évidences, qu'il y a également lieu d'étudier

Critères de répartition	Numéros des observations	Nombres d'observations

Changement de zonage de A ou N en U	1-2-5-7-10-12-13-19-21-22-24-26-29-31-36-37-38-41-42-43-46-47-49-50–55-56-63-68-70-73-74-75-80-96-99-103-105-109-112-113-115-118-120-122-124-130-136-139-144--149-161-163-165-167-168-171-176-179-181-182-185-187-204-210-211-216-226-230-231-232-233-237-238-239-241-243-248-249-250-256-258-261-263-264-265-270-272-275-277-278-291-292-296-298--315-316-321-322-324-330-333-342-343-344-346-348-361-366-367-378-379-396-399-406-407-409-411-412-414-415-421-424-436-441-446-447-448-452-453-459-461-462-466	132
Changement de zonage (proximité zone U, inclusion partielle en zone U, besoin d'expliciter les limites de zones...	11-14-15-17-18-25-28-34-35-57-59-64-69-85-114-123-131-134-148-150-155-157-158-162-172-174-177-178-180-184-186-188-189-192-193-202-207-212-228-242-259-267-268-276-281-283-287-288-301-303-308-310-313-332-338-345-353-354-362-363-364-368-370-402-410-427-428-429-451-454-455-465	72
Cas particuliers : Autres changements de zonage (U vers U, AU vers U, N vers UE...)	23-52-194-219-223-289-302-312-323-334-347-380-384-386-422-431-443	17
Totaux		221

Thème 4 : Chaumières

14 observations : n° 61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395- 411.

Elles proviennent de particuliers, bien souvent adhérents d'associations notamment l' Association des Propriétaires de Chaumières de Brière(A PCB) ou du Collectif des propriétaires de chaumières de Saint-Joachim(avec pétition signée de 91 personnes) ; les observations des particuliers s'étant exprimés individuellement font les mêmes remarques et les mêmes demandes que celles des associations.

Ces observations sont toutes argumentées avec des documents dans lesquels sont expliquées les problématiques des toits des Chaumières.

Pour l'APCB :

- l'origine des problèmes avec les études effectuées et en cours,
- l'utilisation d'un produit non labellisé,
- la non implication des administrations.

Les documents mentionnent également que le PLUi ne prend pas en compte les risques.

L 'APCB demande la suspension de l'obligation de couvrir les toitures en chaume.

Pour Le collectif des propriétaires de chaumières à Saint Joachim :

Le PLUi intègre des "obligations chaume" conformément à la charte du Parc Naturel Régional de Brière et en tant qu'habitants de Saint-Joachim, les propriétaires de chaumière sont garants d'un riche patrimoine historique et architectural valorisant le territoire ;

Ce collectif attend le soutien des collectivités territoriales et de leurs élu(e)s, et demande de prendre en compte les exigences suivantes :
1 que les collectivités, en particulier la CARENE, soient plus exigeantes pour aider les propriétaires à obtenir du chaume de qualité assurant une durée de vie plus longue, en absence actuelle de normes et de DTU,
2 qu'avec les "obligations chaume", le PLUi intègre un "plan de financement chaume" afin d'apporter des soutiens financiers conséquents et non discriminants aux propriétaires (Il dit que cette « discrimination » est clairement évoquée dans l'annexe 12 « Charte 2014/2026 » en page 39),
3 que le PLUi intègre des critères permettant de répondre positivement au souhait de certains propriétaires de pouvoir changer leur toiture en ardoise face aux détériorations actuelles, considérant que certaines chaumières sont répertoriées avec obligation de conserver la contrainte de recouvrir en chaume mais qu'il n'y a plus d'harmonie sur le territoire.

Nota : Après la permanence du 6 Septembre à Saint Joachim, les membres de la Commission se sont déplacés avec le Président de l'association APCB chez un particulier impacté pour constater cet état de fait.

Thème 5 - Demandes de renseignements
62 observations : n° 4-16-20-30-32-33-40-51-58-75-76-77-81-97-100-105-111-113-116-117-121-125-128-129-132-133-137-138-151-152-156-160-173-175-183-195-197-198-203-206-208-209-218-235-243-251-257-260-262-274-302-305-311-357-358-359-387-419-450-457-458-464.

Les sujets ayant fait l'objet du plus grand nombre de demandes de renseignements sont:

2. Le zonage et les possibilités de construire: 28,
3. Le règlement écrit : 13,
4. Les OAP : 9.

D'autres sujets ont été abordés, mais de façon plus limitée (1 à 3 fois) : plan de déplacement urbain, espace boisé classé, emplacement réservé, eaux usées, inondation, chaumière et habitat.
Il faut noter que pour obtenir des renseignements, les habitants de la CARENE ont privilégié le vecteur des mairies, notamment lors des permanences assurées par les commissaires enquêteurs
Thème 6 – Espaces Boisés Classés (EBC)
25 observations n° 8-26-29-52-55-60-109-191-213-214-215-221-236-239-243-245-269-286-296-316-334-356-366-381-383

Certaines questions sur ce sujet peuvent être traitées aussi par exemple dans le cadre des OAP.
1°) Observations et demandes de classer des arbres remarquables ou de classer des parcelles en EBC :
- classer un arbre remarquable, un chêne pédonculé (observation n° 60),

- classer un ensemble de chênes pour préserver l'esprit « campagne » et protéger la flore et la faune « attenante » (observation n° 286),
- classer en EBC la partie d'une parcelle actuellement occupée par un potager (obs. n° 296),
- classer en EBC une parcelle en partie boisée par crainte de voir supprimer les pins existants (obs. n°213 et 214),
- veiller au renforcement de la Trame Verte et Bleue (obs. n° 334),

2°) Observations contestant le classement des arbres et EBC chez les particuliers :
- les espaces boisés classés couvrent de nombreux espaces privés, l'intercommunalité « réduit ainsi sa responsabilité en termes de surface boisée sur les espaces publics » (obs. n° 221),
- le principe de répertorier les arbres de qualité situés chez les particuliers en EBC est remis en cause lorsque la collectivité réduit les EBC en emprise publique au profit d'opérations de promotion immobilière (obs. n°236).

3°) Observations pour demander la suppression du classement en EBC de certains espaces et du caractère remarquable de certains arbres, ou pour demander la constructibilité en EBC :
- retirer le statut d'arbres remarquables concernant sept chênes sur une parcelle au motif d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une violation de la Loi (obs. n°109 et 239),
- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle et d'un chemin d'accès existant (n°215),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle, en totalité ou en partie, pour y construire une maison (n°. 29 et 269),
- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle boisée pour y construire une maison, demande qui s'appuie sur une expertise phytosanitaire (n° 383),
- obtenir qu'une parcelle zonée en UHa3 mais concernée par un EBC soit constructible sur toute sa surface (n°. 381),
- retirer le classement en EBC sur l'ensemble d'une propriété : ce classement empêche le propriétaire de disposer librement de son bien et n'est pas justifié (n° 366),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle pour qu'elle devienne constructible (n°26),
- obtenir que deux parcelles boisées deviennent constructibles, comme deux autres parcelles situées en face (n° 55),
- obtenir qu'un EBC soit « repositionné » pour faciliter la construction d'une maison (n° 191),

4°) Autres observations sur quelques EBC :
- plusieurs parcelles boisées classées en AAb1 et auparavant en NF comportent la mention « Espace Boisé répertorié » : ce changement aura-t-il des conséquences remettant en cause le plan de gestion actuel sur lequel les propriétaires se sont engagés, avec des effets préjudiciables au niveau fiscal ? (n°316),
- demande de retirer le classement en EBC de quelques parcelles ou d'une partie de celles-ci pour réaliser un projet conçu précédemment consistant à installer des « tiny houses » (n° 52),
- demande de retirer le classement en EBC d'une parcelle dans sa partie Nord (ULb1) et conserver l'EBC dans sa partie Sud (NA2) : cette parcelle avait obtenu plus tôt le déclassement total de ses EBC par décision communale (n° 245).
- demande de préserver les espaces verts existants, véritables lieux collectifs d'activité et de proximité (n°219 et 243).

5°) Les propositions de l'association PROSIMAR (n°8 et n° 356)

L'association PROSIMAR a déposé un mémoire dans lequel elle fait des propositions précises et nombreuses relativement aux EBC : le principe général du projet présenté et décliné pour chacun des quartiers de Pornichet est celui de l'augmentation de l'espace ouvert et arboré et non la densification de l'espace bâti.

Thème 7 - Environnement, Zones Humides
5 observations : n°48-297-336-357-438
Parmi les 5 observations sur la préservation de la nature, l'association Bretagne vivante formule les remarques suivantes :
- Urbanisation : même si le taux d'urbanisation diminue par rapport aux années précédentes, il reste important et il n'est pas possible de continuer ainsi ;
- Protection des zones humides : les engagements restent faibles et les inventaires détaillés des zones humides ne figurent pas ;
- Gestion des ressources : la qualité de l'eau potable distribuée est une préoccupation et il convient de faire un état des lieux à l'échelle du bassin versant alimentant la CARENE (bassin de la nappe de Campbon) ; une mesure ambitieuse serait de restaurer le bocage sur les têtes de bassin versant et de mettre en place les modalités d'une transition agricole ;
- Trame Verte et Bleue : les éléments de connaissance des enjeux de biodiversité ne sont pas suffisamment détaillés et toutes les observations de l'association n'ont pas été prises en compte, notamment les listes d'espèces dont celles des oiseaux avec la LPO (erronées dans le dossier) ; la trame littorale mériterait d'être détaillée ; il faut redonner aux ruisseaux leur fonction biologique et de milieu vivant, sur tout leur cours jusqu'à la mer.
Par ailleurs l'extension de la réserve Pierre Constant à Saint Malo de Guersac inquiète la société de chasse, de même que le développement du chemin dans le marais pouvant nuire à la biodiversité.

Thème 8 - Emplacements réservés (ER)
17 observations : n° 62, 159, 160, 236, 240, 266, 282, 284, 293, 331, 356, 357, 369, 398, 430, 436 et 448.

Ces observations sont diverses. Elles sont regroupées ci-après suivant par commune :

Commune de Besné
- demande de suppression de l'ER n° 16 considéré par l'intervenant comme non fonctionnel (obs n° 369).

Commune de Donges
- demande de modification de l'ER n° 23 sollicitée par la Commune pour permettre l'extension du cimetière (obs n° 448).

Commune de Pornichet
- demande pour connaître l'usage des élargissements de voies prévues dans le cadre des ER n°s 34, 53 et 55 (observation 236),

- demande de suppression de l'ER n° 46 en raison des travaux d'aménagement du carrefour des avenues des Gentianes et Villès Babin qui viennent d'être réalisés, en Juin 2019 (observation 240),
- demande de modification de l'ER n° 50 parcelle AV 695 en limitant son emprise à une largeur de 2 m pour assurer un passage (observation 284),
- demande de l'association PROSIMAR pour qu'une règle de protection soit précisée pour l'ER n° 54 (obs 356),
- demande générale de l'association PROSIMAR pour l'établissement d'un plan de circulation intra-urbain pour Pornichet, plan annexé au PLUi. Cette demande se rapporte aux ER de la commune correspondant à des aménagements de voirie (obs 356).

Commune de Saint-André-des-Eaux

- demande pour que les travaux d'aménagement de la route du Châtelier correspondant à l'ER n° 69 intègrent la réalisation de trottoirs et de passages pour piétons jugés importants en raison du trafic existant sur cette voie (observation 62).

Commune de Saint-Joachim

- demande de suppression de l'ER n° 84 sollicitée par la commune, l'aménagement de voirie correspondant sur la RD 16 ayant été réalisé (observation 266),

Commune de Saint-Malo-de-Guersac

- inquiétude de l'association de chasse sur le périmètre de la réserve Pierre Constant correspondant à l'ER n° 95, sur l'aménagement cyclable prévu en bordure du Brivet correspondant à l'ER n° 106 et d'une manière plus générale sur la création de chemins en zone humide en raison de la richesse de la biodiversité présente (observation 159),
- demande de renseignements sur la présence de l'ER n° 59 en fond de la parcelle AC 252 (observation 160).
- opposition des propriétaires concernés à la création du chemin correspondant à l'ER n° 110, en raison notamment de l'absence de justification (observations 282, 293 et 430),
- accord de principe pour la cession des terrains nécessaires aux aménagements prévus sur les ER n°s 115 et 116 (observation 398).

Commune de Saint-Nazaire

- demande pour connaître l'usage prévu de l'ER n° 121 (observation 331),
- demande du Club immobilier nantais pour connaître les équipements de voirie mis en place , sans toutefois identifier les ER concernés (observation 357).

Commune de Trignac

- demande de rendre constructible la parcelle BC 195 concernée pour partie par l'ER n° 148 (observation 436),
- Par ailleurs la commune suggère la création d'un Emplacement Réservé permettant l'accueil de camping-cars, près de la rue du Brivet .

Thème 9 - Habitat

23 observations : n° 32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463

Ces observations abordent différents sujets qui demandent des réponses :
- Changement de destination : obs n°164 , 247, 325, 335, 170,
- Hauteur et limites séparatives : obs n°190, 419, 53,
- Conserver l'architecture existante, mieux encadrer le bâti contemporain à venir: obs 307, 463
- Réhabilitation, Rénovation : obs 71, 93,
- Limiter l'urbanisation : 79, 463,
- Dossier PROSIMAR : l'observation 356 appelle des réponses sur de nombreux sujets (dont entre autres l'habitat).

NOTA :
L' observation 110 comporte des documents d'analyses succincts du PLUi, dont une partie sur l'habitat, qui s'ils n'impliquent pas de réponse, méritent une attention particulière sur les remarques et propositions qui pourraient être prises en compte.
L' observation 351 mentionne un coût élevé de l'immobilier pour les jeunes ménages.

Thème 10 - Opérations d'aménagement et de programmation – OAP
41 observations :n° 4-44-45-53-65-94-95-98-101-102-117-142-143-144-179-222-235-237-243-244-252-253-254-270-292-294-309-320-340-343-355-356-365-374-375-378-408-418-442-444-456 :

Les 41 observations portent sur les 10 OAP suivantes :

- OAP 2 Pré Allain, Saint-André-des-Eaux (45 94 101 102 143 329 374) : les riverains de l'OAP s'inquiètent de sa proximité avec leur habitation et demandent de réduire les objectifs de densité et la hauteur maximale autorisée sur le secteur en appliquant les règles de la zone UBb2 ; ils demandent de limiter la suppression des arbres anciens et de créer la liaison douce en concertation avec eux ;

- OAP 14 Près de l'Etang, Pornichet (222 237 270 309) : trois personnes, ayant des terrains construits ou non dans la partie nord de l'OAP, demandent que le classement de leurs terrains passent de 2AUa en 1 AUa, en gardant la maîtrise foncière afin de pouvoir construire rapidement ; ces parcelles sont desservies par un chemin privé et par les réseaux ;

- OAP 21 Petit Canon, Pornichet (330) : une personne demande d'inclure sa parcelle HO 559 dans l'OAP ;

- OAP 26 quartier maritime et portuaire, Saint-Nazaire (292, 355) : l'association du Petit Maroc indique que la notion d'interface réservée aux secteurs de contacts et d'échanges ne paraît pas adaptée à leur quartier ;

- OAP 29 avenue des Evens à Pornichet : des riverains demandent de respecter les préconisations de l'AVAP pour le bâti et de conserver le parc boisé le plus naturel possible ;

- OAP 31 Leroy- Plaisance, Pornichet (320) : les riverains et les habitants (dont les habitations sont incluses dans l' l'OAP) s'inquiètent de la densité de l'OAP et de la création de la voie inter-quartiers ;

- OAP 33 Saint-Sébastien sud, Pornichet (418) : une personne s'oppose aux principes d'aménagement : les objectifs généraux de la planification de la fiche explicative sont peu convaincants, imprécis et contradictoires, et ne prennent pas en compte la réalité et les besoins collectifs du quartier ; le projet tel que présenté n'est pas réellement justifié et porte atteinte à la qualité de vie de manière disproportionnée par rapport aux objectifs poursuivis ;

- OAP 39 Aisnes, Trignac (365 375 442 444) : les 84 membres de l'association du bout d'Aisnes demandent la suppression de cette OAP (terrains hors agglomération constituant un corridor écologique) ; la commune de Trignac (obs 444) demande également la suppression de l'OAP ;

- OAP 42 Ilôt Grée, Saint-Malo-de-Guersac (144 252 253 254 343) : les propriétaires d'une grande partie des terrains demandent que certaines contraintes soient supprimées et que le périmètre du projet soit réduit, car elle impose des contraintes abusives au projet privé et pénalise le modèle économique du projet : supprimer l'exigence de vue depuis la RD 50, pas de parkings mutualisés des deux côtés, accès seulement par la rue Laennec puis accès routier à chaque lot disposant d'un garage, suppression de l'îlot central de verdure, pas de piste cyclable ouverte à travers l'îlot ; les propriétaires des parcelles AI 3 1 4 361 5 6 constituées de fonds de jardin demandent leur exclusion de l'OAP ;

- OAP 47 Clos Miraud 2, Chapelle-des-Marais (65) : un riverain s'inquiète pour sa perte de tranquillité et demande une concertation pour le projet de liaison douce.

Par ailleurs,

- deux communes demandent la création d'une nouvelle OAP sur leur territoire :
  - La commune de Saint-André-des-Eaux demande la création d'une OAP dans le zonage UBb2 de la ZAC Ilôt du Pré du Bourg (+ obs 98) avec les caractéristiques suivantes : mixité de forme urbaine permettant des toits à deux pentes et non exclusivement des toits en terrasse ; hauteurs maximales des constructions : 4,5 mètres pour H1, 9 mètres pour H2 ; hauteurs maximales pour les bâtiments collectifs : 7 mètres pour H1, 11 mètres pour H2, ces derniers devant être localisés dans la continuité des plus hauts volumes des bâtiments préexistants près de l'opération « Pré Saint André » ; cette demande permettra de répondre à la demande de desserte exprimée par l'observation 98

- La commune de Montoir-de-Bretagne demande la création d'une OAP au Champ Rocheau, dont elle joint le plan de ce projet .

- Quatre communes émettent des observations sur les OAP suivantes :

  - OAP 5, 6, 7 à Saint-André-des-Eaux : la commune demande que soit retirée la notion de bande de 20 mètres dans le zonage UAb4 et que, dans ces OAP, la hauteur maximale des bâtiments collectifs soit limitée à 7 mètres pour H1 et à 11 mètres pour H2 ; pour les sites de Blanche Couronne nord et sud et de Anne de Bretagne nord et sud, elle demande de remplacer le pourcentage de réalisation des « logements prévus en accession locatif sociale » par « logements prévus en accession aidée » ;

  - OAP 25 Gavy, Saint-Nazaire : la commune demande une adaptation de l'OAP du secteur de Gavy et du règlement de la zone NA1, afin de tenir compte des études en cours et permettre notamment l'implantation d'une base nautique près de la plage de Porcé ;

  - OAP 51 les Clos Galants est, Donges : la commune demande que le principe de respecter un épannelage progressif depuis le secteur des Clos Mignons vers la rue des Écoles devienne un intangible du projet ;

  - OAP 55 Océane-Acacias, Trignac : la commune demande de différencier les secteurs déjà urbanisés en UAc2 de ceux actuellement en friches 1AU4 et de calquer la limite entre les zones sur les limites du PLU en vigueur sur Trignac ; elle demande de porter la limite de la zone 1AU4 en appui de la voie ferrée Paris – Le Croisic,

- Des PPA émettent des observations sur les OAP suivantes :
  - OAP 12 Brais nord, Saint-Nazaire : le Conseil départemental (CD 44) indique que, une fois urbanisé, ce secteur présentera toutes les caractéristiques d'une agglomération et que la limite d'agglomération devra donc être repoussée pour englober l'OAP jusqu'au giratoire ;
  - OAP 19 Butte d'Ermur, Pornichet : la Chambre d'agriculture considère que la réalisation de l'OAP entraînera une perte totale des espaces agricoles exploités et demande la préservation de cet espace par un reclassement en A, au moins sur la partie nord du site ;
  - OAP 41 les Dabonnières, Saint-Malo-de-Guersac : le CD 44 souhaite que ce secteur soit desservi au maximum par deux accès sur la RD 50 ;
  - OAP 48 les Hameaux du Parc, Besné : le CD 44 demande de traduire dans l'OAP le risque de déversement du trop-plein des bassins de rétention d'eau mis en place près de la RD 773 ;
  - L'État signale que 12 OAP sont concernées par les risques d'inondation ou technologiques et que les inventaires des zones humides ne sont pas pris en compte.Il fait des observations détaillés sur la plupart des OAP dans son annexe technique.

De plus il signale que l'OAP du Petit Canon empiète sur la coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire ;

Thème 11- Règlement écrit
38 observations : n° 8–9-110-122-147-149-169-228-229-234-246-271-279-280 290-292-294-300-302-314-328-339-349-350-356-357-360-382-385- 397-400-404-408-413-434-444-449-454

Ces observations touchent précisément à certains articles du règlement écrit, sachant toutefois que certains sujets relatifs au règlement ont été classés dans d'autres rubriques, notamment celles des Opérations d'Aménagement et de Programmation, voire des modifications de zonage qui lui sont très liées :

1°) Certaines demandes relèvent d'une adaptation, d'une modification du règlement, voire d'une demande de dérogation à tel article du règlement, le plus souvent dans l'intention de réaliser un projet personnel de construction, disposer plus librement de leur bien ou profiter de leur environnement ; voici ces demandes :
- revoir la rédaction de l'article du règlement de la zone UBa2 concernant les voies d'accès (observation n°9),
- revoir les règles de construction en limite séparative (obs n°122),
- permettre de construire en zone AA1b une clôture « style PVC » pour réduire les vis-à-vis à un endroit où des arbustes pousseraient difficilement (n°328),
- autoriser en zone UBa1 l'édification d'une clôture à 2m05 de hauteur (n°382),
- autoriser les constructions au-delà de la limite de la bande constructible des 30 mètres prévue dans le règlement en zone UHa1 et zone UHa3 (n 169 et 234), et de la bande constructible des 40 mètres en zone UIa (n°404),
- donner la possibilité de construire en limites séparatives latérales en zone UBa2 comme cela est possible en zone UBa1 et UBa5 (n° 229),
- réduire à moins de 60% l'emprise au sol des constructions et réduire leur hauteur en zone UIa (n°149),
- augmenter les possibilités de construire en zone UHa3 en permettant que l'emprise au sol de 30% puisse s'appliquer sur la totalité d'une parcelle : le règlement s'appliquant à cette zone en matière d'emprise et d'implantation restreint trop fortement la possibilité de construire sur une parcelle compte tenu de la configuration de celle-ci. (n° 434),
- permettre la construction d'un garage attenant à une maison sur une parcelle classée en zone AA1 (n°290),
- autoriser une propriétaire d'une maison en rénovation, située en zone AA1a, à réaliser son projet d'y accueillir des personnes âgées non dépendantes (n°228),
- revoir le règlement de la zone AA1a pour limiter les possibilités d'y installer des logements (n° 454),
- obtenir des renseignements sur les échéances prévues pour l'évolution de zones AB (n°339),
- modifier le libellé attaché à la maison sise sur la parcelle 132 AT 50 en supprimant la mention « patrimoine agglomération estuarienne (…) et lui donner ainsi le même statut que la maison voisine, les deux maisons mitoyennes formant un même ensemble (n°302),

- refuser le classement d'un domicile en « bâti patrimonial » sans qu'il y ait eu une information préalable, une rencontre, un débat (n°350),
- veiller à ce que l'application des dispositions réglementaires favorise une bonne gestion du chemin côtier (n° 147),
- refuser la création d'un chemin piéton sur une propriété privée à proximité de bâtiments agricoles (n°246),
- supprimer un linéaire commercial en raison d'un changement de destination de locaux (n°400).

L'auteur de l'observation n°449 précise qu'il a engagé des frais sur sa parcelle pour la rendre viable mais en raison de son classement en zone UIa, l'implantation d'une construction est problématique : il estime, de ce fait, avoir subi un préjudice.

2°) Demandes et observations produites par des particuliers portant sur des questions d'ensemble :
- Le projet de PLUi supprime la coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire, ce qui est contraire aux préconisations du DOO du SCoT (n°385).
- Au sujet des clôtures, comment la CARENE contrôlera-t-elle les clôtures, particulièrement en zone UBa4 dont le règlement demande d'éviter la fermeture des paysages en limitant les clôtures opaques ? (n°271).
- Au sujet des clôtures en zone AA1b, pourquoi imposer du grillage dans les cinq premiers mètres en limite séparative et laisser le reste en composition libre ? Il serait préférable de favoriser une continuité de matériaux identiques sur l'ensemble de la limite séparative et privilégier le bois en secteur agricole ou un muret de pierre lorsque le lieu s'y prête (n° 279).
- Une personne s'interroge sur la nécessité pour les communes d'édicter des règles en matière de clôtures, elle évoque la hauteur des constructions en lien avec la réglementation RT2012, et elle estime que « sur trois points (le zonage, les matériaux interdits et dits médiocres, l'interdiction des toitures blanches), le PLUi ne part pas sur de bonnes bases et ne fait que reprendre des extraits copiés tels quels des anciens PLU : différences de traitement des communes, illégalité de l'interdiction de matériaux, frein de la transition écologique(…) » (n°110).
- Au sujet du patrimoine bâti de Pornichet, pourquoi interdire les vérandas visibles de l'espace public dès lors qu'elles s'inscrivent dans la qualité architecturale du bâtiment ? (n°314).
- Il est demandé le retrait de l'article 2 du règlement de la zone UBb3 qui autorise les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts etc. (n°280).

3°) Demandes et observations présentées par les associations et par les organismes professionnels :
- Des habitants du Petit Maroc demandent que soit créé un secteur UA1pm avec les règles spécifiques au quartier et ils estiment que le règlement du secteur UAd est très imprécis quant au devenir du quartier (n°292).
- L'association PROSIMAR (n° 8 et n° 356) présente quelques réflexions de portée générale d'une part et des remarques concrètes de détail d'autre part :

1. Réflexions de portée générale sur la densification, l'orientation urbanistique, AVAP, EBC, division foncière, patrimoine naturel et paysager, patrimoine urbain et architectural,
2. Sur le Règlement graphique [Commune de Pornichet],
3. Sur le Règlement écrit,

4. Sur les OAP,
5. Conclusions.
Toutes ces réflexions sont accompagnées d'exemples précis avec des plans détaillés et des propositions de modifications.

- ATLANSUN (obs. n° 349) estime que, dans le projet de PLUi, la disposition générale "art 2.3.6.2. Installations de dispositifs d'EnR", qui introduit une obligation pour un certain nombre d'opérations de produire 25% d'énergie renouvelable, constitue une excellente disposition, et qu'il est souhaitable d'élargir la disposition générale de cet article à toutes les destinations de bâtiments, en intégrant les services et les activités commerciales.

- SYDELA (Syndicat Départemental d'Énergie de la Loire Atlantique) (obs n°360) :
Le SYDELA rappelle le texte de l'article 2.3.9.2 des Dispositions générales du Règlement relatives aux Installations de dispositifs d'EnR dans les zones UE et suggère de ne pas restreindre la disposition de l'art. 2.3.9.2 aux seuls bâtiments industriels (dont l'artisanat productif) mais d'y inclure aussi les bâtiments commerciaux et de service.

- PBN (Société des Produits Bitumineux Nantais) (n°300) :
La Société PNB qui dispose d'une centrale d'enrobage à chaud à Montoir-de-Bretagne, sur les parcelles appartenant au Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire demande une modification du Règlement écrit de la zone UEe : il s'agit d'apporter un complément à son article 2.2 "pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur les constructions possibles dans cette zone".
L'article 2.2 de la zone UEe serait ainsi rédigé:
« 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions
Sont autorisés (…)
- Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés *ou en lien avec les activités industrielles de la zone;"*
- Les constructions destinées à la restauration (…) »

- SONADEV (n° 294) :
la SONADEV demande que des rectifications soient prises en compte dans le futur PLUi.
Ces demandes de rectification sont présentées dans le cadre des projets qui lui ont été confiés et qui concernent les concessions d'aménagement mentionnées dans son courrier.
Le GPMNSN (Le Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire) (obs n° 408) a remis un courrier daté du 8 Août 2019 dans lequel sont listées toutes les questions ayant fait l'objet de nombreux échanges entre le GPM et la collectivité:
- Emplacement Réservé pour un port de plaisance,
- Orientation d'Aménagement et de Programmation "Quartier Maritime Portuaire",
- Secteur avant-Port,
- Zone UEm,
- Réserve foncière de Locherais,
- Développement sur la ZIP de Montoir-Donges,

- Et quelques points divers sur le règlement UEe1 .

- CINA (Club Immobilier Nantais) (n°357) :
Le CINA pose des questions, émet des remarques et des propositions relatives :
- aux plans et cartes,
- à la mixité sociale,
- à la hauteur des bâtiments collectifs en UAa1cv,
- aux stationnements,
- aux installations de dispositifs d'EnR
- au zonage UEa et aux « périmètres tertiaires ».

4°) Demandes et observations présentées par des Communes :
- Commune de Saint-Nazaire (obs. n°413) :
Les personnes référentes du Conseil citoyen des quartiers Immaculée, Villeneuve, Québrais, Landettes et Monsieur l'Adjoint Jean-Luc Séchet demandent d'examiner la possibilité réglementaire d'installer une guinguette sur les bords du lac du Bois Jolland, pour animer les lieux et créer un lien intergénérationnel.

- Commune de Saint-Joachim (obs. n°397) :
Madame le Maire de Saint-Joachim constate :
- que le règlement du PLUi interdit en zone UIb les constructions destinées aux commerces et activités de services, à l'exception de celles citées à l'article 2.2. ; La restauration qui est "une sous-destination de la destination commerces et activités n'étant pas autorisée dans les exceptions, il convient par conséquent de modifier cet article en autorisant les constructions destinées aux commerces de restauration.
- que dans ce même article, il est prévu des constructions destinées au commerce de gros qu'il n'est pas concevable d'autoriser en zone UIb et qu'il convient donc de supprimer.

- Commune de Trignac (obs. n°444) :
La commune de Trignac rappelle les observations déjà exprimées dans sa délibération de juillet 2019
Voici celles qui concernent le règlement écrit :
- en zone UIa permettre l'implantation de constructions dites en "double rideau",
- en zone 1AU4 interdire les entrepôts,
- en zone UEa (Petite Ville), mise en correspondance entre règlement et rapport de présentation,

- dans l'annexe stationnement, prise en compte des commerces de faible fréquentation pouvant justifier d'une réduction du nombre de stationnements au regard des tableaux.

- en zone UEa1: imposer un mur coupe-feu pour les constructions industrielles et artisanales implantées en stricte limite de propriété.

Thème 12 - Zones d'activités
12 observations : n° 23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447

Parmi les douze observations :

- L'association de quartier Vivre à Méan-Penhoët (obs 403) demande d'étendre la zone UEe2 "secteur de transition entre la ZIP et le quartier habité de Méan-Penhoët" a minima jusqu'à l'intersection entre la rue de Trignac et la rue Clément Ader afin précisément d'éviter l'installation des nouvelles unités de production classées ICPE aussi près des lieux de vie collectifs et d'activités quotidiennes du quartier, et faire ainsi que cette zone d'interface ait un réel sens, et de réintégrer les parcelles BT 261 209 et 310, utilisées comme parking pour les autocars jusqu'en 2018, dans la zone UAb1 à vocation résidentielle comme le reste de l'îlot, ou à défaut en zone UEe2 d'interface ; ailleurs, d'autres habitants s'inquiètent de la proximité entre activités et habitat ;
- L'entreprise Charrier demande de maintenir le zonage en l'état dans le futur règlement du PLUi de la CARENE correspondant aux sites de la Mariais et de la Maison Noulet à Donges ;
- Trois entreprises demandent des agrandissements en STECAL sur la commune de Donges (obs 23, 27, 431) : entreprise Montfort à la Balluais, société SEAP au Moulin Neuf, société Chouteau à Hélé;
- La commune de Donges demande de ne pas permettre un ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes) au lieu-dit Maison Noulet ;
- L'association des habitants du Village de Gron, Montoir-de-Bretagne,dénonce l'implantation d'une déchetterie à l'emplacement de l'ancienne usine d'épuration, au pied du village, ou du moins demande sa limitation au nord du secteur ;
- La société LIDL 1 rue de Villès Molle à Saint-Nazaire, demande que l'erreur matérielle relative à la parcelle EP n°609 en vue de son classement en zone AE1 et que le règlement de la zone AE précise que la hauteur maximale à l'égout (H1) est de 4,5 ou de 5 m sur le secteur AE1, ceci dans un souci de cohérence par rapport à la réalité commerciale existante ;
- Deux observations s'interrogent sur une partie du linéaire commercial à Saint-Joachim, où il n'y a plus de commerce.

Thème 13 - Zones inondables
4 observations :n° 3- 72-424-432

Parmi, les observations, deux personnes contestent le caractère inondable de leur parcelle :

- Parcelle AM 250 à Pornichet (niveau plus élevé que les parcelles voisines) ;
- Parcelle AV 90 au port Chicard à Saint-André-des-Eaux : après contact auprès de la DDTM, la parcelle n'est pas inondable (personne informée par téléphone), et il y a lieu de modifier le zonage en le limitant à la route et de prendre en compte l'AZI du Brivet actualisé (avis de la préfecture).

➔ **Pour le PDU :**

26 Observations :n° 79, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 119, 145, 146, 173, 218, 224, 244, 255, 274, 292, 306, 319, 327, 348, 356 et 416.

Les observations sont de nature très diverses. Au delà des critiques portant sur le fonctionnement actuel des transports et divers services existants, il y a lieu de noter de nombreuses demandes d'amélioration, de renforcement et de développement des services de transport collectif, ainsi qu'une attente réelle pour les mobilités douces. Les transports collectifs sont souvent jugés mal adaptés aux déplacements domicile-travail.
Les transports de marchandises n'ont par contre pas fait l'objet de questions lors de cette enquête.

Les sujets abordés ont été répertoriés suivant les thèmes ci-après :

- les transports urbains,
- le transport ferroviaire,
- les mobilités douces,
- la voiture et le stationnement.

Les transports urbains
Les observations principales formulées :

- l'attente d'une adéquation avec les nouvelles urbanisations prévues au PLUi,
- la demande d'un plan de circulation intra-urbain pour Pornichet afin d'expliciter les aménagements de voirie prévus,
- l'inadaptation de certains transports scolaires avec les besoins notamment à Donges et à Montoir (horaires, lieux des arrêts…),
- des demandes d'amélioration des liaisons entre Saint Nazaire et Donges et d'une augmentation des cadencements
- des demandes d'une meilleure synchronisation notamment entre T4 et Hélyce
- des demandes précises pour de nouveaux services :
  - une desserte de Donges par le BHNS (Bus à Haut Niveau de Service)
  - des navettes de rabattement vers la gare de Donges
  - une desserte par les transports en commun pour le village de Gron et de Donges vers le port de Montoir
  - une desserte complète du quartier du Petit Maroc allant au-delà du pont mobile.

Le transport ferroviaire
Les dessertes par voie ferrée à partir de Donges sont jugées inadaptées aux besoins tant vers Savenay que vers Saint-Nazaire. La desserte vers Nantes est considérée comme devant être renforcée et améliorée, notamment la desserte par TER considérée comme non adaptée au besoin de déplacement domicile-travail.
Il faut noter une demande d'étude de la réouverture de la ligne Pontchateau - Montoir.

Les mobilités douces : vélos et piétons
On note sur cette thématique diverses critiques sur les équipements existants, des demandes d'aménagements nouveaux et quelques oppositions à des cheminements envisagés.

Les principales observations recueillies :

- un réseau cyclable qualifié de médiocre par un intervenant,
- de nombreux points noirs identifiés pour la circulation vélo dans le secteur ouest de Saint-Nazaire et sur la route de la Côte d'Amour,
- une demande pour améliorer la sécurité des cyclistes dans le secteur Océanis (itinéraire Océanis-école Fernand Buisson),
- une satisfaction des équipements vélo à Pornichet avec demande d'affichage d'une priorité aux vélos,
- une demande pour conserver le passage Emile Duttier à Pornichet en voie piétonne,
- une demande pour une liaison en site propre Saint Nazaire- Donges,
- une demande de réaménagement de l'ancienne voie ferrée Ponchateau - Saint Nazaire en voie verte.

Il a également été relevé trois oppositions à la création de chemins piétonniers ou de pistes cyclables :

- opposition à un chemin référencé sur la parcelle BD 45 chemin du Pissot à Pornichet,
- contestation d'une liaison piétonne au sein des OAP n° 33 et 42,
- opposition à la création d'une piste cyclable le long du Brivet à Saint Malo de Guersac en raison de la présence d'animaux d'élevage à proximité.

La voiture et le stationnement

Diverses propositions ont été formulées sur ce sujet. Il s'agit :

- de développer l'équipement en bornes de recharge pour les voitures électriques
- d'installer des bornes de gaz naturel véhicules (GNV)
- d'étudier la production de méthane et son utilisation pour le transport
- d'inciter à utiliser prioritairement les espaces de stationnement privés lorsqu'ils existent afin de libérer l' espace public

Par ailleurs deux questions spécifiques au stationnement ont été posées :

- quelles places de parking peuvent être mobilisées pour la salle des Forges à Pornichet ?
- comment améliorer le stationnement dans le quartier du Petit Maroc à Saint Nazaire ?

Divers

Une demande de réduction de la vitesse à également été formulée à Pornichet ;
De même une demande de rétablissement d'une liaison maritime entre Saint-Brévin et Saint-Nazaire a été émise.

➔ **<u>Pour le Zonage d 'assainissement des EAUX PLUVIALES :</u>**

21 observations : n° 54 67 104 126 127 154 199 200 201 294 299 334 337 341 352 391 392 405 408 414 439

Ces 21 observations portent sur les eaux pluviales en général et notamment sur les problèmes d'inondation, dont :

- Deux observations (199 et 201) signalent des inondations rue Palissy à Saint-Nazaire, notamment de la copropriété « les Balcons d'Ariane » ;
- Deux observations (352 et 392) signalent des inondations récurrentes rue Daudet à Saint-Nazaire, dont deux en 2018, avec 1,5 m au rez-de-chaussée d'une habitation, ayant entraîné le relogement des propriétaires durant 14 mois ;
- Une observation (201) indique que les caves de l'immeuble 10 place Blancho et 41 bis avenue de Gaulle à Saint-Nazaire sont inondées lors des fortes pluies ;
- Des observations signalent des manques d'entretien des fossés à la Chapelle-des-Marais, Saint-André-des-Eaux, ainsi qu'à Saint-Malo-de-Guersac concernant l'écoulement entre la rue Laënnec et le marais.

Aucune ne porte spécifiquement sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Ce point a seulement été évoqué lors des permanences : situation des parcelles dans les bassins versants et critères de rejet à respecter selon leur sensibilité, coefficient de biotope et son inverse le coefficient d'imperméabilisation.

Dans son avis sur le PLUi, la Région des Pays de la Loire regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants, sur lesquels il serait intéressant de travailler pour limiter les ruissellements et améliorer ainsi la qualité des eaux. A contrario, la commission d'enquête constate que les bassins versants sont très bien détaillés dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les observations amènent les questionnements suivants de la part de la commission d'enquête :

- Absence de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales : un SDAEP finalisé aurait permis de préciser en phase 1 les dysfonctionnements existants en termes de sous-dimensionnement des réseaux et de topographie et de proposer en phases 2 et 3 des mesures de traitement en termes de reconfiguration des réseaux et de mise en place de bassins de régulation . Quel est son avancement ?
- Il y a lieu de préciser les compétences, d'une part de la CARENE sur la gestion du réseau des eaux pluviales et d'autre part des communes sur la gestion de la voirie ; en cas de désordres et d'entretien, la répartition semble difficile ;
- Il y a lieu de préciser la relation qui existe entre d'une part l'emprise au sol des constructions fixé au chapitre 3.1.1.1 du règlement du PLUi par zone et d'autre part le coefficient de biotope et le coefficient d'imperméabilisation pondéré définis dans le zonage des eaux pluviales.

➔ **<u>Pour le Zonage d' assainissement des EAUX USEES :</u>**

17 observations : n° 20 104 106 107 108 141 154 166 175 217 299 341 391 394 408 433 460

Ces 17 observations portent sur les eaux usées :

- Un dossier est présenté par l'association CET 2006 pour un projet d'assainissement des eaux usées sur Saint-Nazaire, établi en relation avec les services techniques de la mairie, à prendre en compte ;
- Un dossier est développé par M. Alliot, hydrogéologue, sur la gestion des eaux pluviales, souterraines et usées sur le territoire de la CARENE ;
- Une observation signale un dysfonctionnement à Trignac provoquant des nuisances olfactives ...et un mauvais état des routes ;
- Trois observations demandent pourquoi les habitations ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement : secteur Villes Alain / route de Brais à Saint-Nazaire (obs 166 et 394), village les Pierres Blanches à Besné (obs 433).

Lors des permanences, des personnes se sont renseignées pour savoir à quel moment leur habitation allait être raccordée au réseau d'assainissement collectif dans le cadre du programme établi pour la période 2018 – 2024.

Dans son avis sur le PLUi, la Préfecture de Loire-Atlantique indique que pour l'assainissement des eaux usées :

- La présentation des capacités d'épuration des stations de traitement aurait dû être plus largement détaillée dans l'état initial de l'environnement ;
- Il conviendra d'intégrer dans le rapport de présentation un volet consacré à l'assainissement collectif précisant notamment les bassins de collecte, la capacité organique restante des stations ainsi que les opérations urbaines ou d'activités qui y seront raccordées ;
- Il est rappelé que la capacité des stations à absorber et à traiter les effluents des zones AU constitue un préalable à leur ouverture à l'urbanisation.

Les observations, notamment celle de la préfecture de Loire-Atlantique, amènent le questionnement suivant de la part de la commission d'enquête :

- Absence de schéma directeur d'assainissement des eaux usées : un SDAEU finalisé aurait permis de préciser les dysfonctionnements existants sur le réseau de collecte des effluents et sur les stations d'épuration . Quel est son avancement ?

2- Remarques et Questions des PPA et PPC

Une réunion d'échanges et de concertation sur le projet de PLUi avait eu lieu entre les Personnes Publiques Associées et la CARENE le 17Janvier 2019 avant l'arrêt.
Le compte rendu de cette réunion montre que certaines questions avaient été abordées et que des réponses avaient été apportées.

Cependant les différentes PPA ont émis leurs avis (inclus dans le dossier d'enquête) avec un certain nombre de remarques et questions qui appellent des réponses de la CARENE porteur de projet de PLUI . La commission d'enquête a synthétisé ces remarques et questions en annexe n° 2 du PV.

La liste des PPA consultées est la suivante, mais certaines n'ont pas répondu :
2.1 – Préfecture de Loire Atlantique
2.2 – Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de Loire
2.3 – Direction Départementale des Territoires et de la Mer
2.4 – Direction Régionale des Affaires Culturelles Pays de Loire
2.5 – Agence Régionale de Santé Pays de Loire
2.6 – Parc Naturel de Brière
2.7 – Conseil Régional des Pays de Loire
2.8 – Conseil Départemental de Loire Atlantique
2.9 – Centre Régional de Conchyliculture Bretagne Sud
2.10 – Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique
2.11 – Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire
2.12 – Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint Nazaire
2.13 – Chambre des Métiers et de l'artisanat des Pays de Loire
2.14 – Centre Régional de la Propriété Forestière Pays de Loire
2.15 – Communauté de Communes Loire et Sillon
2.16 – Communauté de Communes Erdre et Gesvres
2.17 – Communauté d'agglomération Cap Atlantique
2.18 – Communauté de Communes Pays de Loire- Saint Gildas des Bois
2.19 – Communauté de Communes Sud Estuaire

3 - Remarques et Questions des Communes

Les Communes ont également émis leur avis avec un certain nombre de remarques et questions qui appellent des réponses de la CARENE, porteur de projet de PLUI. La commission d'enquête a synthétisé ces remarques et questions en annexe n°1 du PV.

3.1 – Besné
3.2 – La Chapelle-des-Marais
3.3 – Donges
3.4 – Montoir-de-Bretagne
3.5 – Pornichet
3.6 – Saint-André-des-Eaux
3.7 – Saint-Joachim
3.8 – Saint-Malo-de-Guersac
3.9 – Saint-Nazaire
3.10 – Trignac

4 – Remarques et Questionnements de la Commission d'Enquête sur :

- Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale :
  L'État conteste cette compatibilité dans ses remarques notamment sur les possibilités de construire en hameaux.
  Le Pôle Métropolitain demande des justifications pour la construction dans les hameaux.

- Compatibilité avec la loi littoral :
  L' État conteste la possibilité de développer l'habitat dans les communes soumises à la loi.

- Zones humides :
  Les éléments d'identification n'ont pas été pris en compte dans les zones U et AU.

- Économie d'espace agricole :
  La limitation des enveloppes urbaines en hameau libèrent des terres pour l'agriculture zonée en A mais en réalité qui ne seront pas ou difficilement exploitables .
  A l'inverse le développement des zones d'activités à Brais et d'habitat à Ermur ainsi que les zones AB à Saint-André-des-Eaux impactent l'activité agricole.
  Ces contradictions interrogent sur l'efficience de la politique de préservation des espaces agricoles .

- Interface entre l'habitat et les activités industrielles :
  Comment comptez vous gérer cette interface et qu'elle suite envisagez-vous ? (exemple : proposition de « vivre à Méan Penhoët »).

- Chaumières : Pensez-vous établir un cahier de suivi pour la résolution des problèmes des chaumières ?

- OAP : quelles sont les conséquences pour des propriétaires privés dans le cas d'une OAP avec opérateur unique ?

IX.3. Procès Verbal de synthèse

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, la commission d'enquête a établi un procès verbal de synthèse unique pour les 4 dossiers concernés, les observations s'y référant faisant toutefois l'objet de 4 parties distinctes afin d'en faciliter la lecture.
Les membres de la commission d'enquête ont remis , au siège de la CARENE le jeudi 10 Octobre 2019 à 14h leur PV de Synthèse au porteur de Projet :
Monsieur Alain MICHELOT Vice-Président de la Carene
Madame Laetitia QUELLARD : Directrice de projet PLUi
assistées de plusieurs membres des services concernés par les différents objets : PLUi, PDU, Zonages Assainissement EP et EU .

Cette réunion a donné lieu à de nombreux échanges et commentaires entre les personnes présentes. La commission d'enquête a attiré leur attention sur des points particuliers du procès verbal de synthèse qui soulèvent des questions et méritent des approfondissements et des réponses précises.

Les personnes présentent s'engagent à y apporter la plus grande attention et à remettre leur mémoire en réponse le 6 Novembre 2019.

Le procès verbal de synthèse figure en annexes 2 du présent rapport

IX.4. Mémoire en réponse

Comme convenu lors de la remise du procès verbal de synthèse, les mémoires en réponse concernant les projets de PLUi, de PDU et des zonages d'assainissement des Eaux Pluviales et Eaux Usées ont été remis le 06 Novembre 2019 aux membres de la commission d'enquête sous forme papier et informatique.

Le rapport ainsi établi et l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête (dossiers d'enquête, audition du public pendant les permanences, observations regroupées par thèmes, procès verbal et le mémoire en réponse, permettent à la commission d'enquête de disposer d'éléments et d'informations suffisantes pour conclure et formuler séparément ses avis sur :

- le projet de PLUi
- le projet de PDU
- le projet de zonage d'assainissement des Eaux Pluviales
- le projet de zonage d'assainissement des Eaux Usées

Ils sont développés dans les parties II , III , IV et V des conclusions motivées et avis de la commission d'enquête.

La Commission d'enquête :

Jany LARCHER, Jean-Pierre JOUTARD, Gérard LAFAGE, Alain RINEAU

Gilbert FOURNIER (Président) :

DOSSIER n°2

ANNEXES

ANNEXE 2

PV de Synthèse
avec
Questions du public (par thèmes)
et Questions des Communes et PPA

Enquête publique unique portant sur :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- le Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU)
- le Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP)

de la CARENE - Saint-Nazaire Agglo

(Département de Loire - Atlantique)

Enquête du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019

PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE

Désignation par le Tribunal Administratif (décision n° E19000074/44 du 29 Avril 2019) d'une Commission d'Enquête composée de 5 membres :
Gilbert FOURNIER (Président), Jany LARCHER (Vice-Président), Jean-Pierre JOUTARD,
Gérard LAFAGE, Alain RINEAU.

Enquête prescrite par l'arrêté communautaire N°2019.00214 du 23 juillet 2019

PROCÈS-VERBAL de SYNTHÈSE

A la demande de Monsieur le Président de la CARENE il a été procédé à une enquête publique relative au PLUi, au PDU, et aux zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales de la communauté d'agglomération de Saint Nazaire (CARENE).

L'enquête s'est déroulée du mardi 20 Août 2019 au lundi 23 Septembre 2019.

Durant cette période, les pièces du dossier (sous forme papier et également informatique avec un ordinateur dédié) ont été tenues à la disposition du public dans les 10 communes, ainsi qu'au siège de la CARENE, lieux où ont été assurées les permanences.

Le dossier était également consultable en version dématérialisée (article 4 de l'arrêté) pendant toute la durée de l'enquête sur le site de la CARENE, à l'adresse suivante: www.agglo-carene.fr

Le site doté d'une carte interactive permettait, pour le public et pour les Commissaires Enquêteurs de localiser rapidement les propriétés ou parcelles faisant l'objet des remarques.

Le public a pu formuler ses observations et ses propositions 7j/7, 24h/24 depuis le 1er jour de l'enquête à 9h00 jusqu'au dernier jour de l'enquête à 18h00 sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/carene

La commission d'enquête a assuré 34 permanences avec 3 commissaires présents à chacune d'entre elles, excepté les permanences d'ouverture et de fermeture au siège de la CARENE où l'ensemble des membres était présent. Pressentant un public nombreux pour la permanence du samedi 21 Septembre à Saint Nazaire, la Commission avait requis 4 de ses membres.

Le tableau ci-dessous mentionne les jours et lieux des permanences et le nombre de personnes reçues : **429**

Jours	Dates	Lieux	Horaires	Nombres de CE	Nombres de personnes reçues
Mardi	20/08/19	CARENE PORNICHET	9h- 12h 14h- 17h	5 5	8 14
Jeudi	22/08/19	SAINT NAZAIRE DONGES	9h- 12h 14h- 17h	3 3	11 11
Vendredi	23/08/19	SAINT ANDRE des EAUX BESNE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	14 4
Lundi	26/08/19	MONTOIR de BRETAGNE TRIGNAC	9h- 12h 14h- 17h	3 3	2 0
Mercredi	28/08/19	SAINT JOACHIM	9h- 12h	3	6

		La CHAPELLE des MARAIS	14h- 17h	3	17
Vendredi	30/08/19	PORNICHET SAINT- NAZAIRE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	25 12
Samedi	31/08/19	SAINT ANDRE des EAUX	9h-12h	3	28
Lundi	02/09/19	TRIGNAC DONGES	9h- 12h 14h- 17h	3 3	2 8
Mercredi	04/09/19	La CHAPELLE des MARAIS MONTOIR de BRETAGNE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 2
Vendredi	06/09/19	BESNE SAINT JOACHIM	9h- 12h 14h- 17h	3 3	14 6
Samedi	07/09/19	SAINT MALO de GUERSAC	9h-12h	3	17
Lundi	09/09/19	DONGES SAINT NAZAIRE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	7 41
Mercredi	11/09/19	SAINT ANDRE des EAUX La CHAPELLE des MARAIS	9h- 12h 14h- 17h	3 3	17 9
Vendredi	13/09/19	MONTOIR de BRETAGNE SAINT MALO de GUERSAC	9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 8
Samedi	14/09/19	PORNICHET	9h-12h	3	34
Lundi	16/09/19	BESNE SAINT JOACHIM	9h- 12h 14h- 17h	3 3	16 2
Jeudi	19/09/19	SAINT MALO de GUERSAC PORNICHET	9h- 12h 14h- 17h	3 3	3 28
Samedi	21/09/19	SAINT NAZAIRE	9h-12h	4	26
Lundi	23/09/19	TRIGNAC CARENE	9h- 12h 14h- 18h	5 5	8 11
TOTAL					**429**

Par commune et à la CARENE le nombre de personnes reçues lors des permanences est le suivant :

	Nombre d'habitants (chiffres 2015)	Répartition des 34 Permanences	Personnes reçues lors des permanences	Nombres d'observations
CARENE	122932	2 (ouverture et fermeture)	19	30
SAINT NAZAIRE	69784	4	90	40
PORNICHET	7699	4	101	55
DONGES	7699	3	26	19

TRIGNAC	7636	3	10	5
MONTOIR de BRETAGNE	7058	3	13	8
SAINT ANDRE des EAUX	6197	3	59	27
LA CHAPELLE des MARAIS	4069	3	35	21
SAINT JOACHIM	3934	3	14	10
SAINT MALO de GUERSAC	3181	3	28	14
BESNE	2958	3	34	22
TOTAL			**429**	

Parmi les 429 personnes reçues dans les différents lieux des permanences, certaines étaient membres d'associations.

La plupart de ces personnes ont déposé leurs observations sur les registres avec parfois des documents annexés, d'autres ont marqué simplement leur passage et écrit sur le registre électronique après avoir consulté les dossiers avec les Commissaires Enquêteurs.

Ces observations sont au nombre de **466 .**

Pour l'enquête PLUi on notera que bon nombre des observations (voir la liste en annexe 1) concernent des demandes de changement de zonage (**221** sur 466 **soit 47,4 %**) pour des parcelles parfois constructibles et retirées pour diverses raisons .

1- Synthèse des observations recueillies pour l'ensemble des 4 objets de l'enquête :

Les observations listées dans les chapitres suivants se répartissent ainsi pour leur déposition:

- Observations orales : **35**

- Observations sur registre : **267**

- Observations par courrier: **49**

- Observations reçues par WEB :**120** + **30** par e .mail

<u>Remarques :</u>

Une trentaine d'observations sont en **doublons.**

27 dépositions ont été présentées d'une façon **anonyme,** la plupart sur le registre dématérialisé.

Analyse des observations :

- **Observations orales :**

Elles n'appellent pas de remarque particulière de la commission d'enquête, il s'agit souvent de demande de renseignements, de satisfaction quant au zonage proposé, ou parfois d'approfondissement du dossier en vue d'une déposition ultérieure .

- **Observations écrites (registres, courriers et WEB) :**

➔ **Pour le PLUi** la Commission a regroupé toutes ces observations sous **13 thèmes** pour en faire **la synthèse:**

N°	THEMES	Nbre obs	N° Observation
1	- Agriculture	**4**	323- 334- 376 - 424
2	- AVAP et Patrimoine	**5**	89, 356, 366, 388 -389
3	-Changements de zonage	**221**	1-2-5-7-10-11-12-13-14-15-17-18-19-21-22-23-24-25-26-28-29-31-34-35-36-37-38-41-42-43-46-47-49-50-52-55-56-57-59-63-64-68-69-70-73-74-75-80-85-96-99-103-105-109-112-113-114-115-118-120-122-123-124-130-131-134-136-139-144-148-149-150-155-157-158-161-162-163-165-167-168-171-172-174-176-177-178-179-180-181-182-184-185-186-187-188-189-192-193-194-202-204-207-210-211-212-216-219-223-226-230-231-232-233-237-238-239-241-242-243-248-249-250-256-258-259-261-263-264-265-267-268-270-272-275-276-277-278-281-283-287-288-289-291-292-296-298-301-302-303-308-310-312-313-315-316-321-322-323-324-330-332-333-334-338-342-343-344-345-346-347-348-353-354-361-362-363-364-366-367-368-370-378-379-380-384-386-396-399-402-406-407-409-410-411-412-414-415-421-422-424-427-428-429-431-436-441-443-446-447-448-451-452-453-454-455-459-461-462-465-466
4	- Chaumières	**14**	61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395- 411
5	-Demandes de renseignements	**62**	4-16-20-30-32-33-40-51-58-75-76-77-81-97-100-105-111-113-116-117-121-125-128-129-132-133-137-138-151-152-156-160-173-175-183-195-197-198-203-206-208-209-218-235-243-251-257-260-262-274-302-305-311-357-358-359-387-419-450-457-458-464
6	- Espaces Boisés Classés	**25**	8-26-29-52-55-60-109-191-213-214-215-221-236-239-243-245-269-286-296-316-334-356-366-381-383
7	- Environnement, ZH	**5**	48-297-336-357-438

8	- Emplacements Réservés	**17**	62-159-160-236-240-266-282-284-293-331-356-357-369-398-430-436-448
9	- Habitat	**23**	32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463
10	-Orientation Aménagement et Programmation	**41**	4-44-45-53-65-94-95-98-101-102-117-142-143-144-179-222-235-237-243-244-252-253-254-270-292-294-309-320-340-343-355-356-365-374-375-378-408-418-442-444-456
11	- Règlement écrit	**38**	8 – 9- 110- 122- 147-149-169-228-229-234-246-271-279-280 290-292-294-300-302-314-328-339-349-350-356-357-360-382-385- 397-400-404-408-413-434-444-449-454
12	- Zones d'activités	**12**	23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447
13	- Zones inondables	**4**	3- 72-424-432

Thème 1 : Agriculture
4 observations: n° 323, 334, 375, et 424.

Une observation d'ordre général a été formulée par un représentant du syndicat agricole « la Coordination rurale ». Les trois autres observations sont plus territorialisées. Elles se rapportent à la ferme « Entre chèvres et choux » située route de Cromlech à Saint-Nazaire et au secteur de Saint Marc sur Mer.

Le représentant syndical relève l'absence de prise en compte par le PLUi :

- des problèmes liés à l'artificialisation des terres hautes (constructions linéaires, lotissements en campagne), notamment les difficultés d'accès aux parcelles, les difficultés de circulation, l'accentuation de la vitesse de montée des eaux,
- des difficultés liées aux règlements d'eau et au maintien effectif des niveaux d'eau.
  Les niveaux définis par l'Association syndicale de Grande Brière Mottière et par le Syndicat du Brivet sont considérés comme trop élevés pour permettre un entretien convenable par pâturage au printemps dans certaines parcelles. Il en résulte un développement de friches avec toutes les conséquences qui y sont liées.

A partir de ce constat il propose diverses modifications des règlements :

- Au titre du règlement écrit :
  - porter à 50 m la distance minimale avec les mares existantes pour les nouvelles habitations,
  - s'assurer que les changements de destination ne génèrent pas de diminution des surfaces d'épandage des effluents agricoles,

- interdire le développement du photovoltaïque au sol sur les espaces naturels et agricoles,
- interdire de nouveaux accès pour de nouvelles constructions agricoles en zone A,
- interdire la création de nouveaux logements de fonction,
- interdire en zone N la construction à moins de 35 m des berges des cours d'eau,
- créer une nouvelle zone naturelle stricte spécifique au marais de tourbe inondable de Brière et à ses franges avec un zonage NH pour les zones déjà construites,
- interdire dans cette zone les affouillements, les apports de matériaux non naturels et autoriser la reconstitution de la tourbe qui a brûlé.

- Au titre du règlement graphique :
  - ne pas passer de N en A sauf s'il y a besoin de construire des bâtiments de production agricole,
  - modifier le zonage NA1 de la rue Parmentier à Montoir car la zone est déjà construite,
  - modifier le zonage Ula de l'île de Brécun à Saint Joachim qui dépasse le parcellaire construit,
  - classer diverses zones NQa et une zone NTb en zone N stricte,
  - revoir le zonage Ula de Québitre qui est considéré comme trop étendu au regard de l'enveloppe urbaine existante.

Deux observations se rapportent à la ferme « Entre chèvres et choux ». Elles ont pour objectif d'y pérenniser l'activité agricole. Deux sujets principaux sont abordés :

- le zonage en constructible (UBa1) des parcelles EP 469 et EP 468 peut mettre en cause le chemin d'accès à l'exploitation qui a été réalisé sur ces parcelles, a priori, selon les dires des exploitants, avec l'accord de leurs propriétaires. L'exploitation faisant de la vente directe, l'accès au magasin provisoire de vente se fait également par ce chemin. Un permis de construire pour un nouveau magasin a été accordé.

- les exploitants ont pour projet d'aménager 15 emplacements pour campeurs en hébergement léger, d'implanter un bloc sanitaire et de développer une activité de ferme pédagogique. Ils veulent s'assurer que les aménagements discutés dans le cadre du PLU communal seront possibles au regard du règlement PLUi tant au niveau du camping que des constructions(magasin de vente, salle d'accueil, bloc sanitaire) envisagés sur leur exploitation.

Les différents intervenants mettent en avant le besoin de développement de cette exploitation. On peut également relever une sensibilité forte de l'association « Bretagne Vivante » sur le sujet.

La dernière observation se rapporte au secteur de Saint Marc sur Mer. Elle propose de modifier le zonage 2AUa du PLUI en AA2 afin de conserver à ce secteur une fonction de prévention des inondations et d'étendre la zone du PEAN existant à Saint-Nazaire au secteur de Saint-Marc-sur Mer.

Thème 2- AVAP et Patrimoine

5 observations :n°89, 356, 366, 388 et 389.

La 1ère de ces observations signale une erreur d'identification du bâtiment recensé au titre de l'architecture balnéaire sur la parcelle DM 363 commune de Saint Nazaire, en tant que fabrique de jardin. Il s'agit pour l'intervenant de l'ancien phare de Porcé.

La 2éme observation se rapporte à la parcelle AD 215 commune de Pornichet. L'intervenant:

- demande une modification de l'AVAP existante pour :
  - revoir le recensement des arbres remarquables qui ne correspond pas à une réalité,
  - définir des prescriptions adaptées pour la rénovation du bâti,
- s'oppose au classement en EBC de sa parcelle qui a un caractère principal de jardin et n'est pas boisée sur sa partie centrale.

La 3ème observation émane de l'association PROSIMAR et se rapporte au territoire de la commune de Pornichet. L'association :

- considère que le zonage PLUi ne reflète pas une volonté de maintenir le caractère balnéaire et touristique de Pornichet, ni le souci d'avoir des zones arborées importantes,
- constate que le règlement graphique ne reproduit pas le plan d'application du règlement de l'AVAP,
- constate l'absence d'intégration expresse du règlement de l'AVAP dans le contenu du PLUi,
- réitère sa proposition d'identifier une zone balnéaire verte et bleue, maintenant les espaces boisés actuels, sans possibilité d'augmentation de l'espace bâti actuel, comprenant le centre ancien, le bord de mer au sud-est des ports, les quartiers de Bonne-Source et de Sainte Marguerite,
- réitère sa demande d'une trame verte et et bleue dédiée aux EBC en limite de Sainte Marguerite et de Saint Marc,
- demande une politique de l'arbre pour protéger les espaces boisés en cas de division parcellaire,
- demande pour le patrimoine bâti un renvoi explicite au classement des bâtiments remarquables établi dans l'AVAP,
- constate que la coupure d'urbanisation n° 39 prévue entre Sainte Marguerite et Saint Marc n'apparaît pas au règlement graphique du PLUi,
- demande la recherche d'une correspondance entre le zonage PLUi et les limites du document graphique AVAP.

A l'appui de ces différentes constatations et demandes, le document remis par l'association est argumenté et présente des exemples concrets notamment au niveau des zonages.
Les deux dernières observations se rapportent aux ensembles urbains identifiés comme remarquables situés Boulevard du Général de Gaulle à Saint Nazaire. Les intervenants se félicitent de ce classement, demandent qu'il soit conservé, mais s'interrogent sur le périmètre d'application.
Ils souhaitent en effet que les jardins attenants aux habitations y soient intégrés afin de conserver le type d'urbanisation existant.

Thème 3 - Changement de zonage
221 observations

La commission d'enquête a répertorié les 221 observations concernant ce thème et en a fait la synthèse consultable (pour l'établissement du Mémoire en réponse) dans l'annexe 1 du PV .
Elle a, dans le tableau ci-dessous, listé les numéros de toutes ces observations, selon 3 critères en fonction de la géolocalisation des parcelles concernées, notamment selon leur situation par rapport aux zones urbaines envisagées dans le PLUi.

Toutes les observations, dans chacun des 2 premiers critères ci-dessous, doivent être étudiées: les demandes appellent des éléments de réponses précis et détaillés qui seront analysés par la commission avant d'établir ses conclusions et donner son avis.

La commission d'enquête remarque que le public n'a pas toujours compris l'établissement du zonage, le découpage dans certaines zones notamment dans les hameaux où se situent parfois des dents creuses qui sont inexploitables pour l'agriculture.

Dans le 3ème critère, il s'agit, pour la commission, de cas particuliers dans un même zonage qui concernent parfois des oublis, des rectifications et des évidences, qu'il y a également lieu d'étudier

Critères de répartition	Numéros des observations	Nombres d'observations
Changement de zonage de A ou N en U	1-2-5-7-10-12-13-19-21-22-24-26-29-31-36-37-38-41-42-43-46-47-49-50–55-56-63-68-70-73-74-75-80-96-99-103-105-109-112-113-115-118-120-122-124-130-136-139-144--149-161-163-165-167-168-171-176-179-181-182-185-187-204-210-211-216-226-230-231-232-233-237-238-239-241-243-248-249-250-256-258-261-263-264-265-270-272-275-277-278-291-292-296-298--315-316-321-322-324-330-333-342-343-344-346-348-361-366-367-378-379-396-399-406-407-409-411-412-414-415-421-424-436-441-446-447-448-452-453-459-461-462-466	132
Changement de zonage (proximité zone U, inclusion partielle en zone U, besoin d'expliciter les limites de zones...	11-14-15-17-18-25-28-34-35-57-59-64-69-85-114-123-131-134-148-150-155-157-158-162-172-174-177-178-180-184-186-188-189-192-193-202-207-212-228-242-259-267-268-276-281-283-287-288-301-303-308-310-313-332-338-345-353-354-362-363-364-368-370-402-410-427-428-429-451-454-455-465	72
Cas particuliers : Autres changements de zonage (U vers U, AU vers U, N vers UE...)	23-52-194-219-223-289-302-312-323-334-347-380-384-386-422-431-443	17
Totaux		221

Thème 4 : Chaumières

14 observations : n° 61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395- 411.

Elles proviennent de particuliers, bien souvent adhérents d'associations notamment l' Association des Propriétaires de Chaumières de Brière(A PCB) ou du Collectif des propriétaires de chaumières de Saint-Joachim(avec pétition signée de 91 personnes) ; les observations des particuliers s'étant exprimés individuellement font les mêmes remarques et les mêmes demandes que celles des associations.

Ces observations sont toutes argumentées avec des documents dans lesquels sont expliquées les problématiques des toits des Chaumières.

Pour l'APCB :

- l'origine des problèmes avec les études effectuées et en cours,
- l'utilisation d'un produit non labellisé,
- la non implication des administrations.

Les documents mentionnent également que le PLUi ne prend pas en compte les risques.

L 'APCB demande la suspension de l'obligation de couvrir les toitures en chaume.

Pour Le collectif des propriétaires de chaumières à Saint Joachim :

Le PLUi intègre des "obligations chaume" conformément à la charte du Parc Naturel Régional de Brière et en tant qu'habitants de Saint-Joachim, les propriétaires de chaumière sont garants d'un riche patrimoine historique et architectural valorisant le territoire ;

Ce collectif attend le soutien des collectivités territoriales et de leurs élu(e)s, et demande de prendre en compte les exigences suivantes :

1 que les collectivités, en particulier la CARENE, soient plus exigeantes pour aider les propriétaires à obtenir du chaume de qualité assurant une durée de vie plus longue, en absence actuelle de normes et de DTU,

2 qu'avec les "obligations chaume", le PLUi intègre un "plan de financement chaume" afin d'apporter des soutiens financiers conséquents et non discriminants aux propriétaires (Il dit que cette « discrimination » est clairement évoquée dans l'annexe 12 « Charte 2014/2026 » en page 39),

3 que le PLUi intègre des critères permettant de répondre positivement au souhait de certains propriétaires de pouvoir changer leur toiture en ardoise face aux détériorations actuelles, considérant que certaines chaumières sont répertoriées avec obligation de conserver la contrainte de recouvrir en chaume mais qu'il n'y a plus d'harmonie sur le territoire.

Nota : Après la permanence du 6 Septembre à Saint Joachim, les membres de la Commission se sont déplacés avec le Président de l'association APCB chez un particulier impacté pour constater cet état de fait.

Thème 5 - Demandes de renseignements

62 observations : n° 4-16-20-30-32-33-40-51-58-75-76-77-81-97-100-105-111-113-116-117-121-125-128-129-132-133-137-138-151-152-156-160-173-175-183-195-197-198-203-206-208-209-218-235-243-251-257-260-262-274-302-305-311-357-358-359-387-419-450-457-458-464.

Les sujets ayant fait l'objet du plus grand nombre de demandes de renseignements sont:

- Le zonage et les possibilités de construire: 28,
- Le règlement écrit : 13,
- Les OAP : 9.

D'autres sujets ont été abordés, mais de façon plus limitée (1 à 3 fois) : plan de déplacement urbain, espace boisé classé, emplacement réservé, eaux usées, inondation, chaumière et habitat.

Il faut noter que pour obtenir des renseignements, les habitants de la CARENE ont privilégié le vecteur des mairies, notamment lors des permanences assurées par les commissaires enquêteurs

Thème 6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

25 observations n° 8-26-29-52-55-60-109-191-213-214-215-221-236-239-243-245-269-286-296-316-334-356-366-381-383

Certaines questions sur ce sujet peuvent être traitées aussi par exemple dans le cadre des OAP.

1°) Observations et demandes de classer des arbres remarquables ou de classer des parcelles en EBC :

- classer un arbre remarquable, un chêne pédonculé (observation n° 60),
- classer un ensemble de chênes pour préserver l'esprit « campagne » et protéger la flore et la faune « attenante » (observation n° 286),
- classer en EBC la partie d'une parcelle actuellement occupée par un potager (obs. n° 296),
- classer en EBC une parcelle en partie boisée par crainte de voir supprimer les pins existants (obs. n°213 et 214),
- veiller au renforcement de la Trame Verte et Bleue (obs. n° 334),

2°) Observations contestant le classement des arbres et EBC chez les particuliers :

- les espaces boisés classés couvrent de nombreux espaces privés, l'intercommunalité « réduit ainsi sa responsabilité en termes de surface boisée sur les espaces publics » (obs. n° 221),
- le principe de répertorier les arbres de qualité situés chez les particuliers en EBC est remis en cause lorsque la collectivité réduit les EBC en emprise publique au profit d'opérations de promotion immobilière (obs. n°236).

3°) Observations pour demander la suppression du classement en EBC de certains espaces et du caractère remarquable de certains arbres, ou pour demander la constructibilité en EBC :

- retirer le statut d'arbres remarquables concernant sept chênes sur une parcelle au motif d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une violation de la Loi (obs. n°109 et 239),
- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle et d'un chemin d'accès existant (n°215),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle, en totalité ou en partie, pour y construire une maison (n°. 29 et 269),

- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle boisée pour y construire une maison, demande qui s'appuie sur une expertise phytosanitaire (n° 383),
- obtenir qu'une parcelle zonée en UHa3 mais concernée par un EBC soit constructible sur toute sa surface (n°. 381),
- retirer le classement en EBC sur l'ensemble d'une propriété : ce classement empêche le propriétaire de disposer librement de son bien et n'est pas justifié (n° 366),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle pour qu'elle devienne constructible (n°26),
- obtenir que deux parcelles boisées deviennent constructibles, comme deux autres parcelles situées en face (n° 55),
- obtenir qu'un EBC soit « repositionné » pour faciliter la construction d'une maison (n° 191),

4°) Autres observations sur quelques EBC :
- plusieurs parcelles boisées classées en AAb1 et auparavant en NF comportent la mention « Espace Boisé répertorié » : ce changement aura-t-il des conséquences remettant en cause le plan de gestion actuel sur lequel les propriétaires se sont engagés, avec des effets préjudiciables au niveau fiscal ? (n°316),
- demande de retirer le classement en EBC de quelques parcelles ou d'une partie de celles-ci pour réaliser un projet conçu précédemment consistant à installer des « tiny houses » (n° 52),
- demande de retirer le classement en EBC d'une parcelle dans sa partie Nord (ULb1) et conserver l'EBC dans sa partie Sud (NA2) : cette parcelle avait obtenu plus tôt le déclassement total de ses EBC par décision communale (n° 245).
- demande de préserver les espaces verts existants, véritables lieux collectifs d'activité et de proximité (n°219 et 243).

5°) Les propositions de l'association PROSIMAR (n°8 et n° 356)

L'association PROSIMAR a déposé un mémoire dans lequel elle fait des propositions précises et nombreuses relativement aux EBC : le principe général du projet présenté et décliné pour chacun des quartiers de Pornichet est celui de l'augmentation de l'espace ouvert et arboré et non la densification de l'espace bâti.

Thème 7 - Environnement, Zones Humides

5 observations : n°48-297-336-357-438

Parmi les 5 observations sur la préservation de la nature, l'association Bretagne vivante formule les remarques suivantes :
- Urbanisation : même si le taux d'urbanisation diminue par rapport aux années précédentes, il reste important et il n'est pas possible de continuer ainsi ;
- Protection des zones humides : les engagements restent faibles et les inventaires détaillés des zones humides ne figurent pas ;
- Gestion des ressources : la qualité de l'eau potable distribuée est une préoccupation et il convient de faire un état des lieux à l'échelle du bassin versant alimentant la CARENE (bassin de la nappe de Campbon) ; une mesure ambitieuse serait de restaurer le bocage sur les têtes de bassin versant et de mettre en place les modalités d'une transition agricole ;
- Trame Verte et Bleue : les éléments de connaissance des enjeux de biodiversité ne sont pas suffisamment détaillés et toutes les observations de l'association n'ont pas été prises en compte, notamment les listes d'espèces dont celles des oiseaux avec la LPO (erronées dans le dossier) ; la trame littorale mériterait d'être détaillée ; il faut redonner aux ruisseaux leur fonction biologique et de milieu vivant, sur tout leur cours jusqu'à la mer.

Par ailleurs l'extension de la réserve Pierre Constant à Saint Malo de Guersac inquiète la société de chasse, de même que le développement du chemin dans le marais pouvant nuire à la biodiversité.

Thème 8 - Emplacements réservés (ER)

17 observations : n° 62, 159, 160, 236, 240, 266, 282, 284, 293, 331, 356, 357, 369, 398, 430, 436 et 448.

Ces observations sont diverses. Elles sont regroupées ci-après suivant par commune :

Commune de Besné

- demande de suppression de l'ER n° 16 considéré par l'intervenant comme non fonctionnel (obs n° 369).

Commune de Donges

- demande de modification de l'ER n° 23 sollicitée par la Commune pour permettre l'extension du cimetière (obs n° 448).

Commune de Pornichet

- demande pour connaître l'usage des élargissements de voies prévues dans le cadre des ER n°s 34, 53 et 55 (observation 236),
- demande de suppression de l'ER n° 46 en raison des travaux d'aménagement du carrefour des avenues des Gentianes et Villès Babin qui viennent d'être réalisés, en Juin 2019 (observation 240),
- demande de modification de l'ER n° 50 parcelle AV 695 en limitant son emprise à une largeur de 2 m pour assurer un passage (observation 284),
- demande de l'association PROSIMAR pour qu'une règle de protection soit précisée pour l'ER n° 54 (obs 356),
- demande générale de l'association PROSIMAR pour l'établissement d'un plan de circulation intra-urbain pour Pornichet, plan annexé au PLUi. Cette demande se rapporte aux ER de la commune correspondant à des aménagements de voirie (obs 356).

Commune de Saint-André-des-Eaux

- demande pour que les travaux d'aménagement de la route du Châtelier correspondant à l'ER n° 69 intègrent la réalisation de trottoirs et de passages pour piétons jugés importants en raison du trafic existant sur cette voie (observation 62).

Commune de Saint-Joachim

- demande de suppression de l'ER n° 84 sollicitée par la commune, l'aménagement de voirie correspondant sur la RD 16 ayant été réalisé (observation 266),

Commune de Saint-Malo-de-Guersac

- inquiétude de l'association de chasse sur le périmètre de la réserve Pierre Constant correspondant à l'ER n° 95, sur l'aménagement cyclable prévu en bordure du Brivet correspondant à l'ER n° 106 et d'une manière plus générale sur la création de chemins en zone humide en raison de la richesse de la biodiversité présente (observation 159),

- demande de renseignements sur la présence de l'ER n° 59 en fond de la parcelle AC 252 (observation 160).
- opposition des propriétaires concernés à la création du chemin correspondant à l'ER n° 110, en raison notamment de l'absence de justification (observations 282, 293 et 430),
- accord de principe pour la cession des terrains nécessaires aux aménagements prévus sur les ER n°s 115 et 116 (observation 398).

Commune de Saint-Nazaire

- demande pour connaître l'usage prévu de l'ER n° 121 (observation 331),
- demande du Club immobilier nantais pour connaître les équipements de voirie mis en place , sans toutefois identifier les ER concernés (observation 357).

Commune de Trignac

- demande de rendre constructible la parcelle BC 195 concernée pour partie par l'ER n° 148 (observation 436),
- Par ailleurs la commune suggère la création d'un Emplacement Réservé permettant l'accueil de camping-cars, près de la rue du Brivet .

Thème 9 - Habitat

23 observations : n° 32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463

Ces observations abordent différents sujets qui demandent des réponses :
- Changement de destination : obs n°164 , 247, 325, 335, 170,
- Hauteur et limites séparatives : obs n°190, 419, 53,
- Conserver l'architecture existante, mieux encadrer le bâti contemporain à venir: obs 307, 463
- Réhabilitation, Rénovation : obs 71, 93,
- Limiter l'urbanisation : 79, 463,
- Dossier PROSIMAR : l'observation 356 appelle des réponses sur de nombreux sujets (dont entre autres l'habitat).

NOTA :
L' observation 110 comporte des documents d'analyses succincts du PLUi, dont une partie sur l'habitat, qui s'ils n'impliquent pas de réponse, méritent une attention particulière sur les remarques et propositions qui pourraient être prises en compte.
L' observation 351 mentionne un coût élevé de l'immobilier pour les jeunes ménages.

Thème 10 - Opérations d'aménagement et de programmation – OAP

41 observations :n° 4-44-45-53-65-94-95-98-101-102-117-142-143-144-179-222-235-237-243-244-252-253-254-270-292-294-309-320-340-343-355-356-365-374-375-378-408-418-442-444-456 :

Les 41 observations portent sur les 10 OAP suivantes :

- OAP 2 Pré Allain, Saint-André-des-Eaux (45 94 101 102 143 329 374) : les riverains de l'OAP s'inquiètent de sa proximité avec leur habitation et demandent de réduire les objectifs de densité et la hauteur maximale autorisée sur le secteur en appliquant les règles de la zone

UBb2 ; ils demandent de limiter la suppression des arbres anciens et de créer la liaison douce en concertation avec eux ;

- OAP 14 Près de l'Etang, Pornichet (222 237 270 309) : trois personnes, ayant des terrains construits ou non dans la partie nord de l'OAP, demandent que le classement de leurs terrains passent de 2AUa en 1 AUa, en gardant la maîtrise foncière afin de pouvoir construire rapidement ; ces parcelles sont desservies par un chemin privé et par les réseaux ;

- OAP 21 Petit Canon, Pornichet (330) : une personne demande d'inclure sa parcelle HO 559 dans l'OAP ;

- OAP 26 quartier maritime et portuaire, Saint-Nazaire (292, 355) : l'association du Petit Maroc indique que la notion d'interface réservée aux secteurs de contacts et d'échanges ne paraît pas adaptée à leur quartier ;

- OAP 29 avenue des Evens à Pornichet : des riverains demandent de respecter les préconisations de l'AVAP pour le bâti et de conserver le parc boisé le plus naturel possible ;

- OAP 31 Leroy- Plaisance, Pornichet (320) : les riverains et les habitants (dont les habitations sont incluses dans l' l'OAP) s'inquiètent de la densité de l'OAP et de la création de la voie inter-quartiers ;

- OAP 33 Saint-Sébastien sud, Pornichet (418) : une personne s'oppose aux principes d'aménagement : les objectifs généraux de la planification de la fiche explicative sont peu convaincants, imprécis et contradictoires, et ne prennent pas en compte la réalité et les besoins collectifs du quartier ; le projet tel que présenté n'est pas réellement justifié et porte atteinte à la qualité de vie de manière disproportionnée par rapport aux objectifs poursuivis ;

- OAP 39 Aisnes, Trignac (365 375 442 444) : les 84 membres de l'association du bout d'Aisnes demandent la suppression de cette OAP (terrains hors agglomération constituant un corridor écologique) ; la commune de Trignac (obs 444) demande également la suppression de l'OAP ;

- OAP 42 Ilôt Grée, Saint-Malo-de-Guersac (144 252 253 254 343) : les propriétaires d'une grande partie des terrains demandent que certaines contraintes soient supprimées et que le périmètre du projet soit réduit, car elle impose des contraintes abusives au projet privé et pénalise le modèle économique du projet : supprimer l'exigence de vue depuis la RD 50, pas de parkings mutualisés des deux côtés, accès seulement par la rue Laennec puis accès routier à chaque lot disposant d'un garage, suppression de l'îlot central de verdure, pas de piste cyclable ouverte à travers l'îlot ; les propriétaires des parcelles AI 3 1 4 361 5 6 constituées de fonds de jardin demandent leur exclusion de l'OAP ;

- OAP 47 Clos Miraud 2, Chapelle-des-Marais (65) : un riverain s'inquiète pour sa perte de tranquillité et demande une concertation pour le projet de liaison douce.

Par ailleurs,

- deux communes demandent la création d'une nouvelle OAP sur leur territoire :
  - La commune de Saint-André-des-Eaux demande la création d'une OAP dans le zonage UBb2 de la ZAC Ilôt du Pré du Bourg (+ obs 98) avec les caractéristiques suivantes : mixité de forme urbaine permettant des toits à deux pentes et non exclusivement des toits en terrasse ; hauteurs maximales des constructions : 4,5 mètres pour H1, 9 mètres pour H2 ; hauteurs maximales pour les bâtiments collectifs : 7 mètres pour H1, 11 mètres pour H2, ces derniers devant être localisés dans la continuité des plus hauts volumes des bâtiments préexistants près de l'opération « Pré Saint André » ; cette demande permettra de répondre à la demande de desserte exprimée par l'observation 98

  - La commune de Montoir-de-Bretagne demande la création d'une OAP au Champ Rocheau, dont elle joint le plan de ce projet .

- Quatre communes émettent des observations sur les OAP suivantes :

  - OAP 5, 6, 7 à Saint-André-des-Eaux : la commune demande que soit retirée la notion de bande de 20 mètres dans le zonage UAb4 et que, dans ces OAP, la hauteur maximale des bâtiments collectifs soit limitée à 7 mètres pour H1 et à 11 mètres pour H2 ; pour les sites de Blanche Couronne nord et sud et de Anne de Bretagne nord et sud, elle demande de remplacer le pourcentage de réalisation des « logements prévus en accession locatif sociale » par « logements prévus en accession aidée » ;

  - OAP 25 Gavy, Saint-Nazaire : la commune demande une adaptation de l'OAP du secteur de Gavy et du règlement de la zone NA1, afin de tenir compte des études en cours et permettre notamment l'implantation d'une base nautique près de la plage de Porcé ;

  - OAP 51 les Clos Galants est, Donges : la commune demande que le principe de respecter un épannelage progressif depuis le secteur des Clos Mignons vers la rue des Écoles devienne un intangible du projet ;

  - OAP 55 Océane-Acacias, Trignac : la commune demande de différencier les secteurs déjà urbanisés en UAc2 de ceux actuellement en friches 1AU4 et de calquer la limite entre les zones sur les limites du PLU en vigueur sur Trignac ; elle demande de porter la limite de la zone 1AU4 en appui de la voie ferrée Paris – Le Croisic,

- Des PPA émettent des observations sur les OAP suivantes :
  - OAP 12 Brais nord, Saint-Nazaire : le Conseil départemental (CD 44) indique que, une fois urbanisé, ce secteur présentera toutes les caractéristiques d'une agglomération et que la limite d'agglomération devra donc être repoussée pour englober l'OAP jusqu'au giratoire ;

- OAP 19 Butte d'Ermur, Pornichet : la Chambre d'agriculture considère que la réalisation de l'OAP entraînera une perte totale des espaces agricoles exploités et demande la préservation de cet espace par un reclassement en A, au moins sur la partie nord du site ;
- OAP 41 les Dabonnières, Saint-Malo-de-Guersac : le CD 44 souhaite que ce secteur soit desservi au maximum par deux accès sur la RD 50 ;
- OAP 48 les Hameaux du Parc, Besné : le CD 44 demande de traduire dans l'OAP le risque de déversement du trop-plein des bassins de rétention d'eau mis en place près de la RD 773 ;
- L'État signale que 12 OAP sont concernées par les risques d'inondation ou technologiques et que les inventaires des zones humides ne sont pas pris en compte.Il fait des observations détaillés sur la plupart des OAP dans son annexe technique.
  De plus il signale que l'OAP du Petit Canon empiète sur la coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire ;

Thème 11- Règlement écrit
38 observations : n° 8–9-110-122-147-149-169-228-229-234-246-271-279-280 290-292-294-300-302-314-328-339-349-350-356-357-360-382-385- 397-400-404-408-413-434-444-449-454

Ces observations touchent précisément à certains articles du règlement écrit, sachant toutefois que certains sujets relatifs au règlement ont été classés dans d'autres rubriques, notamment celles des Opérations d'Aménagement et de Programmation, voire des modifications de zonage qui lui sont très liées :
1°) Certaines demandes relèvent d'une adaptation, d'une modification du règlement, voire d'une demande de dérogation à tel article du règlement, le plus souvent dans l'intention de réaliser un projet personnel de construction, disposer plus librement de leur bien ou profiter de leur environnement ; voici ces demandes :
- revoir la rédaction de l'article du règlement de la zone UBa2 concernant les voies d'accès (observation n°9),
- revoir les règles de construction en limite séparative (obs n°122),
- permettre de construire en zone AA1b une clôture « style PVC » pour réduire les vis-à-vis à un endroit où des arbustes pousseraient difficilement (n°328),
- autoriser en zone UBa1 l'édification d'une clôture à 2m05 de hauteur (n°382),
- autoriser les constructions au-delà de la limite de la bande constructible des 30 mètres prévue dans le règlement en zone UHa1 et zone UHa3 (n 169 et 234), et de la bande constructible des 40 mètres en zone UIa (n°404),
- donner la possibilité de construire en limites séparatives latérales en zone UBa2 comme cela est possible en zone UBa1 et UBa5 (n° 229),
- réduire à moins de 60% l'emprise au sol des constructions et réduire leur hauteur en zone UIa (n°149),
- augmenter les possibilités de construire en zone UHa3 en permettant que l'emprise au sol de 30% puisse s'appliquer sur la totalité d'une parcelle : le règlement s'appliquant à cette zone en matière d'emprise et d'implantation restreint trop fortement la possibilité de construire sur une parcelle compte tenu de la configuration de celle-ci. (n° 434),

- permettre la construction d'un garage attenant à une maison sur une parcelle classée en zone AA1 (n°290),
- autoriser une propriétaire d'une maison en rénovation, située en zone AA1a, à réaliser son projet d'y accueillir des personnes âgées non dépendantes (n°228),
- revoir le règlement de la zone AA1a pour limiter les possibilités d'y installer des logements (n° 454),
- obtenir des renseignements sur les échéances prévues pour l'évolution de zones AB (n°339),
- modifier le libellé attaché à la maison sise sur la parcelle 132 AT 50 en supprimant la mention « patrimoine agglomération estuarienne (…) et lui donner ainsi le même statut que la maison voisine, les deux maisons mitoyennes formant un même ensemble (n°302),
- refuser le classement d'un domicile en « bâti patrimonial » sans qu'il y ait eu une information préalable, une rencontre, un débat (n°350),
- veiller à ce que l'application des dispositions réglementaires favorise une bonne gestion du chemin côtier (n° 147),
- refuser la création d'un chemin piéton sur une propriété privée à proximité de bâtiments agricoles (n°246),
- supprimer un linéaire commercial en raison d'un changement de destination de locaux (n°400).

L'auteur de l'observation n°449 précise qu'il a engagé des frais sur sa parcelle pour la rendre viable mais en raison de son classement en zone UIa, l'implantation d'une construction est problématique : il estime, de ce fait, avoir subi un préjudice.

2°) Demandes et observations produites par des particuliers portant sur des questions d'ensemble :
- Le projet de PLUi supprime la coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire, ce qui est contraire aux préconisations du DOO du SCoT (n°385).
- Au sujet des clôtures, comment la CARENE contrôlera-t-elle les clôtures, particulièrement en zone UBa4 dont le règlement demande d'éviter la fermeture des paysages en limitant les clôtures opaques ? (n°271).
- Au sujet des clôtures en zone AA1b, pourquoi imposer du grillage dans les cinq premiers mètres en limite séparative et laisser le reste en composition libre ? Il serait préférable de favoriser une continuité de matériaux identiques sur l'ensemble de la limite séparative et privilégier le bois en secteur agricole ou un muret de pierre lorsque le lieu s'y prête (n° 279).
- Une personne s'interroge sur la nécessité pour les communes d'édicter des règles en matière de clôtures, elle évoque la hauteur des constructions en lien avec la réglementation RT2012, et elle estime que « sur trois points (le zonage, les matériaux interdits et dits médiocres, l'interdiction des toitures blanches), le PLUi ne part pas sur de bonnes bases et ne fait que reprendre des extraits copiés tels quels des anciens PLU : différences de traitement des communes, illégalité de l'interdiction de matériaux, frein de la transition écologique(…) » (n°110).
- Au sujet du patrimoine bâti de Pornichet, pourquoi interdire les vérandas visibles de l'espace public dès lors qu'elles s'inscrivent dans la qualité architecturale du bâtiment ? (n°314).
- Il est demandé le retrait de l'article 2 du règlement de la zone UBb3 qui autorise les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts etc. (n°280).

3°) Demandes et observations présentées par les associations et par les organismes professionnels :

- Des habitants du Petit Maroc demandent que soit créé un secteur UA1pm avec les règles spécifiques au quartier et ils estiment que le règlement du secteur UAd est très imprécis quant au devenir du quartier (n°292).
- L'association PROSIMAR (n° 8 et n° 356) présente quelques réflexions de portée générale d'une part et des remarques concrètes de détail d'autre part :
1. Réflexions de portée générale sur la densification, l'orientation urbanistique, AVAP, EBC, division foncière, patrimoine naturel et paysager, patrimoine urbain et architectural,
2. Sur le Règlement graphique [Commune de Pornichet],
3. Sur le Règlement écrit,
4. Sur les OAP,
5. Conclusions.
Toutes ces réflexions sont accompagnées d'exemples précis avec des plans détaillés et des propositions de modifications.

- ATLANSUN (obs. n° 349) estime que, dans le projet de PLUi, la disposition générale "art 2.3.6.2. Installations de dispositifs d'EnR", qui introduit une obligation pour un certain nombre d'opérations de produire 25% d'énergie renouvelable, constitue une excellente disposition, et qu'il est souhaitable d'élargir la disposition générale de cet article à toutes les destinations de bâtiments, en intégrant les services et les activités commerciales.

- SYDELA (Syndicat Départemental d'Énergie de la Loire Atlantique) (obs n°360) :
Le SYDELA rappelle le texte de l'article 2.3.9.2 des Dispositions générales du Règlement relatives aux Installations de dispositifs d'EnR dans les zones UE et suggère de ne pas restreindre la disposition de l'art. 2.3.9.2 aux seuls bâtiments industriels (dont l'artisanat productif) mais d'y inclure aussi les bâtiments commerciaux et de service.

- PBN (Société des Produits Bitumineux Nantais) (n°300) :
La Société PNB qui dispose d'une centrale d'enrobage à chaud à Montoir-de-Bretagne, sur les parcelles appartenant au Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire demande une modification du Règlement écrit de la zone UEe : il s'agit d'apporter un complément à son article 2.2 "pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur les constructions possibles dans cette zone".
L'article 2.2 de la zone UEe serait ainsi rédigé:
« 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions
Sont autorisés (…)
- Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés *ou en lien avec les activités industrielles de la zone;"*
- Les constructions destinées à la restauration (…) »

- SONADEV (n° 294) :
la SONADEV demande que des rectifications soient prises en compte dans le futur PLUi.
Ces demandes de rectification sont présentées dans le cadre des projets qui lui ont été confiés et qui concernent les concessions d'aménagement mentionnées dans son courrier.

Le GPMNSN (Le Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire) (obs n° 408) a remis un courrier daté du 8 Août 2019 dans lequel sont listées toutes les questions ayant fait l'objet de nombreux échanges entre le GPM et la collectivité:
- Emplacement Réservé pour un port de plaisance,
- Orientation d'Aménagement et de Programmation "Quartier Maritime Portuaire",
- Secteur avant-Port,
- Zone UEm,
- Réserve foncière de Locherais,
- Développement sur la ZIP de Montoir-Donges,
- Et quelques points divers sur le règlement UEe1 .

- CINA (Club Immobilier Nantais) (n°357) :
Le CINA pose des questions, émet des remarques et des propositions relatives :
- aux plans et cartes,
- à la mixité sociale,
- à la hauteur des bâtiments collectifs en UAa1cv,
- aux stationnements,
- aux installations de dispositifs d'EnR
- au zonage UEa et aux « périmètres tertiaires ».

4°) Demandes et observations présentées par des Communes :

- Commune de Saint-Nazaire (obs. n°413) :
Les personnes référentes du Conseil citoyen des quartiers Immaculée, Villeneuve, Québrais, Landettes et Monsieur l'Adjoint Jean-Luc Séchet demandent d'examiner la possibilité réglementaire d'installer une guinguette sur les bords du lac du Bois Jolland, pour animer les lieux et créer un lien intergénérationnel.

- Commune de Saint-Joachim (obs. n°397) :
Madame le Maire de Saint-Joachim constate :
- que le règlement du PLUi interdit en zone UIb les constructions destinées aux commerces et activités de services, à l'exception de celles citées à l'article 2.2. ; La restauration qui est "une sous-destination de la destination commerces et activités n'étant pas autorisée dans les exceptions, il convient par conséquent de modifier cet article en autorisant les constructions destinées aux commerces de restauration.
- que dans ce même article, il est prévu des constructions destinées au commerce de gros qu'il n'est pas concevable d'autoriser en zone UIb et qu'il convient donc de supprimer.

- Commune de Trignac (obs. n°444) :
La commune de Trignac rappelle les observations déjà exprimées dans sa délibération de juillet 2019
Voici celles qui concernent le règlement écrit :
- en zone UIa permettre l'implantation de constructions dites en "double rideau",

- en zone 1AU4 interdire les entrepôts,
- en zone UEa (Petite Ville), mise en correspondance entre règlement et rapport de présentation,

- dans l'annexe stationnement, prise en compte des commerces de faible fréquentation pouvant justifier d'une réduction du nombre de stationnements au regard des tableaux.

- en zone UEa1: imposer un mur coupe-feu pour les constructions industrielles et artisanales implantées en stricte limite de propriété.

Thème 12 - Zones d'activités
12 observations : n° 23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447

Parmi les douze observations :

- L'association de quartier Vivre à Méan-Penhoët (obs 403) demande d'étendre la zone UEe2 "secteur de transition entre la ZIP et le quartier habité de Méan-Penhoët" a minima jusqu'à l'intersection entre la rue de Trignac et la rue Clément Ader afin précisément d'éviter l'installation des nouvelles unités de production classées ICPE aussi près des lieux de vie collectifs et d'activités quotidiennes du quartier, et faire ainsi que cette zone d'interface ait un réel sens, et de réintégrer les parcelles BT 261 209 et 310, utilisées comme parking pour les autocars jusqu'en 2018, dans la zone UAb1 à vocation résidentielle comme le reste de l'îlot, ou à défaut en zone UEe2 d'interface ; ailleurs, d'autres habitants s'inquiètent de la proximité entre activités et habitat ;
- L'entreprise Charrier demande de maintenir le zonage en l'état dans le futur règlement du PLUi de la CARENE correspondant aux sites de la Mariais et de la Maison Noulet à Donges ;
- Trois entreprises demandent des agrandissements en STECAL sur la commune de Donges (obs 23, 27, 431) : entreprise Montfort à la Balluais, société SEAP au Moulin Neuf, société Chouteau à Hélé;
- La commune de Donges demande de ne pas permettre un ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes) au lieu-dit Maison Noulet ;
- L'association des habitants du Village de Gron, Montoir-de-Bretagne,dénonce l'implantation d'une déchetterie à l'emplacement de l'ancienne usine d'épuration, au pied du village, ou du moins demande sa limitation au nord du secteur ;
- La société LIDL 1 rue de Villès Molle à Saint-Nazaire, demande que l'erreur matérielle relative à la parcelle EP n°609 en vue de son classement en zone AE1 et que le règlement de la zone AE précise que la hauteur maximale à l'égout (H1) est de 4,5 ou de 5 m sur le secteur AE1, ceci dans un souci de cohérence par rapport à la réalité commerciale existante ;
- Deux observations s'interrogent sur une partie du linéaire commercial à Saint-Joachim, où il n'y a plus de commerce.

Thème 13 - Zones inondables
4 observations :n° 3- 72-424-432

Parmi, les observations, deux personnes contestent le caractère inondable de leur parcelle :

- Parcelle AM 250 à Pornichet (niveau plus élevé que les parcelles voisines) ;
- Parcelle AV 90 au port Chicard à Saint-André-des-Eaux : après contact auprès de la DDTM, la parcelle n'est pas inondable (personne informée par téléphone), et il y a lieu de modifier le zonage en le limitant à la route et de prendre en compte l'AZI du Brivet actualisé (avis de la préfecture).

➔ **Pour le PDU :**

26 Observations :n° 79, 82, 83, 84, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 119, 145, 146, 173, 218, 224, 244, 255, 274, 292, 306, 319, 327, 348, 356 et 416.

Les observations sont de nature très diverses. Au delà des critiques portant sur le fonctionnement actuel des transports et divers services existants, il y a lieu de noter de nombreuses demandes d'amélioration, de renforcement et de développement des services de transport collectif, ainsi qu'une attente réelle pour les mobilités douces. Les transports collectifs sont souvent jugés mal adaptés aux déplacements domicile-travail.
Les transports de marchandises n'ont par contre pas fait l'objet de questions lors de cette enquête.

Les sujets abordés ont été répertoriés suivant les thèmes ci-après :

- les transports urbains,
- le transport ferroviaire,
- les mobilités douces,
- la voiture et le stationnement.

Les transports urbains

Les observations principales formulées :

- l'attente d'une adéquation avec les nouvelles urbanisations prévues au PLUi,
- la demande d'un plan de circulation intra-urbain pour Pornichet afin d'expliciter les aménagements de voirie prévus,
- l'inadaptation de certains transports scolaires avec les besoins notamment à Donges et à Montoir (horaires, lieux des arrêts…),
- des demandes d'amélioration des liaisons entre Saint Nazaire et Donges et d'une augmentation des cadencements
- des demandes d'une meilleure synchronisation notamment entre T4 et Hélyce
- des demandes précises pour de nouveaux services :
  - une desserte de Donges par le BHNS (Bus à Haut Niveau de Service)
  - des navettes de rabattement vers la gare de Donges
  - une desserte par les transports en commun pour le village de Gron et de Donges vers le port de Montoir
  - une desserte complète du quartier du Petit Maroc allant au-delà du pont mobile.

Le transport ferroviaire

Les dessertes par voie ferrée à partir de Donges sont jugées inadaptées aux besoins tant vers Savenay que vers Saint-Nazaire. La desserte vers Nantes est considérée comme devant être renforcée et améliorée, notamment la desserte par TER considérée comme non adaptée au besoin de déplacement domicile-travail.
Il faut noter une demande d'étude de la réouverture de la ligne Pontchateau - Montoir.

Les mobilités douces : vélos et piétons

On note sur cette thématique diverses critiques sur les équipements existants, des demandes d'aménagements nouveaux et quelques oppositions à des cheminements envisagés.

Les principales observations recueillies :

- un réseau cyclable qualifié de médiocre par un intervenant,
- de nombreux points noirs identifiés pour la circulation vélo dans le secteur ouest de Saint-Nazaire et sur la route de la Côte d'Amour,
- une demande pour améliorer la sécurité des cyclistes dans le secteur Océanis (itinéraire Océanis-école Fernand Buisson),
- une satisfaction des équipements vélo à Pornichet avec demande d'affichage d'une priorité aux vélos,
- une demande pour conserver le passage Emile Duttier à Pornichet en voie piétonne,
- une demande pour une liaison en site propre Saint Nazaire- Donges,
- une demande de réaménagement de l'ancienne voie ferrée Ponchateau - Saint Nazaire en voie verte.

Il a également été relevé trois oppositions à la création de chemins piétonniers ou de pistes cyclables :

- opposition à un chemin référencé sur la parcelle BD 45 chemin du Pissot à Pornichet,
- contestation d'une liaison piétonne au sein des OAP n° 33 et 42,
- opposition à la création d'une piste cyclable le long du Brivet à Saint Malo de Guersac en raison de la présence d'animaux d'élevage à proximité.

La voiture et le stationnement

Diverses propositions ont été formulées sur ce sujet. Il s'agit :

- de développer l'équipement en bornes de recharge pour les voitures électriques
- d'installer des bornes de gaz naturel véhicules (GNV)
- d'étudier la production de méthane et son utilisation pour le transport
- d'inciter à utiliser prioritairement les espaces de stationnement privés lorsqu'ils existent afin de libérer l' espace public

Par ailleurs deux questions spécifiques au stationnement ont été posées :

- quelles places de parking peuvent être mobilisées pour la salle des Forges à Pornichet ?
- comment améliorer le stationnement dans le quartier du Petit Maroc à Saint Nazaire ?

Divers
Une demande de réduction de la vitesse à également été formulée à Pornichet ;
De même une demande de rétablissement d'une liaison maritime entre Saint-Brévin et Saint-Nazaire a été émise.

➔ **Pour le Zonage d 'assainissement des EAUX PLUVIALES :**

21 observations : n° 54 67 104 126 127 154 199 200 201 294 299 334 337 341 352 391 392 405 408 414 439

Ces 21 observations portent sur les eaux pluviales en général et notamment sur les problèmes d'inondation, dont :

- Deux observations (199 et 201) signalent des inondations rue Palissy à Saint-Nazaire, notamment de la copropriété « les Balcons d'Ariane » ;
- Deux observations (352 et 392) signalent des inondations récurrentes rue Daudet à Saint-Nazaire, dont deux en 2018, avec 1,5 m au rez-de-chaussée d'une habitation, ayant entraîné le relogement des propriétaires durant 14 mois ;
- Une observation (201) indique que les caves de l'immeuble 10 place Blancho et 41 bis avenue de Gaulle à Saint-Nazaire sont inondées lors des fortes pluies ;
- Des observations signalent des manques d'entretien des fossés à la Chapelle-des-Marais, Saint-André-des-Eaux, ainsi qu'à Saint-Malo-de-Guersac concernant l'écoulement entre la rue Laënnec et le marais.

Aucune ne porte spécifiquement sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Ce point a seulement été évoqué lors des permanences : situation des parcelles dans les bassins versants et critères de rejet à respecter selon leur sensibilité, coefficient de biotope et son inverse le coefficient d'imperméabilisation.

Dans son avis sur le PLUi, la Région des Pays de la Loire regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants, sur lesquels il serait intéressant de travailler pour limiter les ruissellements et améliorer ainsi la qualité des eaux. A contrario, la commission d'enquête constate que les bassins versants sont très bien détaillés dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

Les observations amènent les questionnements suivants de la part de la commission d'enquête :

- Absence de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales : un SDAEP finalisé aurait permis de préciser en phase 1 les dysfonctionnements existants en termes de sous-dimensionnement des réseaux et de topographie et de proposer en phases 2 et 3 des mesures de traitement en termes de reconfiguration des réseaux et de mise en place de bassins de régulation . Quel est son avancement ?

- Il y a lieu de préciser les compétences, d'une part de la CARENE sur la gestion du réseau des eaux pluviales et d'autre part des communes sur la gestion de la voirie ; en cas de désordres et d'entretien, la répartition semble difficile ;
- Il y a lieu de préciser la relation qui existe entre d'une part l'emprise au sol des constructions fixé au chapitre 3.1.1.1 du règlement du PLUi par zone et d'autre part le coefficient de biotope et le coefficient d'imperméabilisation pondéré définis dans le zonage des eaux pluviales.

➔ **Pour le Zonage d' assainissement des EAUX USEES :**

17 observations : n° 20 104 106 107 108 141 154 166 175 217 299 341 391 394 408 433 460

Ces 17 observations portent sur les eaux usées :

- Un dossier est présenté par l'association CET 2006 pour un projet d'assainissement des eaux usées sur Saint-Nazaire, établi en relation avec les services techniques de la mairie, à prendre en compte ;
- Un dossier est développé par M. Alliot, hydrogéologue, sur la gestion des eaux pluviales, souterraines et usées sur le territoire de la CARENE ;
- Une observation signale un dysfonctionnement à Trignac provoquant des nuisances olfactives ...et un mauvais état des routes ;
- Trois observations demandent pourquoi les habitations ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement : secteur Villes Alain / route de Brais à Saint-Nazaire (obs 166 et 394), village les Pierres Blanches à Besné (obs 433).

Lors des permanences, des personnes se sont renseignées pour savoir à quel moment leur habitation allait être raccordée au réseau d'assainissement collectif dans le cadre du programme établi pour la période 2018 – 2024.

Dans son avis sur le PLUi, la Préfecture de Loire-Atlantique indique que pour l'assainissement des eaux usées :

- La présentation des capacités d'épuration des stations de traitement aurait dû être plus largement détaillée dans l'état initial de l'environnement ;
- Il conviendra d'intégrer dans le rapport de présentation un volet consacré à l'assainissement collectif précisant notamment les bassins de collecte, la capacité organique restante des stations ainsi que les opérations urbaines ou d'activités qui y seront raccordées ;
- Il est rappelé que la capacité des stations à absorber et à traiter les effluents des zones AU constitue un préalable à leur ouverture à l'urbanisation.

Les observations, notamment celle de la préfecture de Loire-Atlantique, amènent le questionnement suivant de la part de la commission d'enquête :

- Absence de schéma directeur d'assainissement des eaux usées : un SDAEU finalisé aurait permis de préciser les dysfonctionnements existants sur le réseau de collecte des effluents et sur les stations d'épuration . Quel est son avancement ?

2- Remarques et Questions des PPA et PPC

Une réunion d'échanges et de concertation sur le projet de PLUi avait eu lieu entre les Personnes Publiques Associées et la CARENE le 17Janvier 2019 avant l'arrêt.
Le compte rendu de cette réunion montre que certaines questions avaient été abordées et que des réponses avaient été apportées.

Cependant les différentes PPA ont émis leurs avis (inclus dans le dossier d'enquête) avec un certain nombre de remarques et questions qui appellent des réponses de la CARENE porteur de projet de PLUI . La commission d'enquête a synthétisé ces remarques et questions en annexe n° 2 du PV.

La liste des PPA consultées est la suivante, mais certaines n'ont pas répondu :
2.1 – Préfecture de Loire Atlantique
2.2 – Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de Loire
2.3 – Direction Départementale des Territoires et de la Mer
2.4 – Direction Régionale des Affaires Culturelles Pays de Loire
2.5 – Agence Régionale de Santé Pays de Loire
2.6 – Parc Naturel de Brière
2.7 – Conseil Régional des Pays de Loire
2.8 – Conseil Départemental de Loire Atlantique
2.9 – Centre Régional de Conchyliculture Bretagne Sud
2.10 – Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique
2.11 – Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire
2.12 – Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint Nazaire
2.13 – Chambre des Métiers et de l'artisanat des Pays de Loire
2.14 – Centre Régional de la Propriété Forestière Pays de Loire
2.15 – Communauté de Communes Loire et Sillon
2.16 – Communauté de Communes Erdre et Gesvres
2.17 – Communauté d'agglomération Cap Atlantique
2.18 – Communauté de Communes Pays de Loire- Saint Gildas des Bois
2.19 – Communauté de Communes Sud Estuaire

3 - Remarques et Questions des Communes

Les Communes ont également émis leur avis avec un certain nombre de remarques et questions qui appellent des réponses de la CARENE, porteur de projet de PLUI. La commission d'enquête a synthétisé ces remarques et questions en annexe n°1 du PV.

3.1 – Besné

3.2 – La Chapelle-des-Marais
3.3 – Donges
3.4 – Montoir-de-Bretagne
3.5 – Pornichet
3.6 – Saint-André-des-Eaux
3.7 – Saint-Joachim
3.8 – Saint-Malo-de-Guersac
3.9 – Saint-Nazaire
3.10 – Trignac

4 – Remarques et Questionnements de la Commission d'Enquête sur :

- Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale :
  L'État conteste cette compatibilité dans ses remarques notamment sur les possibilités de construire en hameaux.
  Le Pôle Métropolitain demande des justifications pour la construction dans les hameaux.

- Compatibilité avec la loi littoral :
  L' État conteste la possibilité de développer l'habitat dans les communes soumises à la loi.

- Zones humides :
  Les éléments d'identification n'ont pas été pris en compte dans les zones U et AU.

- Économie d'espace agricole :
  La limitation des enveloppes urbaines en hameau libèrent des terres pour l'agriculture zonée en A mais en réalité qui ne seront pas ou difficilement exploitables .
  A l'inverse le développement des zones d'activités à Brais et d'habitat à Ermur ainsi que les zones AB à Saint-André-des-Eaux impactent l'activité agricole.
  Ces contradictions interrogent sur l'efficience de la politique de préservation des espaces agricoles .

- Interface entre l'habitat et les activités industrielles :
  Comment comptez vous gérer cette interface et qu'elle suite envisagez-vous ? (exemple : proposition de « vivre à Méan Penhoët »).

- Chaumières : Pensez-vous établir un cahier de suivi pour la résolution des problèmes des chaumières ?

- OAP : quelles sont les conséquences pour des propriétaires privés dans le cas d'une OAP avec opérateur unique ?

La Commission d'Enquête rappelle que le présent procès-verbal n'a pour d'autre objet que de retranscrire de manière objective et neutre, les observations, propositions du public reçues pendant l'enquête publique.

Nous vous saurions gré de bien vouloir étudier avec attention l'ensemble de ces observations et / ou interrogations, et de nous adresser un Mémoire en Réponse dans un délai de 15 Jours à compter d'aujourd'hui 10 Octobre.

Ce document sera joint au dossier d'enquête avec nos conclusions et Avis.

La Commission d'enquête :

Jany LARCHER, Jean-Pierre JOUTARD, Gérard LAFAGE, Alain RINEAU

Gilbert FOURNIER (Président) :

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, les membres de la commission d'enquête remettent ce jour, jeudi 10 Octobre 2019, leur PV de Synthèse au porteur de Projet :

Monsieur Alain MICHELOT **Madame Laetitia QUELLARD :**

Monsieur François CHENEAU **Monsieur Stéphane BELZ**

Monsieur Jean Jacques LUMEAU **Monsieur AUDRIC** **Monsieur DUFOUR**

CARENE

Enquête publique

PLUi, PDU, zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Tableau des observations du public, classées par thématiques

Nota : ce tableau, mis en annexe du procès-verbal de synthèse remis à la CARENE, est un document de travail. Celui-ci sera corrigé pour insertion dans le rapport d'enquête : les noms seront classés par ordre alphabétique et les doublons seront supprimés.

n° obs	Auteur	Annotation	Thématiques
376	Anonyme	Cette observation signale l'importance de sécuriser la ferme biologique "Entre chèvres et choux" à saint Marc sur Mer en maintenant l'accès actuel en zone agricole	agriculture en zone urbaine
323	MOUTAULT	Mmes MOUTAULT Sabrina et Elodie installées à la ferme "Entre chèvres et choux" route de Cromlech à Saint Nazaire demandent: 1- de laisser les parcelles EP 469 et EP 468 en zone agricole afin de conserver l'accès à la ferme . Le chemin d'accès aménagé avec l'accord des propriétaires se situe sur ces parcelles. 2- d'autoriser la mise en place d'un camping et la construction de bâtiments non agricoles (accueil, sanitaires) sur l'exploitation comme discuté pour le PLU précédent.	agriculture en zone urbaine changement de zonage

424	Guiheneuf Patrick	M. Patrick GUIHENEUF, 64 La Robinais Crossac, représentant syndical de la Coordination rurale, signale que les auteurs du PLUi n'ont pas décelé les deux gros handicaps de l'agriculture Nazairiene (élevage bovins) qui sont : - d'une part les problèmes liés à l'artificialisation des terres hautes (choix de construction en linéaire et en lotissements pavillonnaires en campagne , ce qui consomme trop de surface naturelle et pose des problèmes d'accès aux parcelles situées en arrière , rend difficile la circulation avec le matériel agricole , et accentue la vitesse de la montée des eaux des marais dû à cette imperméabilité des sols ; - d'autre part les règlements d'eau et le maintien effectif des niveaux d'eau, de la Commission Syndicale de Grande Brière Mottiere et du Syndicat du Bassin Versant du Brivet sont trop élevés pour un entretien convenable par pâturage au printemps dans les parcelles inaccessibles en tracteur ; ainsi les auteurs de ce PLUI n'ont pas diagnostiqué l'enjeu environnemental, économique et sanitaire que représente la gestion des marais de Brière que seuls les éleveurs de bovins peuvent entretenir gratuitement ; résultat de cette gestion des niveaux : cinq milles hectares de friches au sens de l'arrêté préfectoral. Il demande de revoir les points suivants sur : A) Le règlement écrit : 1) en page 13 : interdire toutes constructions (à usage d'habitation) à moins de 50 mètres des mares effectives et existantes car de nombreuses espèces aquatiques transitent par ces mares pour leurs reproduction ou leur alimentation (grenouilles, tritons, couleuvres, insectes,etc....) ; bien répertorier les mares sur le plan ; 2) en page 20 : après les termes "changement de destination" rajouter "et qu'il ne génèrepas de diminution de la surface d'épandage des effluents agricoles " 3) Interdire le développement du photovoltaique au sol sur les espaces naturels ou agricoles pour éviter la concurrence et la pression foncière avec les surfaces agricoles ; 4) Interdire tout les nouveaux accès pour desservir de nouvelles constructions agricoles (bâtiments d'exploitations , logement de fonction)sur toutes les routes départementales en zone A ; 5) Interdire la création de nouveaux logements de fonction, puisqu'il y a de moins en moins d'actifs agricoles ; 6) En zone N, Interdire toutes constructions à moins de 35 mètres des berges des cours d'eau au lieu de 5 mètres, du fait du risque de débordement ; 7) Création d'une nouvelle zone Naturelle Stricte NA3 spécifique aux marais de tourbe inondables de Brière et à leur frange (marais indivis et marais privé) avec un pastillage NH en zone déjà construite pour interdire tout affouillements de tourbe même temporaire, tout apport de matériau non naturel et dur (gravier ,cailloux), autoriser la reconstitution de la tourbe, qui a brûlé , par l''apport de divers végétaux et autoriser la reconstitution de passage avec des matériaux naturels (terre de terrassement, sable) B) Sur le règlement graphique 1) Changement de N à A : ne pas changer le zonage de N à À sauf justifiant la nécessité de construction de bâtiments de production agricole. 2) Zone NA1 rue de parmentier à Montoir : La zone NA1 de toute la rue de parmentier doit être changé en zone U (UAb, UAc , UBa au choix) puisque cette zone est déjà construite notamment la partie nord de la voie ferrée qui fait partie de l'agglomération de Montoir et de l'enveloppe urbain 3) Zone UIa de l'île de Brecun à St-Joachim doit être classeé en N stricte : le zonage dépasse le parcellaire construit du nord /ouest à l'est de l' Île par l'arrière et est en contact direct avec la zone humide et avec 2 cours d'eau 4) Classement en N stricte des zones et parcelles suivantes : - 3 zones NQa et 1 zone NTb : Les zones NQa situés entre Bais et la maison du garde à ST-Joachim, au sud du bourg de la Chapelle-des-Marais, au sud de la zone NQa de la station d'épuration de la Chapelle-des-Marais et la zone NTb du Fossé Blanc à l'ouest de la Chapelle-des-Marais sont des zones humides effectives et inondables et sont des lieux de quiétude pour la faune ; - Île de Quebitre à la Chapelle-des-marais : le zonage UIa est un peu trop étendu ; en rue de la Métairie, les parcelles D156 , 157 , 158 et D178 , 179 ,180,183 , 184 ,185 ,186 ,187 ,188 et D209 , 210 , 211 , 212 , 213 , 214 , 216 ne font pas partie de l'enveloppe urbaine ; les parcelles D156 , 157 ,158 sont à proximité immédiate d'une mare et sont effectivement humides ; en rue du Bossis, la partie nort/ouest de la parcelle D88 et la parcelle C427 sont humides effectives et ne font pas partie de l'enveloppe urbaine.	agriculture en zone urbaine changement de zonage zones inondables
388	Beïda M et Mme	M et Mme Yahia et FarahBEIDA, 27 avenue du Général De Gaulle Saint-Nazaire, demandent que le zonage "ensemble urbain remarquable où est inscrite leur habitation, soit étendu à leurs jardins.	AVAP et patrimoine

389	Latté M et Mme	Mr et Mme LATTE notent que leur maison d'habitation située au 85 avenue Général de Gaulle à Saint Nazaire fait partie d'un ensemble urbain remarquable dans le PLUi. Ils demandent la conservation de ce classement tant pour les habitations que pour les jardins attenants.	AVAP et patrimoine
89	MICHEL Paul	M. Paul MICHEL, 26 chemin des dames, 44600 St Nazaire, signale deux erreurs : - le tracé du cours d'eau temporaire se prolongeant sur la plage de Porcé est à revoir ; - le bâtiment, situé sur la parcelle 184DM363 et classé comme fabrique de jardin XIXème dans l'étude d'architecture balnéaire correspond à l'ancien phare de Porcé (1895), récemment réhabilité ; son adresse réelle est 15 chemin du phare de Porcé ; L'avant feu de ce phare était implanté sur une petite jetée à laquelle on aboutit par un bel escalier de granit ; cette petite jetée est malheureusement laissée à l'abandon par l'administration et ses pierres de granit taillées tombent une à une et elle va bientôt disparaître .	AVAP et patrimoine
366	BONTEMPS Olivier	M BONTEMPS Olivier : Suite à son observation orale lors de la permanence du 30/08 à Pornichet : concernant une parcelle d'environ 1800 m² classée en UBb1, déjà dans l'AVAP , apporte une contribution écrite où il fait plusieurs observations et remarques : - Sa parcelle n°807 (voir plan joint) comporte 7 arbres remarquables dont il conviendrait de revoir la classification - la protection concernant le bâti devrait être mieux justifiée avec des prescriptions mieux adaptées en cas de rénovation M BONTEMPS demande que ces remarques soient prisent en compte dans le cadre d'une modification de l'AVAP Il signale qu'une trame EBC dans la partie centrale de sa parcelle ne se justifie pas (n'est plus un espace boisé mais un espace libre engazonné): il s'oppose à cette procédure de classement EBC dont le découpage le pénalise (voir ses arguments dans le document joint avec un plan à l'appui)	AVAP et patrimoine EBC changement de zonage
356	PROSIMAR Association	Le Président de l'Association PROSIMAR avait déjà déposé un dossier concernant les réflexions et les souhaits des membres de cette association lors de la permanence du 20 Août 2019 à Pornichet (voir observation n°8). Un autre membre de l'Association s'est exprimé sur un point du règlement écrit où il demande le retrait de l'article 2.2 dans la zone UBb3 (voir observation n°280) Dans cette observation 356 , le Président de l'Association PROSIMAR remet un dossier de 21 pages L'introduction mentionne la difficulté d'absorber une telle quantité de documents en peu de temps. Puis il décrit l'association agréée au titre de l'Environnement et de l'Urbanisme. PROSIMAR est concernée prioritairement par le quartier Sainte Marguerite à Pornichet mais également intéressée sur l'ensemble de la commune par le plan de circulation, les règles d'urbanismes et l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), PROSIMAR présente dans ce dossier quelques réflexions de portée générale d'une part, et des remarques concrètes de détail d'autre part: 1. Réflexions de portée générale (densification, l'orientation urbanistique, AVAP, EBC, division foncière,patrimoine naturel et paysager, patrimoine urbain et architectural) 2. Règlement graphique [Commune de Pornichet] 3. Règlement écrit 4. OAP 5. Conclusions Toutes ces réflexions sont accompagnées d'exemples précis avec des plans détaillés et des propositions de modifications. Il convient à la Carene d'apporter des réponses à chacun des points exposés	AVAP et patrimoine EBC ER OAP PDU Règlement écrit habitat
1	Lefort Nelly	Mme Nelly LEFORT, Saint-Marc en Saint-Nazaire, demande que la parcelle EN56 (bd Dumont d'Urville à Saint-Marc-sur-Mer), classée en AA2 et qui était autrefois partiellement en zone constructible, soit classée en zone urbaine comme les parcelles voisines ; plan cadastral joint ; il est précisé que le terrain est desservi en eau, électricité et assainissement, mais que l'accès en servitude est encombré par le voisin (matériel, bambous, chêne).	changement de zonage
10	Micouleau Gilles	M. MICOULEAU, 52 route de La Fontaine Tuaud à Saint-Nazaire demande une modification du zonage pour que sa parcelle EY 62 classée en AA1a devienne constructible. M. MICOULEAU a renouvelé sa demande dans ses observations n° 148 et 187.	changement de zonage

103	Voisin Christine	Mme Christine VOISIN demande que la parcelle AE 48, 5 route de la Carioterie Saint-André des Eaux repasse en zone constructible, car une évaluation notariale a été faite en vue d'une donation avec valeur de l'ensemble constructible	changement de zonage
11	OLLIVAUD Maurice	Monsieur Ollivaud 15 allée des Framets à Guérande : sur la Commune de Saint Malo de Guersac: demande de changement de zonage pour 2 parcelles cadastrées AP166 et AP 167 au lieu dit : les Courtils Guilleau (village d'ERRAND) pour un passage de A (agricole) en U (urbanisable)	changement de zonage
112	GRIMAULT Romain	Mr GRIMAUD apporte des arguments pour étayer sa demande de constructibilité de la parcelle ZC 50	changement de zonage
114	MAGRES HOUSSAIS	les deux parcelles sont en limite de la zone UHa1 sans y être insérées	changement de zonage
115	CHAPLAIS Bernard	M. Chaplais possède la parcelle 52 ZY 19 au lieu dit L'Auviais à Donges. IL aurait souhaité qu'elle soit constructible. Elle fait partie d'une zone classée AA1a.	changement de zonage
118	HUITRIC Chantal	Mme Chantal HUITRIC demande la constructibilité des parcelles M 480, L1825, L 1829 et L 504 de la commune de Pornichet.	changement de zonage
12	BIVAUD Jean-Yves	M JY BIVAUD 53 RUE DU PONT DE L'AIGLE / Commune de Besné: parcelle concernée K399 autrefois constructible (CU) et sur le projet 3/4 de sa surface est prévu en NA (naturelle): demande un retour au zonage constructible comme les parcelles voisines (K987, 986, et 304)	changement de zonage
120	POMIES NADINE	Madame POMIES, 124 chemin des Roches 41350 VINEUIL, et MMes DELISSEN et BELLEC viennent confirmer leur demande initiale exprimée dans l'observation n°96 concernant les parcelles HL 777, 778, 779, bien que la lettre datée du 31 août mentionne les parcelles HL 777, 779 et 780. Elles demandent que les parcelles numérotées HL 777, 778, 779 deviennent constructibles, elles sont insérées entre les parcelles HL 776 et HL780 qui sont déjà construites. .Mmes POMIES, DELISSEN et BELLEC écrivent que le réseau d'assainissement des eaux usées est prévu dans le secteur, que ces parcelles classées en zone agricole ne seront jamais cultivées et qu'elles constituent une dent creuse.	changement de zonage
123	Mebkhouti Mathilde	Mme Mathilde MEBKHOUTI, 1 rue chevalier St Georges, 44600 St Nazaire, par courrier à l'attention de la première adjointe à la mairie de Saint-Nazaire, demande que la parcelle HL 1039, de 1300 m2, au 6 rue des Mottais à l'Immaculée ; elle expose le cas de sa famille nombreuse et sa demande d'accéder à un T6 locatif, alors qu'elle vient d'hériter de ce terrain où elle pourrait construire ; plan cadastral local joint, mais erroné sur la limite de constructibilité.	changement de zonage
124	BOURDIC Gisèle	Mme Gisèle BOURDIC , 6 rue de Kerbouchard, Batz-sur-Mer, par courrier au maire de Trignac, demande de reconsidérer le cas de sa parcelle BE 208 de 2190 m2 située dans le village d'Aucard à Trignac, car elle n'a plus vocation à rester en friche et n'est plus grévée par la conduite d'eau (projet abandonnée). plan cadastral joint.	changement de zonage
13	LE BOUQUIN Joseph	M Joseph LE BOUQUIN 15 route Dissignac à Saint Nazaire Parcelle cadastrée EV n° 342 : demande d'étendre la zone UHa3 à l'ensemble de la parcelle dont une partie est en zone agricole AA1a : plusieurs courriers sont annexés dont un de la DGA de St Nazaire expliquant les raisons de ce classement	changement de zonage
130	HERVY Daniel	M. Daniel HERVY, 107 rue de La Martinais à La Chapelle-des-Marais, demande que la parcelle D 188 soit constructible. Cette parcelle est classée en NA1 et comporte un espace boisé répertorié.	changement de zonage
131	ROCHEFOR T Odette	Mme Rochefort possède la parcelle 30 AN 499, à La Chapelle-des-Marais. Cette parcelle est située en zone AA1a (agricole pérenne). Elle aurait souhaité la vendre en tant que terrain constructible: eau et électricité dans la rue. Cette parcelle s'insère dans un environnement (sur 3 côtés) construit d'habitations.	changement de zonage
136	LESTRADE Michel	M. LESTRADE, 19 rue Pradier 92410 Ville d'Avray, fera une observation sur le registre dématérialisé au sujet de la parcelle H 559 située rue du Petit Canon à Pornichet, classée en AA1a.	changement de zonage
139	VEILLOT Marie	Mme Veillot demande un changement de zonage pour rendre constructibles les parcelles AL 255 et AL 256 secteur du Pin, commune de Saint Malo de Guersac.	changement de zonage

14	ELAN Anthony	Au nom de ses grands-parents, anciens agriculteurs âgés, M. ELAN, 5 rue Paul Emile Victor Saint-Nazaire, ayant un projet immobilier pour s'installer près d'eux, demande que les parcelles EW 157 et 158 situées à Dissignac en Saint-Nazaire, classées en AA1 deviennent constructibles pour la partie située en bordure de route. Ces parcelles se situent à proximité des réseaux dont l'assainissement EU ; elles sont hors PEAN. Ces parcelles sont en dent creuse avec de nombreuses parcelles construites autour. pièces jointes : extraits du PLUi et de la photos aérienne avec indication de la limite de constructibilité demandée(doc n° 6), photos du site et des habitations proches.	changement de zonage
148	MICOULEAU Philippe	M. MICOULEAU, 52 route de la Fontaine TUAUD à Saint-Nazaire, demande que la parcelle EY 62 lui appartenant soit située en zone constructible, ainsi que les parcelles voisines qu'il cite, EY 508, EY 509 et EY 666 et les parcelles EY 506 et 507 mentionnées sur l'un des plans. M. MICOULEAU confirme ici sa demande présentée dans l'observation n°10 et n°187.	changement de zonage
15	INDIVISION PENEAU VALENTIN	INDIVISION PENEAU VALENTIN sur la Commune de Pornichet: propriétaire de 2 parcelles: K601 et K604 La parcelle K604 est actuellement zonée en constructible La parcelle K601 est zonée en N (Naturelle): demande à ce que cette parcelle soit également zonée constructible	changement de zonage
150	Benaglio - Rivallin Mme et M	M BENAGLIO et Mme RIVALIN dans leur courrier demandent à ce que leur parcelle 184YC104 zonée dans le projet en AA2 soit classée en ULb1 comme les parcelles qui la jouxtent notamment la parcelle YC103	changement de zonage
155	JALLAIS Joel	M JALLAIS 165 rue Laennec à Saint Malo de Guersac, propriétaire des parcelles AI 431,432,433,434 : les parcelles AI 431 et AI 433, ainsi qu'une partie de la 432 sont classées en UBa3 La demande est de classer le reste de la parcelle AI 432 et la parcelle AI434 en UBa3 et non en AA2	changement de zonage
157	CONSORTS BROSSARD	M. Joseph et René BROUSSARD demande la constructibilité de la parcelle ZB 334, située à Montoir-de-Bretagne, classée en zone agricole au PLUi: AA2. Elle est desservie par le chemin établi sur la parcelle ZB 333. Cette parcelle est enclavée (3 côtés) dans un environnement construit d'habitations. L'exploitabilité agricole future de cette parcelle paraît poser question.	changement de zonage
158	ARNOT	M. Jean-François ARNOT, 11 rue de la Rochette à Saint Joachim, dit exprimer une demande au nom de son oncle M. Robert ARNOT domicilié 66 rue Émile Zola à Saint-Malo-de-Guersac : il demande que la parcelle AK 101 à Saint-Malo-de-Guersac devienne constructible, cette parcelle est actuellement classée en zone AB. Il demande aussi que la parcelle AK 103, sur laquelle est sise la maison, "reste constructible dans sa totalité".	changement de zonage
161	DESBOIS Jean-Pierre	Mr Desbois demande que la parcelle ZK 113 lieu-dit la Close des Genêts, commune de Donges qui fat partie d'une dent creuse dans une zone construite soit constructible pour que sa fille puisse y construire.	changement de zonage
162	BAZILE Roger	M. BAZILE Roger demande l'agrandissement de la partie constructible de la parcelle 52 ZN 80 (située à Donges) le long du chemin de la Charpentrais, du côté de la zone urbanisée. Cette parcelle est desservie par les réseaux.	changement de zonage
163	SARDAIS Pascal	Mr Sardais, 65 rue Armand de Gramont à Donges, demande que la parcelle ZP 124 lieu-dit la Sageais commune de Besné passe en constructible en continuité de la zone urbanisée.	changement de zonage
165	HALGAND Roger	M HALGANT demande que la parcelle ZE 531(où se trouve sa maison) zonée AA1a soit zonée en U	changement de zonage
167	AVERTY Philippe	M. Philippe AVERTY, 47 rue du Pont de L'Angle à Besné est venu consulter le dossier au sujet de la parcelle K 970. qui est classée dans sa majeure partie en zone naturelle dans le projet de PLUI alors qu'elle est actuellement en zone urbanisable, il exprime son incompréhension devant ce classement d'une parcelle constituée d'un jardin et d'un verger ancien. Cette première observation est complétée par les observations n° 363 et n°369.	changement de zonage
168	JUDIC Jean-Michel	M Jean-Michel JUDIC, 45 rue nantaise à Pontchateau, propriétaire et représentant familial des héritiers indivis de la parcelle ZP 126, lieu-dit les Touches en Besné, demande son rattachement en zone constructible, car elle en est contiguë.	changement de zonage
17	MOYON CRAND Myriam	Mme Moyon-Crand demande que la parcelle AN 386, située à la Chapelle-des-Marais, soit (maintenue?) constructible: terrain proche d'habitations, mais classée en AA1 et concernée en partie par un EBC. Cette parcelle est voisine d'une "zone" Ula. Accord écrit de Mme Rochefort pour regroupement avec sa parcelle limitrophe AN 499.	changement de zonage

171	THEBAUD	M. THÉBAUD, 41 rue du Pont de L'Angle à Besné, constate que sa parcelle numérotée ZV 28 est classée en zone NA1; il y est mentionné un emplacement réservé n°7 ainsi désigné: création aménagement de fossé lié à l'écoulement des eaux pluviales.	changement de zonage
172	MENARD Pierre	M. Pierre MÉNARD et Mme Marie-Claire MÉNARD, 22 La Poitevinais à Besné, demandent que la parcelle ZO 38 soit constructible, au moins dans sa partie nord en bordure de la route. Cette parcelle est classée en totalité en zone AA1a.	changement de zonage
174	GEFFROY Daniel	M Daniel GEFFROY, 6 allée de Chassepot Pornichet, demande d'intégrer à la zone constructible permettant de développer le village des Forges vers l'est, les parcelles suivantes : L 1828 en bordure de la route de Villès-Blais, B 59 en bordure de la route de Prazillon, L 204 205 206 terrains contigus chemin du Champ Cado et chemin des grndes Fraiches, L 193 197, tous en zone agricole alors qu'ils ne sont plus exploités depuis de nombreuses années ; pourquoi un découpage arbitraire, classant les parcelles L 210 2523 en constructibles et BC 52 et 115 non constructibles en dent creuse ?	changement de zonage
176	Bonnet M.	Monsieur Bonnet 51 Avenue de St Nazaire :pour sa parcelle EY 0150 (à la Croix Sagot) zonée en NA1 : demande un changement de zonage en U	changement de zonage
177	Chasies M et Mme	M. et Mme Chasles, demeurant à Baulon (35), demande que leur parcelle 184 YC 115 (et non EM 115) , située Chemin des Gabourelles à St Marc sur Mer, classée au PLUi en zone AA2 soit classée en zone UBa1 comme la parcelle voisine YD 37. L'exploitation agricole future de cette parcelle semble poser question.	changement de zonage
178	Indivision Denie	Parcelles 184 AR4 (ile de leaufouis) zonée AA1a et 184AR128 (les ruisseaux) zonée aussi en AA1a demande un changement de zonage en U. Ces terrains comportent un assainissement collectif et la parcelle AR128 apparaît comme une dent creuse.	changement de zonage
18	MOYON CRAND Myriam	Parcelle AP 754 située à la Chapelle-des-Marais: Demande de Mme Moyon-Crand de rajouter une bande terrain en zone urbaine (de NA1 vers UBa3), tout en restant à une distance de 25m par rapport à la RD.	changement de zonage
180	Foucret M.	M. Foucret est propriétaire de 2 parcelles 184 HK 262 et 263, situées à Saint Nazaire, classées en zone AAa1 et concernées par un EBC au projet de PLUi. Il demande que la parcelle HK 262 qui est bordée par la zone UHa3, soit rendue constructible pour y établir sa maison d'habitation. Dans ce cadre, M. F. dit vouloir préserver au maximum la végétation existante.	changement de zonage
181	Gautier Christophe	Possède 3 parcelles : 52ZN 327 zonée UHa1, et 52 ZN 328 et 329 zonées AA1a agricole ; demande un changement de zonage en U pour ces 2 dernières	changement de zonage
182	Gautier Gérard	M. et Mme Gautier, demeurant à Guérande, demande que leur parcelle 184 EV 459, située à Dissignac à St Nazaire, actuellement classée en AA1a au projet de PLUi, soit rendue constructible. Cette parcelle touche une zone constructible UHa3.	changement de zonage
184	damu.lebohec@gmail.com	Mr et Mme LEBOHEC 19 avenue d'Helgoat à la Baule demandent que la parcelle AM 117 la Gravelle, commune de Saint Malo de Guersac, soit intégrée à la zone ULa. Ils précisent avoir déjà été expropriés à Montoir de Bretagne.	changement de zonage
185	Le Cadre Jean-Marc	M. Jean-Marc LE CADRE, 31 route de la Virée de Devant à Pornichet, demande que la parcelle EP 138 soit rendue constructible. Cette parcelle est située à Saint-Nazaire: 184 EP 138, zonée en AA1a.	changement de zonage
186	Leroy Raymond	Parcelle 52YB166 zonée en AA1a agricole, demande un changement de zonage en U pour une partie de la parcelle se trouvant en dent creuse (voir document joint)	changement de zonage
187	Micouleau Gilles	M. MICOULEAU, 52 route de la Fontaine TUAUD à Saint-Nazaire demande que la parcelle 184 EY 62 soit constructible, ainsi que les parcelles EY 509, 508, 666. M. MICOULEAU renouvelle ici sa demande déjà exprimée dans les observations n° 10 et 148.	changement de zonage
188	Quertelet - Berger Joëlle	La parcelle 184EP647 zonée AA1a mais avec 1 changement de destination autorisée car elle comporte un bâtiment construit qui peut être réhabilité (Mme RADENAC adjointe de Mme QUELLARD s'occupe du dossier : il s'agirait d'une rectification à effectuer par la CARENE). Mme QUERTELET dépose un document de 2 pages annexés au registre Ce dossier parait avoir été oublié et devrait être pris en compte par la CARENE	changement de zonage
189	Consorts Poyard	Possedent 2 parcelles AP8 zonée AA1a agricole et 184AP292 zonée NA1 : demande un changement de zonage en U (dent creuse)	changement de zonage
19	OLIVAUD Patrick	M. Patrick Olivaud demande le classement en zone "constructible" de la parcelle 52 ZI 6, située à Donges : classée en AA1a au projet de PLUi. Idem pour la parcelle voisine ZI 5 de M. Michel Labarre.	changement de zonage

192	Consorts THOBY Nicole Denis Luc Annie	Les consorts THOBY, Nicole, Denis, Luc, Annie ,101 rue de Penlys à La Chapelle-des-Marais, se demandent pourquoi leur parcelle 30 ZE 45, classée en AA1a dans le projet de PLUi,n'est pas classée en UBa3 alors que la parcelle 30 ZE 67, "encore plus éloignée de la rue de La Saulzaie", est classée en UBa3.	changement de zonage
193	Consorts THOBY Nicole Denis Luc Annie	Ms et Mmes Nicole, Denis, Luc, Annie, consorts THOBY, 101 rue de Penlys La Chapelle-des-Marais s'étonnent que leur terrain 30 AC 170 est le seul terrain de ce secteur à passer dans sa totalité de la zone AU à la zone NA1, alors qu'une bande des terrains arborés situés rue des Coudriers classés dans la zone AU dans le PLU actuel est passée en zone UBa3 dans le PLUI. Ils demandent sont reclassement.	changement de zonage
194	Kennokka Plumer	Mme PLUMER, camping du Bugeau 33 avenue des Loriettes à Pornichet, demande s'il est possible de rectifier la limite d'une zone: supprimer une "pointe" pour faciliter la création de nouveaux emplacements de mobile homes.	changement de zonage
2	Pitard	Mme Brigitte PAUL-PITARD, 19 rue du Pré de ... Batz-sur-mer, demande que les parcelles HR 199 (1158 m2), 449 et 452 (1021 m2) (Saint-Nazaire) soient remises en zones constructibles, car desservies par l'assainissement depuis 2018 et non exploitables par l'agriculture (trop petites et et situées entre des maisons) ; elles ont été exclues du PEAN le 22 novembre 2013 (séance Conseil municipal) car non en continuités écologique et agricole. La demande porte également sur les parcelles de sa sœur HR 420, 448, 450, 453. pièces jointes : extrait de la séance du CM du 22 11 2013 pour l'extraction du PEAN, plan cadastral et courriers échangés avec la CARENE	changement de zonage
202	Berthaud Gérard	M. Gérard BERTHAUD, 15 avenue André Antoine Le Pouliguen, propriétaire des parcelles 31 32 49 50 à Avrillac en Saint-André-des-Eaux, demande que les parcelles 31 et 32, situées en bordure de route, soient rattachées à la zone UHa2, comme toutes les parcelles limitrophes ; une autorisation de remblaiement a été octroyée par la mairie pour la parcelle 32 actuellement en eau et incluse dans la parcelle 31 ; un extrait cadastral et un plan de situation joints.	changement de zonage
204	Catrevaux Jean-Pierre	M CATREVAUX à Saint ANDRE des EAUX demande le retour des parcelles BL43; BL111; BL120; BL117; BL91 en zone 2AUb Il joint un document de 3 pages avec croquis pour étayé sa demande	changement de zonage
207	Haumont André	Parcelle 151 AC 310 zonée AA1b demande passage en U car située en dent creuse et réseaux à proximité et non exploitable ; même demande pour 151 AC 221 ; 2 doc joints OBSERVATIONS n° 207 , 211 et 212 sont identiques	changement de zonage
21	MECHINEAU Jean-Luc	Demande que les parcelles ZL 376 et ZL 15 commune de Donges deviennent constructibles. Ces parcelles sont zonées en AA1a et jouxtent une zone UHa3	changement de zonage
210	Vaillant Michel	Sur la commune de Saint Nazaire, 1 impasse de la lande de Cleux: Parcelle 184 HM 280 zonée AA1a demande passage en U	changement de zonage
211	HAUMONT ANDRE	En doublon avec la n°212 qui elle comporte un plan explicatif	changement de zonage
212	HAUMONT ANDRE	M HAUMONT Demande de changement de zonage pour une parcelle située à Tréhé 44117 Saint André Des Eaux : - AC 310 Zone actuellement en AA1B pour être urbanisable (U) car: - située en dent creuse - tous les réseaux à proximité (entourée de maisons d'habitations) - ne peut pas servir à l'agriculture Demande et remarques identiques pour la parcelle AC 221 Plan joint à la demande	changement de zonage
216	RENAUD Bertrand	M. Bertrand RENAUD demande que la parcelle 13 ZT 42, située à Besné, soit classée en zone constructible. Elle est actuellement classée, au projet de PLUi, en AA1a.	changement de zonage
219	Carnelle Laurence	Au nom de l'association Préservons le Parc des Sports Louis Mahé : Requête concernant le reclassement de l'intégralité du Parc des Sports Louis Mahé en UQa1 au lieu de Uba4 (parcelle AW534) .(voir document joint de 4 pages)	changement de zonage
22	LAPOUGE Marcel	Demande pour que la parcelle ZK 29 lieu-dit Beaubois à Donges zonée en AA1a soit rendue au moins partiellement constructible sachant qu'elle est viabilisée et munie d'un cabanon cadastré.	changement de zonage

223	Mairie de Montoir-de-	La commune de Montoir de Bretagne par courrier de Mme le Maire demande une rectification de la limite entre les zones UBa1 et NA1 rue Ernest Renan pour remettre cette limite à l'identique de celle du PLU communal de 2003.	changement de zonage
226	Couronné Christiane	Mme Christiane COURONNÉ, 14 route de Gavy à Saint-Nazaire, est propriétaire de la parcelle 184 EH 6 classée en zone NA1, elle demande que cette parcelle soit classée en zone UBa1 comme les parcelles situées dans sa proximité immédiate. Elle apportera des documents complémentaires par internet.	changement de zonage
230	Gautier Patricia	Mme Patricia GAUTIER, 31 chemin des Virées Moisson Saint-Nazaire, s'étonne du classement en zone naturelle des parcelles EV 511 149 139 et 158 ; sur la 511, une habitation et deux dépendances ont été construites en 1994 et 2010 ; elle demande d'intégrer tout au moins les parcelles EV 511 et 139 dans la zone urbanisable située à proximité ; le secteur est très urbanisé et le chemin des Virées est viabilisé (eau, électricité, assainissement et téléphone).	changement de zonage
231	Denigot Marie-Paule	Mme Marie-Paule Denigot est propriétaire de la parcelle, située 2 route des virées de Devant à Pornichet, cadastrée132 BA 10. Elle était constructible (CU de 2003) et ne l'est plus: classée en zone agricole AA1. Ce terrain est situé entre 2 maisons, dont l'une en cours de construction. Mme MP. Denigot demande le classement de sa parcelle en zone constructible.	changement de zonage
232	Geffroy Pascale	Demande que la Parcelle BC80 (aire des forges) zonée Na1 : demande à passer en UHa1	changement de zonage
233	Geffroy Pascale	Idem à la n° 232 précédente: demande d'un zonage en UHa1 en référence aux terrains environnants	changement de zonage
238	Rialland Yves	M. et Mme RIALLAND, sont propriétaires de parcelles situées à Pornichet, cadastrées BD 123 à 127. Cet ensemble était précédemment constructible: PC accordé en 1997, CU refusé en 2011 parce que demande de la commune d'une densité de 40 logements/hectare, puis en suite de 30 logements/hectare. Dans le cadre du PLUi, la zone correspondante est maintenant classée agricole. M. et Mme RIALLAND demande le classement de leurs parcelles en constructible: UHa3. Ils avancent les points suivants. Cet ensemble est: - bordé sur 3 côtés par de l'habitat, - proche de zones en fort développement économique, - à proximité immédiate d'un bassin d'emploi, De plus, le bénéfice de son exploitation agricole serait quasi nul.	changement de zonage
24	Ardouin Roselyne	Mme ARDOUIN demande pour à rendre constructible la parcelle HN 566 commune de Saint-Nazaire, ile du Passouer.	changement de zonage
241	Veysset Jean marc	M. Jean-Marc VEYSSET, directeur régional de la société de promotion immobilière Francelot-Khor , 4 avenue Marcelin Berthelot à Saint-Herblain 44800, demande que les parcelles cadastrées K 838, 839, 840p, 841, situées à Pornichet, classées en secteur UHa1 dans le projet de PLUi, "soient à nouveau classées en secteur à projet - secteur UC dans le PLU actuel" pour les motifs qu'il précise: -réaliser 15 maisons individuelles groupées, des maisons de type 4 destinées à l'accession à la propriété pour de jeunes actifs, -urbaniser des "dents creuses "et intégrer le projet dans la quartier, -préserver la végétation existante et les chemins de randonnée. Le terrain est en friche, non entretenu. Monsieur VEYSSET ajoute:" nous avons les accords fonciers de tous les propriétaires sous la forme de compromis de vente".	changement de zonage
242	Collectif du chemin du haut Bignon	Neuf personnes présentes lors de la permanence du 14/9/19 ont demandé à être reçues ensemble. Elles habitent un hameau situé Chemin du Haut Bignon Joli à Pornichet et constitué d'une bonne vingtaine d'habitations. Elles précisent que leurs parcelles étaient jusqu'à présent classées en zone urbaine. Le PLUi prévoit leur classement en zone agricole AA1. Elles demandent le "reclassement" de leur hameau en zone urbaine: UHa3. Elles avancent pour cela les points suivants concernant leurs parcelles: - n'ont pas fait l'objet d'une exploitation agricole depuis au moins 15 ans, - sont déjà construites, - font l'objet d'un traitement discriminatoire par rapport aux parcelles toutes proches (cf le plan joint) classées en zone UHa3, - perdent de la valeur à cause de leur "déclassement" de zone urbaine à agricole	changement de zonage

248	Brossard M et Mme	MMs Broussard Joseph et René sont propriétaires des parcelles ZB 333 et ZB 334 lieu-dit Loncé, commune de Montoir de Bretagne. Ces parcelles sont zonées respectivement en ULa et en AA2. La parcelle ZB 334 est enclavée et desservie par la parcelle ZB 333. Les demandeurs considèrent que dans cette situation la parcelle ZB 334 ne peut pas avoir un usage agricole et ils demandent qu'elle devienne totalement ou partiellement constructible ou qu'elle soit intégrée dans l'aménagement d'un espace communal.	changement de zonage
249	Arnot Jean-François	M. Jean-François ARNOT, 11 rue de La Rochette à Saint Joachim, agissant pour son oncle Robert ARNOT domicilié 66 rue Émile Zola à Saint-Malo-de-Guersac, demande que la parcelle 176 AK 101 classée en zone AB soit constructible. M. ARNOT demande aussi que la parcelle 176 AK 103 soit insérée dans sa totalité en zone constructible.	changement de zonage
25	GRIMAULT Romain	Mr GRIMAULT demande que la parcelle ZC 50 la Crépelais à Donges zonée en AA1a soit constructible.	changement de zonage
250	HAUMONT André	M AUMONT : idem à 212 (voir synthèse) et 211	changement de zonage
256	BIORET Bertrand	M. BIORET propriétaire de la parcelle 13 ZB 102 (et non ZB 13102) demande que le passage prévu pour desservir le secteur 2AUa, situé sur la parcelle ZB 102 à l'ouest des parcelles ZB 101 (et ZB 130) , soit déplacé sur cette même parcelle ZB 102 mais à l'est de la parcelle ZB 101.	changement de zonage
258	VISAGE Christiane	Mme Christiane VISAGE, 52 Le Gros Chêne à Besné, est venue consulter le dossier. Elle a constaté que les parcelles ZI 95 et ZI 96 sont classées en zone AA1a. Les parcelles voisines qui figuraient sur le plan présenté lors de la permanence, ZI 94 et ZI 97 sont aussi classées en zonz AA1a. Elle demande que ces parcelles deviennent constructibles.	changement de zonage
259	CAUSSEQUE Jacques	M et Mme Jean-Jacques CAUSSEQUE, 19 le petit Criaud en Besné, souhaitent que l'ensemble de leur propriété (une habitation), constituée des parcelles ZP 138 139 128 213 210 sur 3748 m2, soit rattaché à la zone UHa1 prévue au nord et au sud ; ce terrain, situé entre des habitations dont un lotissement à l'arrière, n'est pas exploitable par l'agriculture.	changement de zonage
261	MICHOUX	M. et Mme MICHOUX, Treffier en Besné, demandent que l'ensemble de leur terrain arboré et aménagé (parcelles 1484, 1483, 1485 et 1486) reste constructible ; aucun agriculteur ne viendra exploiter ces parcelles clôturées ; le terrain est bordé par un chemin communal non entretenu servant d'hydraulique ; les terrains voisins sont construits.	changement de zonage
263	TREHIN	M. TRÉHIN, La Massonnais à BESNÉ, demande le maintien des précédentes limites du zonage pour que les parcelles H 825, 826, 827 et 828 restent constructibles dans leur totalité.	changement de zonage
264	Lecorre Odile	Mme Lecorre au 3 avenue du grand pavois à Pornichet demande le classement de sa parcelle BW17 en zone constructible.	changement de zonage
265	AUPIAIS Geoffray	M. AUPIAIS demande la constructibilité de la parcelle 13 I 467 à Besné. Cette parcelle est construite: maison et garage. Elle est située au 33 route de Prinquiau.	changement de zonage
267	BELLIOT Claude	Monsieur Belliot :54 rue du Ranretz à la CHAPELLE des MARAIS : Suite à son passage lors de la permanence du 28/08 demande , avec 2 plans à l'appui pour étayer sa demande: - la réhabilitation en zone constructible des parcelles AP 323 (puits) AP 324 (chaumière), AP 325 (chaumière) et AP 326 (chaumière et accès rue) afin de pouvoir entreprendre la rénovation de ces chaumières. (Document 2) - le maintien en zone constructible des parcelles AP 321, AP 322, AP 315, AP310, AP 309, AP 308, AP 307 qui disposent de 2 accès donnant sur la rue de Ranretz et situées en zone non inondable.(ces parcelles sont prévues être classées en zone Naturelle au PLUi)	changement de zonage
268	Chauveau Claire	Cette observation concerne le stade Louis Mahé et est à rapprocher de l'observation n°219 déposée par l'Association :" Préservons le stade Louis Mahé"	changement de zonage
272	LAURENT Sylvie	Mme Sylvie LAURENT, 3 chemin Sous-Clairade Trignac, demande que soient constructibles les parcelles AB 47 48 49 ainsi que les parcelles AB 68 67 66 et 65, toutes situées près de sa maison située au 11 rue de la Carrière à la La Chapelle-des-Marais sur les parcelles 394 et 67 . Elle joint son courrier du 22-10-2014 à la mairie et la réponse du 3-11-2014.	changement de zonage

275	Anonyme	Une personne conteste anonymement le projet de zonage à la Bosse et Berve entre la rue et le Pin, en Saint-Malo-de-Guersac, où le PLUi a le projet de créer une zone AA1a "grande zone agricole pérenne éloignée des secteurs habités" ; il estime que la Bosse et Berve constituent une zone d'habitation depuis des siècles et avec une forte densité (zonage du PLUi joint). Par ailleurs, il ne veut de l'implantation d'une zone AVb destinée aux gens du voyage au cœur de son hameau.	changement de zonage
277	CHAUSSE Michel	M Michel CHAUSSE, 6 Impasse du Saut du Loup Saint-Nazaire, demande la rectification du zonage de UBa1 en UQb pour les parcelles YL 72 et YL 208 et qu'elles soient considérées, de la même façon que les parcelles YL 83 et 84 du virage de la route de Courance. comme "espace boisé identifié", notion existant bien dans le code d'urbanisme (articles L102-4, L113-1,L121-23, L151-19, L151-23, L172-1), pour les rendre homogènes et cohérentes par rapport à la ''Coulée verte''du val de la Courance.	changement de zonage
278	BELLIOT Claude	Monsieur BELLIOT réitère ses demandes comme en observation n° 267	changement de zonage
28	Dezaunay/Averty	M DEZAUNAIS et Mme AVERTY 37 route des Bassins à St NAZAIRE : demandent de rendre constructible la parcelle BE 85 classée en AA1 a, à Pornichet	changement de zonage
281	ORAIN NELLY	Mme Nelly Orain 44 route de Lesnais à Saint-Nazaire conteste le zonage d'une partie de sa parcelle AO 81 en NA1 en raison d'un secteur fortement urbanisé, de voies de circulation très passantes, d'un habitat dense avec des constructions en fond de parcelle et du besoin de remplacer sa construction en cas de destruction. Mme Orain demande un zonage unique pour sa parcelle et si la zone NA était maintenue une remontée vers le nord de la limite entre les zones UHa1 et NA pour la situer dans la continuité de celle des parcelles situées à l'est et à l'ouest.	changement de zonage
283	Pierre LEFEVRE	Maître LEFEVRE du cabinet Antigone intervient pour le compte des consorts Gautier Lalande et Gautier Nobletz domiciliés 4 et 8 route de Guérande à Pornichet qui sont propriétaires des parcelles M 1712, 1713, 1714, 1715, 1716 et 2007 qui sont zonées en AA1a au PLUi. Il signale que par 2 décisions des 28 et 29 janvier 2019 des lots à bâtir ont été autorisés sur ces propriétés. Maître LEFEVRE présente l'environnement existant, diverses jurisprudences, précise que le zonage retenu lui semble entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et demande à la commission d'enquête de rendre un avis défavorable sur le classement des parcelles en zone AA1a. Maître LEFEVRE signale également la présence inexpliquée d'une zone 2AUe sur les propriétés de ses clients.	changement de zonage
287	Hauray Jean-Claude	Mr AURAY demande que la parcelle CL 27 commune de Saint André des Eaux zonée pour partie en UHa2 et pour partie en AA1b soit constructible dans sa totalité pour y installer des annexes.	changement de zonage
288	Oillic M et Mme	Mr et Mme OILLIC habitent 47 route de Bilac à Saint André des Eaux sur environ 1800 m2 correspondant aux parcelles AI 158, 174, 176 et 178. ILs demandent que cette emprise devienne constructible	changement de zonage
289	klein Rémy	Mr KLEIN maire adjoint aux affaires économiques de la commune de Donges considère que le déclassement du village d'ER en hameau est un contre-sens historique et économique. Mr KLEIN précise qu'il s'agit d'un des plus vieux villages de la commune, que l'entreprise Chouteau y est implantée et qu'elle a besoin de s'étendre. Mr KLEIN précise que ER est une île et demande que soit appliqué ce qui est prévu pour les îles de Brière identifiées au PLUi	changement de zonage
291	MARINIER Marie	Mme Marie MARINIER, 43 allée de la Messalière à Pornichet,se demande pourquoi sa parcelle 184 EV 266, chemin de la Croix Bertho à Saint-Nazaire, "ne pourrait pas être constructible". Cette parcelle, classée en zone naturelle serait devenue une décharge sauvage, les haies en auraient été supprimées, elle est devenue inexploitable mais il faut payer les impôts fonciers...	changement de zonage
298	GLOTAIN NADINE	Mme Nadine GLOTAIN se demande pourquoi les parcelles 223 et 225 (il s'agit des parcelles 52 ZA 223 et 225 au village de Revin à Donges) sont classée en zone NA1 dans le projet de PLUi, des parcelles classée en UC jusqu'alors. Elle dit que ces parcelles ne sont pas favorables à l'activité agricole, enclavées et "enserrées par de l'urbanisation sur trois côtés", que Revin est un village au sens du SCoT, qu'il dispose d'une salle communale, d'un assainissement collectif par lagunage, qu'il compte environ 250 constructions. Elle ajoute que l'urbanisation de ce secteur viendrait conforter et terminer l'urbanisation de Revin.	changement de zonage

301	MAINGUY Christian	M et Mme Christian MAINGUY, 3 rue du Pin Saint-Malo-de-Guersac, demandent de bien vouloir revoir le découpage du zonage, en réintégrant en zone constructible la partie de la parcelle AL 250 séparée de la partie construite, ainsi que les parcelles AL 436 et 249 complétant la propriété ; elles étaient évaluées en constructible par le notaire, lors de la succession en 2013 ; le découpage de la zone agricole sur leur terrain perd de son sens.	changement de zonage
303	Nelly MOYON	Mme Nelly MOYON de Donges demande pour ses parcelles ZE 443 – 441 et 377 zonées AAa1 ,un changement de zonage en U. Le plan joint montre que la partie demandée représente une dent creuse .	changement de zonage
308	PRAUD Marie José	Mme Marie-José PRAUD, 5 rue du Pré Colas 44 - Le Bignon, présente une requête pour le terrain, dont elle est propriétaire, situé chemin du Gonon à Saint-Marc-sur-Mer et cadastré EI 376 soit intégré dans la zone UBa1 et devienne constructible, afin de s'y installer dans une habitation à faible impact environnemental ; au vu de sa situation, bordée par le chemin de Gonon, à proximité des autres habitations et accolée à la zone UBa1 et de sa superficie de 815 m2, elle ne présente pas d'intérêt notoire pour une exploitation agricole ; le réseau EU se situe à 70 m mais un assainissement individuel est possible selon les services techniques ; requête, photos, plan de situation et extrait du PLUi joints.	changement de zonage
31	CANTON Monique	Mme Monique Canton demande que sa parcelle ZP 67 située 8 le Bochet en Donges soit constructible pour une partie de 500 m2 en bordure de route, solution plus normale qu'agrandir la maison actuelle.	changement de zonage
310	Collectif Chemin du Haut Bignon Joli	A relier avec l'observation n°242	changement de zonage
312	COURONNE Thierry	Mr COURONNE est propriétaire de la parcelle YC 83 située route de l'Océan à Saint Marc sur Mer zonée en 2AUa. Il demande son reclassement en zone directement constructible. Mr COURONNE développe des arguments de proximité avec les constructions voisines et précise qu'il projette d'y construire pour lui même ou pour ses enfants.	changement de zonage
315	GAUTIER NOBLET	Mr et Mme GAUTIER NOBLETZ propriétaires avec Mr et Mme GAUTIER LALANDE des parcelles M1712 à M 1716 et M 2007 situées route de Guérande à Pornichet zonées en AA1a demandent leur reclassement et remettent le document de Maître LEFEVRE explicitant cette demande (voir observation no283). Ils s'étonnent par ailleurs de la présence d'un zonage 2AUe sur leur propriété	changement de zonage
321	HUITRIC Chantal	Mme Chantal Huitric demande la constructibilité de parcelles de la commune de Pornichet. Les parcelles qui ont pu être situées (L 1825, L 1829 et L 504) sont classées au PLUi en zone AA1a.	changement de zonage
322	BLANDEAU Lionel	M et Mme Lionel BLANDEAU, 8 bis avenue Gravelais Pornichet, demandent que la parcelle K 251 sur Pornichet, actuellement en zone 2AU, soit classée en zone UHa1 ; cette parcelle est limitrophe de la zone UHa1 et d'une construction récente, avec une façade de 60 m sur la route de l'Ermur et une surface de 2000 m2 et la viabilisation serait facile ; leurs enfants souhaitent s'y installer ; ils proposent de céder les parcelles K 61 et 20, de 1670 et 180 m2, à la mairie ou à l'aménageur, en contrepartie de la constructibilité de la parcelle K 251; lettre du 18 novembre 2018, plan cadastral et extrait du PLU joints.	changement de zonage
324	Anonyme	Une personne demande anonymement l'ouverture à l'urbanisation de terrains situés Chemin de Gabourelles à Saint-Marc (section YC : parcelles 117 et 118) qui sont en continuité d'une zone urbanisée ; ces terrains sont classés en zone AA2 du PLUI ; or aucun n'a de vocation agricole ; il s'agit de terrains d'agrément, la plupart accueillant des caravanes, mobil-homes ou des cabanons ; il serait possible de les ouvrir à l'urbanisation tout en exigeant la préservation des arbres et en limitant l'imperméabilisation en autorisant qu'une faible emprise ou sol ou des constructions respectueuses de l'environnement (construction bois, passive...).	changement de zonage

330	LESTRADE Michel	M. Michel LESTRADE, 19 rue Pradier 92410 VILLE D'AVRAY, demande que sa parcelle HO 559, sise avenue du Petit Canon à Pornichet, "reste en zone 2 AU dont elle fait partie depuis près de dix ans dans le PLU actuel. M. LESTRADE estime en effet: -que le classement de cette parcelle en zone AA1a est surprenant puisqu'elle est située au bord de l'avenue, en face "de tout un quartier d'habitations"; -que cette parcelle de 2 600m2 environ bénéficie d'une situation privilégiée pour accueillir des logements qui seront autant de résidences principales pour des familles travaillant dans le bassin d'emploi local: accès direct sur l'avenue du Petit Canon qui dispose des réseaux d'eau potable, d'eaux vannes, d'électricité; situation à mi-distance du groupe scolaire du Pouligou et du Parc d'Activité de Pornichet Atlantique; desserte par les transports en commun vers le Pôle universitaire de Saint-Nazaire et le centre-ville de Pornichet; -que la démarcation brutale entre la zone urbaine et le bocage au niveau de l'avenue du Petit Canon n'est pas conforme aux préconisations de l'OAP TVB pour le maintien de la fonctionnalité écologique de la sous-trame bocagère. En conclusion M. LESTRADE demande que la parcelle HO 559 "reste en 2 AU en l'incluant par exemple dans la nouvelle zone 2 AUa "OAP Petit Canon" du projet de PLUI dont elle est très proche et dont les caractéristiques sont similaires".	changement de zonage
332	Anonyme	L'intervenant, anonyme demande pour le secteur de la Grée commune de Saint Malo de Guersac que le tracé de la zone urbaine UIa soit mis en cohérence avec la forme urbaine en rendant urbanisables les parcelles AC 403, 404, 405, 406 et 407. Il considère que la découpe de la zone urbaine est en contradiction avec les principes et les préconisations du SCOT. et que l'équité n'est pas respectée notamment au regard du zonage constructible de Brais situé à proximité.	changement de zonage
333	Anonyme	demande pour que les parcelles AE 206 à AE 217 commune de Saint Malo de Guersac zonées en AA1a soient classées en zone urbaine.	changement de zonage
338	Carnelle Vincent	M. Vincent Carnelle fait la même demande que l'observation n°242 faite lors de la permanence de Pornichet le 14/9. Classement du Haut Bignon Joli en zone Urbaine UHa3.	changement de zonage
34	Orain Nelly	Mme Orain intervient pour une parcelle cadastrée AO 81 à St Nazaire, située au 44 route de Lesnais. Elles classée à raison de sensiblement 2/3 en zone UHa et 1/3 en NA1. Elle demande que la partie constructible soit augmentée. Arguments avancés: - décroché du trait de zonage sans réelle justification, - parcelle de 2200 m2 difficile à vendre avec une part aussi importante en zone naturelle, - zone naturelle dont l'intérêt peut surprendre dans un environnement constitué d'une voie ferrée et d'entrepôts.	changement de zonage
342	HARPIN Dominique	M. Dominique HARPIN, 10 route des Bassins à Saint-Nazaire, demande que les parcelles BD 243 et BD 245 soient classées en zone UBa1 comme la parcelle BD 9.	changement de zonage
344	Anonyme	Une personne anonyme demande que les parcelles BD 218, BD 243, 244, 245, 246 soient classées en zone UBa1 et non pas en zone 2AUa comme cela est prévu dans le projet de PLUi.	changement de zonage
345	arnot jean-francois	MM. ARNOT, 11 rue de la Rochette à Saint Joachim et 66 rue Émile Zola à Saint-Malo-de-Guersac demandent que les parcelles 176 AK 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106 se demandent pourquoi la parcelle AK 103 sur laquelle est sise une maison est classée en UIa et pour partie en zone AB et pourquoi les autres parcelles AK 100, 101, 102, 104, 105, 106 sont toutes classées en zone AB alors que certaines étaient constructibles dans le PLU. Ils demandent que toutes ces parcelles soient classées en zone urbanisable UA et contestent fermement le classement de ces parcelles en zone AB.	changement de zonage
346	Thomain Jérôme	M. Jérôme THOMAIN, 15 impasse de la Gagnerie à Saint-Malo-de-Guersac, demande que le zonage de la parcelle 176 AN 253 soit modifié "dans l'intérêt de l'aménagement de la maison du 17 impasse de La Gagnerie" située sur la parcelle voisine AN 248, l'assainissement non collectif de la maison se situant sur la parcelle AN 253.	changement de zonage

347	baley isabelle	La présidente du Conseil Syndical de l'AFUL Saint Denac, exprime une demande au sujet du zonage de la résidence située impasse du Four à pain à Saint-André-des-Eaux: "il apparaît nécessaire de modifier le zonage prévu afin de ne pas occulter l'existence factuelle des 114 logements d'habitation et leurs occupants, ou à minima, de modifier le zonage des deux parcelles cadastrées section BZ 517 et 861, sur lesquelles sont construits les bâtiments d'accueil inoccupés afin d'envisager tout projet possible d'aménagement, sachant que ce type de projet (qui viserait une dizaine de logements) ne ferait l'objet que d'une demande unique de permis de construire". Le projet de PLUi classe la résidence en secteur Utb.	changement de zonage
35	Perrais André	M et Mme Perrais demande le classement en zone constructible des parcelles YC 104, 105, 106 et 107, actuellement classées en zone AA2 au projet. Situé rue Gaston Guilloré à St Marc sur Mer, cet ensemble est encadré sur 3 côtés par des habitations. Selon M et Mme Perrais, ces parcelles sont viabilisées en eau, électricité et assainissement.	changement de zonage
353	leshoussais @laposte.net	Mme GAUTIER , à Saint Nazaire dans son document, assorti d'un plan pour une meilleure compréhension fait sa demande concernant ses parcelles EV 511,149, 139, 158 classées en zone Naturelle et dont elle souhaite un retour au classement en zone constructible;	changement de zonage
354	Nelly MOYON	Mme MOYON Nelly en complément de sa requête n° 303 déposée le 19 Septembre 2019, remet pièce jointe 2 extraits du plan cadastral actuel prouvant que les parcelles 443 - 441 et 377 se situent au milieu d'habitations sises à Ker David et La Maillardais en Donges et qu'elles n'empiettent en rien sur les terrains agricoles voisins et demande à ce que celles-ci restent constructibles. Cette demande complète l'observation 303	changement de zonage
36	VEILLOT Marie	Mme Marie VEILLOT, 14 rue Edouard Branly Saint-Nazaire, demande de rendre constructibles les terrains suivants en Saint-Malo-de-Guersac : - parcelles le haut du Pin : AL 57 (518 m2), 64 (865 m2), 81 (708 m2), 83 (1592 m2), 90 (245 m2), 120 (663 m2), 123 (467 m2), 124 (488 m2), 262 (840 m2), 254 (681 m2) situées en zone AB du PLUi ; terrains butés, non inondables - parcelles rue du Pin : O 33 (325 m2), 34 (120 m2), 36 (492 m2) situées en zone N, AB 113 (311 m2), situées en zone AM - parcelles à la Garenne : AI 140 (3301 m2), 191 (759 m2), situées en zone AU2 - parcelles à la Bosse : N 3836 (4750 m2), située en zone N - parcelles dans l'Ile de Bervé : AB 4288 (1520 m2), 4291(460 m2), 4294 (1870 m2), 4296 (332 m2), 4299 (1840 m2), 4300 (690 m2), 4307 (280 m2), 4319 (1090 m2), 5053 (1003 m2), situées en zone N - parcelle à la Croix Marais : ZB 25 (44180 m2), située en zone N - parcelle au Bas de Rozé : AB 83 (? m2) situé en zone AC.	changement de zonage
361	couronné christiane	Mme Christiane Couronné, 14 route de Gavy à Saint-Nazaire, dépose un document en complément de son observation, n°226, faite le 13 septembre à la mairie de Montoir-de-Bretagne.	changement de zonage
362	HAURAY JEAN CLAUDE	Suite à sa demande précédente (observation 287), M. HAURAY confirme son souhait que la parcelle CL 27 commune de Saint André des Eaux zonée pour partie en UHa2 et pour partie en AA1b soit constructible dans sa totalité. Il ajoute ici pour "la rendre divisible a la vente pour construction d habitation sise 15 route de Kerquessaud".	changement de zonage
363	AVERTY	M. et Mme AVERTY, habitant Besné, propriétaires de différentes parcelles, demandent que la parcelle K 970, classée au projet de PLUi en grande partie en zone naturelle (NA1 et UAb4), soit totalement constructible. Ils avancent pour cela les arguments suivants: - parcelle déjà construite, avec parcelles voisines ayant fait l'objet de constructions récentes, - le classement projeté est incohérent avec la volonté politique de réduire le mitage et de densifier les bourgs, - parcelle accessible aux réseaux et à proximité des services, - non inondable.	changement de zonage
364	RIALLAND Gilles	A relier à l'observation 429: même courrier du Dr Gilles RIALLAND, 1 chemin de l'Agate à Pornichet.	changement de zonage
367	HUITRIC Chantal	A relier avec l'observation 321 de Mme HUITRIC.	changement de zonage

368	RIALLAND Lucien	Mme Annick et M.Lucien RIALLAND, Chemin de l'Algate, Le Bignon Joli à Pornichet, avancent que leur village ne peut redevenir agricole alors que tous les terrains sont pratiquement bâtis. Pour eux, englober les maisons dans une zone agricole va créer des problèmes de sécurité dus à l'utilisation des pesticides. Ils s'interrogent sur le retrait de terrains constructibles dans leur village, alors que: - d'autres terrains agricoles voisins deviennent à urbaniser (voir carte jointe), - par ailleurs, la zone UHa3 est agrandie (parcelles BD 148 à 155). Ils demandent que les parcelles "déclassées" du village du Bignon soient remises en UHa3 comme le secteur contigu de la Villes Blais.	changement de zonage
37	CHESNIN Jérôme	M. Jérôme CHESNIN, 7 rue des Préteaux à Donges, indique que la parcelle ZA 58 a fait l'objet d'une division parcellaire en ZA 318 (construction récente) et ZA 317 (objet d'un PC accepté en 2019 et actuellement en vente) ; il souhaite s'assurer que cette parcelle reste en constructible ; elle est desservie par les réseaux yc EU	changement de zonage
38	LARBI Sabrina	Mmes sabrina LARBI/TATOUE et alexandra TARTOUE 13 rue roger salengro Saint-Nazaire souhaite la constructibilité de deux terrains à Pornichet (et trois lots indiqués), afin de revenir vivre à Pornichet : - L 475 de 896 (route de la Villes Blais) en zone agricole mais de nombreuses maisons ont été construites autour ; - H 26 (île de la Virée du Courtil) de 1050 m2 derrière l'hippodrome, en limite parc paysager, zone d'Ermur où il est prévu des constructions ; il pourrait être loti en deux.	changement de zonage
380	baley isabelle	Mme Isabelle Baley, Le Saint-Denac 430 impasse du four à pain à Sain-André-des-Eaux, modifie son observation n°347. Elle écrit, au sujet de la Résidence Saint-Denac qui n'est plus occupée en tant que résidence de tourisme, "qu'il apparaît nécessaire de ne plus occulter l'existence factuelle des 114 logements d'habitation, leurs occupants, et leur usage réel, et de modifier le zonage prévu en un zonage permettant la création et/ou la réhabilitation de logements ou, à minima, de modifier le zonage des deux parcelles cadastrées BZ 517 et BZ 861, sur lesquelles sont construits les bâtiments d'accueil inoccupés, afin d'envisager tout projet possible d'aménagement, sachant que ce type de projet (susceptible de viser une dizaine de logements pouvant être de la résidence principale) ne ferait l'objet que d'une demande unique de permis de construire".	changement de zonage
384	Chausse Michel	Mr CHAUSSE demande: 1- un zonage des parcelles YL 72 et YL 208 commune de Saint Nazaire en UQb sachant que cette demande s'appuie sur le Code de l'urbanisme, sur la recherche d'une équité dans le zonage et sur les engagements pris par la mairie de saint Nazaire. 2- que ces deux parcelles soient considérées au titre des espaces boisés identifiés ou des espace boisés classés.	changement de zonage
386	Le Clainche Camille	Mme Le Clainche 26 route des Ecobuts à Saint Nazaire demande que la parcelle AX 468 sur laquelle sont implantées des dépendances de son habitation soient zonée dans sa totalité en UAb3 conformément à l'ancien découpage du PLU communal.	changement de zonage
396	AUPIAIS Geoffrey	M. Geoffrey AUPIAIS, 33 route de Prinquiau à Besné, demande que les parcelles 13 I 466, 467, 468, 469, 470, 475, 476, 479 deviennent constructibles.	changement de zonage
399	Mahé Hubert	M. Hubert MAHÉ, 6 impasse de l'Île Oliveau 44160 à Crossac, propriétaire des parcelles 168 F 769, au 112 rue Joliot-Curie, et 168 F 772, au 108 rue Joliot-Curie, à Saint-Joachim, demande le retrait du linéaire commercial de type 1 qui concerne ces deux parcelles comme cela est prévu dans le projet de PLUi.	changement de zonage
402	MENEUVRIER	M. et Mme Pierre et Christiane MENEUVRIER, 114 la Ganache Saint-Malo-de-Guersac, demandent qu'afin de densifier la construction sur leur terrain de 1803 m2, les parcelles AN 35 et 36 deviennent constructibles, ceci en englobant dans l'enveloppe urbaine de la zone UIa leurs parcelles ainsi que la parcelle intermédiaire AN 36 de 10 m de largeur ; courrier à la mairie du 6-01-2017 et réponses de la mairie du 6-02-2017 et de la CARENE du 16-03-2017, joints.	changement de zonage

406	Pierre LEFEVRE	Maître Pierre LEFEVRE, Avocat du cabinet Antigone de Nantes, adresse une observation par mail, auquel est joint un courrier contestant le classement de la parcelle AN 70, située à St André-des-Eaux, en zone agricole, ainsi qu'en pièces jointes requête et mémoire complémentaire. Cette action est menée pour le compte de la famille ROBIN qui demande donc la suppression pure et simple du zonage agricole de la parcelle AN 70 et son maintien dans un secteur urbain, ou encore l'affectation d'un secteur constructible correspondant au village. La motivation juridique de cette contestation est développée en trois points: - le classement antérieur (Uhb) n'est pas utilement remis en cause, - le déclassement de la parcelle AN 70 aboutit à la création d'une dent creuse artificielle sans justification, - une activité agricole n'apparaît pas concevable dans cette parcelle.	changement de zonage
407	MARTIN Jeanine	Mme Jeanine MARTIN, 5 route des fossés Martineaux à St Nazaire, possède un grand terrain (composé de 2 parcelles). Elle souhaiterait vendre l'une d'elle et pour cela en demande la constructibilité. Veuve à 82 ans et connaissant des problèmes de santé, cela lui permettrait de: réduire l'entretien de sa propriété et faire face à ses besoins financiers futures (souhait d'un maintien à domicile). Par ailleurs, elle ajoute que tout à l'égout est prévu en 2020.	changement de zonage
409	MOYON Nelly	Mme Nelly MOYON, 203 Ker David à DONGES, intervient concernant les parcelles ZE443, ZE 441 et ZE 377. Elle demande qu'elles restent constructibles. Elles sont classées en zone AA1a au projet de PLUi. Selon Mme MOYON, ces parcelles sont entourées d'habitations et ne font pas l'objet d'une exploitation agricole.	changement de zonage
41	DENIS Eric	M. DENIS demande, au nom de sa mère Mme Marcelle DENIS 12 rue du Brivet à Besné, que les parcelles A 189, 190 et 191 soient constructibles comme auparavant et qu'elles ne soient pas classées en NA1 ; ces parcelles sont viabilisées (eau, électricité, assainissement).	changement de zonage
410	Collectif Chemin du Haut Bignon Joli	A relier à l'observation 242	changement de zonage
412	BOURDIC Gisèle	Mme BOURDIC demande un changement de zonage de sa parcelle BE208 à Trignac afin qu'elle devienne constructible (voir documents joints)	changement de zonage
415	Canton Monique	Mme CANTON demande que sa parcelle près de chez elle au 8 le Bochet à Donges passe constructible (terrain en dent creuse)	changement de zonage
42	JUDIC Jean-Michel	Mr JUDIC demande que la parcelle ZP 126 lieu-dit la Touche à Besné soit rendue constructible.	changement de zonage
421	Favennec Yannick	M. Gérard GAUTIER, 9 rue du Paradis Guérande, appuyé par le courrier de M. Yannick FAVENNEC au maire de Saint-Nazaire, demande le classement de sa parcelle 184 EV 459, située à Dissignac en Saint-Nazaire, en zone constructible. Il précise qu'elle est viabilisée en eau, électricité et assainissement et qu'elle se situe entre des habitations existantes.	changement de zonage
422	FORT Nicolas	M. Nicolas FORT et 13 co-demandeurs, habitants du quartier de la Villès Blais en Pornichet, contestent le classement de leur quartier en UHa3 et demandent son classement en zone UHa1 (les villages et hameaux des communes de l'agglomération (hors Saint-André-des-Eaux), et les villages des communes soumises à la loi "Littoral") correspondant mieux à la réalité du quartier. Les quartiers à proximité sont classés UHa1 : le quartier de Beauchamp ainsi que le quartier des Forges ; la villes Blais fait la jonction entre ces quartiers et la zone artisanale de Pornichet et les zones à forte urbanisation.	changement de zonage
427	Rialland Yves et Nathalie	Ce courrier de M. Yves et Mme Nathalie RIALLAND vient appuyer leur observation (n° 238) déposée lors de la permanence du 14 septembre 2019, à la mairie de Pornichet. Y est développée une argumentation selon 6 thématiques, suivi d'un historique.	changement de zonage
428	Sable Franck	M. Franck SABLE, 61 rue de la Ganache Saint-Malo-de-Guersac, demande la constructibilité de la parcelle AN 83 située au bout de la rue de la Ganache, côté butte donc non inondable ; la parcelle 35, où existe une habitation, devait également passée en constructible.	changement de zonage

429	Rialland Gilles	M. Gilles RIALLAND, 1 chemin de l'Agate Pornichet, conteste le classement en zone agricole AA1a des parcelles 138 BD 56 57 et 58, et plus généralement du village du Bignon Joli et demande le rétablissement d'un zonage équivalent au précédent (zone UHa3) pour ses parcelles et celles avoisinantes du village : la parcelle BD 56 est coupée en deux, une partie avec l'habitation et l'autre en agricole avec le réseau d'assainissement ; la BD 57 comporte une piscine enterrée et un jardin arboré ; la BD 58, classée UCa au PLU et arborée, était destiné à l'implantation d'un chalet dans le cadre du développement du golf de Pornichet qu'il dirige, comme la parcelle mitoyenne BD 78 occupée par deux gîtes. Le projet ne respecte par l'article L.151-22 CU et le classement du village en "grandes zones agricoles pérennes éloignées des secteurs habités" interroge.	changement de zonage
43	Sebilo Gilbert	Mr SEBILO demande que la parcelle O 47, village du Pin, commune de Saint Malo de GUERSAC soit zonée en constructible.	changement de zonage
441	HEGO Nicole	Mme Nicole HEGO, 12 bis route de Bert à Trignac, écrit qu'elle agit en son nom personnel et au nom de son père M. Edmond GUIHO, 10 route de Bert à Trignac et elle demande que les parcelles 210 M 2087 et M 1356 soient maintenues en zone constructible et fait état d'un certificat d'urbanisme et d'un projet de construction en cours. Au nombre des documents joints: deux lettres de M. Edmond GUIHO, datées du 26 avril 2019, adressées à Monsieur le Maire de Trignac demandant, pour l'une, que la parcelle M 2090 soit constructible et, pour l'autre, que la parcelle M 2096 soit constructible pour partie; la réponse de M. le Maire-adjoint précisant qu'il transmet cette dernière demande à la CARENE qui a entrepris l'élaboration du PLUi.	changement de zonage
446	Micouleau Gilles	M. Gilles MICOULEAU, rue de La Fontaine Tuaud, demande de constructibilité de la parcelle EY 62, demande déjà formulée dans ses observations n° 10, 148, 187.	changement de zonage
451	LELIEVRE Joseph	Monsieur LE LIEVRE demande plusieurs changement de zonage :Parcelle 30 ZE 44 au Chabut zonée AA1a : demande de passer en UBa3 ; parcelle 30 AD 624 zonée UBa3 : demande de passer en UAb3 ; parcelle 30 ZE 254 zonée en 2AUa	changement de zonage
452	ARNAUD LELIEVRE	M LE LIEVRE Arnaud demande pour la parcelle 30AD624 (zonée UBa3) et ses voisines + celles d'en face rue de la saulzaie qu'elle soit zonée en UAb3 afin de permettre une densification en centre bourg	changement de zonage
453	RIVALLAND Jean-Claude	Mr RIVALLAND demande que les parcelles AD 161 et AD 163 commune de La Chapelle des Marais zonées en AU au PLU communal et en N au PLUi soient placées en zone urbaine.	changement de zonage
455	GASCOIN Alan	M. Alan GASCOIN, la Chapelle-des-Marais, demande de supprimer le zonage en UIa pour les parcelles AO 197, 198, 199, 200 et suivantes et de les classer en AA2 car elles constituent l'accès aux champs exploités et le drainage de la gagnerie y aboutit ; par ailleurs, il ne souhaite pas que les parcelle AN 462 soient classées en UIa, car la voie d'accès à son exploitation est étroite et encombrée par les véhicules y stationnant.	changement de zonage
459	DELALANDE	M DELALANDE, 8 bis rue des Écluses la Chapelle-des-Marais, demande que sa parcelle AL 282 retrouve l'état de constructibilité qu'elle avait avant la révision du PLU en 2007, en déplaçant la limite de constructibilité face au garage de la parcelle voisine AL 560 ; l'accès à la parcelle se fait par un chemin communal où est installé un garage depuis longtemps et le raccordement aux réseaux est simple.	changement de zonage
46	Anonyme	Une personne anonyme annonce un courrier à venir au sujet de la constructibilité de la parcelle 151 I 58. Le numéro de la parcelle est incertain.	changement de zonage
461	Serre Bernardo	M Bernardo SERRE à St Nazaire demande que ses parcelles EY270 et EY271 soient classées en zone constructible.	changement de zonage
462	Benadjo Frédérique	Mme Frédérique BENAGLIO rue Gaston Guilloré à St Nazaire demande un changement de zonage pour sa parcelle YC104 actuellement zonée AA2 pour un passage en ULb1 comme les parcelles d'à coté (notamment la parcelle YC103)	changement de zonage
465	Morand Geneviève	Mme Geneviève Morand demande le passage de 2AU en U des parcelles D 1958 et 2796, du haut d'Aignac à St Joachim.	changement de zonage
466	Moyon Joel	Mme QUINQUENEAU et M. MOYON demandent que les parcelles C 1010 et 1011, situées à St Joachim, classées en zone NA1, soient rendues constructibles. Elles sont au bord d'une zone UIa.	changement de zonage

47	Thuaud Jean-Yves	M. Jean-Yves THUAUD, 8 route Pré d'Ust à Saint-André-des-Eaux demande que la parcelle B 85 ne soit pas "divisée en deux" mais qu'elle soit classée en totalité en zone UH a2, -que les parcelles B 54 et B56 soient classée en UHa2, -que la parcelle AK 18 - La Chaussée du Bourg soit classée en UHa2. Au sujet de la désignation des parcelles, il semble que les parcelles désignées B 85, B 54, B 56 sont plutôt les parcelles BE 85, BE 54, BE 56.	changement de zonage
49	Guillemot Robert	M. Robert GUILLEMOT, 58 rue de la Gare à Saint-André-des-Eaux, propriétaire de la parcelle 151 BN 24, classée en zone AB souhaiterait construire une maison de plain-pied sur une partie de son terrain à l'arrière de son habitation.	changement de zonage
5	Tual Yvon	M. Yvon TUAL, 22 avenue du président Roosevelt Saint-Brévin, demande que la parcelle D 405 au hameau de Le Guély en Besné, classée en AA1a, soit reclassée en terrain constructible comme autrefois (située entre une maison et une grange).	changement de zonage
50	Lemestre Roselyne	Mme LEMESTRE - parcelle ZB 310 à Loncé commune de Montoir - constate que la partie située en fond de jardin n'est pas constructible (zone NA1) alors qu'elle pensait que sa fille y construirait sa maison.	changement de zonage
56	MOREAU Julia	Mme JULIA pour M LEGAY pour la parcelle cadastrée AC158 zonée en AA1a, située au 35 Route du marais d'UST en dent creuse: demande un changement de zonage pour être constructible Un courrier du 26 Août 2016 de la Mairie de St Nazaire mentionnait un refus de constructibilité d'une habitation adaptée aux problèmes de santé de cette personne sur cette parcelle.	changement de zonage
57	BRIAND/BAYAOUI ALEXANDRA/SAID	ALEXANDRA/SAID BRIAND/BAYAOUI 25 rue de la surbinais, 44410 La Chapelle des Marais :concerne les parcelles AC 16, 17, 18 et 361prévues de passerUBa3 à NA1. Demande de reconsidérer le projet de PLU actuel : •en laissant les parcelles AC 16, 17, 18 et 361 (environ 1000 m²) en zone constructible, pour deux raisons : - Elles nous permettraient la construction de notre garage sur les parcelles AC 17 et 18, - et les parcelles AC 16 et 361 (501 m²) ont été achetées à la Mairie de La Chapelle des Marais au prix du terrain constructible. •en laissant les parcelles AC 34, 35 et 282 (environ 2200m²) en zone non-constructible.	changement de zonage
59	BRIAND/BAYAOUI	BRIAND/BAYAOUI 25 rue de la surbinais à la chapelle des Marais : En attente de l'observation qui va être déposée sur registre dématérialisé: Vont demander que leurs parcelles 16, 17 , 18 et 36 deviennent constructibles voir observation n° 57 pour les raisons de la demande	changement de zonage
63	HERVY Huguette	Mme Huguette Hervy constate que la parcelle AH 400, à La Chapelle-des-Marais, est en partie constructible (UB). Elle souhaite que la parcelle AD 90, classée en zone 2 AU, soit rendue constructible le plus tôt possible.	changement de zonage
64	Consorts HERVY	Les consorts HERVY (Jeanne 120 rue du Gué, Viviane 47 rue des Perrières Missillac, Patrick le bois de la Cour Herbignac) constatent et ne comprennent pas que les parcelles 30 AB 452 442 446 453 454 443 448 situées rue de la Carrière et entourées d'habitations et les parcelles 30 AB 441 448 situées rue du Gué seraient classées en zone AA non constructibles ; des certificats d'urbanisme ont été obtenus pour chaque terrain le 17 février 2016, avant une donation-partage le 27 mai 2006 avec des frais de succession : frais engagés et perte de valeur des terrains. Ils demandent le reclassement en zone constructible ; pièces jointes : photos aériennes, certificats d'urbanisme, frais de bornage, plans cadastraux.	changement de zonage
68	DEFOSSE Eric	M. Eric DEFOSSE intervient au sujet de la parcelle 184 EV 200 à Saint Nazaire, située dans une zone classée AA1a. Il demande que soit examiné sa constructibilité. Cette parcelle est bordée de parcelles construites.	changement de zonage
69	Perrais André	M. Perrais intervient au sujet des parcelles 184 YC 104, 105, 106 et 107, situées rue Gaston Guilloré à St Marc-sur-Mer et classées en zone AA2. Cet ensemble de 4 parcelles est entouré de maisons occupées Selon M. Perrais, ces parcelles en bordure de rue sont desservies par les réseaux: eau, électricité, assainissement EU et étaient précédemment constructibles. Il en demande le classement en zone constructible.	changement de zonage
7	Guilleux Marie-Jeanne	Mme Guilleux, 38 route de Trévelan Saint-Nazaire demande que la parcelle AC40 soit constructible: dent creuse classée en zone AA1. Elle élargit sa demande aux parcelles HR 453, 450, 448 (plutôt que 446), et 420 comme cela est mentionné dans le document dont parle Mme GUILLEUX : une lettre remise le même jour par Mme PAUL-PITARD, jointe à l'observation n°2.	changement de zonage

70	AOUSTIN Dominique et Viviane	M. et Mme AOUSTIN, habitant Saint André-de-Eaux, ont constaté que le bois situé sur leur propriété, essentiellement sur la parcelle BE 459, n'est pas (plus?) classé Espace Boisé classé. Ils demandent qu'il soit rétabli EBC.	changement de zonage
73	DRONEAU CATHERINE	CATHERINE DRONEAU 30 rte des Mottais Immaculée, 44600 ST NAZAIRE :Demande que ses parcelles BE9 et BE8 zonée en AA1 passe en UHa3 (comme celles qui la jouxtent): 4 documents sont joints pour motiver cette demande	changement de zonage
74	HAREL Pascal	VOIR OBSERVATION n° 75 qui liste les parcelles (de M HAREL et de M MAHE) qui font l'objet d'une demande à un passage en U	changement de zonage
80	DRONEAU	Mme Dronneau au nom de Mme Le MINTEC CHEMIN DU PROSILLON à PORNICHET : Idem à n°73 : Demande que sa parcelle BE9 et BE8 zonée en AA1 passe en UHa3 (comme celles qui la jouxte)	changement de zonage
85	Delaunay Veronique	La parcelle YK 579 commune de Donges est zonée pour partie en HHa1 et pour partie (fonds de parcelle) en AA1a. Mme DELAUNAY demande un zonage en UHa1 pour la totalité de la surface	changement de zonage
96	Delissen/Bellec/Pomiès Mmes	Mmes Delissen, Bellec, Pomiès annoncent un texte pour étayer leur demande de rendre constructibles les trois parcelles situées route des Fossés Martineaux numérotées HL 777, 778, 779. Je précise que ces parcelles bordent chacune la route des Martineaux et des maisons sont construites sur les parcelles voisines.	changement de zonage
99	Oillie M et Mme	M. et Mme OILLIE, 47 route de Bilac à Saint-André-des-Eaux, annoncent un courrier pour préciser leur demande: modifier le zonage de leur parcelle pour la rendre constructible.	changement de zonage
134	Brault Frédéric	La parcelle C 289 à La Lande commune de Saint-Joachim est zonée pour partie en UIa et pour partie en Nj (fonds de jardins non construits). Mr Brault demande une modification du découpage entre les 2 zones pour rationnaliser le terrain en UIa en vue de sa construction.	changement de zonage habitat
135	Renoux M.	M. RENOUX, 48 route de Bais Saint-Joachim, propriétaire d'une chaumière dans la zone UIa pour laquelle il a eu l'obligation de couvrir en chaume en 2003 (partie ancienne et extension) ; cette obligation n'apparaît plus dans le PLUi et la chaumière n'est plus reconnue comme patrimoniale ou identitaire dans les documents du PNRB ; ayant découvert des dégradations en 2013, des réparations ont été faites sans aucune aide ; le problème persistant, la toiture devra être refaite prochainement ; quelle solution est proposé dans le PLUi ?	Chaumières
140	Cruchet Dominique	la chaumière de Mr Cruchet est recensée parmi le patrimoine de campagne de qualité.	Chaumières
153	Association APCB	Monsieur le Président de l'Association des Propriétaires de Chaumières de Brière (APCB) dépose 2 documents mentionnant les inquiétudes des propriétaires quant aux toits de chaume de leur habitations et leurs problématiques de réfections et de coûts. Il relate également l'historique de la situation, et dénonce le non soutien des personnes publiques qui imposent des normes pour préserver le patrimoine architectural mais qui ne les soutiennent pas . Les membres de la Commission après la permanence du 6 Septembre à Saint Joachin se sont déplacés avec le Président de l'association chez un particulier impacté pour constater cet état de fait	Chaumières
205	Eyzac Danielle	Mme Danielle EYZAC, 8 bis rue de la Guilloterie Saint-André-des-Eaux, s'étonne de n'avoir pas reçu d'information sur les problèmes liés aux toits de chaume, de la part du notaire, lors de l'acquisition de sa chaumière en 2019 ; elle pose les questions suivantes : en échange des obligations de pérennité des toits de chaume, quelles sont les aides de la CARENE, de la Commune, de la Région ? Comment la CARENE peut-elle obliger à la pose d'un matériau, sans norme et DTU ? si obligation, où trouver les roseaux d'une qualité suffisante pour une durabilité fiable ? La CARENE pourrait-elle valider une filière fiable en lien avec les chaumiers ? quels sont les nouveaux financements prévus par la charte PNRB pour permettre la préservation des toits de chaume ?	Chaumières

227	SCHORNSTEIN Sophie	Mme Sophie SCHORNSTEIN, rue de la Rivière / Camerun La Chapelle des Marais, à la lecture des documents du PLUi, a découvert que sa chaumière est baptisée "patrimoniale" ; après constat, il s'avère que sa chaumière se trouve victime de détériorations prématurées ; aucune réparation n'est envisageable, la composition du matériau ne permettant aucun traitement retardateur ; au risque de détériorer la charpente, elle va devoir la protéger par des bâches. Réponse de son assureur : « Il faut être inconsciente ou 'maso' pour remettre sur un toit, un matériau qui n'est pas contrôlé et n'offre aucune qualité de tenue dans le temps ». Sauf à croire que la Carene puisse significativement aider (financièrement) à la conservation de ce patrimoine, elle demande que cette obligation de rechaumer soit enlevée du PLUi, afin que les habitant(e)s des communes du Parc de Brière, ne soient pas obligés de mettre toutes leurs économies dans une couverture en chaume qui se désagrège et rend les habitations insalubres. De plus, cette « discrimination » est clairement évoquée dans l'annexe 12 « Charte 2014/2026 » en page 39, où on parle même de risque de ségrégation sociale.	Chaumières
295	Anonyme	couvertures en chaume: -est-il possible de remettre une couverture en ardoise au lieu du chaume, que la détérioration du chaume se soit produite de manière inopinée ou résulte simplement de son ancienneté? - malgré le PLUi, un maire peut-il décider et valider la modification d'une couverture en ardoise au lieu du chaume? -en échange des obligations "chaumes", quelles ont les aides allouées par la CARENE, la Région, la Commune, l'État? -comment la CARENE peut-elle obliger la pose d'un matériau qui n'est ni normé, ni réglementé et qui ne dispose d'aucun DTU ou règle professionnelle de mise en œuvre? -suivent un certain nombre de questions sur la possibilité de trouver un roseau de bonne qualité, sur la discrimination des administrés selon qu'ils sont obligés ou non de couvrir leurs maisons en chaume pour un coût plus élevé et une durée de vie moindre, sur la logique paysagère lorsqu'une maison couverte en chaume est située au milieu de maisons couvertes en ardoise, sur la création ou la réhabilitation de voie publique ou privée? D'autres questions invitent à adapter des dispositions réglementaires concernant la hauteur des portails et clôtures en Brière pour des raisons de sécurité et d'intimité, concernant l'autorisation de pose de panneaux de bois et de brande.	Chaumières
304	EVENO NICOLAS	Par l'intermédiaire de leur avocat M Nicolas EVENO, l'Association des Propriétaires des Chaumières de Brière (APCB) dépose 6 documents dans lesquels sont expliqués les problématiques des toits des Chaumières: - l'origine des problèmes avec les études effectuées et en cours - l'utilisation d'un produit non labellisé - le non implication des administrations Les documents mentionnent que le PLUi ne prend pas en compte les risques L'APCB demande la suspension de l'obligation de couvrir les toitures en Chaume.	Chaumières
329	MAHE Véronique	MAHE, 11 rue du Pouet, Saint-Joachim, et signée par quatre-vingt-onze (91) personnes indique que le PLUi intègre des "obligations chaume" conformément à la charte du PNR de Brière et qu' habitants Saint-Joachim, les propriétaires de chaumière sont garants d'un riche patrimoine historique et architectural valorisant le territoire ; subissant de nouvelles dégradations, les coûts de construction et d'entretien sont 2,5 fois supérieurs à ceux de l'ardoise pour une durée de vie 3 fois moindre ; c'est un isolant naturel contribuant à la transition énergétique. les propriétaires de chaumières attendent le soutien des collectivités territoriales et de leurs élu.es, et demandent de prendre les exigences suivantes : 1 - que les collectivités, en particulier la CARENE, soient plus exigeantes pour aider les propriétaires à obtenir du chaume de qualité assurant une durée de vie plus longue, en absence actuelle de norme et de DTU ; 2 - qu'avec les "obligations chaume", le PLUi intègre un "plan de financement chaume" afin d'apporter des soutiens financiers conséquents et non discriminants aux propriétaires ; 3 - que le PLUi intègre des critères permettant de répondre positivement au souhait de certains propriétaires de pouvoir changer leur toiture en ardoise face aux détériorations actuelles, considérant que certaines chaumières sont répertoriées avec obligation de conserver la contrainte de recouvrir en chaume mais qu'il n'y a plus d'harmonie sur le territoire.	Chaumières

395	Lebeau François	M. François LEBEAU, 10 impasse du Bélot à Saint-André-des-Eaux, pose des questions portant sur les zones "chaume obligatoire": les solutions n'ayant pas été identifiées pour se prémunir contre les attaques d'un champignon destructeur des toits de chaume, est-il normal que le projet de PLUI maintienne en l'état l'obligation de couvertures de chaume sur certaines zones, sans "filet de sauvegarde pour les propriétaires concernés"? "L'obligation de construire avec un toit de chaume ou de refaire totalement la toiture en chaume en cas d'attaque de champignons ne devrait être maintenue que si, et seulement si elle inclut un accompagnement et une prise en charge financière de la part de la collectivité intercommunale".	Chaumières
61	AOUSTIN Jean-François	M AOUSTIN LA Chapelle des Marais : Expose son problème de toiture en chaume en voie de détérioration comme beaucoup de chaumières classées patrimoniales (voir page 39 de la charte du parc de Brière) Ces toitures doivent être refaites à l'identique pour un prix 3 fois supérieur à une toiture en ardoise: évoque une discrimination sociale d'autant qu'il n'y a plus d'aide des organismes qui incitent à conserver ce patrimoine. Ce problème évoqué par d'autres personnes semble récurrent et mériterait une attention particulière	Chaumières
66	FRELICOT Francine	Mme Francine Frelicot possède un chaumière, sur la parcelle 30 AL 4 à La Chapelle-des-Marais, "classée Patrimoniale". Elle est donc contrainte de conserver son toit en chaume. Ce toit nécessite des travaux d'entretien et de traitement coûteux (3000 € à court terme) et qui devront être répétés. Ayant des revenus modestes, elle n'a pas les moyens financiers d'assumer seule cette charge financière. Elle demande donc à bénéficier d'une aide.	Chaumières
411	DURAND	M et Mme DURAND 87 Route de Bilac à Saint ANDRE des Eau x ont déposé un dossier de 8 pages avec des plans à l'appui demandant le changement de zonage de leur parcelle AI58 contigu à leur chaumière pour qu'elle soit constructible ; ces documents retracent l'historique de leur demand	Chaumières changement de zonage
359	Anonyme	Cette personne fait part de ses regrets sur la protection architecturale du bâti dans le territoire de la Brière qui ne serait pas assez encadrée. Elle préférerait que les nouvelles constructions s'harmonisent avec les anciennes comme dans certains villages français car cela apporte, en plus d'une beauté visuelle, un meilleur attrait touristique (qui se perd en Brière au fil des décennies); Elle demande à la Carene d'apporter son aide (conseils, aide financière..)	Chaumières Demande de renseignement
127	CAPELLI Christian	M. Christian CAPELLI, 5 rue de la lande La Chapelle des Marais, constate que sa chaumière est classée patrimoniale et trouve insupportable devoir la rechaumer, alors que le prix est 4 fois plus important que l'ardoise et que des chaumières d'avant-guerre ont été recouvertes en ardoise. Par ailleurs, son habitation est en contre bas de la route, et il demande des garanties de non inondation, sachant que l'évacuation des eaux pluviales vers les fossés et zones de rétention est mal assuré.	Chaumières Eaux pluviales
100	Ouace	M. DAUCE Sébastien et Mme GUIHO Emilie (frère et soeur) venaient s'informer sur le classement de leurs parcelles agricoles: BW 40, BW 53, BR 95 et BR 68. Elle sont classées en AB: caractère agricole productif pendant la durée du PLUi.	Demande de renseignement
111	DAVID	Mr David et Mme Brisson sont vendeurs de la parcelle AV 148 commune de Trignac chemin de la Petite Ville sous réserve d'en obtenir un prix satisfaisant.	Demande de renseignement
116	ANONYME	Une personne demande anonymement des renseignements sur les possibilités de construire dans le hameau de Revin à Donges et sur les modalités d'application de la zone UHa1 de cette commune.	Demande de renseignement
121	BRETAGNE VIVANTE / LPO	Les associations Bretagne vivante et LPO / ligue de protection des oiseaux demandent la prolongation de l'enquête publique, estimant que le mois de septembre est très chargé pour leurs adhérents et que le délai d'un mois est court eu égard à la densité des dossiers à analyser.	Demande de renseignement
125	Broussard René	M. René BROUSSARD constate que sa parcelle ZB 334 à Loncé Montoir de Bretagne se situe en zone AA2.	Demande de renseignement
129	MEZAC	Après consultation du règlement de la zone AA1a concernant sa parcelle et des dispositions générales portant sur les éléments patrimoniaux, Mme MEZAC ne formule pas de remarque concernant ses droits.	Demande de renseignement
132	GUERNIC Gérard	Mr GUERNIC se renseigne sur la possibilité de construire parcelle AD 431 commune de la Chapelle des Marais zonée en 2NA.	Demande de renseignement
133	HERVY Claude	Mr HERVY s'est renseigné sur la possibilité de construire sur la parcelle D 95 lieu-dit Québitre à la Chapelle des Marais.	Demande de renseignement
137	Seignard Liliane	Mme SEIGNARD s'est renseignée sur les parcelles constructibles rue de Marzin à Saint Joachim.	Demande de renseignement

138	LELIEVRE Joseph	M. Joseph LELIEVRE est venu s'informer sur ses parcelles AD 5 et AD 6 de La Chapelle-des-Marais, situées en zone UAb3 du PLUi. Ces parcelles sont à l'intérieur du périmètre d'un Plan Global d'Aménagement du bourg de la Chapelle-des-Marais.	Demande de renseignement
151	Gouyette René	Monsieur GOUYETTE habitant 16 rue de la ville Jono à Saint André des Eaux doit refaire sa clôture sans remettre de haie et s'étonne que le règlement en zone AA1b lui impose une Hauteur	Demande de renseignement
152	Mangin Madeleine	Propriétaire d'une chaumière à Fedrun, et membre de l'Association des Propriétaires de Chaumière de Brière, dépose un document dans lequel elle pose plusieurs questions: - quelles sont les contraintes liées à la réfection de la toiture de sa chaumière? -quelles sont les aides allouées et que compte faire la CARENE?	Demande de renseignement
156	NICOLAS	M. Luc NICOLAS, 7 rue de Grosmain à Saint-Malo-de-Guersac est venu demander des renseignements au sujet du zonage d'un certain nombre de parcelles constructibles qu'il possède.	Demande de renseignement
16	LE HECHO Fany	Mme LE ECHO, habitant 55 rue de la Saulzaie à la Chapelle-des-Marais, demande quand la partie de sa parcelle (30 AD 79) , classée en 2AUa, sera effectivement constructible?	Demande de renseignement
183	Halgand Patrice	Mr Halgand, 5 chemin des Préchailles à Saint-Nazaire demande confirmation de la constructibilité de la parcelle AS 66 route des Carroix de Cunex à Saint-Nazaire.	Demande de renseignement
195	KECK Romuald	M. Romuald KECK, 4 rue du Pintré à Saint Joachim, demande s'il est possible de rendre constructible une partie de la parcelle D 3761 pour créer une nouvelle habitation et s'il est utile d'aménager une nouvelle voirie pour en favoriser l'accès.	Demande de renseignement
197	GRIMAUD, syndic, RENOU-MAINGUY Marie-Christine	Constate des problèmes d'inondation dans certains immeubles par fortes pluies. Observation légitime à faire remonter aux services techniques de la ville mais n'appelant pas de réponse pour le PLUi	Demande de renseignement
198	MAHOT Ghislaine	Se renseigne sur le projet OAP 18 dont fait partie sa parcelle n°2523 (classée en 1AUHa1): elle est favorable au projet	Demande de renseignement
208	Lugarne M.	M LUGARNE se renseigne sur sa parcelle 151 CM 130 zonée AA1b au Pont Prin à Saint André des Eaux	Demande de renseignement
209	Marquant Cédric	M. Cédric MARQUANT est venu pour demander des précisions au sujet du règlement de la zone UHa2 où sont situées les parcelles CH 80, 86 et 87. Il doit déposer plus tard un document.	Demande de renseignement
251	MOURAUD Nadia	Mme MOURAUD et Mme GRANGIER sont venues s'informer sur la constructibilité d'une parcelle située à Besné et cadastrée 13 ZM 93. Elle classée en zone agricole: AA1a.	Demande de renseignement
257	CLERO Chantal	Mme Chantal CLÉRO, 48 La Morandais à Besné, est venue chercher des renseignements concernant le zonage de certaines parcelles.	Demande de renseignement
260	HALGAND Jean-Claude	Satisfait du classement de sa parcelle 13ZC204 soit classée UBa3 donc constructible	Demande de renseignement
30	Gérard	Monsieur AMELINE Gérard: pas d'observation, satisfait des renseignements fournis par le CE	Demande de renseignement
311	APSVP	L'Association Pour la Protection du Site et la Valorisation du Patrimoine de Pornichet (APSVP) dépose un document de 2 pages dans lequel ils font des remarques objectives et posent des questions sur le règlement écrit en zone UAb2 et UBb1 et d'autres sur les OAP 27-28-29 Ont demandé « qu'est-ce qu'un linéaire commercial de type 3 Signalent que l'OAP 27 n'est pas répertoriée sur la carte	Demande de renseignement
358	Moyon Nelly	voir 303 et 354	Demande de renseignement
387	Robineau - Vince M.	Mr ROBINEAU et Mme VINCE sont venus s'informer sur le zonage de la parcelle HK 280 située à Dissignac, commune de Saint Nazaire et ont pris acte d'un zonage en UHa3.	Demande de renseignement

40	ROGER Pierre	M. Pierre ROGER, 25 rue de Prinquiau Besné, constate que la parcelle ZC 516 au Tillon se situe en zone NA1 à l'arrière et en zone UBa3 au bord de la route.	Demande de renseignement
450	MALO Marthe	Mme Marthe MALO, 27 bis rue de la Saulzaie la Chapelle-des-Marais, constate que sa parcelle B 252 est classée en 2AUa.	Demande de renseignement
457	MAHE Pascale	Mme Pascale MAHE, 4 rue du Petit Marais la Chapelle-des-Marais, demande s'il est possible de partitionner son terrain 30 AE 9 situé en zone UBa3, afin de vendre la partie arrière qui a un accès possible au chemin communal.	Demande de renseignement
458	PERRAUD Martine	Mme PERRAUD 66 rue de la Saulzaie à La Chapelle des Marais consulte le PLUi sur la possibilité de construire en périphérie de son domicile, chemin des Coudriers.	Demande de renseignement
464	Le Mercier Jean-Claude	M LE MERCIER à Montoir de Bretagne demande des renseignements sur les perspectives d'évolution urbaine dans les secteurs suivants: plateau de la Bernais, plateau du champ du rocheau, du pré de la Cure, de la zone du Cadrian (entre l'entreprise White Spirit et la rue Parmentier) et à quelle fréquence est programmé le développement urbain de la zone de l'Ormois.	Demande de renseignement
51	Halgand Huguette	Mme Huguette HALGAND 41 rue des Pâtures Loncé à Montoir de Bretagne: venue vérifier que la parcelleZB 446 était bien constructible en fonds de jardin	Demande de renseignement
58	THOBY	M. et Mme Thoby, habitant La Chapelle-des-Marais, ont obtenu les informations souhaitées: - les parcelles AC 63,64 et 65 sont classées en zone UBa3, - les parcelles à l'arrière de leur propriété ne sont pas constructibles (NA1).	Demande de renseignement
6	Briant Jacky	M. et Mme BRIAND, 4 allée de la Boussole à Pornichet, accueillent favorablement la modification du zonage de leur parcelle dans le projet de PLUi.	Demande de renseignement
76	LEAUTE Gilles	Mr LEAUTE demande que les parcelles H 369, H 377, H 597 et H 368 situées au lieu-dit Ile du Grand Champ commune de Pornichet soient ouvertes rapidement à la construction. Ces parcelles sont zonées en 2AUa.	Demande de renseignement
77	APCVBS	Les membre de l'association APCVBS représentée par M DOIZON (Président), M BARATTA (Vice Président), M BECAVIN (Vice Président) et Mme CAMERA(Trésorière) sont passés échanger avec 1 membre de la commission d'enquête et ont remis leurs remarques,observations et contributions sous forme d'un document de 12 pages. Cette déposition amène à des réponses de la CARENE sur les nombreux sujets abordés. Cette contribution est complémentaire à celle de Prosimar .	Demande de renseignement
81	BONTEMPS Olivier	Mr BONTEMPS souhaite discuter du tracé de l'EBC au 22 ave Jeanne D'Arc (parcelle AD 215 à Pornichet). Mr BONTEMPS annonce un courrier à suivre	Demande de renseignement
97	Feraud/Merlet	M. FERAUD et Mme MERLET ont signé un compromis d'achat pour des parcelles situées à l'Immaculée, HK 264, 290 et 291. Ils venaient s'assurer qu'il n'était pas envisagé un développement de l'urbanisation au voisinage. C'est bien le cas: zonage AA1.	Demande de renseignement
105	Anonyme	Cette personne anonyme de la commune de Donges favorable à la préservation du patrimoine naturel, souhaite que le site de la maison Noulet soit classé en zone naturelle.Elle explique que les projets de comblement de la carrière par l'entreprise Charrier serait compromis, ce qui offrirait un meilleur cadre de vie aux riverains et laisserait la faune et la flore actuelles se développer.	Demande de renseignement changement de zonage
113	QUERARD Michel	M. Michel QUERARD, 7 rue Jules Verne à Donges, possède deux parcelles: YI 560 et YI 558. La première était classée en zone constructible, mais pas la seconde. Lors de la permanence, il constate que dans le cadre du projet de PLUi, la parcelle YI 558 est devenue constructible: classée en UBa3.	Demande de renseignement changement de zonage
75	MAHE Yannick	M MAHE et M HAREL vont déposer un courrier au nom de l'association HARPI pour demander un changement de zonage pour des parcelles 366 et 362, 2548,2905,2550, 2551,2552,25553, 380, 2919 et 2565 (nommé carrouet mahaud) ; toutes ces parcelles sont en Na1 et leur demande est qu'elles passent en Constructible parcelles concernées : 366 et 362 pour M.MAHE et parcelles 2548,2905,2550,51 52 59 , 380, 2919 et acces n° 2565 (nommé carrouet) pour M HAREL : ces parcelles sont zonées en Na1 et ces personnes qui font partie de l'association HARPI voudraient les voir classer en Urbanisable.	Demande de renseignement changement de zonage

175	Normand - PARINGAUX	M. Normand et M. et Mme Paringaux, habitant le même quartier, 30 rue des virées de Devant et 28 route des 4 vents, à St Nazaire, signalent que le collecteur d'assainissement a été posé en 2010. Ils notent que les concernant l'assainissement est inscrit au programme 2018-2024 et demandent que leur soit précisée la date prévisionnelle de leur raccordement.	Demande de renseignement Eaux usées
20	BLANCHARD Lilian	M. Blanchard demande la date de réalisation des travaux d'assainissement des "quartiers" HELE et ER à DONGES.	Demande de renseignement Eaux usées
243	Association Préservons le parc des sports Louis Mahé	Ces annotations sur le registre de Pornichet liste des observations analysées en n° 218, 219, 220, 221, et 222	Demande de renseignement EBC OAP changement de zonage
160	LANCELOT Franck	M. et Mme LANCELOT, 48 rue Jules Verne à Saint-Malo-de-Guersac, ont consulté le dossier et constaté que la parcelle numérotée AC 252 est classée en zone constructible (UBa3).	Demande de renseignement ER
357	FARCY Guillaule	M FARCY dans la cadre du CINA (Club Immobilier Nantais), est chargé d'animer une commission visant à faire remonter des informations émanant des professionnels de l'immobilier agissant sur le littoral. Dans ce cadre, il joint des remarques sur le projet de PLUI de la CARENE dans un document joint.	Demande de renseignement ER Règlement écrit environnement
32	Lailler Gisèle	Mme Lailler a obtenu les informations demandées sur la parcelle BD 244 à St Nazaire.	Demande de renseignement habitat
33	Mahé Marie Claire	Mme Mahé a obtenu les informations demandées sur la possibilité de construire sur son terrain situé au 70 route du Pré-Hembert à Saint-Nazaire.	Demande de renseignement habitat
419	Marquant cédric	M MARQUANT Cédric s'est renseigner sur le zonage UHa2 de son terrain route d'Avrillac Ref cadastral CH 80,86 et 87. Il demande des explications sur les bandes d'alignement, les hauteurs de construction qu'il conteste et demande de bien vouloir rétablir les hauteurs à 4,50m à l'égout et 9m au faîtage	Demande de renseignement habitat
117	SCI CHAMP CADO	SCI Champ CADO : Cette observation fait état d'un courrier mentionnant une rencontre avec les CE lors d'une permanence pour discuter de l'OAP18. Les représentants de la SCI CHAMP CADO se sont présentés à la permanence du 14 /09 à Pornichet et ont exprimé leur satisfaction : voir obs n°235	Demande de renseignement OAP
128	SANTERRE	M et Mme SANTERRE constatent que le projet d'OAP le Clos Miraud, la Chapelle-des-Marais, se situe en limite de leur parcelles AE 351 et 586 51 rue du Lavoir ; ils se posent des questions sur le projet par rapport à leur parcelles, la clôture des fonds de jardin, les prévisions de circuits piétons et vélo, les accès voiture en fond de jardin, les nuisances sonores et autres, et enfin sur le risque accidentogène déjà constaté rues du Lavoir et de la Perrières ; ils demandent une concertation de voisinage.	Demande de renseignement OAP
206	Guillet Lemaitre Josette	Mme GUILLET-LEMAÎTRE, 1 rue du Pré Allain à Saint-André-des-Eaux est venue se renseigner au sujet de l'OAP du Pré Allain dont elle est riveraine.	Demande de renseignement OAP
235	SCI Champ CADO	Concerne l'OAP 18: les déposants adhèrent au projet et ont pris connaissance du règlement écrit de la zone UHA1 . Leur intervention fait suite à leur courrier déposé en n°117	Demande de renseignement OAP
4	Casanova Françoise	La première interrogation/crainte de Mme Casanova, 21 avenue des Evens à Pornichet, porte sur la réduction d'une "zone" boisée, située à coté de chez elle, due à la construction d'un immeuble. Par ailleurs, Mme Casanova mentionne des difficultés de circulation et de stationnement dans cette avenue, en période estivale.	Demande de renseignement OAP
173	GEFFROY Daniel	M Daniel GEFFROY, 6 rue de Chassepot Pornichet, demande s'il est prévu des places de parking pour les utilisateurs de la salle des Forges, sachant que des terrains situés en arrière de cette salle vont recevoir de très nombreuses constructions en zone UHa1 dans les années à venir.	Demande de renseignement PDU

218	Carnelle Vincent	Mr CARNELLE s'oppose au chemin référencé sur sa propriété (sur la parcelle cadastrée BD 45) sis Chemin du Pissot à Pornichet et joint 2 documents à l'appui de sa demande	Demande de renseignement PDU
274	CARNELLE	Idem à l'observation 218	Demande de renseignement PDU
203	Anonyme	Cette personne anonyme demande si les annexes sont réglementées pour une implantation en fond de parcelle en zone UBB2	Demande de renseignement Règlement
262	NOBLET Benoit	M. et Mme Noblet sont venus s'informer sur la marge de recul par rapport à la RD 204, concernant un terrain qu'il sont en train d'acquérir, soit la parcelle 13 ZC 610. Cette parcelle, classée en zone UBa3, est située dans l'agglomération de Besné. A cette occasion, ils ont rencontré Mme Le Maire qui leur a apporté confirmation.	Demande de renseignement Règlement écrit
302	A. Hiard	Son habitation et celle de son voisin font partie (voir photo) d'un même ensemble contigu avec 1 toit pentu à gauche pour son voisin et un toit pentu à droite pour elle. Sa parcelle 132 AT150 est classée UBa4 avec les libellés(ensemble paysager Pornichet, Patrimoine agglomération estuairienne et industrielle de marais de campagne possible, Périmètre de droit de péremption) La parcelle voisine 132 AT151 est classée idem UBa4 mais avec des libellés différents (Ensemble paysager de Pornichet, Mixité sociale secteur4, Périmètre de droit de péremption urbain communal) Le découpage de cette maison mitoyenne semble illogique ; Mme HIARD demande le déclassement de cette partie Patrimoniale pour être en accord avec la parcelle voisine 132AT151	Demande de renseignement Règlement écrit changement de zonage
106	CET 2006	Même observation que la n°104 avec les documents joints de l'étude effectuée sur les eaux usées	Eaux usées
107	CET 2006	En doublon avec la n°104	Eaux usées
108	HERVY ISABELLE	Mme Isabelle 20 RUE JEAN MARIE PERRET, 44570 TRIGNAC signale un dysfonctionnement du réseau d'eaux usées provocant des nuisances olfactives, et un mauvais état des routes	Eaux usées
141	Anonyme	Une personne anonyme s'étonne que "le bout de la rue n° 14" de la route des Mottais à Trégouët "ne soit pas encore relié au tout à l'égout" alors que tout autour de nombreuses habitations sont desservies par le réseau d'eaux usées, elle demande s'il s'agit d'un oubli.	Eaux usées
166	hachet gerard	M. Hachet, 33 route de Brais à Saint-Nazaire, demande pourquoi Ville es Alain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées?	Eaux usées
217	ALLIOT Nicolas	M. Nicolas ALLIOT constate l'absence des documents suivants sur internet: -cartes d'infiltration de Pornichet et Saint-Nazaire, -carte de zonage des eaux usées de Saint-Nazaire: le lien internet pointe vers la notice.	Eaux usées
394	Dervé M et Mme	M. et Mme DERVE, 23 route de Brais à Saint Nazaire, voudraient être raccordés au réseau d'assainissement des EU. Non prévu au programme 2018-2024. Ils demandent à être intégrés ultérieurement.	Eaux usées
433	Chaigneau Hélène	Mme CHAIGNEAU 16 les Pierres Blanches à Besné demande le raccordement au réseau d'assainissement collectif du village des Pierres Blanches au plus vite.	Eaux usées
460	Petitpez Liliane	Mme PETITPEZ au 41 Bis rue Jean à St André des Eaux demande quand sera réalisé le réseau d'assainissement?	Eaux usées
104	CET 2006	Saint NAZAIRE : 3 représentants de l'association CET2006 ,dépose un dossier très étayé, avec chiffrages, pour un projet d'assainissements des eaux usées permettant de brancher les habitations de plusieurs quartiers sur Saint Nazaire. Ce dossier a été élaboré en collaboration avec les services de la Mairie	Eaux usées Eaux pluviales
154	ALLIOT Nicolas	M ALLIOT Habitant à Saint Nazaire s'interroge sur la problématique des eaux souterraines , des eaux pluviales et usées et doit déposer un dossier étayant ses interrogations	Eaux usées Eaux pluviales

299	ALLIOT Nicolas	M. ALLIOT communique un document intitulé :" Avis sur la gestion des eaux sur le territoire de la CARENE dans le cadre de l'enquête publique 2019 sur le PLUi et sur les zonages d'assainissement". Dans ce document M. ALLIOT pose un certain nombre de questions concernant: -la ressource en eau potable et domestique, -les zonages d'assainissement: a) les zonages des eaux pluviales, notamment le dimensionnement des canalisations dans certains secteurs qui ont connu récemment des inondations; ce dimensionnement suscite des questions: "peut-il de fait nous être démontré que les exutoires actuels (mais également les structures de réseau) suffisent à gérer les écoulements sur les bassins versants tels qu'ils existent en 2019? Comment demain les diamètres et structures des réseaux doivent évoluer pour accueillir l'urbanisation complémentaire?" b) zonage des eaux usées: localement des débordements des réseaux d'eaux usées ont déjà été constatés, en zone urbaine, à plusieurs reprise lors d'épisodes orageux, ces phénomènes ont-ils été étudiés et compris? Sont-ils intégrés dans l'évolution du zonage des eaux usées? L'analyse du dimensionnement des canalisations d'eaux usées a-t-elle été menée? Quelles en sont les conclusions? Concernant l'assainissement non collectif, quelles sont les mesures engagées? À quel rythme la mise en conformité est-elle envisagée? M. ALLIOT écrit que "la mise en adéquation des moyens de traitement des eaux usées, en parallèle du développement de l'agglomération n'est presque pas développée dans le PLUi. Cela doit concerner les stations de traitement, ponctuellement évoquées, comme les réseaux de collecte de ces eaux. Les eaux usées ne sont pas forcément à distinguer des eaux pluviales dont la gestion doit également tirer parti des expériences récentes, et accompagner le développement de l'agglomération. Sur ce point, les services préfectoraux s'interrogent également sur l'absence d'intégration au PLUi des dernières connaissances disponibles, même si non finalisées, sur les schémas directeurs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales".	Eaux usées Eaux pluviales
341	Anonyme	Des habitants de Saint-André-des-Eaux demandent un entretien plus fréquent des fossés, et d'envisager d'équiper du tout à l'égout des villages "excentrés".	Eaux usées Eaux pluviales
391	Alliot M	M. ALLIOT avait adressé son texte par courriel, voir observation n°299	Eaux usées Eaux pluviales
408	Nantes Saint-Nazaire Port	les questions ayant fait l'objet de nombreux échanges entre le GPM et ceux de la collectivité: - Emplacement Réservé pour un port de plaisance, - Orientation d'Aménagement et de Programmation "Quartier Maritime Portuaire", - Secteur avant Port, - Zone UEm, - Réserve foncière de Locherais, - Développement sur la ZIP de Montoir-Donges, - Et quelques points divers sur le règlement UEe1 et sur le volet assainissement. D'autre part , en complément de ce courrier , plusieurs remarques et questions sont listées sur le zonage d'assainissement. En conséquence le GPM: -sollicite une adaptation du zonage d'assainissement pour la ZIP (secteur HEe1) et une dérogation à la contrainte de limitation de débit fixée à la parcelle lorsque le projet le justifie. - note qu'un nouveau secteur d'assainissement collectif EU est prévu sur la ZIP de Montoir mais que la cartographie n'est pas en cohérence avec les choix d'aménagement des espaces dédiés aux activités économiques - fait ses propositions d'implantation de ces réseaux d'assainissement collectif EU en joignant un plan Ces observations et propositions qui présentent des enjeux importants de développement, appellent des réponses de la Carene	Eaux usées Eaux pluviales OAP Règlement écrit Zones d'activités
126	Lasnet Catherine	Mme LASNET demande que la parcelle AO 98, 5 rue du Sillon à Montoir-de-Bretagne, soit raccordée au réseau d'eaux pluviales. Cette observation concerne aussi le Zonage des Eaux Pluviales.	Eaux pluviales
199	GRIMAUD, syndic, RENOU-MAINGUY Marie-Christine	Mme Marie-Christine GRIMAUD, syndic Renou-Mainguy, 13 avenue Barbara à Trignac, écrit avoir constaté des inondations lors de fortes pluies dans la rue Palissy à Saint-Nazaire.	Eaux pluviales

200	DENIGOT Nicole	Mme DENIGOT, 101 rue de Penlys à La Chapelle-des-Marais, écrit, concernant la Copropriété "Les Balcons d'Ariane" au 3 rue Bernard Palissy à Saint-Nazaire, que le rez-de-chaussée de l'immeuble est "envahi" par les eaux en cas de forte pluie. Elle écrit qu'il est nécessaire et urgent d'améliorer l'écoulement des eaux dans cette rue. Observation à relier aux précédentes n° 199, 197.	Eaux pluviales
201	GRIMAUD, syndic, RENOU-MAINGUY Marie-Christine	Part temps de fortes pluies, les caves de l'immeuble 10 place BLANCHO et 41 bis AVENUE DE GAULLE sont inondées.	Eaux pluviales
337	Anonyme	L'intervenant fait état d'un mauvais écoulement des eaux des chaussées menant de la rue Laennec au marais sur la commune de Saint Malo de Guersac.. Il en identifie les causes et fait des propositions pour l'amélioration et l'entretien des ouvrages d'écoulement.	Eaux pluviales
352	daniel couedelo	M. COUEDELO habitant 8 rue Alphonse DAUDET à St Nazaire, signale un risque d'inondation de la rue par de l'eau venant du chemin voisin. Les photos jointes illustrent bien les événements déjà constatés. Il manque probablement un avaloir dans la rue à hauteur du chemin. A traiter par le service compétent de la collectivité.	Eaux pluviales
392	Helou Mme	Mme HELOU, 51 rue des Chardonnerets Saint-Nazaire, indique qu'elle a subi deux inondations en mai et juillet 2018 : 60 cm rue Daudet et 1.50 m dans son jardin et son rez-de-chaussée en contrebas de la rue, ce qui a nécessité leur relogement 14 mois. La rue Daudet, concave, récupère les eaux pluviales des rues adjacentes ou situées bien en amont, car elle est proche de la mer. Il faudrait installer un bassin de rétention en amont afin d'éviter la surcharge ou la montée en charge de cette rue ; sinon cela reviendra.	Eaux pluviales
405	THOBY Christian	M. Thoby effectue une observation concernant les eaux pluviales sur l'ile de Loncé à Montoir de Bretagne. Il appelle les collectivités compétentes à s'assurer que leurs ouvrages n'en empêchent pas l'écoulement.	Eaux pluviales
439	Boulet Annie	En complément de son observation no 334, sur le thème de la trame verte et bleue, Mme BOULET demande que soit examinée la possibilité de remise à l'air libre du ruisseau existant au niveau du square des 4 Frères Barthaud à Saint Marc sur Mer.	Eaux pluviales
54	BESLE	M et Mme BESLE Le HERBE à LA CHAPELLE des Marais :Observation concernant l'écoulement des eaux pluviales des fossés du chemin communal situé derrière la parcelle ZE67 au village " le Herbé": demande à ce que ces fossés soient curés jusqu'au CD 50	Eaux pluviales
67	BESLE	M. BESLE signale que le chemin d'accès au 4 rue du Marché à la Chapelle-des-Marais a été dégradé lors de la réalisation du tout-à-l'égout et qu'il serait souhaitable de combler les trous existants afin d'éviter les flaques d'eau.	Eaux pluviales
414	GAUTIER LALANDE	M et Mme GAUTIER DELALANDE par l'intermédiaire de leur avocat demandent que leurs parcelles M 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, et 2007 prévues d'être zonées AA1a deviennent constructibles ; Les documents joints expliquent les raisons de cette demande. L'avocat parle d'une erreur manifeste et cite quelques décisions de cour d'appel . Il évoque sur le projet des réseaux d'assainissement eaux pluviales ,route de guérande près du village des 4 vents de PORNICHET une zone 2 AUe sur leur propriété : demande la correction de cette erreur qu'i qualifie de manifeste Divers documents administratifs sont joints à ce dossier	Eaux pluviales changement de zonage

294	SONADEV	que la SEM SONADEV et la SPL SONADEV TERRITOIRES PUBLICS sont concessionnaires d'opérations d'aménagement dans le périmètre desquelles elles interviennent au nom de la CARENE ou de la Commune de Saint-Nazaire. Après avoir pris connaissance des nouvelles dispositions réglementaires du projet de PLUi, la SONADEV demande que des rectifications soient prises en compte dans le futur PLUi. Ces demandes de rectification sont présentées dans le cadre des projets qui lui ont été confiés et qui concernent: - la concession d'aménagement de la ZAC du centre-bourg de Saint-André-des-Eaux, - la concession d'aménagement pour la redynamisation du centre-ville et d'agglomération de Saint-Nazaire, -la concession d'aménagement de l'éco quartier de Sautron à Saint-Nazaire, -la concession d'aménagement ZAC de l'Ormois à Montoir-de-Bretagne, -la concession d'aménagement des Clos Mignons à Donges, -la concession d'aménagement de la ZAC de Brais à Saint-Nazaire, -la concession d'aménagement de la ZAC de la Harrois à Donges, -la concession d'aménagement de la ZAC Océanis à Saint-Nazaire, -la concession d'aménagement de la ZAC des Six-Croix 2 à Donges, -la concession d'aménagement de la ZAC de la Gagnerie du Boucha à Saint-Malo-de-Guersac, -la concession d'aménagement du lotissement Les Jardins du Bois de la Cour à Saint-Malo-de-Guersac, -le mandat d'études préalables à l'aménagement du Moulin du Pé à Saint-Nazaire.	Eaux pluviales OAP Règlement écrit
191	Wathier - Clément M et Mme	M. Thierry WATHIER et Mme Stéphanie CLÉMENT, 17 chemin de Porcé à Saint-Nazaire, demandent qu'un EBC soit "repositionné" pour faciliter la construction d'une maison sur les parcelles n° 246 et n°243.	EBC
213	DUBOIS Alain	M. et Mme DUBOIS demande que l'on envisage le classement de la parcelle 132 AT 72, située à Pornichet, en partie boisée. Ils craignent la suppression des pins existants, suite à une demande de division parcellaire, en vue d'un projet immobilier.	EBC
214	DUBOIS Alain	Doublon avec l'observation 213	EBC
215	MICHEL Paul		EBC
221	Carnelle Vincent	En concertation avec Prosimar ,ASVP, et Association de la Pointe d'Ubé pose la question suivante : pourquoi la Mairie se désengage de sa responsabilité au niveau des EBC au détriment des espaces publics?	EBC
245	Roy Isabelle	Mme Roy est propriétaire de la parcelle DM 259 lieu-dit Porcé à Saint-Nazaire. Elle avait obtenu un déclassement total des EBC pour cette parcelle par décision communale de 16 février 2009. Cette modification du zonage n'est pas reprise dans le PLUi. Mme Roy demande la suppression de l'EBC pour la partie nord de la parcelle zonée en ULb1 où la végétation a souffert des aléas climatiques tout en conservant l'EBC sur la partie sud zonée en NA2 qui possède une végétation typique de bords de mer avec de beaux arbres.	EBC
269	Foucaud Frédéric	Ce courrier de M. Frédéric FOUCAUD , accompagné de photographies, vient étayer et illustrer l'observation N° 29 qu'il a déposé lors de la permanence du jeudi 22 août à la mairie de St Nazaire. Cela concerne un terrain situé 143 avenue de Bonne Source à Pornichet.	EBC
286	Morvan - Jariégant M et Mme	Mr et Mme MORVAN-JARLEGANT demandent le classement des chênes situés sur les parcelles AS59 et AS 63 lieu-dit "Vignes des Landes" à Saint-Nazaire afin de préserver l'esprit campagne et la faune et la flore.	EBC
381	Mahé Marie-Claire	Mme MAHE 70 route du Pré-Hembert à Saint Nazaire demande que sa parcelle EZ 393, zonée en UHa3 mais concernée par un EBC soit constructible sur toute sa surface (2500m2) vu son emplacement proche de la cité sanitaire.	EBC
383	Heurteau-Soupault M.	M. Léon HEURTEAU-SOUPAULT, 33 rue Camille Flammarion Nantes, demande le déclassement partiel de la zone EBC - espace boisé classé, sur son terrain cadastré YI 24, situé au 17 avenue du commandant Cousteau à Saint-Nazaire. afin de pouvoir y faire construire une maison individuelle. Cette demande s'appuie sur une expertise phytosanitaire jointe réalisée par M. DU ROSTU, expert, élagage le Lestin en Arzal. En cas de désaccord de la CARENE, une expertise contradictoire est demandée. En accord avec le projet de construction, des replantations seront faites en compensation, avec un bilan positif.	EBC

60	Duringer Roselyne et Charles	Roselyne et Charles Duringer 45 bis route de la villes Bousseau à St Nazaire: par courrier : Demande le classement d'un arbre remarquable (photo et explication jointe) situé sur la parcelle YE16 au 75 bis route de la Villès Bousseau à Saint Nazaire	EBC
109	MICHELOT Paulette	Par un courrier , l'avocat de la Famille MICHELOT de PORNICHET intervient pour demander sur la parcelle BH61 le déclassement de 7 arbres identifiés remarquables. Il mentionne dans ce courrier une erreur manifeste qui constitue une illégalité et une violation de la Loi. Il dénonce également un non respect du SCoT. Son courrier mentionne aussi des exemples de parcelles AH521 et AX202 , n'appartenant pas à ses clients mais dont le classement lui semble justifié (voir l'OAP n° 29 avenue des Evens) Une réponse de la CARENE est attendue pour éclaricir cette situation.	EBC changement de zonage
239	Michelot Caroline	Observation déjà formulée avec documents explicatifs en n°109 et 110	EBC changement de zonage
26	Blayac Laurent	M Laurent BLAYAC 23 chemin des Dames à Saint NazaireDemande que la parcelle DM349 zonée en Espace Boisé Classée devienne constructible	EBC changement de zonage
29	Foucaud Frédéric	terrain situé 143 Avenue de Bonne Source à Pornichet classé en EBC: demande à ce qu'il soit constructible	EBC changement de zonage
296	DELEMARRE Jean-Louis / Eliane	Jean-Louis et Éliane DELEMARRE, 17 chemin de Porcé à Saint-Nazaire demandent qu'une zone actuellement en potager soit classée en Espace Boisé Classé; cela concerne la parcelle CW 243.	EBC changement de zonage
316	HELARY Alban	M et Mme Helary interviennent pour les parcelles concernées : 151 BK 140 , 141 , 142 et BD 177 au Pré du bourg zonée en AA1b avec la mention Espace Boisé Répertorié et autrefois en NF : Ces personnes demandent pourquoi ce changement qui entraînerait des conséquences en contradiction avec la situation actuelle et entraverait la mise en oeuvre du plan de gestion auquel elles sont attachées et avec des effets préjudiciables au niveau fiscal	EBC changement de zonage
52	JUSTEAU-ALLAIRE	M et Mme JUSTEAU-ALLAIRE, 16 route de Beauchamp Pornichet demandent, avec note descriptive de la problématique du cabinet PAUL Avocats au président de la CARENE l, que les parcelles BH 99 et BH 103, situées 16 route de Beauchamp à Pornichet soient classées en zone UTb destinée à l'accueil des résidences de tourisme, afin que puisse aboutir le projet de "tiny houses" composé de 6 bungalows, conçu sous le PLU communal classant la parcelle BH 103 en zone ULa dédiée au tourisme ; le projet de PLUi les classe en zone UHa1 où les campings et les parcs résidentiels de loisirs sont interdits. De plus, il est demandé la suppression de l'EBC instauré sur ces parcelles ou du moins la réduction à la seule partie boisée se trouvant au fond de la parcelle BH 103 ; il est noté que le SCoT ne répertorie pas ces parcelles en espaces boisés significatifs.	EBC changement de zonage
55	RIVALLAND Marie-Odile	Mme RIVALLAND Marie Odile La Chapelle des Marais demande que les parcelles AD 161 et AD163 : à passent constructibles, idem pour les parcelles AD213 et AD214 situées en face.	EBC changement de zonage
334	Boulet Annie	Mme BOULET intervient sur l'unité géographique de Saint Marc sur Mer. Elle considère: 1- qu'il serait souhaitable que la zone 2AUa située entre le boulevard Dumont d'Urville , la route de l'Océan et la rue René Halluard soit en zone agricole pour prévenir les inondations, 2-que le tracé du ruisseau du secteur de Béac, Géreau et le Crépelet est faux, 3- qu'il faut étendre la zone en PEAN sur le secteur de saint Marc sur Mer, 4 qu'il faut renforcer la trame verte et bleue, 5- qu'il serait bon de prolonger l'enquête publique en raison du volume du dossier.	EBC Eaux pluviales agriculture en zone urbaine changement de zonage
236	Doizon Marc	Mr Doizon Marc et Mme Caméra Micheline habitants de Pornichet demandent quel est l'usage des élargissements de voies correspondants aux espaces réservés 34, 55 et 53. Par ailleurs, ils contestent le principe de répertorier les arbres de qualité situés chez les particuliers en EBC et dans le même temps de réduire les EBC en emprise publique au profit d opération de promotion immobilière.	EBC ER
110	MICHELOT Caroline	Mme MICHELOT Caroline dépose, pour information, un dossier d'analyse succinct du projet de PLUi présenté à l'enquête, mais cependant très détaillé illustré d'exemples sur plusieurs communes et qui mérite attention	EBC Règlement écrit

297	Fortin Laure	Mme Laure FORTIN, rue Croix Amisse à Trignac, demande d'arrêter l'urbanisation du secteur pour laisse sa place à la nature.	environnement , ZH
336	Anonyme	l'intervenant anonyme conteste la possibilité identifier de grandes zones agricoles pérennes loin du secteur habité dans le territoire du PLUi.	environnement , ZH
438	Bretagne Viante et LPO	Bretagne vivante, représentée par Mme Nicole MAILLARD, remet et explicite un document présentant les observations suivantes : - Urbanisation : même si le taux d'urbanisation diminue, il reste important et il n'est pas possible de continuer ainsi ; - Protection des zones humides : les engagements restent faibles et les inventaires détaillés des zones humides ne figurent pas ; - Gestion des ressources : la qualité de l'eau potable distribuée ne figure pas et il convient de faire un état des lieux à l'échelle du bassin versant alimentant la CARENE (bassin de la nappe de Campbon) ; une mesure ambitieuse serait de restaurer le bocage sur les têtes de bassin versant et de mettre en place les modalités d'une transition agricole ; - Trame verte et bleue : les éléments de connaissance des enjeux de biodiversité ne sont pas suffisamment détaillés et toutes les observations de l'association n'ont pas été prises en compte, notamment les listes d'espèces dont celles des oiseaux avec la LPO (erronées dans le dossier) ; la trame littorale mériterait d'être détaillée ; pour exemple, surveiller le projet de construction de logements dans le parc boisé compris entre les avenues de Porson et des Evens, qui comporte de grands feuillus et qui doit garder un caractère naturel ; il faut redonner aux ruisseaux leur fonction biologique et de milieu vivant, sur tout leur cours jusqu'à la mer : - PEAN : préconisation de l'étendre au secteur de Saint-Marc-sur-mer.	environnement , ZH
48	Aoustin Dominique	M. Dominique AOUSTIN, 11 route du Chatelier à Saint-André-des-Eaux , demande de mieux protéger les végétaux et particulièrement les arbres de haut jet sur l'ensemble des zones.	environnement , ZH
240	Le Clainche - Bazile M et Mme	Mr Le Clinche et Mme Bazile 15 avenue des gentianes à Pornichet, demandent la suppression de l'espace réservé no 46 car l'aménagement du carrefour des avenues des Gentianes d'une part et Villès Babin d'autre part a été réalisé en juin 2019 (création de places de parking et aménagement du carrefour). Ils considèrent de plus que l'angle de leur propriété ne gène en aucun cas la visibilité des automobilistes.	ER
266	Mairie de Saint-Joachim	Madame le Maire de Saint-Joachim demande que l'emplacement réservé n° 84 "Aménagement de voirie RD 16" soit supprimé dans sa totalité: le dit aménagements a été réalisé et livré en décembre 2017 et ne porte pas sur la parcelle F 3082.	ER
282	MENARD MARTIN	Mr Ménard et Mme Martin annoncent un courrier d'opposition à la création d'un chemin correspondant à l'espace réservé no 110	ER
284	etienne prince	Mr Etienne Prince demande une modification de l'emplacement réservé no 50 situé sur la commune de Pornichet, parcelle AV 695, destiné à la protection et à la mise en valeur d'un espace naturel et remarquable. Il propose de limiter son emprise à une largeur de 2m en limite de la parcelle AV 690. Il signale également la présence d'un puisard alimentant les parcelles AV 690 et AV 691. Un plan est joint à cette demande.	ER
293	MENARD Erwan	M. Erwan MÉNARD et Melle Julie MARTIN, 137 rue Laënnec à Saint-Malo-de-Guersac, ont constaté que le règlement graphique comportait un emplacement réservé n°110 prévu pour la création d'un chemin. Ils se demandent de quel type de chemin il s'agit car ils n'ont trouvé aucune explication. Ils sont opposés à la création de ce chemin sur leur propriété. M. MÉNARD et Melle MARTIN font état d'un chemin rural entre les parcelles AI 14 et AI 16, chemin qui débouchait sur la parcelle AI 11.	ER
331	DUJARDIN gisele	Mme DUJARDIN, 29 rue René Halluard à Saint Nazaire demande à connaître l'usage prévu pour l'espace réservé no 121. Elle note aussi un manque de précision du tracé du cours d'eau au droit et à l'aval de sa propriété.	ER
369	AVERTY	M. et Mme AVERTY à Besné, demandent que la servitude n°16 (emplacement réservé) soit supprimée. Pour eux, cette servitude apporte des contraintes au terrain concerné mais n'est plus d'actualité: elle n'est plus fonctionnelle, n'a pas été entretenue depuis 45 ans.	ER
398	VINCE Claude	M. Claude VINCE, 88 rue Émile Zola à Saint-Malo-de-Guersac, écrit qu'il accepte, si nécessaire, de céder à la commune une partie de la parcelle 176 AI 137.	ER

430	Bernier M. et P.	M. et Mme BERNIER, 139 rue Laennec Saint-Malo-de-Guersac, s'opposent à la création du chemin concerné par l'emplacement réservé n° 110 et prévu sur leur propriété ; aucune justification n'est donnée et sa nature (chemin piétons étroit et enherbé ou piste cyclable) ; il ne présente pas d'intérêt, les piétons pouvant passer par la rue Léon Jouhaux peu passante ; il se situerait à l'emplacement de vieux arbres fruitiers qu'il faudrait arracher. Au cas où l'emplacement serait maintenu, ils suggèrent qu'il soit placé sur la parcelle AI 14, le long de la parcelle AI 19 et débouche sur la parcelle AI 11 qualifiée d'entrée mitoyenne. plans cadastraux et photos jointes.	ER
62	Madeleine Valérie	Mme Madeleine, habitant St André-des-Eaux, souligne que la route du Châtelier est très passante et demande que, pour raison de sécurité, des aménagements soient réalisés: trottoirs de part et d'autre, ainsi que des passages pour piétons.	ER
436	Caux Joëlle	Mme CAUX demande que la parcelle BC 195 lieu-dit Pont de Paille, commune de Trignac redevienne partiellement constructible comme c'était le cas dans le PLU précédent.	ER changement de zonage
448	Mairie de Donges	Après réalisation d'une étude de faisabilité portant notamment sur les aspects hydrogéologiques, la commune de Donges souhaite que soit modifié le zonage UQA2 et l'emplacement réservé no 23 afin de. permettre l'extension du cimetière communal sur environ 3600 m2	ER changement de zonage
159	CHASSE SAINT MALO	M. Patrick HELBERT exprime, en sa qualité de président de la Société de chasse de Saint-Malo-de-Guersac, plusieurs inquiétudes: -au sujet des limites de la réserve Pierre Constant et au sujet du marais de Rozé, -au sujet des projets de chemins dans le marais dans des secteurs riches en biodiversité, -au sujet de l'aménagement de la piste cyclable le long du Brivet, -au sujet des futures acquisitions de terrains dans ce secteur par la Carene.	ER environnement , ZH
164	SORIN Audrey	Mme Sorin demande que le bâtiment sur la parcelle 52 YM 129, située à Donges, fasse l'objet d'une possibilité de changement de destination, comme celui situé sur la parcelle voisine YM 115. Il s'agit du même ensemble immobilier de caractère: photos à venir. Cela permettrait de créer une habitation, conservant ainsi un patrimoine bâti intéressant.	habitat
170	Moutault Martin	l'observation porte sur les accès de la ferme chèvres et choux et sera analysée dans le cadre de l'observation no 323 portant sur le même sujet	habitat
190	Toutain Daniel	Mr Toutain habitant 10 chemin du Pont d'Y à Saint-Nazaire demande que les constructions éventuelles sur la propriété voisine (parcelle EH 681) respectent l'environnement bâti existant tant en hauteur qu'en retrait des limites séparatives.	habitat
247	Lagrénée David	M. LAGRENÉE, 21 bis rue du Clos Martin à Montoir-de-Bretagne, possède un petit logement sis sur la parcelle 176 AO 4 à Saint-Malo-de-Guersac; il demande à agrandir cette construction de manière significative pour en faire sa maison d'habitation. La parcelle est classée en zone NA1, elle est située en face et à côté d'une maison d'habitation; elle est, selon les dires de M. LAGRENÉE , reliée aux réseaux d' eau et d'électricité avec possibilité de raccordement au réseau d'eaux usées. M. LAGRENÉE a payé une taxe d'habitation depuis plusieurs années. Si cette demande n'est pas satisfaite, il demande que cette parcelle devienne un terrain d'accueil pour sédentarisation ("terrain familial").	habitat
307	LEGEAIS Béatrice	Mme Béatrice LEGEAIS note le bon travail effectué pour l'établissement du PLUi Ses inquiétudes portent sur les projets en cours ou à venir: - ouvrir la possibilité de construire du contemporain de qualité dans les quartiers anciens reste trop vague - il faut conserver le caractère balnéaire typique de tous les quartiers - idem pour les collectifs qui devraient se fondre dans l'existant - il faudrait imposer certaines caractéristiques dans l'annexe 2A Note aussi que pour ce qui est de la protection de la nature, les projets des forges et dans le parc d'armor sont de nature à trop urbaniser les espèces sensibles	habitat
325	QUERTELET JOELLE	Mme Joëlle QUERTELET, 24 route de la Villès Mollé Saint-Nazaire, demande, au titre de la préservation du patrimoine rural, le changement de destination de sa parcelle 184 EP 647 située 37 route de la Villès Mollé à Saint Nazaire, afin de réhabiliter les bâtiments agricoles existants en local à usage d'habitation ; photos des bâtiments jointes.	habitat
335	Anonyme	Demande pour retirer la maison du 115 rue Laennec à Saint Malo de Guersac de l'inventaire des immeubles remarquables en raison des contraintes qui existent déjà pour la rénovation du bâti.	habitat

351	caroline THIBAULT	Mme THIBAUD fait part de ses observations sur le cout élevé d'acquisition d'un bien (foncier ou logement) pour un jeune couple et mentionne ce qu'elle aimerait trouver dans le PLUi: - favoriser toujours plus des programmes de logements accessibles pour les jeunes ménages sur pornichet (sans pour autant avoir des terrains de 200m2...) - intégrer une politique d'immobiliere accessible pour les jeunes sur la côte car à ce rythme il n'y aura plus beaucoup de jeunesse dans les villes côtières...constat de ce PLUI - permettre des aides pour les jeunes ménages desirant rénover un parc immobilier vieillissant (c'est déjà le cas mais élargir les conditions d'accession)	habitat
463	Thorel Gilles	M THOREL au 12 rue Charles Lebrun à St Nazaire fait quelques remarques et commentaires/ - Abandonner la possibilité de construire dans le fond d'un jardin(2ème rideau) d'un pavillon situé en bordure de route en centre et hyper centre de la ville - R+3 parait être très convenable , le R+6 va défigurer la ville - Conserver les zones pavillonnaires du centre et hyper centre (ex: rue Charles Lebrun face au parc paysager)	habitat
71	ROCHARD François	M. François ROCHARD, 1 rue des Camélias Pornichet,demande de pouvoir réhabiliter en habitation le local utilisé autrefois en cabinet médical, situé 139 avenue de Gaulle à Pornichet sur la parcelle AH 205 zonée UBb1 (ce local fait partie d'un petit collectif d'habitation).	habitat
93	LE CADRE Emmanuel	Monsieur Emmanuel LE CADRE, 54 rue de La Ganache à Saint-Malo-de-Guersac demande à rénover, pour en faire une habitation, une ruine située à l'arrière de sa maison sur la parcelle 176 AN 145 qui est située en zone constructible (UIa).	habitat
101	Ouairy M et Mme	M. et Mme Ouairy, habitant rue du Ropanné à Saint André-des Eaux, craignent de perdre leur tranquillité et leur qualité de vie après la concrétisation de l'OAP du Pré Allain, dont ils sont riverains. Leur inquiétude provient des éléments suivants du projet: - la hauteur et la proximité des nouveaux bâtiments, ainsi que la densité de logements, - la création d'une liaison douce, - la suppression possible de certains arbres anciens.	OAP
102	Rouaud - Thomas	M. et Mme ROULAUD, ainsi que M. THOMAS, habitant rue du Ropanné à Saint André-des-Eaux, formulent des motifs d'inquiétude similaires à ceux de l'observation 101 (hauteur bâtiments, liaison douce) concernant le projet d'OAP du Pré Allain. Ils ajoutent aussi craindre pour la sécurité de leurs enfants et de leurs biens.	OAP
142	LECOEUR JOCELYNE	Mme LECOEUR formule diverses réflexions pour l'aménagement du parc situé entre l'avenue de Porson et l'avenue des Evens à Pornichet correspondant à l'OAP no 29. Elle préconise: - pour le bâti: de respecter les spécifications de l'AVAP avec une architecture correspondant à celle du patrimoine pornichétin de réaliser le bâti prévu (16 à 21 logements collectifs dont 20% de logements sociaux) avec une emprise minimum et de prévoir des parkings souterrains afin de préserver le cadre boisé. - pour le parc boisé: de conserver le parc le plus naturel possible pour préserver la biodiversité de limiter les vélos sur les chemins piétons pour éviter les difficultés de cohabitation de fermer le parc de nuit pour éviter les incivilités.	OAP

143	ROULAUD Pascal	M. Pascal ROULAUD, 4 rue du Ropanné à Saint-André-des Eaux, conclut son observation, au sujet du projet de l'OAP du Pré Allain, en disant : "nous ne souhaitons pas de maison immeuble et d'un passage à travers notre propriété privée". Il précise les motifs de son avis: -il n'est pas recevable de laisser un passage piéton dans l'espace vert qui est la propriété privée (des propriétaires du lotissement du Ropanné), et ce passage va devenir un terrain de jeux, se transformer en piste cyclable et provoquer des nuisances; -il est inenvisageable, pour favoriser la tranquillité du voisinage, que les constructions dépassent la hauteur des habitations actuelles (8 mètres de hauteur) alors que le PLUi prévoit une hauteur maximum de 11 mètres sur le terrain de l'OAP du Pré Allain. Il remet en cause la densification "plus importante dans cette zone", ajoute que les parkings du lotissement du Ropanné sont saturés. Il demande que les "grands chênes centenaires" restent en place.	OAP
222	Carnelle Vincent	Fait dans son document joint quelques observations sur l'OAP Près de l'étang et énonce ses propositions concrètes pour l'attractivité du secteur	OAP
252	Guillaud Bruno	M. Bruno GUILLAUD ne veut pas qu une partie de son terrain et de son jardin soit inclus dans le périmetre de l OAP 42 îlot Grée sur Saint-Malo-de-Guersac: il demande que le périmètre de cette OAP soit réduit car il veut conserver l'intégralité de son terrain à son entière disposition et sans contraintes.	OAP
253	Gallen Serge	M. Serge GALLEN ne veut pas qu'une partie de son terrain et de son jardin soit inclus dans le périmètre de l OAP 42 'îlot Grée sur Saint-Malo-de-Guersac : il demande que le périmètre de cette OAP soit réduit car il veut conserver l'intégralité de son terrain à son entière disposition et sans contraintes.	OAP
254	Bouhier Madeleine	Idem aux observations précédentes 252 et 253	OAP
309	MARTIN Nathalie	Mme MARTIN habitant 12 avenue du Grand Pavois à Pornichet est propriétaire chemin des Prés de l'Etang des parcelles K 1542, 2849 et 2850. Ces parcelles sont zonées en 2AUa et intégrées au territoire de l'OAP 14 "Prés de l'Etang". Mme MARTIN demande à garder la main sur l'aménagement de la parcelle K 2850 qui est en limite de l'OAP et entourées de maisons existantes. Elle joint à son observation un courrier de 2014 adressé au Maire faisant état de son projet de construction de sa maison d'habitation sur ce terrain.	OAP
320	HERVY JOUAN	Mme HERVY et Mlle JOUAN, 79 avenue de Saint-Sébastien Pornichet, dont l'habitation se situe à proximité du zonage du projet 31 Leroy-Plaisance, s'inquiètent par rapport à son aménagement et à la voie interquartiers ; avec les riverains, elles demandent une concertation avec le futur acquéreur / aménageur.	OAP
340	Anonyme	demande anonyme pour préserver l'espace boisé du parc existant entre l'avenue Porson et l'avenue des Evens à Pornichet en limitant l'urbanisation partielle prévue à un seul bâtiment avec parkings et garages en sous-sol.	OAP
355	MORIN Michel	M. MORIN communique un document intitulé "Patrimoine historique du quartier du Petit Maroc à Saint-Nazaire". Voici les demandes qui y sont exprimées: -L'Usine élévatoire et le bâtiment du Service sanitaire situés dans le quartier dit du Petit Maroc doivent être intégrés parmi les sites et monuments répertoriés sur la carte figurant dans l'annexe sur l'archéologie et les monuments historiques: ce sont des monuments emblématiques de l'histoire maritime de Saint-Nazaire, qui ont miraculeusement échappé aux destructions de la seconde guerre mondiale et témoignent de son activité en tant que tête de ligne des liaisons avec les Caraïbes et l'Amérique centrale, . M. Morin précise qu'une demande d'inscription de ces deux bâtiments en tant que monuments historiques est bien cours d'instruction par la DRAC (Direction régionale des affaires culturelles); -Le descriptif de l'OAP n°26 "Quartier Maritime et Portuaire" doit prévoir le transfert de l'Écomusée dans ces deux bâtiments. Au nombre des motifs avancés: l'Écomusée "apparaît comme un bâtiment complètement esseulé (…) déconnecté de la ville et de son histoire"; "l'installation de l'Écomusée dans ces deux bâtiments représentatifs de l'architecture portuaire du début du 20ème siècle aura pour effet de signaler l'entrée de ville côté mer", cela portera témoignage de l'activité portuaire quand la ville de Saint-Nazaire vivait en bonne partie du commerce transatlantique et, "outre l'Usine élévatoire dont le lien avec ce commerce transatlantique est évident , l'affectation du bâtiment du Service sanitaire maritime à l'Écomusée sera (...) tout à fait appropriée puisqu'il était le siège d'une fonction essentielle pour l'accueil des navires venant d'outre-mer". Ce projet " doit être intégré" au descriptif de l'OAP n°26.	OAP

365	Association Les riverains du Bout d'Aisnes	Association " les riverains du bout d'Aisnes" : les 84 riverains signataires demandent la suppression de l'OAP sectorielle N° 39 dite Aisnes pour les raisons suivantes : - flux de véhicules supplémentaires inconcevable, au vu de l'état et de la largeur du réseau viaire ; - les terrains concernés constituent un véritable corridor écologique et paysager qui doit être conservé en état naturel ; - les terrains sont hors agglomération et non compris dans l'enveloppe urbaine ; - il serait préférable de reporter les 10 logements prévus au cœur d'une "dent creuse" en agglomération.	OAP
374	Adrien Colas	M Adrien COLAS, Lexcap, avocat conseil de M et Mme Jean Le QUILLY, 5 rue de Ropane Saint-André-des-Eaux, sollicite une modification des règles d'urbanisme prévues sur le secteur du Pré Allain / OAP n° 2 afin de : • Réduire les objectifs de densité prévus sur ce secteur ; • Réduire la hauteur maximale autorisée sur ce secteur en y appliquant, sans dérogation, les règles prévues pour l'ensemble de la zone UBb2 qui l'environne. Ils estiment que : - l'objectif de densification est excessif par rapport aux orientations du PADD ; - ceci entraîne une incohérence entre la forme urbaine autorisée sur le secteur par le PLUI et l'urbanisation actuelle du secteur en cause ; - l'OAP impose du logement groupé ou intermédiaire qui rompt avec l'urbanisation aéré du secteur et autorise des hauteurs R+1+A supérieures à la forme urbaine environnante ; - la densité de 33 log / ha fait obstacle à la préservation de la trame végétale.	OAP
375	Anonyme	Une personne s'exprime anonymement sur l'OAP 39 - secteur Aisne Trignac. nouvellement classé 1AUla où Il est prévu un potentiel d'urbanisation sur 1.1 Ha soit 0.66 Ha constructible (par rapport à l'emprise au sol autorisée) et estime que ce n'est pas sérieux : pourquoi parler d'écologie ou de qualité de site rural et de qualité paysagère dans ce cas ; le passage de hauteur à l'égout de 3.50 m jusqu'à maintenant à 6 m n'a-t-il pas pour seul vocation que de permettre des logements sous la forme de collectifs. Les enjeux paraissent donc bien plus économiques qu'écologiques, au bénéfice des promoteurs - constructeurs et autres bailleurs sociaux, au détriment de la faune et flore existante et des résidents actuels.	OAP
418	Chibli William	MWilliam Chibli conteste l'OAP n°33 de Saint Sébastien Sud à Pornichet: il s'oppose aux principes d'aménagement, pour plusieurs raisons. Les objectifs généraux de la planification de la fiche explicative sont peu convaincants, imprécis et contradictoires, et ne prennent pas en compte la réalité et les besoins collectifs du quartier : le projet tel que présenté n'est pas réellement justifié et porte atteinte à la qualité de vie de manière disproportionné par rapport aux objectifs poursuivis	OAP
437	Morin Michelle	M. Michel MORIN est venu le 23 septembre à la permanence de la commission d'enquête à la CARENE et a rédigé une observation sur le registre à 16h19 pour dire que sa contribution envoyée par courriel le 22 au soir et enregistrée sous le numéro 355 n'était pas accessible sur le registre dématérialisé et qu'il n'avait pas obtenu les explications demandées par mail le 23 au matin. Cette erreur a été rectifiée , en sa présence lors de la dernière permanence , après une communication téléphonique avec le gestionnaire du registre. (voir mail explicatif) M. Michel MORIN a déposé le 23 septembre son texte intitulé "Patrimoine historique du quartier du Petit Maroc à Saint-Nazaire" qui avait fait l'objet de l'observation n°355 enregistrée sur le registre dématérialisé le 22 septembre.	OAP
44	Le Guilly M et Mme	L'observation de M. et Mme LE GUILLY résume la lettre qui lui est jointe: leur maison au 5 rue du Ropanné jouxte la limite de l'OAP du Pré Allain. Ils estiment que les dispositions prévues dans le cadre de cette OAP leur crée un préjudice: perte de l'ensoleillement Est/Sud-est, perte de l'intimité dans leur vie quotidienne en raison d'un retrait insuffisant du bâti de l'OAP et de la hauteur des constructions; ils estiment aussi que cette OAP st soumise à des obligations plus fortes que les autres OAP voisines, par exemple pour la densité des logements (30 logts/ha au lieu de 20 ou 25). Ils demandent que la densité des logements soit raisonnable, que la hauteur des logements soit conforme à l'ensemble des autres OAP, que le retrait en limite de propriété soit au minimum de 5 mètres.	OAP
442	GENDRON Bernard	M. et Mme Bernard GENDRON interviennent au nom de leur fils David, habitant 61 ter route de la Brière à Trignac. Ils s'opposent au projet d'OAP n° 39, dénommée Aisnes, situé à proximité immédiate du domicile de leur fils. Les constructions dénatureraient le paysage.	OAP

45	Association des Copropriétaires du ROPANNE	M. LE GUILLY , président de l'Association des Copropriétaires du lotissement du Ropanné, lotissement situé dans la proximité immédiate de l'OAP du Pré Allain à Saint-André -des-Eaux, reprend dans son texte les observations développées dans le courrier qui est joint et signé par les 12 copropriétaires: -l'espace vert disposé selon un axe sud-nord depuis l'OAP est un espace vert privé 'appartenant à la copropriété, et non un espace vert public comme indiqué sur le document de l'OAP; - les copropriétaires refusent la nouvelle liaison douce qui est tracée sur le plan, une autre liaison douce existe déjà "au travers de l'espace vert; -les copropriétaires contestent la densification et la hauteur des logements prévus au sein de l'OAP.	OAP
456	LE QUELLEC Marie Anne	Mme LE QUELLEC, 61 rue du Lavoir à la Chapelle des Marais, est opposée à la création d'un chemin communal le long de sa clôture, pour le passage du Clos Miraud 2. Elle craint des nuisances et pour sa tranquillité.	OAP
65	ANDRE Arnaud	M. ANDRE propriétaire de la parcelle AE 501 à La Chapelle-des-Marais, où est établie sa maison d'habitation, émet de fortes craintes quant à sa perte de tranquillité future, compte-tenu du projet d'OAP n° 47. Il redoute des nuisances dues à la création d'une liaison douce, au bord de sa propriété. Par ailleurs, l'OAP amputerait son terrain d'environ 300m2. Il pense qu'un autre cheminement de la liaison douce est nécessaire et possible à l'ouest du cours d'eau. Il se dit ouvert à une concertation qui pourrait porter sur l'ajustement de l'OAP (cheminement liaison douce).	OAP
94	Ouairy M et Mme	M. et Mme Ouairy, habitant 10 rue du Ropané, sont voisins de la future "zone" d'aménagement de l'OAP du Pré Allain. Ils font part de leurs craintes pour leur tranquillité compte-tenu de la densité de logements , de la hauteur possible des bâtiments et du faible recul envisagé.	OAP
95	Lecorre M et Mme	M. er Mme LECORRE, 2 rue Jules FERRY à Saint-André-des-Eaux, expriment une observation relative à l'OAP "Pré Allain" qui rejoint les préoccupations déjà exprimées par l'Association des copropriétaires du Ropanné (obs. n°45): les demandes exprimées ici consistent à demander, sur l'espace de l'OAP, la limitation de la densité des logements, l'abaissement de la hauteur autorisée des bâtiments, et à respecter une distance de 5 mètres en limite séparative.	OAP
98	Guerin Maryvonne	Mme Maryvonne GUERIN, 8 rue Paul Gauguin Saint-Luce-sur-Loire, souhaite profiter de la ZAC l'ilôt du Pré du bourg en Saint-André des Eaux pour désenclaver sa parcelle BK 26	OAP
144	Desbois André et Dominique	Ms André DESBOIS, 4 rue du Grand Ormeau Saint-Nazaire, et Dominique DESBOIS, 15 rue de l'Oise Paris, communiquent un document d'analyse avec cartes et photos, pour deux éléments du projet de PLUi sur la commune de Saint-Malo-de-Guersac : - Quartier du Pin sur lequel ils demandent que le découpage des zones urbaines soit mis en conformité avec les principes du SCOT. Le quartier est constitué d'un îlot d'habitations très anciennement implantées sur Saint-Malo et était organisé autour d'un chemin circulaire limitant un îlot d'habitations ; une partie de ce chemin est devenue la voie d'accès (route du Pin), viabilisée de longue date pour les véhicules. A l'intérieur de cette boucle, on trouve encore les installations mutualisées qui servaient autrefois à la vie de la communauté de ce quartier : four à pain, auges pour laver le linge, puits communs. Selon la définition de l'enveloppe urbaine dans le document d'orientations et d'objectifs du SCOT, ils considèrent que la définition de hameau s'applique au quartier du Pin. Ils demandent que le tracé de la zone urbaine UIa soit remise en cohérence avec la forme urbaine, c'est-à-dire à rendre urbanisables les surfaces comprises entre le chemin central et les habitations situées au sud (en jaune sur le plan fourni). - OAP 42 " Îlot Grée" pour laquelle ils demandent que certaines contraintes soient supprimées et que le périmètre du projet soit réduit, car elle impose des contraintes abusives au projet privé et pénalise le modèle économique du projet ; pour cette OAP qui propose une mutualisation des parkings des deux côtés rue Laennec et RD 50, ils font la contre-proposition suivante : P1 : supprimer l'exigence de vue depuis la RD 50 ; P2, 4 et 5 : pas de parkings mutualisés des deux côtés, accès seulement par la rue Laennec puis accès routier à chaque lot disposant d'un garage ; P3 : suppression de l'îlot central de verdure ; P6 : exclusion des parcelles AI 3 1 4 361 5 6 constituées de fonds de jardin que les propriétaires souhaitent conserver ; P7 : pas de piste cyclable ouverte à travers l'îlot.	OAP changement de zonage

179	Les Plumés de Saint Malo de Guersac Association loi 1901	Association"les plumés de Saint-Malo-de-Guersac" considère que le volume et le corpus documentaire du projet de PLUi est très complexe à appréhender pour le commun des mortels et qu'il n'y a aucun lien avec les éléments du cadastre, qui serait la clé de départ naturelle pour les personnes qui consulteraient ce projet. Elle fait remarquer que le processus de consultation est déséquilibré : il s'effectue sur une période trop courte et à un format inadapté pour la plus grande partie de la population. Elle demande que ce processus soit revu pour garantir une réelle diffusion de l'information auprès de tous et garantir l'équité devant l'information, cela afin que chacun puisse avoir les moyens d'émettre un avis fondé, si tel est l'objectif de cette consultation. L'association considère l'absence de neutralité du commissaire enquêteur les ayant reçus et demande à la commission d'enquête de s'assurer de la neutralité des commissaires enquêteurs ; elle demande de revoir le processus d'enquête pour que les remarques et objections faites par les particuliers soit traitées de façon neutre et non partisane.	OAP changement de zonage
237	Kuseli Michel	M. Michel KUSZLI , 7 chemin des Prés de l'Etang, est propriétaire des parcelles 132 K 593 et K 594. Elles sont classées en zone 2AU et incluses dans OAP n° 14 Près de l'Etang. M. KUSLI souhaiterait la constructibilité à plus court terme que 2AU.	OAP changement de zonage
270	Leroy M et Mme	M. et Mme LE ROY , habitant Chemin de la Gruche à Pornichet, sont propriétaires de 2 parcelles limitrophes K 585 et K 595. Dans le cadre du PLUi, leur propriété est classée en 2 zones: 2AUa (couverte par l'OAP n°14 prés de l'Etang), à raison des 2/3 de la surface et UBa2, à raison d'1/3. Ces personnes souhaitent vendre leur propriété à court terme. Afin que cela puisse se réaliser, elles demandent un traitement d'ensemble de la part de la collectivité: - soit, classer les 2 parcelles en UBa2 , ce qui éviterait les incertitudes de délai dues au zonage 2AU et à l'OAP, - soit, les classer en 2AUa ,en faisant une proposition d'achat aboutissant rapidement.	OAP changement de zonage
276	DAVID Ludovic	M. Ludovic DAVID, chemin des prés de l'étang Pornichet, souhaite que ses parcelles K 3007 et K 3008 situées à Pornichet passent de la zone 2AU à 1AU. Comme ses voisins, cela fait plus de cinq années qu'il formule des demandes auprès de la mairie car tous les terrains de cette zone sont habités et construits, avec à disposition, eau, électricité et tout à l'égout ; il habite sur ce lieu depuis plus de trente ans.	OAP changement de zonage
313	DAVID Aldo	M Aldo DAVID constate que sa parcelle K 3006 située chemin des prés de l'étang à Pornichet est classée en zone 2 AUa et se situe dans l'OAP 14. A la lecture des articles du code, il note qu'elle devrait être classée en 1AUa puisqu'elle est desservie par l'eau, l'électricité et le tout à l'égout ; ceci lui permettrait de reconstruire une maison pouvant accueillir sa famille, alors qu'ils y ont aujourd'hui seulement une maison de 30 m2 ; plan et courrier du 19 janvier 2015 au maire joints.	OAP changement de zonage
343	Maître ROUHAUD Jean-François	Maître Jean-François ROUHAUD dépose, dans son courrier daté du 20 septembre 2019, plusieurs observations à la demande des Consorts Desbois qui sont propriétaires de différentes parcelles sur le territoire de Saint-Malo-de-Guersac. Ces observations concernent en premier lieu le zonage "A" qui, selon les termes du courrier, a "été dévoyé par les auteurs du PLUi en ce que ce zonage ne porte pas uniquement sur des espaces agricoles à préserver mais sur des espaces bâtis voire des espaces urbanisés qui ne justifient nullement une préservation quelconque" (…); et "de nombreux espaces qui ne sont ni exploités ni à reconquérir par l'agriculture, ont été classés, à tort, en zone A. C'est le cas notamment du quartier du Pin à Saint-Malo-de-Guersac, pour lequel le détourage de la zone U conduit à placer en zone A des parcelles déjà bâties appartenant au secteur urbanisé". Maître ROUHAUD écrit: " la configuration des lieux amène mes clients à solliciter un classement en zone U sur l'ensemble du compartiment de terrain qui est urbanisé, délimité au Sud par la rue du Pin, à l'Est par la rue Praud, à l'Ouest par les dernières parcelles bâties et au Nord par la voie qui distingue clairement l'espace urbanisé au Sud et l'espace naturel au Nord". En second lieu les observations concernent l'OAP n° 42. Le courrier précise que les Consorts Desbois jugent les orientations d'aménagement et de programmation de cette OAP inadaptées à sa réalisation et, par ailleurs injustifiées: pas d'accès voiture à l'intérieur du lotissement, mise en place d'une piste cyclable au travers de l'OAP (…) En conclusion ils expriment les réserves suivantes sur le projet de PLUi: que l'ensemble des compartiments de terrains comprenant des parcelles bâties soient classés en zone U (et non pas en A), que le compartiment du quartier du Pin mentionné précédemment soit classé en U, que les orientations de l'OAP 42 soient revues avec des exigences comparables à celles des autres OAP.	OAP changement de zonage

370	DAVID Ugolina	Mme DAVID Ugolina à PORNICHET demande que ses parcelles K3005 et K3008 , ainsi que celleS de son frère K3006 et K3007 classées actuellement en 2AU soient classées en 1UA ; ces parcelles ont déjà les réseaux implantés (eau,EDF, tout à l'égout).	OAP changement de zonage
378	MAHE Yannick	M HAREL de Pornichet renouvelle sa demande de classement de ses parcelles zonées en NA1 en motivant sa demande par un historique relatant que ces parcelles incluses précédemment dans l' OAP Villès MAHAUT du PLU ont fait l'objet d'un projet d'aménagement par plusieurs constructeurs (144 logements). Il demande donc de modifier la limite sud du tracé graphique de délimitation des zones constructibles de la Villès MAHAUD Il demande également pour ses autres parcelles de les reclasser constructibles dans une OAP au village d'ERMUR; Cette demande de reclassement de parcelles zonées NA1 en U a déjà fait l'objet de l'observation n°75	OAP changement de zonage
53	BONNET Jean-François	Jean-François BONNET 11 rue du Ropanné, 44117 SAINT ANDRE DES EAUX Fait plusieurs observations concernant l'OAP n° du Pré Allain: - Travailler sur une harmonie des hauteurs avec une hauteur maximale de 4.5m à l'égout ou 5m à l'acrotère, et 9 m au faîtage ou en attique en adéquation avec la ferme et les maisons andréannaises située dans ce secteur - il est prévu un accès piéton sur un espace vert privé alors qu' aucune concentration avec l'association des propriétaires n'a eu lieu ??	OAP habitat
244	Le Corguillé Janine	Propriétaire des parcelles AL207 et AL283 faisant partie de l'OAP33, dépose un courrier dans lequel elle conteste certaines dispositions de l'OAP notamment la liaison piétonne qui traverse la propriété et mentionne que le dossier ne permet pas de comprendre l'habitat futur	OAP PDU
292	habitants du quartier du petit Maroc	Plusieurs habitants du quartier du Petit Maroc à Saint-Nazaire ont rédigé un courrier dans lequel ils font part de leurs observations sur le projet de PLUi. Les signataires sont Marie-Paule BOSSIS, 5 rue de la Vieille Église, Florence GUILLAUME, 5 rue de la Vieille Église, Gregory HUET, 7 place de La Rampe, Nadine LINAS, 10 rue de L'Écluse, Catherine et Richard MERCIER, 9 rue de la Vieille Église, Jean MERCIER, 5 rue de la Vieille Église, Michel MORIN, 3 rue de la Vieille Église, Philippe PINCHON, 10 rue de L'Écluse, Catherine et Georges ROUX, 11 rue de L'Écluse. Ils écrivent que le caractère insulaire est signalé dans un certain nombre de documents du dossier de l'enquête mais que le projet ne tient pas compte des véritables contraintes auxquelles sont soumis les habitants du quartier, qui tiennent particulièrement à l'accessibilité du quartier "quand il y a un mouvement de navire dans l'écluse. 1°) Ils disent ne pas comprendre que le quartier du Petit Maroc soit divisé en deux zones: la zone UAa1 correspondant " au centre-ville élargi" et un secteur UAd2; ils demandent que le quartier du Petit Maroc soit exclu du secteur UAd2 mais qu'il soit créé un secteur UA1pm avec ses règles spécifiques qui permettraient de "respecter et conforter l'identité "du quartier. Ils estiment en effet que le règlement du secteur UAd2 est imprécis, la zone UAd "constitue un potentiel de renouvellement urbain sur lequel il convient de permettre des opérations innovantes et de n pas alourdir le contexte réglementaire", ce qui peut donner lieu à une certaine flexibilité d'interprétation, ce qui ne répond pas aux exigences d'un règlement du PLUi qui a pour objet de définir un cadre prévisible pour l'occupation du secteur concerné. 2°) Au sujet du stationnement: il y a nécessité pour les résidents de stationner leurs véhicules comme aujourd'hui sur la voirie rue de L'Écluse, de la Vieille Église et place de la Rampe, une voirie qui est "sortie" de la zone UA1a. 3°) L'annexe "accessibilité" du PDU mentionne la ligne urbaine "Saint-André -Petit Maroc" mais la ligne s'arrête avenue René Coty mais en réalité le bus ne va pas jusqu'au Petit Maroc pour "ne pas être bloqué à cause d'un mouvement dans l'écluse". 4°) Au sujet de l'OAP n°26: la notion d'interface réservée aux secteurs de contacts et d'échanges ne paraît pas adaptée au Petit Maroc; la présence discrète de la voiture qui est recommandée ne doit pas entraîner de contraintes pour les résidents; le principe d'une urbanisation permettant d'assurer ou de préserver des ouvertures paysagères sur l'estuaire est apprécié. 5°)Au sujet du patrimoine, il est dit que l'annexe au règlement écrit sur le patrimoine ne prévoit pas de prescription particulière pour la protection des immeubles inscrits comme monuments historiques. Cela a une certaine importance pour des immeubles du quartier dont l'inscription est en cours d'instruction. 6°) Les auteurs de la lettre regrettent de n'avoir pas pu distinguer sur une carte si le quartier du Petit Maroc fait l'objet d'un périmètre opérationnel.	OAP PDU Règlement écrit changement de zonage

444	Mairie de Trignac	M. A. DELAUNAY , D.S.T à la mairie de Trignac, a déposé pour la commune de Trignac un document à annexer au registre d'enquête du PLUi: la commission d'urbanisme a souhaité rappeler la délibération du 3 juillet 2019 portant les observations sur le projet de plan de zonage et le projet de règlement écrit. Le texte manuscrit sur le registre rappelle les observations qui ont alors été produites: 1°) Le Règlement graphique: -mise en œuvre d'emplacements réservés sur des parcelles de terrain conformément à l'étude urbaine produite en mars 2018, -positionnement d'outils fonciers - Pôle de centralité entrée Certé, -modification du périmètre du zonage UEc rue du Petit Savine, -OAP Certé Océane, prise en compte du périmètre de zonage 1 AU4, -zonage spécifique permettant l'accueil organisé de camping-cars sur le secteur rue du Brivet, -agrandissement de la zone UEc route de Loncé; 2°) Le Règlement écrit: -en zone Ula permettre l'implantation de constructions dites en "double rideau", -en zone 1AU4 interdire les entrepôts, -en zone UEa (Petite Ville), mise en correspondance entre règlement et rapport de présentation, -2.1 Annexe stationnement: prise en compte des commerces de faible fréquentation pouvant justifier d'une réduction du nombre de stationnements au regard des tableaux. Un document joint, signé par M. Gilles BRIAND adjoint à l'urbanisme, vient préciser ces observations et en expliquer les motifs. Il s'ajoute aux observations de la délibération du 3 juillet2019 deux observations complémentaires: a) OAP n°39 Butte d'Aisne, demande de suppression du secteur 1AUIa, b) Zone UEa1: imposer un mur coupe-feu pour les constructions industrielles et artisanales implantées en stricte limite de propriété. Concernant le zonage spécifique permettant l'accueil de camping-cars rue du Brivet, suggestion d'un emplacement réservé au profit de la commune de Trignac.	OAP Règlement écrit
8	PROSIMAR	MM. DORÉ et FRABOULET, représentant l'Association PROSIMAR à Pornichet, écrivent qu'ils remettent copie d'un courrier adressé à la CARENE en décembre 2018. Les documents remis sont les suivants: -lettre datée du 10/12/2018 rédigée par MM. MARGUET et DORÉ adressée à la CARENE pour demander que des élément d'information visés à l'article L 124-2 du Code de l'environnement leur soient communiqués immédiatement, -un texte est joint à cette lettre: une première partie intitulée "Résumé" précise la nature des documents dont ils demandent une communication immédiate et présente une synthèse de leurs observations: le nouveau zonage doit refléter le caractère balnéaire et touristique de Pornichet, le principe devant être l'augmentation de l'espace ouvert et non la densification de l'espace bâti; il est proposé que le territoire soit réparti en quatre zones dont une zone balnéaire verte et bleue maintenant les espaces boisés sans possible augmentation de l'espace bâti actuel, comprenant le centre ancien, le bord de mer au sud-est des ports, les quartiers de Bonne Source et de Sainte-Marguerite; une Trame Verte et Bleue au nord et en limite de Sainte Marguerite et Saint-Marc dédiée aux espaces boisés classés délimiterait mieux la coupure d'urbanisation; le PLUi devra traduire une vraie politique de l'arbre et ne permettra qu'une densification très modérée des constructions en surface et en hauteur; les dispositions actuelles du PLU et le règlement de l'AVAP devront être conservées quant à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Le développement qui suit vient expliciter ces demandes et propositions et invite à apporter une attention particulière à plusieurs zones, notamment des dunes et tous les espaces boisés classés. Il s'y ajoute des pièces annexes: une lettre de PROSIMAR adressée à la CARENE, datée du 23 avril 2018, pour demander que l'association soit associée au travail de rédaction du PLUi; une communication de l'Association de protection du cadre de vie de Bonne Source, une communication de l'Association pour la protection du site et la valorisation du patrimoine de Pornichet, ces deux communications abordent les thèmes déjà évoqués ci-avant par PROSIMAR et des sujets plus particuliers comme l'embellissement du trait de côte ou la construction en zone inondable.	OAP Règlement écrit environnement , ZH
119	PICAUD Lydie	Mme Lydie PICAUD demande que le passage Emile OUTTIER à Pornichet reste piétonnier. Elle attire l'attention sur des problèmes de nuisance et d'insécurité. Si ces problèmes ne pouvaient être réglés, elle s'interroge sur la pertinence de fermer ce passage piétonnier.	PDU

145	ALLIOT Nicolas	M. Nicolas ALLIOT fait part de ses réflexions sur les nouvelles motorisations: -il invite à développer le réseau d'installation de bornes de recharge pour voiture électrique, -il regrette que ne soit pas évoqué le sujet de l'implantation de bornes de Gaz Naturel Véhicule (GNV). Il fait aussi des suggestions sur les possibilités de production de méthane et son utilisation sur le territoire de l'agglomération. Cette observation est à relier au PDU.	PDU
146	ALLIOT Nicolas	M. Nicolas ALLIOT fait part d'un constat personnel pour inviter les automobilistes à utiliser, lorsqu'ils en disposent, les espaces de stationnement privés pour faciliter la circulation et améliorer les possibilités de stationnement sur l'espace public. La question de M. ALLIOT: Y a-t-il un moyen d'inciter les automobilistes à utiliser davantage leurs espaces privés quand ceux-ci sont prévus pour le stationnement d'un véhicule? Question à relier au PDU.	PDU
224	Association du village de Gron	L'association du village de Gron, Montoir-de-Bretagne, représentée par Mme Jennifer LAINE et M. Yannick MAGNE, demande que soient traitées la desserte scolaire et celle en transports en commun ; pour la desserte scolaire, les horaires ne sont pas adaptés aux besoins et les fréquences insuffisantes (pétition remise à la mairie de Montoir et à la CARENE) ; pour la desserte en transport en commun, il n'y a pas de desserte du village, celle-ci étant indispensable en raison notamment des risques liés à la circulation existante (camions).	PDU
255	Moyon Serge	Cette personne émet ses remarques sur la qualification de certaines voies pour les déplacements: S'oppose a la création d une piste cyclable le long du Brivet a St Malo de Guersac, cette voie doit être aménagée comme le sont les sentiers littoraux , pietons uniquement Ne souscrit pas à la construction de voies piétonnes en bordure de Briere,	PDU
306	BIHORE	Mme BIHORE fait une remarque sur les travaux de voiries incrits dans l'ER17 pour les avenues de Cavano et des Ormeaux qui devront prévoir un dispositif pour réduire la vitesse des automobiles	PDU
319	MORANTIN Yolande	Mme Yolande Morantin, habitant Pornichet, est satisfaite du développement et de la sécurisation de la circulation à vélo, qui doit limiter le flot de véhicules croissant dans les zones littorales. Afin de développer l'utilisation des vélos, elle propose de mentionner la notion PRIORITE AUX VELOS.	PDU
327	Boisseau dorothee	Mme Dorothee BOISSEAU, 5 chemin de Turenne Saint-Nazaire, en tant que cycliste avec une remorque enfants-vélo, fait état des difficultés sur des pistes cyclables : - toute la route de la côte d amour qui est sensée être un itinéraire cyclo est à améliorer : la voie cyclable est trop étroite ; en plus elle se rétrécit, voire disparaît devant les arrêts de bus, ce qui oblige de se décaler sur la route ; il serait idéal de créer une voie indépendante de celle des voitures, peut-être avec une seule voie pour les voitures ; - point noir devant l'hôtel de ville sur l'axe littoral /paquebot : impossible de faire cet axe sans prendre un trottoir ou un contre sens ; - énormément d'interruption de voie cyclable aux carrefours , par exemple : autour du rond point Océanis pour aller sur la D92, sur l'axe Charpak. Disposant d'un espace public large et louant des vélos à des prix attractifs, la ville se veut ambitieuse ; il faut que le cyclo (en toute sécurité) soit l'avenir.	PDU
416	Anonyme	Une Personne Anonyme inscrit 2 remarques: -tout d'abord je souhaiterais savoir pourquoi une liaison maritime de type bac n'a pas été proposée entre Saint Brévin et le centre de Saint-Nazaire. En effet, les déplacements pendulaires entre le sud et nord loire sont très importants. -ensuite, je souhaiterais que la circulation vélo soit possible sur l'ensemble des voies hélYce. Actuellement il est possible de circuler uniquement sur l'avenue de République, et non sur les autres voies, ce qui n'est pas cohérent et ne facilite les déplacements en vélo	PDU
82	Anonyme	L'observation porte sur la desserte de la commune de Donges par les transports urbains (le BHNS est demandé) et sur l'amélioration du transport scolaire.	PDU
83	Gautier Coralie	liaison vélo en site propre demandée entre Donges et Saint-Nazaire.	PDU

84	Toussaint Loïc	L'observation demande une amélioration de la desserte ferroviaire par TER entre Donges et Saint-Herblain (Basse Indre) pour éviter l'usage de la voiture sur le trajet domicile-travail.	PDU
86	bregeon virginie	la demande porte sur un renforcement des liaisons ferroviaires à partir de la gare de Donges	PDU
87	Anonyme	IL s'agit d'une demande anonyme pour la desserte de Donges par HELYCE.	PDU
88	Anonyme	Observation déposée anonymement demandant le renforcement des liaisons ferroviaires et transports urbains à Donges, vers Savenay et vers Saint-Nazaire.	PDU
90	Anonyme	L'observation déposée anonymement porte sur la desserte par les transports urbains de la commune de Donges (le BHNS est souhaité) et l'amélioration du transport scolaire.	PDU
91	Cesbron-lavau Bruno	M. Bruno Cesbron-Lavau estime judicieux de réaménager l'ancienne voie de chemin de fer Pontchâteau-Saint-Nazaire en voie verte et ainsi raccorder les communes de Besné et Pontchâteau au réseau vélocéan via Montoir en toute sécurité; cette proposition est faite en raison de la difficulté du parcours pour rejoindre Besné à vélo depuis Montoir ou Pontchâteau. Question à rattacher au PDU.	PDU
92	LAMOULEN Xavier	Les propositions de M. Xavier LAMOULEN, 23 rue du Tonnelier à Saint-Nazaire, concernent le PDU: -réduire le temps de trajet sur le circuit Lérioux - Aéronautique en limitant le nombre d'arrêts le matin de 7h à 8h30 et le soir de 18h à 19h30, -améliorer la sécurité des cyclistes sur l'itinéraire Océanis - école Ferdinand Buisson en aménageant la voie de circulation selon le plan dessiné sur le registre.	PDU
348	Gallet Lilian	M Lilian GALLET 44480 Donges fait part d'un certain nombre de commentaires et d'observations parfois illustrées de photos: - l'actuelle gare ferroviaire de Donges sera remplacée par une simple halte, -il faut arrêter la densification du bourg de Donges qui est en zone dangereuse selon le PPRT Donges -port, au profit de zones plus éloignées: "La Pommeraye pourrait être une bonne candidate; -"il serait souhaitable que le PLUi s'intéresse à préserver de la destruction le peu (de patrimoine) qu'il reste encore"; -"l'urbanisation actuelle de Donges fait disparaître de la végétation et notamment de nombreux arbres; il faudrait mettre en place des règles respectées (donc contrôles après constructions) sur le maintien des zones vertes"; -"j'espère beaucoup du projet vélo de ce PDU (...). L'état actuel du réseau cyclable n'est vraiment pas bon"; "je trouve judicieux d'autoriser les cyclomoteurs sur des axes cyclables"; des personnes se plaignent de dégradations/vols de vélos et cyclomoteurs aux Six-Croix: il serait judicieux d'y installer des stationnements sécurisés; proposition de divers aménagements sur certains itinéraires en Brière, - la ligne de bus Donges-Saint-Nazaire n'est pas attractive: 1 heure de trajet, à noter une absence de synchronisation du T4 avec Hélyce, -pourquoi n'y a-t-il pas de de réseau de bus de Donges vers le port de Montoir où travaillent de nombreux Dongeois? -ne serait-il pas judicieux de rouvrir la ligne ferroviaire Pontchâteau-Donges, cette route étant surchargée, -le bruit industriel: la raffinerie est de plus en plus bruyante, les mesures enregistrées par les sonomètres chez les riverains proches du site confirment des valeurs anormalement élevées: cette problématique est à prendre en compte dans la mise en place du PLUi. -	PDU changement de zonage
79	BARATTA Jean-Pierre	M. Jean-Pierre BARATTA, 12 a avenue Paolini Pornichet, constate que ce PLUi fait la part belle à une urbanisation beaucoup trop importante ; la construction annuelle d'une centaine de logements, y compris logements sociaux, serait raisonnable afin d'éviter une démographie négative ; la réduction des espaces de loisirs et sportifs (stade Prieux, Mahé) est constatée au profit des constructions immobilières ; consternant . D'autre part, aucune amélioration des infrastructures existantes (transports, réseaux, scolaires ...) n'est constatée.	PDU habitat
147	Anonyme	L'auteur anonyme de l'observation n° 147 s'inquiète au sujet d'une autorisation éventuelle d'agrandissement d'une maisonnette située à proximité du chemin côtier.	Règlement écrit
169	LE HELLEIX	M et Mme Le HELLEiX, 9 la Graffinière Besné, souhaitent la possibilité d'étendre les nouvelles constructions au-delà des 30 mètres prévus dans les zones UHa1.	Règlement écrit

234	Mahé Serge	Mr Mahé demande à pouvoir construire sur la parcelle BE 101 commune de Pornichet avec accès à partir de la rue de la Villès Blais.	Règlement écrit
246	GAEC Ker Bosse	M. et Mme FRÉOUR du GAEC Ker Bosse, 3 rue de La Bosse à Saint-Malo-de-Guersac, ont "découvert avec stupéfaction" en consultant les documents du projet de PLUi, qu'il était prévu de créer un chemin dénommé "chemin de la Grande Bosse" sur leur exploitation, à proximité de leurs entrepôts de foin. Ils écrivent qu'ils sont opposés à la création de ce chemin pour des raisons de sécurité: risques d'accident avec les piétons lors des manœuvres des engins, risques d'incendie du fait du passage près des entrepôts.	Règlement écrit
271	Le Bail Jean-Charles	M. Jean-Charles LE BAIL, 9 avenue de Ranglais Pornichet, s'interroge comment sera respecté le règlement sur les clôtures en zones UBa et plus particulièrement UBa4 qui demande d'éviter la fermetures des paysages en limitant les clôtures opaques, ce qui est moins restrictive que le PLU actuel. Comment la CARENE contrôlera-t-elle les clôtures et quel organisme fera appliquer leur perméabilité visuelle ?	Règlement écrit
279	TOURILLON ODILE	Mme Odile TORILLON, 32 route de la Maisonneuve Saint-André-des-Eaux, s'étonne de l'imposition en zone AA1b, sur les 5 premiers mètres en limite séparative, du grillage et le reste en composition libre ; une continuité de matériaux identiques sur toute la limite séparative serait plus harmonieuse dans un paysage rural....le bois est plus noble qu'un grillage à lamelles dans une zone dite agricole ; de même pourquoi ne pas privilégier les murets en pierres quand le secteur s'y prête ...	Règlement écrit
280	JAMET Hervé	M. Hervé JAMET, 16 avenue de Cavaro, 44380 PORNICHET, en tant qu'adhérent de PROSIMAR, demande le retrait de l'article 2.2 du règlement qui autorise les constructions destinées à l'industrie… les entrepôts etc. dans la zone UBb3, (définie comme "un secteur résidentiel aménagé dans le cadre des lotissements paysagers "Mercier" et "Lande Cavaro").	Règlement écrit
300	MARTEIL Emmanuelle	Mme Emmanuelle MARTEIL, 87-89 rue Louis Pasteur à Montoir-de-Bretagne, a communiqué une lettre signée par M. Daniel HOUEL de la société PNB (S.A. Produits Bitumineux Nantais) dont le siège est situé à Le Fief Nouvel à FRESNEY LE PUCEUX 14860, et qui dispose d'une centrale d'enrobage à chaud à Montoir-de-Bretagne, sur les parcelles appartenant au Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire (BA 21, 23, 24 et BB 61 en tout ou partie) demande une modification du Règlement écrit de la zone UEe : il s'agit d'apporter un complément à son article 2.2 "pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur les constructions possibles dans cette zone". L'article 2.2 de la zone UEe serait ainsi rédigé: "2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions Sont autorisés les destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne sont pas, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, incompatibles avec les activités industrielles, portuaires et aériennes: -Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou en lien avec les activités industrielles de la zone;" -Les constructions destinées à la restauration (…)	Règlement écrit
314	DUGRE Vincent	M. Vincent DUGRE fait une remarque concernant le règlement écrit portant sur les dispositions générales article 2.2.3.1.2. Patrimoine bâti de Pornichet : Pourquoi interdire les vérandas visibles de l'espace public, si elles respectent la composition et les caractéristiques architecturales de l'édifice, le caractère «visible de l'espace public » étant très discutable suivant l'opacité des clôtures et la situation de la construction?	Règlement écrit
328	Moyon Gaëtan	M. et Mme Gaëtan MOYON, 32 bis route de la Maisonneuve Saint-André-des-Eaux, demandent s'il est possible de réaliser une clôture style PVC qui s'intègre aux paysages environnants pour réduire le vis-à-vis ; leur terrain se situe à un angle de rue et une haie n'est pas leur volonté car elle pousserait mal sous les chênes existants.	Règlement écrit
339	Anonyme	Il s'agit d'une observation anonyme qui demande une clarification sur le futur de la zone AB de saint Malo de Guersac et sur les échéances prévues pour son évolution.	Règlement écrit
349	Ducasse Simon	M. Simon DUCASSE, 16 quai Ernest Renaud CS70515 44105 Nantes s'exprime dans le cadre du réseau Atlansun, filière solaire du Grand Ouest: il note que la CARENE s'est dotée d'une stratégie ambitieuse en matière de développement solaire, il estime que, dans le projet de PLUi, la disposition générale "art 2.3.6.2. Installations de dispositifs d'EnR", qui introduit une obligation pour un certains nombre d'opérations de produire 25% d'énergie renouvelable, constitue une excellente disposition, et qu'il est souhaitable d'élargir la disposition générale de cet article à toutes les destinations de bâtiments, en intégrant les services et les activités commerciales.	Règlement écrit
350	Anonyme	M. B. MOYON, 42 rue Laennec à Saint-Malo-de-Guersac n'autorise pas la CARENE à classer son domicile en "bâti patrimonial".	Règlement écrit

360	ORHAN François	M Orhan François représentant le SYDELA (Syndicat Départemental d'Énergie de la Loire Atlantique qui accompagne les collectivités dans la solarisation de leur territoire) signale une forme de contradiction, ou omission, qui existe entre les dispositions générales applicables aux zonages Ue et les différentes vocations des constructions qui sont susceptibles d'être autorisées dans les différentes catégories de zone Ue (Uea, Ueb, Uec, Ued, Uem). Dans les zones Uea, Ueb Uec, Ued et Uem, des constructions à vocation de commerce et de service sont autorisées. Hors, page 28, dans les dispositions générales, il est écrit à l'article. 2.3.9.2 Installations de dispositifs d'EnR : « Dans les zones UE, pour toute opération destinée à l'industrie (dont l'artisanat productif), aux bureaux et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont la surface de plancher est supérieure à 1500 m2 et réalisée sur une même unité foncière, il est demandé 25 % minimum de production d'énergie renouvelable » Cette rédaction semble de fait exclure les constructions commerciales et de service qui offrent, du point de vue du SYDELA, des conditions très favorables pour implanter, en particulier des modules photovoltaïques. De part certains profils de consommation comme les Grandes et Moyennes Surfaces hautement compatibles avec de l'autoconsommation solaire, et de part la surface de parking attenant aux constructions qui sont des surfaces artificialisées idéales pour les ombrières photovoltaïques,le SYDELA suggère de ne pas restreindre la disposition de l'art. 2.3.9.2 aux seuls bâtiments industriels (dont l'artisanat productif) mais d'y inclure aussi les bâtiments commerciaux et de service. Le SYDELA rappelle que depuis mars 2017, les magasins de commerce de détail (d'une surface de vente supérieure à 1000m²) sont concernés par une obligation d'EnR ou de végétalisation (Art. L111-19 CU) et que si cette obligation ne définit pas de minimum, il serait souhaitable qu'un PLUi plus exigeant intègre ce périmètre légal autour des magasins de commerce par soucis de cohérence.	Règlement écrit
382	Amossé Martine	Mme AMOSSE, 21 allée Louis Delluc à Saint Nazaire demande à pouvoir édifier une clôture de hauteur 2,05 m à l'arrière de son terrain donnant sur le Bd de Sunderland. Son projet a fait l'objet d'une opposition à la réalisation des travaux au regard du règlement du PLU de Saint Nazaire.	Règlement écrit
385	SPCNE	Mr BUISSON Président de la Sauvegarde et protection de la corniche nazairienne et de son environnement considère que le PLUi supprime la coupure urbaine délimitée entre les communes de Saint Nazaire et de Pornichet ce qui n'est pas compatible avec les recommandations du SCOT édictées dans le DOO.	Règlement écrit
39	BIORET Bertrand	M. Bertrand BIORET, 2 ter rue du Brivet Besné demande s'il est possible de revoir le tracé du passage, sachant que sa parcelle (situé en 2AUa ?) serait devenue constructible;	Règlement écrit
397	Maire de Saint-Joachim	Madame le Maire de Saint-Joachim écrit: 1°) La commune dispose de commerces situés sur l'île de Fédrun, ce qui participe au dynamisme de la commune et au développement local et qu'il convient de pérenniser. Or, le règlement du PLUi interdit en zone UIb les constructions destinées aux commerces et activités de services, à l'exception de celles citées à l'article 2.2. La restauration qui est "une sous-destination de la destination commerces et activités n'est pas autorisée dans les exceptions. Il convient par conséquent de modifier cet article en autorisant les constructions destinées aux commerces de restauration. Cela permettra à la Mare aux Oiseaux de se développer ou bien de s'étendre ou bien qu'un autre restaurant puisse se créer". 2°) "Aussi dans ce même article, il est prévu des constructions destinées au commerce de gros. Or il n'est pas concevable d'autoriser ce type de commerce en zone UIb. Il convient donc de le supprimer".	Règlement écrit
400	Picot Laurent	M. Laurent PICOT, 16 place de l'Église Madame 44760 Les Moutiers-en-Retz, qui souhaite se porter acquéreur des bâtiments sis au 108 et au 112 rue Joliot-Curie à Saint-Joachim (Hôtel Le Cheval Noir) dans le but d'y faire 8 logements, demande que soit supprimé le linéaire commercial de type 1 prévu à cet endroit dans le projet de PLUi.	Règlement écrit
404	THOBY Christian	M. Thoby intervient au nom du GFA de Loncé, propriétaire de la parcelle ZB 45 à Montoir-de-Bretagne. Cette parcelle est classée en zone Ula, avec une bande de constructibilité de 40m par rapport à l'alignement. M. Thoby demande que la bande de constructibilité aille au-delà des 40m, dans l'alignement des maisons environnantes.	Règlement écrit
413	Mairie de Siant-Nazaire	La Mairie de Saint Nazaire demande l'adaptation du règlement de la zone UQb	Règlement écrit

434	Herriou Claude	M. et Mme HERRIOU 100, route de Dissignac à St Nazaire, sont propriétaire de la parcelle EW 265. Cette parcelle est classée en zone UHa3. Ils constatent que le règlement s'appliquant à cette zone, en matière d'emprise et d'implantation, restreint trop fortement la possibilité de construire, compte-tenu de la configuration de leur parcelle. Il demande que les 30% d'emprise puissent s'appliquer sur la totalité de cette parcelle.	Règlement écrit
449	DERIECHE	M. DERIECHE demande que sa parcelle 130 rue du Pin à St Malo (AM 549) reste constructible. Elle est située en zone Ula au projet de PLUi. M. DERIECHE a engagé des frais pour la rendre viable. Il dit donc subir un préjudice financier.	Règlement écrit
9	MARTIN	M. MARTIN, 50 avenue de Saint-Sébastien à Pornichet demande si la voie d'accès qui permet d'accéder au terrain situé derrière sa maison répond aux exigences réglementaires de la zone UBa2, sachant que cette voie d'accès présente à un endroit un rétrécissement qui en réduit la largeur à 3m20.	Règlement écrit
122	GUICHARD SABINE	Mme Sabine GUICHARD, propriétaire de la parcelle 184 AZ 408 (rue Hubertine Auclert à St Nazaire) sur laquelle sa maison est en construction, s'étonne qu'elle se situe en zone AA1 et estime qu'Il serait plus logique de l'intégrer à la zone UBa1. Par ailleurs, le règlement actuel interdit de pouvoir construire en limite séparative des 2 côtés, alors que la possibilité permettrait de mieux utiliser le terrain vu sa petite taille. CE : possibilité d'étendre la zone UBa1 àce nouveau lotissement en cours de réalisation.	Règlement écrit changement de zonage
149	Anonyme	Une personne anonyme estime, parlant du secteur d'Aisne à Trignac classé en secteur Ula, qu'il "est impensable de donner la possibilité de construire jusqu'à 60% d'emprise au sol et des hauteurs de jusqu'à 6m à l'égout", qu'une telle densification est "néfaste pour les lieux actuels"; il écrit que l'Ile d'Aisne, qui est un secteur calme et naturel n'a pas vocation à ressembler à la ville.	Règlement écrit changement de zonage
454	GASCOIN Jean-Noel	M. Jean-Noël GASCOIN, Le Haut de Ranretz à La Chapelle-des-Marais: -exprime son désaccord au sujet du zonage en 2AUa du "Champ François" qui va de la parcelle ZE 312 au Nord jusqu'à la parcelle ZE 365 au Sud: ces parcelles étaient en zone agricole et sont "classées" en agriculture biologique"; - estime que le zonage en AA1a est très étendu: il y a un risque de voir se construire des maisons d'habitation pour des exploitants dont les activités consisteraient en élevage de chevaux, de chiens etc.; -demande de limiter la zone Ula de la parcelle AN 376 pour l'adapter à la zone de culture agricole ; -de mettre en zone UBa3 les parcelles AP 205 et AP 163.	Règlement écrit changement de zonage
228	Montoir Isabelle	Mme Montoir a pour projet de rénover la maison qu'elle possède au 15 rue de la Cordionnais à Montoir de Bretagne (parcelles ZP 78 et ZP 45) pour en faire une maison de vie pour personnes âgées non dépendantes, sous forme de plusieurs petits appartements. Cette habitation a déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme en 2007 pour une rénovation, la démolition d'un garage et une extension à la place de ce dernier, mais les travaux de rénovation n'ont pas été menés à leur terme. Les parcelles d'implantation sont zonées en AA1a et l'aménagement envisagé est prévu sans modification de l'emprise construite.	Règlement écrit habitat
229	Moisan Pascal	M. Pascal MOISAN, 50 avenue de Prieux, 44380 Pornichet, fait une requête concernant la construction sur une parcelle étroite située en zone UBa2, afin de pouvoir densifier : parcelle AX 2 au bas du quartier du Prieux ; il demande de pouvoir construire en limites séparatives latérales (article 3.1.3.1) comme le règlement le permet en zones UBa1 et UBa5 : joints plan de situation, cadastral, photo de l'accès à la parcelle, et points du règlement concerné.	Règlement écrit habitat
290	LABARRE Aurélien	Mr LABARRE habitant 303 Grand Bois d'Assac à Donges sur la parcelle ZV 284 zonée en AA1souhaite y construire un garage et demande à connaître la faisabilité de cette opération.	Règlement écrit
225	Magne Yannick	L'association des habitants du Village de Gron, Montoir-de-Bretagne, représenté par M. Yannick MAGNE son responsable, dénonce l'implantation d'une déchetterie à l'emplacement de l'ancienne usine d'épuration, au pied du village ; cette zone comporte des arbres magnifiques protégeant le village ; ils subissent déjà les nuisances dues aux activités du port et des entreprises environnantes.	Zones d'activités
27	MONFORT	Mr MONFORT PDG de la société SEAP demande d'étendre le STECAL situé au lieu-dit Moulin Neuf sur la commune de Donges pour permettre d'y développer les activités exercées.	Zones d'activités
401	Thomas Roselyne	M. Thomas, propriétaire du 108 rue Joliot Curie à Saint-Joachim (Parcelle F 772), est opposé au projet de linéaire commercial de type 1, concernant sa parcelle. Motif: Il n'y a plus de commerce à cet endroit depuis 4 ans (liquidation judiciaire) et depuis lors aucun commerçant potentiel ne s'est manifesté.	Zones d'activités

403	Vivre A Méan-Penhoët	Association Vivre à Méan-Penhoët, maison de quartier 1 rue Emile Combes à Saint-Nazaire, demande la mise en place de zones d'interface entre industrie et habitat résidentiel, cohérentes avec le principe de précaution au moment où les pouvoirs publics prennent conscience des impacts très probables des activités industrielles sur la santé des habitants de la CARENE : 1 - Étendre la zone UEe2 "secteur de transition entre la ZIP et le quartier habité de Méan-Penhoët" a minima jusqu'à l'intersection entre la rue de Trignac et la rue Clément Ader afin précisément d'éviter l'installation des nouvelles unités de production classées ICPE aussi près des lieux de vie collectifs et d'activités quotidiennes du quartier, et faire ainsi que cette zone d'interface ait un réel sens ; 2 - Réintégrer les parcelles BT 261 209 et 310, utilisées comme parking pour les autocars jusqu'en 2018, dans la zone UAb1 à vocation résidentielle comme le reste de l'îlot, ou à défaut en zone UEe2 d'interface. P 56 du règlement, la zone UAb1 concerne non seulement le centre-ville de Trignac mais aussi Saint-Nazaire et le quartier de Méan-Penhöet	Zones d'activités
445	CHARIER	M. Patrick RUELLAND, directeur des Carrières de l'entreprise Charier demande de "maintenir le zonage en l'état dans le futur règlement du PLUi de la CARENE correspondant aux sites de la Mariais et de la Maison Noutet à Donges. Un document a été joint, constitué d'un courrier et d'illustrations diverses. 1°) Concernant la carrière de la Mariais à Donges, l'entreprise Charier prend acte de la modification du règlement écrit (paragraphe 2.2.7 Périmètres particuliers - Carrière) et de la trame "Carrière" sur le règlement graphique. Il apparaît que certains cours d'eau mentionnés sur le règlement graphique n'existent plus; il convient donc de "supprimer du réglement graphique (ces) trois cours d'eau". 2°) Concernant le projet d'Installation de Stockage de Déchets Inertes de la Maison Noulet à Donges, M. Ruelland vient apporter des précisions: ce projet fournit "une réponse réglementaire et environnementale encadrée aux dépôts sauvages réguliers de déchets inertes dans le secteur de la Brière", et le comblement de "l'ancienne excavation" permet la mise en sécurité du site.	Zones d'activités
78	BACAVIN Daniel	M. Daniel BECAVIN 3 avenue des Chardonnerets Pornichet indique qu'il est irresponsable de continuer à autoriser le maintien de l'usine CARGILL boulevard Paul Leferme à Saint-Nazaire ; pour ce site classé SEVESO et doté d'un plan particulier d'intervention - PPI en raison de sa proximité avec la zone urbaine, le directeur de cabinet du préfet indique :"les risques sont faibles mais pas nuls" ; 216 jours d'odeurs gênantes entre mai 2017 et mai 2018 dont 39 % dus à Cargill ; le directeur de Cargill a investi 1.2 M€ pour réduire les odeurs par lavage des gaz ; les rapports de la DREAL PdL mettent en évidence des risques d'accidents, allant de létaux à bris de glace, et de pollutions graves. Oui, Cargill est une ressource financière pour la ville et fait des efforts pour limiter les risques industriels, mais peut-on laisser l'intérêt financier prendre le pas sur les risques (confère AZF Toulouse) ?	Zones d'activités
23	MONFORT	L'emprise de l'entreprise Montfort à la Balluais à Donges est zonée en AE2 (STECAL économique). Mr Montfort demande l'agrandissement de ce zonage sur la totalité de la parcelle ZV 21 considérant que le secteur actuel est déjà totalement occupé ce qui limite son développement.	Zones d'activités changement de zonage
379	VENDE Bertrand	Au nom de la société LIDL exploitant un supermarché de 1000 m2 sur les parcelles cadastrées EP 637 176 175 732 638 734 783 770 au 1 rue de Villès Molle à Saint-Nazaire, M. Bertrand VENDÉ, avocat associé, demande que . L'erreur matérielle relative à la parcelle EP n°609 en vue de son classement en zone AE1, comme le reste de l'emprise du magasin LIDL, soit rectifiée ; . Le règlement de la zone AE précise que la hauteur maximale à l'égout (H1) est de 4,5 ou de 5 m sur le secteur AE1, ceci dans un souci de cohérence par rapport à la réalité commerciale existante, au respect de la libre concurrence et des engagements des collectivités, dont la ville de SAINT-NAZAIRE, qui se sont prononcées en faveur du maintien sur place du magasin LIDL,	Zones d'activités changement de zonage
431	Fontange Lionel	Mr FONTANGE directeur de la sté CHOUTEAU ATLANTIQUE demande un redécoupage du STECAL économique crée pour son entreprise à Hélé, commune de Donges. Il explicite les justifications de sa demande et joint un plan du redécoupage proposé.	Zones d'activités changement de zonage
443	LEFEVRE	Mme LEFEVRE demande que la partie zonée NA1 de la parcelle ZA 81 passe en zone UEc	Zones d'activités changement de zonage

447	Mairie de Donges	Mr le Maire de Donges demande que face aux contraintes pour l'environnement, aux dangers routiers et aux nuisances sonores liées au trafic, la référence dans le PLUi arrêté à la possibilité ,de réaliser un ISDI au lieu-dit la Maison Noulet soit supprimée.	Zones d'activités changement de zonage
3	Thomas Xavier	M. Xavier THOMAS, 3 rue du Port Chicard Saint-André-des-Eaux conteste le classement de sa parcelle AV 90 en zone inondable, du fait du réaménagement en surélévation lors de la construction de la maison.	zones inondables
432	Thomas Xavier	M Xavier THOMAS, 3 route du Port Chicard, Saint-André-des-Eaux, conteste le classement d'une partie de sa parcelle AV 90, construite, en zone inondable. Afin de conforter sa demande, il joint un croquis topographique, levé spécifiquement le 9 septembre 2019 par AGE géomètres : le terrain devant sa maison se situe à une cote moyenne de 3 m NGF	zones inondables
72	RECH Martine	Mme Rech conteste le caractère inondable de la parcelle AM 250 commune de Pornichet au regard du niveau du terrain plus élevé que celui des constructions voisines.	zones inondables
196	Anonyme	Une personne anonyme dit avoir eu des difficultés pour accéder aux documents présentant le projet de PLUi et pour les consulter sur internet et il évoque la "fracture numérique "dans la population.	
220	Carnelle Vincent	Demande une réflexion poussée sur l'AVAP qui se doit d'être en cohérence avec les nouveaux documents d'Urbanisme ? M Carnelle signale que L'AVAP de Pornichet est recopiée telle qu'elle et ne s'inscrit pas dans la réflexion globale, elle conserve ses incohérences et ses lacunes.	
273	GAUTIER Patricia	doublon de 230	
285	Michel Morin	Voir observation n° 292	
305	MOYON GAETAN	doublon de 328	
317	Association de pRéservation du Cadre de Vie de Bonne Source	doublon	
318	JOUVIN	M et Mme JOUVIN interviennent pour leur parcelle 132BH56 zonée en UHa1 : après lecture du règlement, de part l'implantation de leur maison avec les contraintes d'alignement (bande des 30 mètres), le reste de leur grande parcelle ne peut pas accueillir une nouvelle habitation. Demandent s'il est possible de modifier le règlement (les 30 mètres) de la zone UHa1 pour permettre une construction en 2ème rideau dans cette zone UHA , demande allant dans le sens de la densification des zones urbaines.	
326	QUERTELET JOELLE	doublon de 325	
371	ASL du Lotissement des Ormeaux	Cette observation a été annulée par l'association (cf observation no 440)	
372	BERNIER	doublon de 430	
373	praud marie-josé	doublon de 308	
377	Anonyme	doublon de 379	
390	Association Vivre à Méan Penhoët	doublon de 403	

393	couronné thierry	document déjà remis et faisant l'objet de l'observation no 312.	
417	FARCY Guillaume	M Guillaume FARCY en complément de son Observation n°357 (Web) ajoute une demande au sujet de la mixité sociale : quelles sont les obligations en terme de production de logements sociaux pour les Résidences Services gérées (étudiant, affaires, sénior, ...) ?	
420	Hervy Albert	Monsieur Albert HERVY demande l'annulation du PLUi pour les raisons suivantes qu'il cite: - pas assez d'information pendant l'élaboration de ce PLUi - pas assez d'affichage à Saint Malo de Guersac - permanences trop condensées en fin sur les 2 dernières semaines de l'enquête Il mentionne que certains administrés sachant que le PLUi allait modifier certains zonages en ont profité pour aménager leur terrain pour le rendre constructible	
423	FORT Nicolas	doublon de 422	
425	Guiheneuf Patrick	doublon de 424	
426	Guiheneuf Patrick	doublon de 424	
435	Cochy Jacques	doublon de 304	
440	ASL du Lotissement des Ormeaux	Mme BIHORE secrétaire du bureau de l'ASL du lotissement des Ormeaux à Pornichet intervient pour annuler la requête déposée le 20 septembre 2019 portant sur un élargissement du classement UBb2 aux parcelles BM 136, 137, 138 et 139.	

Avis des communes de la CARENE, des personnes publiques associées et consultées – PPA et PPC et de l'autorité environnementale – AE

Sommaire

I.Avis émis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi....2
I.1.Avis des communes de la CARENE....2
I.1.1.Commune de Besné....2
I.1.2.Commune de Donges....3
I.1.3.Commune de la Chapelle-des-marais....4
I.1.4.Commune de Montoir-de-Bretagne....4
I.1.5.Commune de Pornichet....5
I.1.6.Commune de Saint-André-des-Eaux....7
I.1.7.Commune de Saint-Joachim....9
I.1.8.Commune de Saint-Malo-de-Guersac....10
I.1.9.Commune de Saint-Nazaire....11
I.1.10.Commune de Trignac....12
I.2.Avis des personnes publiques associées et consultées – PPA et PPC....13
I.2.1.Centre régional de la propriété forestière – CRPF Bretagne – Pays de la Loire....13
I.2.2.Commission départementale de la nature, des paysages et des sites - CDNPS....14
I.2.3.Chambre de commerce et d'industrie – CCI Nantes – Saint-Nazaire....14
I.2.4.Pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire....16
I.2.5.Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique....17
I.2.6.Conseil départemental de Loire-Atlantique....19
I.2.7.Région des Pays de la Loire :....23
I.2.8.Préfecture de la Loire-Atlantique, direction départementale des territoires et de la mer - DDTM....26
I.2.9.Parc naturel régional – PNR de Brière....30
I.2.10.Communauté d'agglomération de la presqu'île de Guérande - CAP Atlantique....32
I.2.11.Autres avis....33
I.3.Avis de la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire....33
II.Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées....38
III.Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales....39

I. Avis émis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi

I.1. Avis des communes de la CARENE

Les avis des communes de la CARENE sont exprimés dans les procès-verbaux des délibérations des conseils municipaux joints au dossier de l'enquête. Le plus souvent ces avis sont exprimés selon le schéma suivant :

- Un rappel de la compétence de la CARENE en matière d'urbanisme, et des dispositions du code de l'urbanisme sollicitant ces communes à faire connaître leur avis sur le PLU arrêté par le Conseil communautaire ;
- Une description du processus d'élaboration du PLUi et des documents qui composent le projet de PLUi arrêté ;
- L'avis du Conseil municipal ;
- Les observations et demandes de la commune.

I.1.1. Commune de Besné

Par délibération du Conseil municipal du 27 juin 2019 :

- Avis favorable sur le projet de PLUi,
- Demandes :

1. Intégrer au sein de l'enveloppe urbaine du PLUI des parcelles qui sont actuellement en zone urbaine du PLU de Besné :
    - Intégrer en zone UBa3 du PLUi la parcelle A 189 rue du Brivet, parcelle qui est actuellement classée en zone UB au PLU de Besné ;
    - -intégrer en zone UBa4 du PLUi les parcelles K 399-970 classées en zone NA1 du projet de PLU.

    Il est précisé pour ces parcelles « sorties » de l'enveloppe urbaine lors de l'élaboration du PLUi, que la demande de réintégration en zone UB se justifie du fait que ces parcelles sont situées dans la continuité du bourg et que ce sont des terrains viabilisés (eau – assainissement – électricité).
2. Suppression de parcelles au sein de l'enveloppe urbaine du PLUI :
    - Parcelle ZS 21, La Morandais, : conserver le zonage existant au PLU de Besné (UC/Aa) et l'exclure de la zone UHa1 du PLUi, la collectivité n'ayant pas les moyens financiers d'engager les dépenses nécessaires à sa viabilisation ;
    - Parcelles D 988 et 987, La Tombarmais, : ces parcelles sont classées en zone UHa1 du PLUi, il conviendrait de la laisser en zone Aa car les « règles d'implantation exigées au regard de la départementale 204 ne permettra pas sa constructibilité ».
3. Modification de zonage de parcelles situées en fond de jardin :

    Il est demandé que dans le secteur de La Morandais des fonds de parcelles qui correspondent à des fonds de jardin en zone UC du PLU de Besné, soient classés en

zone AB comme la zone qui les jouxte et non en zone UHa1, cela dans un souci de cohérence et d'aménagement futur de cette zone.

Des plans sont joints pour préciser ces demandes.

I.1.2. Commune de Donges

Par délibération du Conseil municipal du 20 juin 2019 :

- Avis favorable sur le projet de PLUi ;
- Observations :
  - Sur la forme : « Il convient de souligner le travail remarquable effectué par la CARENE pour élaborer ce PLUi » ;
  - Sur le fond :

1. Au sujet du projet d'extension du cimetière rendu nécessaire par le contournement ferroviaire : des études géomorphologiques sont en cours, et dans l'attente de leurs résultats, il est demandé que la zone UQa2 et l'emplacement réservé à cet effet « tiennent compte des deux emplacements possibles à ce stade pour cette extension (…) », le choix du site sera fait dans les prochaines semaines en fonction de critères techniques, administratifs et financiers et Monsieur le Maire est mandaté par le Conseil municipal pour faire connaître à la commission d'enquête le choix du site effectué par la commune ;
2. Au sujet de l'OAP de la rue des Clos Galants, il est demandé que le principe de respecter un épannelage progressif depuis le secteur des Clos Mignons vers la rue des Écoles, inscrit aujourd'hui en recommandation à l'OAP, devienne un intangible du projet et soit repris au plan des « principes d'aménagement » ;
3. Il est demandé que les maisons situées rue Pasteur, qui appartiennent à la société TOTAL soient « sorties » de l'inventaire du patrimoine à protéger pour que cette rue puisse connaître une évolution urbaine favorable : ces maisons représentent un patrimoine immobilier en déshérence dont la valeur patrimoniale n'est pas avérée ;
4. Il est demandé que soit rajoutée à l'article 2.2 du règlement de la zone AE2 la possibilité de changer de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage comme cela est le cas pour la zone agricole AA1 ; cette demande est présentée après avoir constaté qu'un immeuble sis à La Pommeraye sur la parcelle ZM 319 n'est que très partiellement occupé depuis longtemps et doit pouvoir évoluer ;
5. Il est demandé que la parcelle ZA 58, rue des Préteaux au lieu-dit Revin, réintègre l'enveloppe urbaine et soit classée en zone UH : une maison vient d'être construite sur cette parcelle et un permis de construire a été délivré pour une construction qui n'a pas encore débuté : « les zones constructibles ont été déterminées en

s'appuyant sur l'enveloppe urbaine en référence à ce que demande le SCoT de la métropole Nantes- Saint-Nazaire ;

6. Il est demandé que, dans les dispositions générales du PLUi, relativement à l'utilisation du sol et du sous-sol dans le périmètre des carrières, la possibilité de réaliser un ISDI avant retour à l'état naturel du site soit supprimée ; cette demande est motivée pour la raison suivante : le Conseil municipal de Donges a émis un avis défavorable à un projet d'exploitation d'un d'une installation de déchets inertes non dangereux au lieu-dit « La Maison Noulet ».

Des documents sont joints pour préciser les demandes.

I.1.3. Commune de la Chapelle-des-marais

Par délibération du Conseil municipal du 3 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté le 30 avril 2019.

I.1.4. Commune de Montoir-de-Bretagne

Par délibération du Conseil municipal du 4 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal.
- Demandes :

1. Erreurs à corriger :
   - Sur le règlement graphique : reporter la protection des haies dans le secteur Braz-Revin (route et lotissement) ;
   - Sur le règlement écrit : pour la zone UEc, paragraphe 2.1 au 2ème alinéa il convient de lire « hors ZACOM de Montoir et non hors ZAC » ; il s'ajoute à cette remarque sur le règlement, une demande présentée sous la forme d'un rappel : « compte tenu des enjeux du territoire (enjeux économiques), la commune avait formulé le souhait d'y accueillir de l'hébergement hôtelier avec une hauteur potentielle de 17 mètres.

2. Éléments à rajouter :
   - Création d'une OAP, site du Champ Rocheau, le plan de ce projet d'OAP est joint ;
   - Adoption d'un zonage 1 AU sur ce même site en remplacement du zonage 2AU initialement présenté dans la version arrêt du PLUi.

     Le Conseil municipal précise dans sa délibération le motif de sa demande : le maintien d'un service de santé de proximité conduit à mobiliser une réserve foncière communale qui était jusqu'alors classée en zone à urbaniser future sur le site du Champ Rocheau.

I.1.5. Commune de Pornichet

Par délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2019 :

1. Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
2. Demandes de prise en compte :

a) concernant le règlement écrit, les objets des modifications sont de trois ordres :

-compléter la prise en compte des spécificités communales,

-rendre plus compréhensible la règle et garantir ainsi la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme,

-assurer une cohérence entre les zonages ;

b) concernant le règlement graphique :

1. Compléter le recensement des haies préservées au titre de l'article L.154-23 du code de l'urbanisme, dans les secteurs : route de la Briqueterie, route de Forges et chemin du ruisseau, chemin de la Virée Julie, route de la Fontaine de la Nue, chemin de l'Échelle, route de la Ville Mahaud, chemin des Virée des Landes, avenue de Bonne Source ;
2. Mettre à jour le patrimoine bâti recensé en dehors du périmètre de l'AVAP et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : route de la Virée Devant, route de Guérande, boulevard de Saint-Nazaire, avenue de Rangrais, boulevard de République ;

Les plans joints en annexe à la délibération indiquent précisément les endroits mentionnés ci-dessus ;

c) concernant les annexes : il est demandé de reprendre dans la carte sur les Servitudes d'Utilité Publique le périmètre de l'AVAP tel qu'approuvé par le Conseil municipal du 16 septembre 2015 (notamment la place du marché est intégrée à l'AVAP), conformément à l'annexe AVAP jointe au dossier du PLUi.

Au sujet des demandes concernant le règlement écrit, celles-ci sont précisément indiquées dans l'annexe 1 de la délibération du Conseil municipal du 26 juillet 2019 :

1. Compléter la définition d'attique (dispositions générales article 3 Lexique) en écrivant : « (…) niveaux supérieurs d'un construction *dont la façade sur rue et au moins l'une des façades latérales* sont implantées en retrait (….) » ;
2. Préciser l'application de la notion de recul minimal dans les zones UBb1, UBb2 et UBb3, UEb, UHa1 et UHa3, ULa, ULb2 et ULb3, UQa, UTa, UTb et UTc, AQ, AA1 et AA2, NA1 et NA2, NQ, NTa en remplaçant, à l'article 3.2.1 du règlement de ces

zones (Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques), l'expression : « tout ou partie des façades doit s'implanter avec un recul de (…), doit respecter un recul de (…), doit s'implanter dans une bande de(…) ; par l'expression : *« **les constructions doivent s'implanter avec un recul de(…), doivent respecter un recul de (…), doivent s'implanter dans une bande de (…) »***

3. Compléter les dérogations possibles à la bande constructible principale en zone UHa1 à l'article 3.2.1 – Dispositions particulières – en écrivant : « Lorsqu'un projet de construction intéresse la totalité ou la majeure partie d'un îlot les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en recul duditalignement en fonction du contenu urbain environnant ***sans bande constructible »*** ;
4. Préciser la règle de recul dans la zone UHa3 en l'illustrant par des schémas explicatifs (article 3.2.1) ;
5. Modifier l'annexe sur le stationnement concernant le nombre de stationnement exigé pour les logements collectifs dans le secteur 2 comprenant le centre-ville de Pornichet et ses centralités de quartier, les extensions de quartier et les faubourgs de Pornichet, pour maintenir la norme actuelle en vigueur ;
6. Préciser, dans l'annexe sur le stationnement, le nombre de stationnement pour les campings dans le secteur 2;
7. Assouplir l'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², par rapport aux fonds de parcelles dans les zones UBb1, UBb2 et UBb3 (Règlement zone UBb article 3.1.3.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle)) : celles-ci doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en présentant un retrait de 1 mètre par rapport aux limites séparatives latérales ;
8. Réglementer l'implantation des équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport à l'alignement en zone UEb (article 3.2.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques) ;
9. Adapter le règlement de la zone Ava pour aménager les aires d'accueil des gens du voyage (zone UVa article 3.1.1 emprise au sol et coef biotope) : indiquer *« l'emprise au sol et le coefficient de biotope ne sont pas réglementés pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics »* et ajouter également : « *Le coefficient biotope n'est pas réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ».*

I.1.6. Commune de Saint-André-des-Eaux

Par délibération du Conseil municipal du 1 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
- Demandes :

1. La commune demande que la liste des chaumières répertoriées par la commune, liste jointe au texte de la délibération, « soit identifiée au règlement graphique au titre des chaumières patrimoniales et identitaires en complément des secteurs PNRB » : en effet, la commune souhaite préserver les chaumières considérées comme des bâtis de qualité sur l'ensemble du territoire en plus de la règle fixée par les périmètres Parc Naturel Régional de Brière (PNRB).
2. Il est demandé que le périmètre de l'emplacement réservé n° 72 (ER 72) dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage – AAGDV - soit zoné en AVa sur le plan de zonage.
3. Pour prendre en compte le projet de la ZAC centre-bourg :
    - Il est demandé que dans le zonage UBb2 soit créée une nouvelle OAP sur l'îlot Pré du Bourg avec les caractéristiques suivantes :
        - Mixité de forme urbaine permettant des toits à deux pentes et non exclusivement des toits en terrasse ;
        - Hauteurs maximales des constructions : 4,5 mètres pour H1, 9 mètres pour H2 ;
        - Hauteurs maximales pour les bâtiments collectifs : 7 mètres. pour H1, 11 mètres pour H2, ces derniers devant être localisés dans la continuité des plus hauts volumes des bâtiments préexistants près de l'opération « Pré Saint André » ;
    - il est demandé que soit retirée la notion de bande de 20 mètres, qui n'est pas pertinente, dans le zonage UAb4 pour l'ensemble des OAP de la ZAC Centre Bourg (Kerfût, Anne de Bretagne, Blanche Couronne), et que, dans ces OAP, la hauteur maximale des bâtiments collectifs soit limitée à 7 mètres pour H1 et à 11 mètres pour H2, sachant que le projet prévoit de limiter les hauteurs des constructions à 6 mètres pour H1 et à 10 mètres pour H2 ;
    - Il est nécessaire, pour intégrer des opérations ZAC, de modifier le périmètre de deux zones :
        - Dans le secteur Gaudinais, l'îlot G2 doit être classé dans le zonage UAb3 et non UAb4 ;
        - Dans le secteur Mairie, l'îlot M2 doit être classé dans le zonage UAb3 et non UAb4 ;

4. Sur le plan de zonage, la zone située au nord de la zone « UTa2 » (camping) est à classer en zone UBb2 et non en zone UBa2 qui n'existe pas à Saint-André-des-Eaux ; cette zone correspond à la réglementation UBb2 ;
5. Concernant le traitement des clôtures de la zone NA1, le règlement prévoit (page 10) la possibilité d'implanter le long des voies publiques une clôture en partie pleine ; il est demandé que s'applique dans cette zone naturelle la même réglementation qu'en zone AA1b : une clôture composée d'une haie vive éventuellement doublée par un grillage ;

- Erreurs matérielles :

1. OAP de centre-bourg : pour les sites de Blanche Couronne nord et sud et de Anne de Bretagne nord et sud, remplacer le pourcentage de réalisation des « logements prévus en accession locatif social » par « logements prévus en accession aidée » ;

2. Dans le règlement, pour la zone UAb correspondant aux OAP Blanche Couronne, Anne de Bretagne et Kerfût, le paragraphe concernant les hauteurs doit apparaître sous le titre UAb4 et non UAb3 ;

3. Dans les annexes, le plan de servitudes n'est pas complet ; Il convient de le substituer avec le plan de servitudes version PLU 2007 mais il manquera encore deux servitudes : aéronautique et protection eau potable ;

4. Sur le plan de zonage, le périmètre de zonage UTa2 correspondant aux secteurs d'équipement à vocation touristique destinés à l'accueil du camping ne correspond pas au périmètre actuel ;il convient de le rectifier conformément au plan joint ;

5. Pour la prise en compte du critère chaume obligatoire, il paraît nécessaire de faire apparaître sur le plan de zonage les périmètres définis par le PNRB, conformément aux plans qui sont joints ;

6. Sur le plan de zonage, le périmètre de la zone d'activités Pédras/Brais ne correspond pas à la zone d'activité d'origine ; il convient de reprendre le contour exact de la zone conformément au plan joint ;

7. Dans le règlement écrit (page9) pour la zone AA1b dans le paragraphe « caractéristiques architecturales des constructions », pour une meilleure compréhension, il convient de modifier l'écriture de la façon suivante : les extensions des constructions existantes sont

autorisées en toiture terrasse à condition que … » ; il s'agit de permettre l'extension en toit terrasse des constructions existantes qui ne sont pas nécessairement elles-mêmes en toiture terrasse ;

8. Dans la liste des emplacements réservés - ER, pour l'ER n°75 il convient de rectifier que le fossé concerné est au Sud et non au Nord ;

9. Dans le rapport de présentation (page 164), l'intitulé indique qu'il s'agit du golf de La Baule ; or le golf Barrière est situé sur la commune de Sain-André-des-Eaux, il convient donc de modifier ce libellé ;

10. Sur le plan de zonage, le zonage, le zonage AA1b n'apparaît plus sur la zone à l'ouest du carrefour de la Belle Étoile ; il devra être rajouté ;

11. Sur le plan de zonage, aucune légende n'apparaît ; pour des raisons de compréhension, elle devra être rajoutée ;

12. Sur le plan de zonage, l'intitulé des zonages n'est pas centré ; pour des raisons évidentes de lisibilité ce point devra être modifié.

I.1.7. Commune de Saint-Joachim

Par délibération du 8 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- Observations :

  - Au sujet du règlement, la commune souhaite que pour la zone Ula, le second rideau soit interdit sauf exception, selon la formulation suivante : « *Dans les communes de la Chapelle-des-Marais et Saint-Malo-de-Guersac, le second rideau est interdit. Dans la commune de Saint-Joachim, l'implantation d'une nouvelle construction destinée à l'habitation à l'arrière de constructions existantes n'est autorisée que si :*

    - *La ou les constructions existantes en premier rideau présentent un faîtage orienté perpendiculairement à la voie ;*

    - *Et si la nouvelle construction en second rideau s'implante dans le prolongement (de manière contiguë ou non) d'une ou plusieurs constructions dont le faîtage est orienté perpendiculairement à la voie ».*
  - À l'occasion de son avis sur le projet de PLUi, le Parc Naturel de Brière transmettra (…) l'inventaire des chaumières (patrimoniales et identitaires) sur lesquelles les toitures en chaume devront être conservées à l'intérieur des secteurs identifiés au plan du Parc. Cet inventaire sera soumis à l'enquête publique qui aura lieu du 20 août au 23 septembre. Ce temps d'enquête publique donnera la possibilité à la commune de réagir à l'enquête le cas échéant ;
  - La commune souhaite que, dans le secteur 2, le nombre de stationnement par logement collectif créé soit de 1,5 et non de 1,3.

I.1.8. Commune de Saint-Malo-de-Guersac

Par délibération du 26 juin 2019 :

- Avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, à l'unanimité ; il est ainsi rappelé que la construction du projet urbain – PUC menée avec la population a été déterminante pour appréhender ce nouveau document ; il a en effet permis de fixer les secteurs à projet du centre-bourg, comme par exemple le site de la Garenne qui est passé de 12 à 4 hectares, en raison de l'identification d'une zone humide et de la volonté de maintenir la nature en centre-ville ;
- Quelques observations relevées dans l'annexe à la délibération:
  - Il serait intéressant de lancer, dès l'application du PLUi, la déclinaison de la trame verte et bleue en programme d'actions opérationnelles localisées ;
  - Si le PLUi décline assez finement les actions sur l'habitat, le maintien de l'agriculture et la fonctionnalité des réseaux hydrauliques, des actions plus précises seront nécessaires pour concrétiser les actions envisagées ;
  - L'enrobage des accès privés est-il pris dans le calcul du coefficient de biotope ? Le projet doit l'intégrer dans le cas d'une construction neuve, mais le code de l'urbanisme ne demande pas une déclaration préalable dans le cadre d'un simple aménagement ; dans ce cas la commune ne peut qu'inciter en donnant des préconisations.
  - Un élu remarque l'effort de limiter l'urbanisation du foncier d'un tiers, mais que c'est sans comparaison avec l'ambition du Conseil départemental qui vise zéro artificialisation nette.

I.1.9. Commune de Saint-Nazaire

Par délibération du 28 juin 2019 :

- Avis favorable sur le projet de PLUi à l'unanimité ;
- Demandes :

1. Modification du règlement visant à renforcer la protection des arbres et précision sur certains principes d'implantation du bâti : pour toutes les zones, demande d'un renvoi vers les dispositions générales (en particulier prise en compte des boisements classés significatifs) plus explicites ; un texte est joint en annexe concernant « Les espaces libres végétalisés » ;
2. Revoir la localisation des arbres remarquables sur les parcelles DO 13 et DK 164 ;
3. Complément à apporter au plan de zonage pour le repérage du patrimoine rural ; et ajout de l'annexe relative au patrimoine rural existante au PLU actuel à l'annexe du règlement du PLUi ;
4. Corrections sur le plan de zonage afin de reprendre des erreurs de qualification de certains périmètres spécifiques : retirer les périmètres de veille foncière car ils sont considérés comme périmètres de prise en considération, or ce n'est pas le cas ;
5. Adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation - OAP du secteur de Gavy et du règlement de la zone NA1, afin de tenir compte des études en cours ;
6. Et permettre notamment l'implantation d'une base nautique près de la plage de Porcé ;
7. Adaptation relative à la sédentarisation des gens du voyage : parcelle AT 112, le petit secteur inscrit en UVa secteur de l'Immaculée est à inscrire en UVb ;
8. Passage des parcelles EP n° 609, 165 et 769, situées 107 route de la Villès Mollé, entièrement en zone AE1 ;
9. Passage de la parcelle CP 437, située 3 avenue Géo André, entièrement en zone UAc2 (division de parcelle) ;
10. Exclure les résidences seniors, étudiants et de tourisme de la servitude de mixité sociale ;
11. Ajout soit d'un règlement pour la zone 2AU, soit d'un indice sur la zone 2AU d'Océanis sud ;
12. Une modification réglementaire est demandée relativement aux immeubles collectifs des zones UBa4, UBb3 et ULb.

I.1.10. Commune de Trignac

Par délibération du 3 juillet 2019 :

- Avis favorable sur le projet de PLUi ;
- Demandes :
  - Sur le règlement graphique :
    - Procéder à la mise en emplacement réservé des terrains cadastrés AX n° 204 (surface 110 m²), 556, 539 et 542 en partie (surface 226 m²) et de ceux composant la ruelle Danton (surface 143 m²), au titre de l'organisation des cheminements piétons entre quartiers du centre-ville conformément à l'étude urbaine produite le 28 mars 2018 ;
    - Positionner des outils fonciers pour le pôle de centralité en entrée de Certé : mise en place d'un périmètre de prise en considération pour envisager l'aménagement futur du secteur ; mise en place d'une ZAD ou d'un emplacement réservé au motif « ZAD réserve foncière pour mise en œuvre d'un projet d'aménagement de centralité entre quartier Certé et quartier Grand Large » ;
    - Modifier le périmètre de zonage UEc (entre magasin Babou et rue du Petit Savine) : subdiviser l'îlot 4 de la ZAC du Petit Savine afin de permettre la construction à usage d'habitation en appui sur la rue du Petit Savine – zonage UBA1 venant empiéter la zone UEc ;
    - Prendre en compte l'OAP ZAC Certé Océane - Acacias : il convient de différencier les secteurs déjà urbanisés en UAc2 de ceux actuellement en friches 1AU4 et la limite entre les zones devra se calquer sur les limites du PLU en vigueur sur Trignac ; il est demandé de porter la limite de la zone 1AU4 en appui de la voie ferrée Paris – Le Croisic,(fermer la zone 1AU4) ;
    - Intégrer une partie du secteur de la rue du Brivet en zone UAb1 afin d'y autoriser le stationnement de camping-cars ((moins de 10 emplacements) à proximité des jonctions avec les itinéraires cyclables envisagés et le GR 34 ;
    - Agrandir la zone UEc route de Loncé : il convient, pour des facilités d'aménagement prenant en compte le maintien de la piste de motos-école, de redresser les limites de la zone UEc, car l'entreprise de dépannage de véhicules automobiles est devenue propriétaire de l'ensemble foncier venant en appui sur la concession Audi – Volkswagen ;
  - Sur le règlement écrit :

- Zone UIa, article 3.1.2 : spécifiquement sur Trignac, les constructions dites à double rideau doivent s'implanter dans une bande constructible de 40 mètres ; l'accès devra justifier d'une largeur minimale de 3,50 m ;
- Zone 1 AU4 : interdire les entrepôts dans l'article 2.1 et supprimer l'alinéa relatif aux entrepôts dans l'article 2.2 ;
- Zone UEa : mettre en cohérence le règlement et le rapport de présentation pour la zone UEa3 dur secteur de la Petite Ville ;
- Annexe n° 1 - stationnement : en zone UEc, pour les constructions à usage artisanal ou de commerces spécialisés, justifiant d'une faible fréquentation, le nombre de places de stationnement pourra être réduit au tiers de celui prévu dans le tableau.

I.2. Avis des personnes publiques associées et consultées – PPA et PPC

La CARENE a consulté pour avis les personnes publique associées et consultées le 10 mai 2019 ; conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, celles-ci avaient un délai de trois mois pour répondre. Les avis sont présentés selon l'ordre chronologique de réception.

I.2.1. Centre régional de la propriété forestière – CRPF Bretagne – Pays de la Loire

Par courrier du 5 juillet 2019, le CRPF donne un avis favorable au PLUi, au vu des faibles surfaces concernées, et espère la prise en compte des remarques suivantes :

- Il aurait été intéressant de compléter le diagnostic du milieu forestier, bien intégré dans le projet, par les données concernant la gestion de ces milieux , en mettant en évidence les forêts dotées d'un document de gestion durable en forêt privée, au même titre que la carte des forêts publiques relevant du régime forestier ; en effet, les documents de gestion durable répondent parfaitement aux enjeux de préservation de la biodiversité forestière
- Si la production de bois énergie est rappelée plusieurs fois dans le dossier, la fonction première de l'économie forestière est de produire du bois d'œuvre ;
- Concernant la protection de paysages, le classement des boisements de plus de 5 hectares en espace boisé classé – EBC amène un surclassement sans réelle plus-value par rapport au code forestier ; en effet, les défrichements sont soumis à autorisation au titre de l'article L.341-5 du code forestier dès lors qu'ils ont lieu dans un massif de plus de 4 ha ou de plus de 1 ha en commune littorale ; les EBC conviennent davantage à la protection de petits boisements dont le défrichement peut être fait sans formalité administrative.

I.2.2. Commission départementale de la nature, des paysages et des sites - CDNPS

Par courrier du 17 juillet 2019, le préfet de Loire-Atlantique communique l'avis de la CDNPS, réunie en commission sites et paysages le 5 juillet 2019 ; l'avis est favorable à l'unanimité avec les réserves suivantes concernant le projet de classement des espaces boisés significatifs – EBS :

- EBS n° 24 : la haie prolongeant le massif à l'est doit être intégrée au périmètre de classement, en concordance avec le schéma de cohérence territoriale – SCoT, et la haie marquant la topographie en frange du marais doit être identifiée en espace paysager à protéger ;
- EBS n° 25 : il convient de modifier le périmètre, notamment au nord et au niveau de la bande boisée au sud, afin de le faire correspondre à la réalité, se traduisant par une surface classée plus importante ;
- EBS n° 27 : il convient d'intégrer l'alignement boisé prolongeant le massif au sud, en concordance avec le SCot ;
- EBS n° 30 et n° 37 : doivent être mises en espace boisé classé, la haie longeant l'ancienne voie ferrée faisant digue en EBS 30 et la partie boisée située à l'interface de l'EPP en EBS 37 ;
- EBS n° 34 : il convient de modifier le périmètre, notamment au niveau de la bande boisée au sud, afin de le faire correspondre à la réalité, se traduisant par une surface classée plus importante ;
- EBS n° 40 : il convient de modifier le périmètre, au niveau de la maison et de la frange boisée au nord (en concordance avec le périmètre de la directive territoriale d'aménagement - DTA), afin de le faire correspondre à la réalité, se traduisant par une surface classée plus importante.

I.2.3. Chambre de commerce et d'industrie – CCI Nantes – Saint-Nazaire

Par courrier du 12 juillet 2019, la CCI émet un avis favorable au projet de PLUi, sous réserve de la prise en compte de réserves suivantes concernant :

- Le centre ville de Saint-Nazaire :
  - Un centre ville mixte : pour faciliter l'implantation d'activités tertiaires et permettre la mixité, le règlement du PLUi doit disposer de normes de stationnement souples ne contraignant pas le changement de destination de l'habitat vers l'activité ;
  - Un centre ville dense : pour permettre cette densification, la questions des hauteurs est déterminante et mérite d'être ouverte dans le cadre des évolutions à venir du PLUi ; il s'agirait ainsi de révéler l'architecture du 21 ième siècle, de renforcer l'attractivité des

espaces publics et de révéler l'environnement maritime de la ville à travers des volumétries urbaines élancées dégageant des perspectives visuelles sur le littoral ;

- Les activités commerciales :
  - Linéaires commerciaux : il aurait été judicieux de proposer une règle harmonisée pour toutes les communes. Sur Pornichet, la CCI souhaite que, notamment sur les pôles de quartier et de proximité, la règle d'interdiction de changement de destination de commerce en habitat, bureau, services, voire bar-café soit limitée à l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en logement (linéaire de type 1). Sur Saint-Nazaire, la CCI pensent que des linéaires commerciaux seraient opportuns sur plusieurs polarités de quartier, tels que la place Laborde, la Trébale, Kerlede, Sautron, … ;
  - Zones commerciales UEc : s'agissant du seuil de 500 m² minimaux inscrit dans le règlement de la zone commerciale Uec uniquement pour les secteurs de Océanis, Grand Large et Immaculée, la CCI souhaiterait qu'il s'applique aussi aux autres zones d'activités et de commerces – ZACOM, telles que la zone Intermarché de Pornichet et la zone de Montoir-de-Bretagne, afin de promouvoir la complémentarité centre – périphérie sur l'ensemble des communes disposant d'une offre en périphérie ; la priorité doit bien rester l'accueil et le développement des commerces en centre ville. Certaines zones UEc accueillent aussi des activités de type artisanat de production, et il y lieu de corriger le règlement afin qu'il autorise à minima l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, et notamment l'extension des constructions de la destination « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ». La zone UEc des Hecqueux à Pornichet englobe des maisons d'habitations à l'ouest et exclut un entrepôt d'activités au nord-est : s'agit-il d'une erreur matérielle ou est-ce pour permettre une mutation de ces bâtiments et une évolution de la zone d'activités ?
- Les zones d'activités et le foncier : prenant bonne note des projet d'extension des zones des Six Croix 2, de Brais nord et sud et des zones de proximité de la Harrois et des Perrières, la CCI indique cependant que, dans un contexte de foncier rare et contraint, il est important de promouvoir le renouvellement et la requalification des zones d'activités existantes, considérant que les disponibilités foncières au sein des zones portuaires, ayant une vocation et un fonctionnement spécifiques, ne peuvent être considérées comme une ressource mobilisable pour toutes les activités, notamment pour les demandes majoritaires d'implantation sur la CARENE ;
- Vocation des différentes zones d'activités et destinations autorisées :
  - Hébergement hôtelier et restauration en zones d'activités : il faudrait proposer une règle harmonisée qui n'exclut pas la restauration sur les zones d'activités pour apporter

une réponse de proximité aux besoin des salariés et des clients, telles que sur les zones UEa1 (industries), UEa2 (Cardréan et Six Croix) et UEa4 (seules extensions autorisées en zones d'activités de Brière). L'hébergement hôtelier n'est pas admis en zones UEa, UEb et UEe alors qu'il existe des hôtels sur la zone de Brais en UEa3 et sur la zone du PAPA en UEb : il faudrait donc mentionner, dans les activités autorisées sous conditions (article 2.2), que l'extension des hébergements hôteliers existants est admise en zone UEa3 et UEb, afin de permettre d'éventuelles transformations / mises aux normes ;

- Zones UEa à dominante industrielle : le règlement précise que, sur la zone UEa3 englobant le secteur de Cadréan, les activités doivent avoir un lien avec la mer compte tenu de la proximité portuaire ; il faudrait permettre aux activités industrielles non liées directement à la mer et déjà présentes de se développer et d'étendre car elles participent aussi à la dynamique économique et industrielle du territoire. D'une manière générale, il faudrait autoriser l'extension des constructions existantes dont la destination est interdite, dans toutes les zones UEa ;
- Zone UEe, zone industrialo-portuaire - ZIP : il faudrait rajouter dans les activités admises sous conditions (chapitre 2.2) que le commerce de gros est admis en zone UEe ;
- Zone UEm, zone d'interface entre la ZIP et la ville : les nouvelles activités artisanales ne sont pas autorisées ; or, ce type d'activités n'est pas incompatible avec la vocation de cet interface et l'artisanat pourrait donc y être admis sous conditions ;

- Les carrières : il y a lieu de rectifier une erreur graphique représentant des cours d'eau au sud-est de la carrière de la Mariais à Donges, alors qu'ils n'existent pas dans la réalité.

I.2.4. Pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire

Par courrier du 19 juillet 2019, la présidente du Pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire communique l'avis du bureau dûment convoqué le 3 juillet 2019 .

Considérant que les dispositions du PLUi sont compatibles avec les cinq orientations du document d'orientations et d'objectifs – DOO du schéma de cohérence territoriale – SCoT Nantes – Saint-Nazaire, suivantes :

- Valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique territoriale ;
- Performance énergétique et attractivité au service de l'emploi pour tous ;
- Estuaire de la Loire, laboratoire de la transition énergétique et écologique ;
- Eco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants ;
- Organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre les territoires et la proximité au quotidien ;

Le bureau émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet de PLUi, en demandant :

- De reconsidérer le zonage d'un espace manifestement en continuité de l'agglomération actuellement considéré comme un hameau, permettant de justifier de zones d'extension ;
- De reporter l'espace remarquable manquant sur la cartographie à l'est de Saint-Nazaire ;
- Que soient complétées les justifications du rapport de présentation relatives :
  - Aux explications sur l'estimation des besoins en extension et la prise en compte du projet stratégique du Grand Port maritime ;
  - A la justification du tracé de l'enveloppe urbaine au regard de la définition du SCoT, notamment pour les espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine, les espaces manifestement viabilisés et les espaces de la zone industrialo-portuaire ;
  - Aux justifications pour les hameaux au regard de la définition du SCoT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes ;
  - A la justification sur la capacité d'accueil au regard des critères définis dans le SCoT dans le respect de la loi littoral.

I.2.5. Chambre d'agriculture de Loire-Atlantique

Par courrier du 23 juillet 2019, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de PLUi, sous réserve de la prise en compte de ses observations, notamment :

- La réduction des zones 2AUa sur la butte d'Ermur à Pornichet et aux Ecotais à Donges ;
- la réduction des zones AB sur Saint-André-des-Eaux et Besné ;
- Le reclassement en zone N sur Montoir-de-Bretagne ;
- La réduction de la zone de Brais.

Dans le détail, les observations portent sur les points suivants :

- Habitat : lorsque les secteurs d'urbanisation se situent en limite de zone agricole ou naturelle, la Chambre demande que les opérations d'aménagement et de programmation – OAP prévoient l'implantation de transitions végétales avec ces espaces, afin d'assurer la préservation des activités en place ;
- Activité économique : la Chambre regrette l'extension de la zone de Brais au sud de la route bleue ; cet espace, constituant une ceinture verte à l'intersection des trois communes de Saint-Nazaire, Pornichet et La Baule et identifié comme une bonne trame bocagère dans l'état initial de l'environnement (carte page 83), est un enjeu pour l'économie agricole ; bien que classée en zone 2AUe, cette extension de 38,4 ha conduit à créer une nouvelle accroche au-delà de la limite urbaine ;

- PADD, Plan de zonage : la Chambre partage les objectifs fixés par le PADD de garantir la préservation de 14 500 ha d'espaces agricoles pérennes prescrits par le SCoT, d'encourager la création de PEAN en complément de celui de 890 ha réalisé sur Saint-Nazaire nord, d'acter la reconquête des friches et de garantir la fonctionnalités des exploitations agricoles ; pour garantir ces objectifs, elle demande un ajustement du zonage sur les points suivants :
  - Besné : réduire le zonage AB de plus de 10 ha au sud de la Gériais et au sud de la Morandais, trop étendu au regard du changement potentiel d'usage à long terme ;
  - La Chapelle-des-Marais : reclasser en zone agricole le secteur de la Sauzaie, qui constitue une bonne terre de culture, de surcroît en agriculture biologique, et reclassement de la friche de la Surbinais en zone d'urbanisation ;
  - Donges : dans la zone très étendue des Ecotais, classer en zonage AB la prairie en rotation longue, car elle est reconnue comme secteur très défavorable au regard de la protection environnementale ; classement en zone A de la zone AB Donges-est, constituée de prairies permanentes ;
  - Montoir-de-Bretagne : un zonage NA1 de la zone 2AUi, située dans le prolongement est de l'aérodrome et dans la continuité du village de Carré, serait plus approprié, car elle constitue une zone humide et des terrains agricoles exploités ; l'espace situé entre Carré et le centre de recyclage constitue un espace naturel à classer en NA1 ; la zone Uqb du cimetière paysager est très étendu et couvre une prairie naturelle exploitée qu'il conviendrait de préserver par un classement en N ;
  - Pornichet : considérant que la réalisation de l'OAP de la Butte d'Ermur entraînera une perte totale des espaces agricoles exploités, la Chambre demande la préservation de cet espace par un reclassement en A, au moins sur la partie nord du site, et souhaite une densité plus forte que 20 logements / ha, au regard de l'attractivité de la ville ;
  - Saint-André-des-Eaux : reclasser en zone agricole pérenne une partie de la zone AB (notamment sur les secteurs nord et est), comprenant une surface importante de cultures autour de l'agglomération ;
- Circulations douces : associer la profession agricole afin d'assurer une compatibilité d'usage des aménagements de liaisons douces, notamment au niveau des emplacements réservés N° 106, 148 et 31, à proximité du Brivet ;
- Règlement d'urbanisme des zones AA1 et AA2 :
  - Article A3 : préciser que les activités d'hébergement et de restauration seront réalisées uniquement dans les bâtiments existants ; concernant les logements de fonction, suivre les préconisations de la charte agricole : prendre en compte les exploitations

comportant plusieurs associés dans la mesure où toute demande de logement devra répondre à la même exigence de nécessité, logements autorisés par changement de destination de bâtiment existant ou construction nouvelle, soit dans la continuité d'un groupement bâti, soit à moins de 50 mètres d'un autre bâtiment d'exploitation ;

- Article A3 : limiter la surface des annexes à 40 m², en zone agricole.

I.2.6. Conseil départemental de Loire-Atlantique

Par courrier du 26 juillet 2019, saluant la qualité des documents produits, le Département émet un avis favorable au projet de PLUi, avec des réserves liées aux remarques concernant la consommation foncière et les problématiques d'application du schéma routier départemental, détaillées ci-après :

- Infrastructures routières :
  - Rapport de présentation : il y a lieu d'indiquer le schéma routier départemental actualisé le 25 juin 2012, dont la vocation est d'orienter l'ensemble de la politique routière pour les 20 à 25 ans à venir, en matière d'investissement, d'entretien et d'exploitation ; il est important de faire figurer ses prescriptions dans leur intégralité et avec exactitude, afin de justifier leur application réglementaire dans le PLUi ;

    dans l'hypothèse d'une étude loi Barnier visant à diminuer la marge de recul, le Département demande que celle-ci ne puisse être inférieure aux reculs préconisés par le schéma routier.
  - Orientations d'aménagement et de programmation – OAP : le Département apporte des compléments afin de les traduire dans les OAP suivants :
    - OAP 48 – hameau du Parc à Besné : traduire dans l'OAP le risque de déversement du trop-plein des bassins de rétention d'eau mis en place près de la RD 773 ;
    - OAP 41 – Dabonnières à Saint-Malo-de-Guersac : l'accès des véhicules motorisés n'étant pas précisé, souhait que ce secteur soit desservi au maximum par deux accès sur la RD 50 ; approuvant la création de liaisons douces permettant d'accéder à la piste cyclable RD 144P, il convient cependant de rappeler que les piétons ne sont pas admis sur cette piste structurante ;
    - OAP 12 – Brais nord à Saint-Nazaire : une fois urbanisé, ce secteur présentera toutes les caractéristiques d'une agglomération et la limite d'agglomération devra donc être repoussée pour englober l'OAP jusqu'au giratoire ;
  - Règlement écrit :

- Dispositions générales : le Département demande d'intégrer en totalité le tableau de la page 2 de son avis en l'intitulant chapitre 2.1.4 « dispositions spécifiques aux routes départementales », *dont une synthèse est donnée ci-après :*

  - *Réseau structurant principal de catégories 1 et 1+ (RD 773 et 213) : création d'accès interdit , et marges de recul, par rapport à l'axe, de 100 m. pour les habitations nouvelles et 50 m. pour les bâtiments d'activités nouveaux ;*
  - *Réseau structurant principal de catégorie 2 (RD 33, 100, 392 et 492) : création d'accès interdit , et marge de recul de 35 m. minimum par rapport à l'axe ;*
  - *Réseau de desserte locale (autres RD) : accès autorisés sous réserve de respect de la sécurité et de la visibilité, et marge de recul de 25 m. minimum par rapport à l'axe ;*

  Dans les règlements par zone, il faudra seulement renvoyer au chapitre 2.1.4 des dispositions générales indiqué ci-dessus ; pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et annexes peuvent être autorisés sans réduire la marge de recul et sans créer de logement supplémentaire ; les seules dérogations à la marge de recul concernent les constructions nécessaires à l'exploitation de la route, les bâtiments techniques des éoliennes et les serres agricoles ;

- Règlement graphique :
  - Limites d'agglomération : veiller a ce que les entrées d'agglomération fassent l'objet d'un traitement urbain réel afin que l'usager de la route réduise sa vitesse : positionnement du panneau à moins de 50 m. des premières maisons, aménagement de sécurité (chicane, écluse, giratoire …), traitement urbain de la voirie (trottoirs, éclairage …), construction proche afin de réduire le champ visuel, réflexion sur les cheminements piétonniers et cyclables … ; certaines limites devraient être modifiées : RD 50 et 971 à Montoir-de-Bretagne, RD 50 à Saint-Joachim, RD 127 à Saint-André-des-Eaux, RD 47 à Saint-Nazaire, RD 100 et 4 à Donges (confère tableau page 5 de l'avis) ;
  - Emplacements réservés - ER : sur Saint-André-des-Eaux, refus d'être bénéficiaire des ER 61 et 70, car les aménagements concernés résultent du développement urbain voulu par la commune, et demande d'inscrire l'ER 66 au profit du Département ; sur Montoir-de-Bretagne, suppression de l'ER 27 car le passage de la rue Henri Gautier en agglomération rend inutile l'aménagement du carrefour ; sur Saint-Nazaire, refus de bénéficier de l'ER 122, car le Département ne porte aucun projet sur le secteur ;

- Densification des hameaux et villages : le souhait de densifier de nombreux hameaux appellent les remarques suivantes :
  - La Pommeraie – Donges : le Département n'est pas favorable au développement de l'urbanisation dans ce village, bien qu'il soit identifié dans le SCoT, car il est bordé par les RD 4 et 773, cette dernière supportant un trafic important ; s'il est toutefois décider de densifier, il faudra aménager le carrefour entre les deux RD, au frais de la commune et selon les préconisations techniques du Département ;
  - Le Gros Chêne – Besné : visibilité peu satisfaisante au carrefour situé à l'est, à cause d'une habitation (deux accès sur la RD 204) ;
  - Quartier d'Assac / la Roulais – Donges : des travaux visant à faire ralentir les véhicules et permettre la traversée des piétons sont à réaliser par la commune sur la RD 100, où la limitation de vitesse n'est pas respectée ;
  - Er / Hélé – Donges : avant urbanisation, un échange avec le Département est nécessaire afin de limiter les accès directs et de prendre en compte la visibilité peu satisfaisante ;

- Autres mobilités, dans le rapport de présentation et le PADD : la notion de parking relais n'apparaît pas dans le diagnostic sur la multimodalité alors qu'une réflexion sur les besoins serait nécessaire, afin d'inciter les automobilistes extérieurs à utiliser les transports en commun ; l'entrée nord de l'agglomération à la jonction entre la route bleue et la RN 171 n'est pas pourvu d'une offre de multimodalité. Il serait intéressant de faire figurer les itinéraires structurants (vélocéan et boucle Loire à vélo) sur la cartographie des aménagements cyclables page 123 et de valoriser l'enjeu de la pratique du cyclotourisme, compte tenu des deux itinéraires cyclables nord et sud Loire d'envergure européenne ;

- Habitat – foncier : bien que les choix d'aménagement soient en accord avec le plan départemental de l'habitat – PDH 2014 – 2019 élaboré par le Département en partenariat avec les élus du territoire, il y a lieu de le mentionner dans le rapport de présentation (page 83 du diagnostic) ; bien qu'il salue la volonté, affichée dans le PADD, de conforter les centralités existantes et de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, le Département estime que les objectifs du PLUi pourraient aller plus loin que les recommandations du SCoT métropolitain qui préconise une réduction de 35 % de la consommation d'espaces ; le PLUi prévoit l'artificialisation de 320 ha en extension urbaine à l'horizon 2030 ; l'objectif de zéro artificialisation nette oblige désormais les collectivités à repenser un modèle d'aménagement plus respectueux de la ressource foncière ;

- Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbain – PEAN de l'Immaculée – Saint-Nazaire: il est bien présenté dans les diverses pièces du PLUi ; il serait cependant nécessaire de faire référence au programme d'actions, véritable boite à outils en direction de l'agriculture, de l'environnement, du foncier et de la communication (proposition de rédaction notamment sur l'intervention foncière et l'animation, en page 9 de l'avis) ;
- Espaces naturels sensibles – ENS : des ajustements sont nécessaires sur le règlement :
  - Zonage ULb2 correspondant aux secteurs d'habitat des littoraux de Pornichet et Saint-Nazaire : les prescriptions du règlement ne sont pas compatibles avec les objectifs de gestion de l'ENS et il semblerait plus cohérent que les parcelles de la zone de préemption ENS soient classées en NA2 ;
  - Zonage NA1 – Saint-Joachim et Trignac : la plantation de végétaux préconisée n'est pas conforme avec la politique départementale en faveur des espaces naturels ;
  - Zonage NA2 – espaces littoraux de Pornichet et Saint-Nazaire : la propriété départementale AS 148 est gérée par convention par la commune de Pornichet, qui l'a aménagée avec des aires de jeux pour enfants, ce qui n'est pas conforme aux prescriptions des zones NA2 et des espaces remarquables ; au vu de la typologie d'arborescence, son classement en Ebc interroge sur sa pertinence ;
  - Zonages AA1b et AA2 – zones agricoles pérennes de long terme : le doublement des clôtures par une haies vives n'est conforme à la politique départementale et ne devrait pas s'appliquer aux parcelles ENS ;
- Autres thématiques :
  - Patrimoine départemental : les dispositions réglementaires doivent être suffisamment souples pour permettre les extensions et réhabilitations des collèges publics et la nécessité de conserver 30 % de l'unité foncière en pleine terre est contraignante : il y a lieu d'inciter à l'atteindre sans obligation ;
  - Économie : la complexité de l'offre foncière économique, notamment sur la zone industrialo-portuaire, ne doit faire oublier que plus de 100 hectares sont disponibles sur les sites portuaires de Montoir-de-Bretagne et Donges ; ces espaces ne font pas l'objet de justifications sur leur utilisation à moyen et long termes, alors qu'ils constituent les réserves foncières du Grand port maritime, reconnu comme établissement public de l'État (décret du 9 octobre 2008), chargé de mettre en œuvre les politiques publiques d'aménagement et de développement durables ;

- Climat – énergie : il y a lieu de porter attention à la vulnérabilité au risque d'inondation et de submersion marine des communes de Montoir-de-Bretagne, Trignac et Donges, non incluses dans le plan de prévention des risques littoraux – PPRL établi par l'État et il serait souhaitable que les résultats cartographiques des études complémentaires d'inondabilité / submersibilité soient intégralement présentées. La construction de l'unité de méthanisation de Montoir-de-Bretagne ne démarrera qu'au second semestre 2019, pour une mise en service en 2020 ;

- Dénomination : remplacer les références au Conseil général par Conseil départemental.

I.2.7. Région des Pays de la Loire :

Par courriel du 2 août 2019, la Région a donné un avis technique ; suite à la réunion de la commission permanente en date du 27 septembre 2019, l'avis a été notifié le ….2019.

Les remarques sont les suivantes, sur la base des schémas et stratégies régionaux:

- En préambule, la Région rappelle la démarche Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires -SRADDET : adopté au plus tard fin décembre 2020, il constituera une réelle opportunité de concevoir un véritable projet de territoire partagé, pour conforter le développement des Pays de la Loire et la qualité de vie des ligériens ; à compter de janvier 2021, les documents d'urbanisme devront prendre en compte les objectifs stratégiques du SRADDET et être compatibles avec ses règles ; leur mise en conformité interviendra après la révision du ScoT ;

- Économie : la Région considère que les deux projets de port de plaisance sont conformes à sa vision développée dans son plan nautisme et à l'ambition maritime régionale ; d'une part, elle souhaite que le projet d'extension du port de Pornichet intègre des aménagements innovants pour en faire une vitrine du port du futur en Pays de la Loire, en l'accompagnant dans sa phase d'études ; d'autre part, elle est tenue informée des avancées et des aménagements innovants à prévoir sur le port de plaisance de Saint-Nazaire, avec une volonté d'intégrer l'activité économique à la vie du port. La thématique commerce est conforme aux orientations du pacte régional pour la ruralité et du schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internalisation – SRDEII ;

- Numérique : la Région souligne qu'aucun développement n'ait été réalisé sur la téléphonie mobile en termes d'implantation d'infrastructures et de couverture et que le PLUi devrait anticiper le déploiement de la 5G . Un diagnostic sur les carences de déploiement du très haut débit - THD fixe à destination des entreprises se révélerait nécessaire ; dans l'axe « territoire à très haute qualité environnementale », il y a lieu d'évoquer le raccordement des logements au THD car la CARENE a signé avec Orange une convention de

programmation et de suivi des déploiements ; dans le défi de l'équilibre et de la solidarité, il serait souhaitable de préciser que le déploiement du THD serait favoriser par la réalisation de fourreaux supplémentaires ;

- Environnement
  - Transition énergétique et logement : la Région estime que le PLUi a trouvé des réponses concrètes liées directement à l'habitat,et que l'amélioration de la performance énergétique des logements anciens est concrètement mise en œuvre ;
  - Déchets : pour une meilleure gestion des déchets, la Région propose d'envisager, dans le cadre de possibles réseaux de chaleur, la possibilité soit d'une chaudière utilisant des combustibles solides de récupération – CSR, soit la mise n place d'un transport fluvial vers le site d'incinération des déchets ménagers de Nantes – Couëron ;
  - Biodiversité : la connaissance fine des enjeux écologiques présents pourrait être mise à profit pour gérer durablement l'urbanisation et les activités agricoles et touristiques ; la Région souhaite que le PLUi soit incitatif et innovant en matière d'aménagement durable afin de préserver, voire de renforcer les infrastructures vertes existantes ; il conviendra de favoriser l'émergence de stratégies collectives agricoles afin de garantir la conservation des complexes bocagers multifonctionnels, de favoriser la conservation des espaces agricoles et naturels en marais et l'entretien du réseau hydraulique afin de conserver une mosaïque d'habitats naturels, et de conforter les dynamiques locales en matière de lutte contre les espèces invasives ;
  - Eau : la Région regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants, sur lesquels il serait intéressant de travailler pour limiter les ruissellements et améliorer ainsi la qualité des eaux ; il faudrait faire référence au SAGE estuaire de la Loire et à ses objectifs de reconquête ; il conviendrait de mettre en adéquation les capacités des unités de traitement des eaux usées et les projets de développement urbain, pour ne pas créer de déséquilibre sur la ressource ou de pollution supplémentaire ; dans le cadre de l'adaptation au changement climatique, une démarche exemplaire d'économie d'eau pourrait être mise en œuvre par la collectivité. La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE mériterait d'être développée, non seulement avec la TVB comme cela est fait, mais aussi sous les autres objectifs (enjeux qualité et quantité) ;
- Mobilités : confère l'avis sur le PDU ;
- Tourisme : les objectifs du PLUi correspondent aux enjeux du schéma régional pour le développement du tourisme et des loisirs – SRDTL ;
- Patrimoine / culture / sport : concernant un « territoire à très haute valeur patrimoniale soumis à risques », il serait intéressant d'indiquer sur quelles bases reposent ces

spécificités architecturales et patrimoniales et de transcrire leurs identifications dans les documents réglementaires ;

- Santé : au-delà des projets immobiliers évoqués, il convient de mentionner les dynamiques professionnelles pour assurer de meilleures prises en charge, renforcer l'attractivité de l'exercice en ville et garantir un maillage de l'offre sur l'ensemble du territoire.

I.2.7.1. Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers – CDPENAF

Par courrier du 7 août 2019, le directeur départemental des territoires et de la mer - DDTM communique l'avis de la CDPENAF réunie le 31 juillet 2019 pour l'examen des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées – STECAL et le règlement des zones A et N :

- Avis défavorable pour le STECAL NQb destiné au bassin de rétention au niveau de l'échangeur de la RD 392 sur Pornichet, ce type d'occupation des sols ne nécessitant pas un tel classement ;
- Avis favorable pour les STECAL AQ / déchetterie de Donges, NQa / salle communale et club de canoë de Besné, NQa / ancienne déchetterie de Saint-Jaochim, NTb / activités commerciales accessoires en lien avec des activités de plein air en Brière à Saint-Joachim, NTb / activités touristiques de restauration et de promenades en chaland à Saint-Joachim ;
- Avis favorables sous réserves :
    - Au titre des STECAL , de:
        - Réduire de façon substantielle le périmètre du STECAL AQ destiné à la déchetterie et au projet de relocalisation des services techniques de Pornichet ;
        - Exclure les parties boisées situées à l'ouest du STECAL AQ destiné à la station d'épuration des Ecossiernes à Saint-Nazaire ;
        - Justifier la pertinence de la localisation retenue pour le STECAL AVa destiné à l'accueil des gens du voyage à Saint-André-des-Eaux, à l'aune d'investigations environnementales plus poussées compte tenu de la présence d'un cours d'eau ;
        - Autoriser des aménagements compatibles avec la loi littoral pour le STECAL AVa destiné à l'accueil des gens du voyage à Pornichet ;
        - Envisager un traitement paysager pour le STECAL NPv destiné au projet de centrale photovoltaïque au sol au sein d'un site abritant un ancien centre de déchets à Saint-Nazaire ; la réalisation de la centrale présente une fragilité juridique au titre de la loi littoral, au regard du principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations ;

- N'autoriser que des aménagements légers listés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme pour le STECAL NQa destiné à l'aire de pique-nique et à la cale de mise à l'eau de canoës – kayaks à Montoir-de-Bretagne (espaces remarquables de la loi littoral) ;
- Restreindre le périmètre au plus près des bâtiments existants pour le STECAL NQs destiné à la réserve Pierre Constant à Saint-Malo-de-Guersac ;
- Apporter des justifications pour la délimitation du périmètre du STECAL NQa destiné à la station d'épuration à la Chapelle-des-Marais ;

○ Au titre du règlement des zones A et N, de :

- Prévoir un plafond maximal pour l'emprise au sol des extensions des constructions principales supérieures à 120 m² et limiter l'emprise au sol des annexes à 40 m² ;
- Modifier le règlement des zones AE1, AE2, AQ, NQa, NQb et NTa pour autoriser uniquement l'extension des bâtiments existants, selon les dispositions de la loi littoral.

I.2.8. Préfecture de la Loire-Atlantique, direction départementale des territoires et de la mer - DDTM

Dans un courrier du 8 août 2019, le préfet salue la démarche de mise en œuvre du PLUi par la CARENE, qui affiche, notamment dans son PADD et la justification de ses choix, sa forte volonté de mise en œuvre des politiques publiques portées par l'État. A ce courrier sont joints une annexe technique de 29 pages et un dossier cartographique.

Par ce courrier, l'État émet un avis favorable sur le projet de PLUi, sous réserves de :

- Assurer la compatibilité du PLUi avec le SCoT métropolitain en matière de réduction de la consommation d'espaces dans toutes ses composantes (habitat, équipements, activités), de densité et d'arrêt du développement de l'urbanisation des zones d'urbanisation diffuses dans l'espace rural ;
- Intégrer des objectifs précis sur la déclinaison du volet de Logements locatifs sociaux (LLS), permettant la réalisation effective de logements sociaux en compatibilité avec le PLH ;
- Prendre en compte les remarques relatives aux dispositions de la loi littoral ;
- Parfaire la compatibilité avec le Plan de gestion du risque inondation (PGRI) ;
- Procéder à l'identification des zones humides sur les secteurs classés en zone AU ;
- Compléter ce document d'un volet consacré à l'assainissement, présentant l'état de situation des stations sur le plan hydraulique et organique en lien avec les projets.

Ces réserves trouvent un premier niveau d'explicitation dans les observations formulées, de façon synthétique, ci-après :

- Propos liminaires / Limites de l'approche retenue pour l'élaboration du PLUi :
  - Le PLUi de la CARENE aurait pu intégrer une vision synthétique des enjeux et une analyse multi-critères des situations locales permettant de définir des objectifs différenciés d'accueil de population selon les tissus urbains ; cette démarche avait été bien initiée avec les élaborations parallèles du PDU et PCAET ; l'intégration des différents enjeux n'a pas été poursuivie dans le domaine des milieux et ressources naturels ; elle revêt pourtant une acuité particulière sur ce territoire comportant de forts enjeux environnementaux à combiner avec des besoins industriels stratégiques ;
  - La préservation de l'environnement, la protection des populations et la sûreté des entreprises sont des projets au même titre que les aménagements d'infrastructures, d'équipements et les extensions urbaines ; par conséquent, les choix de priorisation des enjeux selon les secteurs sont à préciser ;
- Maîtrise de l'urbanisation :
  - Établi sur un bilan des surfaces consommées en extension entre 2004 et 2016, le PLUi affiche une réduction de la consommation d'espace de 35% ; pour garantir sa compatibilité avec le SCoT métropolitain, il convient de s'appuyer sur la période de référence 1999-2012, retenue par ce document de rang supérieur ; de plus, le dossier doit bien faire apparaître l'ensemble des surfaces en densification et celles en extension à partir de la méthode retenue au SCoT pour définir l'enveloppe urbaine ;
  - Le rapport de présentation doit intégrer une analyse de la consommation d'espaces au cours des dix dernières années précédent le PLUi, soit 2008-2018;l es résultats de cette analyse devront être pris en compte pour dimensionner les surfaces vouées à l'urbanisation ;
- Constructibilité dans l'espace naturel et agricole :
  - En dehors des anneaux urbains constitués autour des gagneries, le territoire comporte un grand nombre de structures linéaires ; une partie des terrains englobés dans ce tissus urbanisé fait l'objet d'un usage agricole ; elles participent ainsi à la consommation d'espaces et au mitage des paysages, ce qui est contraire à la méthodologie du SCoT pour déterminer l'enveloppe urbaine ;
  - La densification de ces structures linéaires constitue une exception par rapport aux hameaux linéaires du territoire ; selon le SCoT, elles ne peuvent accueillir de nouvelles constructions ; par conséquent, il faut adopter sur ces secteurs un règlement interdisant la densification des tissus existants ;

- A ce titre, sont citées les structures linéaires suivantes : sur près de 3km du Perron à la Criaudière en Besné ; Québrite à la Chapelle-des-Marais ; Er et Hêlé, Le Brouzil et La Roulais à Donges ; Lesnais à Saint-Nazaire.

- Programme constructif :
  - Les derniers chiffres fournis par la CARENE dans le cadre du suivi du PLH traduisent un ralentissement de la construction, en recul de 17% par rapport à la période précédente ; à cela s'ajoutent des trajectoires démographiques hétérogènes (déprise de Saint-Malo-de-Guersac et Saint-Joachim); ces éléments de contexte sont à prendre en compte pour déterminer le volume de construction à venir ;

- Mixité sociale :
  - La traduction réglementaire n'est pas à la hauteur de l'objectif du PADD ; les outils mobilisables dans un document d'urbanisme sont peu investis : absence d'emplacements réservés dédiés, OAP insuffisamment ambitieuses, … cadre réglementaire peu contraignant ;
    - La déclinaison du volet LLS doit faire l'objet d'objectifs plus précis dans le PLU, notamment pour les communes de Saint-Nazaire, Montoir-de-Bretagne, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac et Trignac ;
    - Le décalage entre les objectifs et la traduction réglementaire est particulièrement marqué pour Pornichet ;

- Loi Littoral :
  - Quatre communes de la CARENE sont concernées : Pornichet, Saint-Nazaire, Montoir-de-Bretagne et Donges. Or, le projet de PLUi arrêté n'a pas intégré l'ensemble des principes et modalités de cette loi ;
    - Ainsi, la possibilité de construire dans les hameaux n'est pas autorisée ; par conséquent, les secteurs classés en zone UHa3 présentant une densité moyenne inférieure à 10 constructions/ha observée sur les deux villages déterminés au SCoT (La Pommeraie et Revin) ne peuvent faire l'objet de constructions. Par ailleurs, il doit être adopté un règlement interdisant la densification des tissus existants des lieux-dits La Crépelais et Maca à Donges, Les Carrois de Cuneix, Les Landes de Cuneix, Dissignac, La Ville Es Mollé, La Fontaine Tuaud et Beauregard à Saint-Nazaire ;
    - S'agissant des autres dispositions de la loi, il a été fait le choix d'une cartographie spécifique; les tramages correspondants se superposent aux zones du PLUi ; il en découle des demandes de compléments : renvoyer dans chaque intitulé de zones aux dispositions réglementaires afférentes à la loi, instituer une zone non

aedificandi sur le littoral nazairien (plage de Virechat, Gavy - Bonne Anse, Kerlédé, sud de la route de Géorama), revoir certaines coupures d'urbanisation (entre Pornichet et Saint Nazaire, sur Donges et Montoir de Bretagne) ;

- La rédaction réglementaire appliquée aux coupures d'urbanisation est, en l'état, trop permissive (aucune urbanisation nouvelle ne peut y être autorisée) ;

- Prise en compte des risques :
  - Il convient d'apporter deux compléments : l'actualisation de l'AZI du Brivet et le PPRT de Donges parc B, approuvé le 25 février 2019 ;
  - La compatibilité du PLUi avec le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne doit être améliorée selon les éléments détaillés dans l'annexe technique jointe au courrier (en particulier la zone 2AU au sud de l'aérodrome de Montoir-de-Bretagne) ;
  - Douze OAP sectorielles sont concernées par les risques d'inondation et/ou technologiques (cf. liste dans l'annexe technique) ; elles doivent être dotées d'un volet relatif aux risques susceptibles de les affecter ;
- Prise en compte des zones humides :
  - Le PLUi n'a pas mis en œuvre les moyens de préservation des zones humides à sa disposition. Les OAP sont dépourvues d'une déclinaison de la séquence « éviter-réduire-compenser ». Ceci est incompatible avec les orientations des SDAGE et SAGE portées par le ScoT ;
  - Demande d'intégrer a minima les éléments de connaissance à disposition (inventaires de connaissance des zones humides réalisées entre 2009 et 2011) et recommandation d'engager des investigations plus poussées sur les secteurs ouverts à l'urbanisation ;
- Assainissement :
  - La présentation des capacités d'épuration des stations de traitement aurait dû être plus largement détaillée dans l'état initial de l'environnement ;
  - Il conviendra d'intégrer dans le rapport de présentation un volet consacré à l'assainissement collectif précisant notamment les bassins de collecte, la capacité organique restante des stations ainsi que les opérations urbaines ou d'activités qui y seront raccordées ;
  - Il est rappelé que la capacité des stations à absorber et à traiter les effluents des zones AU constitue un préalable à leur ouverture à l'urbanisation.

Des compléments ou des précisions à l'avis sont détaillés dans l'annexe technique à l'avis.

Par ailleurs, des compléments doivent être apportés aux servitudes d'utilité publique -SUP figurant au projet de PLUi. Ces compléments portent sur :

- La déclaration d'utilité publique (DUP) de contournement ferroviaire des sites industriels de Donges : l'arrêté de DUP doit être intégré au PLUi. Les éléments du dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme de Donges devront être pris en compte, à savoir :
  - Le plan de zonage et le règlement, en se conformant à ce qui a été convenu lors de la réunion des PPA ;
  - La liste des emplacements réservés ;
  - Le plan des enjeux et projets.
- SUP de GRT gaz : la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz naturel n'est pas prise en compte dans le projet de PLUi. Des éléments communiqués en annexe A (courrier de GRT gaz) doivent être intégrés.
- SUP de Rte (Réseau de transport d'électricité) : les demandes déjà transmises n'ont pas été suffisamment prises en compte. Les compléments nécessaires sont décrits en annexe B (courrier de Rte et ses pièces jointes).
- SUP du ministère des armées : les servitudes sont globalement bien prises en compte à l'exception du faisceau hertzien reliant le sémaphore de Chemoulin à St Herblain (voir annexe C : liste des servitudes, précisions sur les sites militaires, listes des emprises).
- SUP de l'aviation civile : il est nécessaire de compléter la liste des servitudes PT2, T4 et T7, en se référant aux données transmises dans le porter à connaissance (voir annexe D).

I.2.9. Parc naturel régional – PNR de Brière

Par courrier du 8 août 2019, le président du syndicat mixte transmet l'avis favorable avec recommandations du Parc naturel régional de Brière, s'appuyant sur les dispositions de sa charte transposées dans le SCoT.

L'avis est décliné selon les trois axes de sa charte :

- Maîtrise des modes d'urbanisation : le Parc souligne la réduction de la consommation d'espaces de 37,5 %, notamment par les parcs d'activités (suppression du projet Tétras à Saint-André-des-Eaux, par exemple) ; conformément à la charte, aucune extension n'est prévu en dehors des bourgs et des trois villages de Aisne (Trignac), Aignac (Saint-Joachim) et la Pommeraie (Donges), les deux derniers étant dotés de services, dont une école. Le PLUi prévoit la préservation des 17 gagneries identifiées par la charte, 16 étant classées en zones agricoles pérennes AA1 et AA2 et une, sur Saint-Malo-de-Guersac, en zone agricole

de transition AB, garanti pour la durée du PLUi ; lors de la révision du PLUi, sa préservation à long terme devra être envisagée en intégrant une réflexion sur sa fonctionnalité agricole, paysagère et naturelle au regard de son caractère d'enclave dans le tissu urbain ;

- Préservation du patrimoine bâti et paysager :
  - Patrimoine de chaumières : les dispositions réglementaires prévues à l'article 2.3.4 des dispositions générales appellent trois recommandations :
    - Faire référence au document graphique du DOO du SCoT intitulé « affirmer le paysage comme armature du projet d'éco-métropole : orientations issues de la charte du pnrB » ;
    - Identifier clairement les bâtiments qui doivent conserver leur toit de chaume en faisant apparaître sur le document graphique les chaumières identitaires et les chaumières patrimoniales, afin de faciliter la compréhension par les propriétaires et les instructeurs du droit du sol ;
    - Sur l'île de Fédrun, emblématique de la Brière, il y a lieu de mieux protéger les nombreuses annexes couvertes en chaume (20 % des bâtis en chaume) que par une simple recommandation de maintien, afin de préserver l'atmosphère paysager ;
  - Zone de sensibilité autour des marais : le Parc recommande de revoir le zonage NQa situé au sud du bourg de la Chapelle-des-Marais le long de la RD 50, en contact direct avec le marais, en zone inondable et en discontinuité physique et visuel (fossé et haie d'arbres) des aménagements sportifs ; sinon, il y a lieu d'y intégrer des éléments réglementaires pour garantir la sensibilité paysagère et naturelle du site ;
- Protection de la biodiversité et des zones humides :
  - Trame verte et bleue : l'OAP thématique intègre des propositions d'aménagement dont la mise en œuvre mérite d'être étudiée de manière plus approfondie avec le syndicat mixte du parc ;
  - Préservation des zones humides : les zones humides constituent un intérêt écologique majeur et sont le fondement de la création du parc naturel ; au regard de cette responsabilité, le Parc recommande que l'inventaire des zones humides soit intégré dans sa globalité dans le règlement graphique et que l'articulation des règles soit mise en cohérence :
    - Le règlement graphique n'intègre que les zones humides des secteurs A et N : *intégrer les zones humides des autres secteurs, U urbanisés et AU à urbaniser ;*
    - Les dispositions générales du règlement écrit ne s'appliquent que sur les zones retenues au règlement graphique ;

- L'inventaire réalisé en 2009 demeure une référence et mériterait d'être pleinement intégré dans le règlement graphique ;
- Les règles spécifiques aux différentes zones ne font aucune référence aux zones humides et reprennent seulement les principes généraux sur les affouillements et exhaussements de sol ;
- Seule la lecture de l'évaluation environnementale permet de comprendre l'articulation entre les différents documents traitant des zones humides ;

- Remarques de forme sur le diagnostic : le Parc couvre aujourd'hui 54 800 ha sur 21 communes, en intégrant la commune de Mesquer.

I.2.10. Communauté d'agglomération de la presqu'île de Guérande - CAP Atlantique

Par courrier du 1er août 2019, CAP Atlantique émet un avis favorable au PLUi arrêté de la CARENE. De plus, l'EPCI limitrophe :

- Se félicite des coopérations mises en perspective au-delà de celles existantes en termes notamment d'équipement numérique, de complémentarités touristiques, de paysage et de patrimoine, dont celui balnéaire et des hauts lieux patrimoniaux, de mise en valeur des ressources et infrastructures à multiples facettes y compris naturelles…, des liaisons douces, et qui s'articulent avec la Presqu'île Guérandaise : une alliance exceptionnelle Terre-Mer au cœur de l'espace métropolitain ;
- Souligne que le PLUi de la CARENE affiche :
  - Des convergences (limitation de la consommation de l'espace et préservation des espaces agricoles, mise en œuvre de la transition énergétique, valorisation d'un réseau multipolaire pour plus de proximité, gestion intégrée de la capacité d'accueil) ;
  - Et des complémentarités avec le SCoT révisé de CAP Atlantique, en particulier par le développement économique de la zone de Brais qui devra être réfléchi conjointement, en veillant à un positionnement économique partagé (pour l'accueil d'activités à haute valeur ajoutée ou de fonctions métropolitaines nouvelles) et dans une logique de « coopétition », outre la nécessaire prise en compte de son impact sur l'agriculture et l'environnement ;
  - Qui ouvrent les possibilités des coopérations imaginées par chacune des collectivités, notamment en matière de développement des fonctions métropolitaines et des réseaux de transports, de déplacement et enfin de renforcement de l'armature écologique entre la côte atlantique, l'estuaire de la loire et le Parc naturel régional de Brière ;

- Relève que le PADD du PLUi de la CARENE pose le cadre stratégique d'un développement du territoire cohérent, harmonieux et maîtrisé qui s'organise autour de trois défis à relever (rayonnement et coopération, attractivité par le cadre de vie, équilibre et solidarité) et déclare partager avec la CARENE cette communauté d'intérêts et d'objectifs, en l'illustrant pour chacun de ces trois défis par ses propres orientations et objectifs.

I.2.11. Autres avis

Les personnes publiques associées et consultées suivantes n'ont pas fait de réponse :

- Centre régional de conchyliculture Bretagne – sud ;
- Chambre des métiers et de l'artisanat des Pays de la Loire ;
- Communauté de communes Loire et Sillon ;
- Communauté de communes Erdre et Gesvres ;
- Communauté de communes Pays de Pontchâteau – Saint-Gildas-des-Bois ;
- Communauté de communes Sud Estuaire.

En absence de réponses, les avis sont réputés favorables.

I.3. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire

Par délibération du 8 août 2019, la mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire donne son avis n° 2019-3997 sur le projet de PLUi ; cet avis porte sur la qualité la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan. Il intègre la contribution du délégué territorial de la Loire-Atlantique de l'agence régionale de santé des pays de la Loire, en date du 28 juin 2019.

En préambule, la MRAe recommande de :

- Harmoniser et de clarifier les données chiffrées en matière de limitation de la consommation de l'espace et de réduire les possibilités de développements urbains linéaires ; en effet, bien qu'il réalise un travail important de pédagogie, le rapport de présentation souffre de lacunes et d'incohérences, liées à un défaut d'articulation des différentes études portées par des intervenants différents et à une difficulté d'appropriation par la collectivité de la démarche d'évaluation ;
- Intégrer les risques dans la conception des orientations d'aménagement et de programmation, de compléter l'information sur les zones humides, les cours d'eau et les têtes de bassins versants et de renforcer les mesures de protection envisagées, de réexaminer le projet de PLUi au regard des espaces remarquables de la loi littoral et des

coupures d'urbanisation, et d'adapter le rythme des ouvertures à l'urbanisation à la capacité effective du système de traitement ; en effet, bien que le dossier affiche une volonté d'exemplarité environnementale et fait preuve d'un souci d'articulation avec les projets de PCAET et de PDU élaborés conjointement, la cohérence entre les orientations du PADD et leur traduction dans les documents opérationnels du PLUi nécessite d'être améliorée.

Dans son avis détaillé, la MRAe précise les points suivants :

- Qualité des informations : elle recommande d'articuler les différents volumes du rapport de présentation, afin d'améliorer sa cohérence et sa lisibilité :
    - Diagnostic socio-économique, état initial de l'environnement, perspectives d'évolution en l'absence de plan : la présentation des perspectives d'évolution en l'absence de PLUi (sous la forme d'un scénario au fil de l'eau) devrait expliciter si le scénario repose sur le maintien des plans locaux d'urbanisme en vigueur ;
    - Articulation du projet de PLUi avec les autres plans et programmes : la présentation des orientations qui s'imposent à lui est effectuée en termes parfois trop généraux pour rendre l'exercice pleinement auto-portant et démonstratif (pas de rappel systématique des objectifs chiffrés, par exemple) ; le rapport n'est pas suffisamment précis pour garantir l'entier respect de chacune des dispositions de la loi littoral ;
    - Choix du parti retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions de substitution raisonnables : Pour être démonstratif, le rapport devrait présenter les fiches d'analyse des enjeux, de manière synthétique sur la phase 1 et de manière exhaustive sur la phase 2, pour les 52 sites étudiés, avec un zoom cartographique et légendé des secteurs de projets conservés et abandonnés ;
    - Incidences notables probables du projet de PLUi et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du projet de PLUi : la notion de secteurs susceptibles d'être impactés – SSEI, telle que présentée, est importante mais non suffisante pour apprécier l'ensemble des impacts du projet de PLU, car le rapport explique comment ont été déterminés les SSEI (zones AU, U non bâties, certains emplacements réservés, certaines zones N et AQ…), sans démontrer l'entière pertinence du tri effectué ; La MRAe recommande :
        - De reconsidérer l'évaluation des incidences du projet de PLUI, en précisant les modalités de mise en œuvre de la démarche « éviter, réduire, compenser » ;
        - De démontrer l'absence d'incidences significatives, après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, sur l'état de conservation des espèces et des habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 ;

- Dispositif de suivi : recommandation d'apporter des précisions sur certains indicateurs de suivi du PLUi, de mentionner la valeur initiale de chacun d'eux ainsi que l'objectif fixé à l'horizon 2030 ;
- Méthodes : recommandation de mieux assurer la cohérence entre les pièces constitutives du projet de PLUi, et en particulier, de mettre à jour le rapport de présentation en fonction des arbitrages effectués ;
- Résumé non technique : sa situation au sein du volume « Analyse des incidences environnementales » ne facilite pas son repérage par le lecteur ; il s'attache plus à rendre compte des éléments méthodologiques mis en œuvre qu'à restituer les enjeux majeurs du territoire ;

- Prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi
  - Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers : La MRAe recommande d'harmoniser et de clarifier les données chiffrées en matière de limitation de la consommation de l'espace et de réduire les possibilités de développements urbains linéaires ; ainsi, le confortement de structures linéaires plus ou moins lâches (par exemple à Besné, de la Criaudais à la Morandais) et de groupes d'habitations diffus (tel que Québrite à la Chapelle-des-Marais) apparaît dommageable sur le plan paysager et incohérent avec le SCoT (écart linéaire) et la charte du PNR de Brière (absence de projet de village). La démonstration du respect de l'objectif du SCoT demandant une baisse de la consommation foncière de 35 % suppose de déterminer l'enveloppe urbaine conformément à la méthodologie adoptée par le SCoT et suivant des pas de temps permettant des comparaisons fiables ; or, la méthodologie et les pas de temps retenus dans le projet de PLUi ne satisfont pas à ces exigences et devront donc être ajustés ;
  - Prise en compte des risques et limitation des nuisances :
    - Risques naturels : la MRAe recommande d'actualiser l'information sur l'AZI du Brivet, d'ajuster la rédaction du règlement du projet de PLUi et d'intégrer les risques dans la conception des orientations d'aménagement et de programmation ; ainsi, l'atlas des zones inondables du Brivet actualisé devra être reporté sur la carte spécifique dédiée aux risques, en lieu et place de l'AZI ancienne version ; *il y a lieu de prendre en compte les dispositions du plan de gestion des risques d'inondation – PGRI du bassin Loire-Bretagne ;*
    - Risques technologiques : il convient d'amender le PLUi pour intégrer les composantes du plan de prévention des risques technologiques – PPRT de Donges B approuvé le 25 février 2019, ainsi que les éléments du porter-à-connaissance risques de janvier 2019 concernant les sociétés Centrale Biogaz et Air Liquide ;

- Nuisances, sites et sols pollués, santé publique : les nuisances sont abordées uniquement sous l'angle des nuisances sonores et le choix de ne pas aborder l'éventualité d'autres formes de nuisances (olfactives, par exemple) à l'échelle de la CARENE mériterait d'être argumenté. Il est difficile de vérifier si le projet de PLUi préserve bien les zones calmes existantes, car faut-il les déduire des cartes des zones de bruit, seules annexées. Il y a lieu de mieux explicité la gestion des sites et sols susceptibles d'être affectés par une pollution et la manière dont le projet de PLUi entend assurer la maîtrise de leurs impacts sur la santé humaine ;

- Préservation des espaces d'intérêt biologique et paysager

  - Trame verte et bleue : l'OAP thématique présente l'intérêt d'offrir une vision globale à l'échelle du territoire ; cependant, certaines données seraient à rectifier ou à compléter (des espèces invasives étant par exemple visées pour la restauration de la continuité écologique alors que des espèces emblématiques du marais doux comme le brochet ne le sont pas) ; un suivi de la mise en œuvre effective des actions positives envisagées serait intéressant, du fait du caractère peu prescriptif de l'OAP et de l'absence de maîtrise d'ouvrage, de cadre d'intervention et de calendrier clairement identifiés ; la pleine cohérence du projet de PLUi et de ses OAP sectorielles vis-à-vis de cette OAP thématique aurait mérité d'être mieux vérifiée, de façon à éviter des contradictions tenant entre autres à l'absence d'inventaire zone humide et biodiversité précis sur ces secteurs ;

  - Zones humides et cours d'eau : La MRAe recommande de compléter l'information sur les zones humides, les cours d'eau et têtes de bassins versants et de renforcer les mesures de protection envisagées ; Il est relevé que la protection s'applique aux seules zones humides repérées sur les plans de zonage, se limitant au cas présent à celles figurant en zones A et N, hors secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) ; sur les secteurs urbanisables U et AU – par définition susceptibles de porter atteinte aux zones humides – le PLUi fait le choix de s'en remettre aux procédures au titre de la loi sur l'eau, applicables aux porteurs de projet au stade opérationnel, la collectivité indiquant ne pas pouvoir procéder de façon analogue aux zones A et N, au motif d'une obsolescence des inventaires réalisés il y a une dizaine d'années ; ainsi, le PLUi ne joue pas son rôle, car il ne permet pas de faire des choix éclairés de localisation du développement futur respectueux des zones humides ; il ne respecte pas pleinement les orientations et dispositions du SDAGE du bassin Loire - Bretagne 2016-2021 portées par le SCoT et n'assure pas à son niveau une protection satisfaisante des zones humides situées dans les zones U et AU, en particulier des zones humides de surfaces inférieures aux seuils de la loi sur l'eau ; Il apparaît également délicat pour la collectivité de se prévaloir d'un défaut d'actualisation de l'inventaire sur les secteurs ayant subi des modifications, sans

expliciter les causes (légales ou non) de ces évolutions , et la collectivité aurait dû s'appuyer par exemple sur les procédures au titre de la loi sur l'eau intervenues durant la décennie écoulée et compléter et préciser elle-même l'inventaire au niveau des autres zones susceptibles de recevoir des aménagements. Le règlement prévoit par ailleurs un recul des construction de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et canaux, toutefois inférieur à la servitude de 6 mètres édictée à l'article L.215-18 du code de l'environnement et insuffisant pour assurer une protection efficace de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques. La protection des têtes de bassin versant apparaît insuffisante pour plusieurs petits cours d'eau prenant leur source sur le territoire de la CARENE, notamment sur les communes de Pornichet, Saint-André des eaux et Saint-Nazaire, dont le bassin versant est potentiellement soumis à de fortes pressions liées à l'artificialisation des terrains ;

- Espaces remarquables au titre de la loi Littoral : La MRAe recommande de réexaminer le projet de PLUi au regard des dispositions de la loi littoral relatives aux espaces remarquables afin de garantir leur respect ; l'espace remarquable au titre de la loi littoral situé à l'est des Grand et Petit Marsac est omis et celui du Pré de la Belle Fille semble moins étendu que sur les cartes du document d'orientations et d'objectifs du SCoT ; les espaces remarquables identifiés sont essentiellement zonés en NA1, AA1a, AB, NM, NA2 et NQa qui autorisent d'autres occupations et utilisations du sol que celles prévues par la loi littoral, nécessitant d'être croisées avec le paragraphe du règlement dédié aux espaces remarquables ; Ce choix conduit également à définir les catégories d'aménagements légers autorisés par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, sans sélectionner les occupations du sol qui répondent à un besoin local et apparaissent compatibles avec les usages et la sensibilité des milieux littoraux ;

- Coupures d'urbanisation : la MRAe rappelle la nécessité de respecter l'étendue des coupures d'urbanisation définies dans le SCoT et la DTA de l'estuaire de la Loire et recommande de réexaminer la pertinence des occupations du sol admises au sein de ces dernières ;

- Bande des 100 mètres : recommandation d'identifier les secteurs du territoire où s'appliquent les limitations liées à la bande des 100 mètres, hors espaces urbanisés ;

- Patrimoine bâti, vernaculaire et paysager : l'insertion paysagère du projet de centrale photovoltaïque envisagée sur le centre d'enfouissement technique -CET de Cuneix à Saint-Nazaire ou sur un ancien crassier des anciennes forges à Trignac mériterait d'être étudiée avec un niveau de précision en adéquation avec les enjeux des sites concernés, afin de définir un encadrement pertinent des futurs projets ;

- Eaux pluviales et usées : confère chapitre VI.3 ci-après ;

- Contribution au changement climatique, énergie et mobilité : les dispositions du projet de PLUi apparaissent cohérentes avec les orientations de ces documents, en permettant par exemple le développement de sites de production d'énergies renouvelables et en prenant en compte la proximité des équipements dans le choix des zones d'urbanisation future.

II. Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées

Par décision du 13 mars 2019, après examen au cas par cas, la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire décide que l'élaboration du zonage d'assainissement intercommunal des eaux usées de la CARENE n'est pas soumis à évaluation environnementale, considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par la collectivité local et des connaissances disponibles, son élaboration n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement. Cependant, dans son avis sur le PLUi, la MRAe recommande de compléter le rapport de présentation concernant la capacité des stations d'épuration à traiter les eaux usées et, le cas échéant, d'adapter le rythme des ouvertures à l'urbanisation à la requalification du système de traitement.

Dans son avis sur le PLUi, la Préfecture de Loire-Atlantique indique que pour l'assainissement des eaux usées :

- La présentation des capacités d'épuration des stations de traitement aurait dû être plus largement détaillée dans l'état initial de l'environnement ;
- Il conviendra d'intégrer dans le rapport de présentation un volet consacré à l'assainissement collectif précisant notamment les bassins de collecte, la capacité organique restante des stations ainsi que les opérations urbaines ou d'activités qui y seront raccordées ;
- Il est rappelé que la capacité des stations à absorber et à traiter les effluents des zones AU constitue un préalable à leur ouverture à l'urbanisation.

Dans son avis sur le PLUi, la Région des Pays de la Loire indique qu'il conviendrait de mettre en adéquation les capacités des unités de traitement des eaux usées et les projets de développement urbain, pour ne pas créer de déséquilibre sur la ressource ou de pollution supplémentaire.

III. Avis émis sur le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales

Par décision du 13 mars 2019, après examen au cas par cas, la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire décide que l'élaboration du zonage d'assainissement intercommunal des eaux pluviales de la CARENE n'est pas soumis à évaluation environnementale, considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par la collectivité local et des connaissances disponibles, son élaboration n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement.

Dans son avis sur le PLUi, la Région des Pays de la Loire regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants, sur lesquels il serait intéressant de travailler pour limiter les ruissellements et améliorer ainsi la qualité des eaux ; il faudrait faire référence au SAGE estuaire de la Loire et à ses objectifs de reconquête.

ANNEXE 3

Mémoire en réponse pour le PLUi

(71 pages)
(+ 20 pages d'annexes)

Enquête publique unique portant sur :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- le Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU)
- le Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP)

de la CARENE - Saint-Nazaire Agglomération

(Département de Loire - Atlantique)

Enquête du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019

Mémoire en réponse relatif au PLUi

Désignation par le Tribunal Administratif (décision n° E19000074/44 du 29 Avril 2019) d'une Commission d'Enquête composée de 5 membres :
Gilbert FOURNIER (Président), Jany LARCHER (Vice-Président), Jean-Pierre JOUTARD, Gérard LAFAGE, Alain RINEAU.

Enquête prescrite par arrêté communautaire N°2019.00214 du 23 juillet 2019

Préambule

Par arrêté du Président de la CARENE en date du 23 juillet 2019, une enquête publique unique a été ouverte du mardi 20 Août 2019 au lundi 23 Septembre 2019 portant sur les dossiers suivants : PLUi, PDU, et zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales des 10 communes de l'agglomération.

A l'issue de l'enquête, conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, la commission d'enquête a remis à la collectivité le 10 octobre 2019 un procès-verbal unique pour les 3 dossiers concernés.

Ce document relate les observations écrites et orales consignées dans les registres d'enquête publiques ainsi que les contributions reçues par courrier ou voie dématérialisée durant l'enquête, ainsi que les avis des communes et les Personnes Publiques Associées (PPA).

Pour le PLUi, le présent mémoire en réponse apporte des éléments de réponse ou des précisions sur les différents points soulevés. Les réponses de la collectivité sont formulées directement dans le corps du procès-verbal sous la forme d'un encadré noir comprenant un texte bleu en italique et à travers les deux annexes relatives à l'analyse des avis PPA.

Les dossiers de PDU et de zonages d'assainissement font l'objet de leur propre mémoire en réponse.

Organisation, déroulement et bilan de la participation de l'enquête :

Pendant la période d'enquête publique unique, les pièces du dossier (sous forme papier et également informatique avec un ordinateur dédié) ont été tenues à la disposition du public dans les 10 communes, ainsi qu'au siège de la CARENE, lieux où ont été assurées les permanences.

Le dossier était également consultable en version dématérialisée (article 4 de l'arrêté) pendant toute la durée de l'enquête sur le site de la CARENE, à l'adresse suivante: www.agglo-carene.fr

Le site doté d'une carte interactive permettait, pour le public et pour les Commissaires Enquêteurs de localiser rapidement les propriétés ou parcelles faisant l'objet des remarques.

Le public a pu formuler ses observations et ses propositions 7j/7, 24h/24 depuis le 1er jour de l'enquête à 9h00 jusqu'au dernier jour de l'enquête à 18h00 sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/carene

La commission d'enquête a assuré 34 permanences avec 3 commissaires présents à chacune d'entre elles, excepté les permanences d'ouverture et de fermeture au siège de la CARENE où l'ensemble des membres était présent. Pressentant un public nombreux pour la permanence du samedi 21 Septembre à Saint Nazaire, la Commission avait requis 4 de ses membres.

Le tableau ci-dessous mentionne les jours et lieux des permanences et le nombre de personnes reçues : **429**

Jours	Dates	Lieux	Horaires	Nombres de CE	Nombres de personnes reçues
Mardi	20/08/19	CARENE PORNICHET	9h- 12h 14h- 17h	5 5	8 14
Jeudi	22/08/19	SAINT NAZAIRE DONGES	9h- 12h 14h- 17h	3 3	11 11
Vendredi	23/08/19	SAINT ANDRE des EAUX BESNE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	14 4
Lundi	26/08/19	MONTOIR de BRETAGNE TRIGNAC	9h- 12h 14h- 17h	3 3	2 0
Mercredi	28/08/19	SAINT JOACHIM La CHAPELLE des MARAIS	9h- 12h 14h- 17h	3 3	6 17
Vendredi	30/08/19	PORNICHET SAINT- NAZAIRE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	25 12
Samedi	31/08/19	SAINT ANDRE des EAUX	9h-12h	3	28

Lundi	02/09/19	TRIGNAC DONGES	9h- 12h 14h- 17h	3 3	2 8
Mercredi	04/09/19	La CHAPELLE des MARAIS MONTOIR de BRETAGNE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 2
Vendredi	06/09/19	BESNE SAINT JOACHIM	9h- 12h 14h- 17h	3 3	14 6
Samedi	07/09/19	SAINT MALO de GUERSAC	9h-12h	3	17
Lundi	09/09/19	DONGES SAINT NAZAIRE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	7 41
Mercredi	11/09/19	SAINT ANDRE des EAUX La CHAPELLE des MARAIS	9h- 12h 14h- 17h	3 3	17 9
Vendredi	13/09/19	MONTOIR de BRETAGNE SAINT MALO de GUERSAC	9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 8
Samedi	14/09/19	PORNICHET	9h-12h	3	34
Lundi	16/09/19	BESNE SAINT JOACHIM	9h- 12h 14h- 17h	3 3	16 2
Jeudi	19/09/19	SAINT MALO de GUERSAC PORNICHET	9h- 12h 14h- 17h	3 3	3 28
Samedi	21/09/19	SAINT NAZAIRE	9h-12h	4	26
Lundi	23/09/19	TRIGNAC CARENE	9h- 12h 14h- 18h	5 5	8 11
TOTAL					**429**

Par commune et à la CARENE le nombre de personnes reçues lors des permanences est le suivant :

	Nombre d'habitants (chiffres 2015)	Répartition des 34 Permanences	Personnes reçues lors des permanences	Nombres d'observations
CARENE	122932	2 (ouverture et fermeture)	19	30
SAINT NAZAIRE	69784	4	90	40
PORNICHET	7699	4	101	55
DONGES	7699	3	26	19
TRIGNAC	7636	3	10	5
MONTOIR de BRETAGNE	7058	3	13	8

SAINT ANDRE des EAUX	6197	3	59	27
LA CHAPELLE des MARAIS	4069	3	35	21
SAINT JOACHIM	3934	3	14	10
SAINT MALO de GUERSAC	3181	3	28	14
BESNE	2958	3	34	22
TOTAL			**429**	

Parmi les 429 personnes reçues dans les différents lieux des permanences, certaines étaient membres d'associations.

La plupart de ces personnes ont déposé leurs observations sur les registres avec parfois des documents annexés, d'autres ont marqué simplement leur passage et écrit sur le registre électronique après avoir consulté les dossiers avec les Commissaires Enquêteurs.

Ces observations sont au nombre de **466.**

Pour l'enquête PLUi on notera que bon nombre des observations (voir la liste en annexe 1) concernent des demandes de changement de zonage (**223** sur 466 **soit 47,8 %**) pour des parcelles parfois constructibles et retirées pour diverses raisons .

1- Synthèse des observations recueillies pour l'ensemble des 4 objets de l'enquête :

Les observations listées dans les chapitres suivants se répartissent ainsi pour leur déposition:

- Observations orales : **35**

- Observations sur registre : **267**

- Observations par courrier: **49**

- Observations reçues par WEB :**120** + **30** par e .mail

Remarques :

Une trentaine d'observations sont en **doublons.**

27 dépositions ont été présentées d'une façon **anonyme,** la plupart sur le registre dématérialisé.

Analyse des observations :

· **Observations orales :**

Elles n'appellent pas de remarque particulière de la commission d'enquête, il s'agit souvent de demande de renseignements, de satisfaction quant au zonage proposé, ou parfois d'approfondissement du dossier en vue d'une déposition ultérieure .

· **Observations écrites (registres, courriers et WEB) :**

➔ **Pour le PLUi** la Commission a regroupé toutes ces observations sous **13 thèmes** pour en faire **la synthèse:**

N°	THEMES	Nbre obs	N° Observation
1	- Agriculture	**4**	323- 334- 376 - 424
2	- AVAP et Patrimoine	**5**	89, 356, 366, 388 -389
3	-Changements de zonage	**221**	1-2-5-7-10-11-12-13-14-15-17-18-19-21-22-23-24-25-26-28-29-31-34-35-36-37-38-41-42-43-46-47-49-50-52-55-56-57-59-63-64-68-69-70-73-74-75-80-85-96-99-103-105-109-112-113-114-115-118-120-122-123-124-130-131-134-136-139-144-148-149-150-155-157-158-161-162-163-165-167-168-171-172-174-176-177-178-179-180-181-182-184-185-186-187-188-189-192-193-194-202-204-207-210-211-212-216-219-223-226-230-231-232-233-237-238-239-241-242-243-248-249-250-256-258-259-261-263-264-265-267-268-270-272-275-276-277-278-281-283-287-288-289-291-292-296-298-301-302-303-308-310-312-313-315-316-321-322-323-324-330-332-333-334-338-342-343-344-345-346-347-348-353-354-361-362-363-364-366-367-368-370-378-379-380-384-386-396-399-402-406-407-409-410-411-412-414-415-421-422-424-427-428-429-431-436-441-443-446-447-448-451-452-453-454-455-459-461-462-465-466
4	- Chaumières	**14**	61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395- 411
5	-Demandes de renseignements	**62**	4-16-20-30-32-33-40-51-58-75-76-77-81-97-100-105-111-113-116-117-121-125-128-129-132-133-137-138-151-152-156-160-173-175-183-195-197-198-203-206-208-209-218-235-243-251-257-260-262-274-302-305-311-357-358-359-387-419-450-457-458-464
6	- Espaces Boisés Classés	**25**	8-26-29-52-55-60-109-191-213-214-215-221-236-239-243-245-269-286-296-316-334-356-366-381-383
7	- Environnement, ZH	**5**	48-297-336-357-438
8	- Emplacements Réservés	**17**	62-159-160-236-240-266-282-284-293-331-356-357-369-398-430-436-448
9	- Habitat	**23**	32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463
10	-Orientation Aménagement et Programmation	**41**	4-44-45-53-65-94-95-98-101-102-117-142-143-144-179-222-235-237-243-244-252-253-254-270-292-294-309-320-340-343-355-356-365-374-375-378-408-418-442-444-456

11	- Règlement écrit	**38**	8 – 9- 110- 122- 147-149-169-228-229-234-246-271-279-280 290-292-294-300-302-314-328-339-349-350-356-357-360-382-385- 397-400-404-408-413-434-444-449-454
12	- Zones d'activités	**12**	23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447
13	- Zones inondables	**4**	3- 72-424-432

Thème 1 : Agriculture
4 observations: n° 323, 334, 375, et 424.

Une observation d'ordre général a été formulée par un représentant du syndicat agricole « la Coordination rurale ». Les trois autres observations sont plus territorialisées. Elles se rapportent à la ferme « Entre chèvres et choux » située route de Cromlech à Saint-Nazaire et au secteur de Saint Marc sur Mer.

Le représentant syndical relève l'absence de prise en compte par le PLUi :

· des problèmes liés à l'artificialisation des terres hautes (constructions linéaires, lotissements en campagne), notamment les difficultés d'accès aux parcelles, les difficultés de circulation, l'accentuation de la vitesse de montée des eaux,

Les terres hautes constituent un enjeu important pour l'agriculture extensive de marais qui caractérise une partie des exploitations de la CARENE. Désormais et conformément aux dispositions du SCoT qui identifie les gagneries à préserver, un classement en zones agricoles pérennes (AA1 ou AA2) donne une affectation des sols lisible et durable de ces espaces et assure une protection des terres hautes. Au total, 16 gagneries font l'objet de ce classement. Par ailleurs, le PLUi déploie des outils pour conforter les accès à ces gagneries tels que des emplacements réservés pour l'aménagement du chemin d'accès à la gagnerie, de parcelles exclues de l'enveloppe urbaine permettant ainsi de garantir des accès depuis la voie …

· des difficultés liées aux règlements d'eau et au maintien effectif des niveaux d'eau.
Les niveaux définis par l'Association syndicale de Grande Brière Mottière et par le Syndicat du Brivet sont considérés comme trop élevés pour permettre un entretien convenable par pâturage au printemps dans certaines parcelles. Il en résulte un développement de friches avec toutes les conséquences qui y sont liées.

Les niveaux d'eaux sont aujourd'hui définis par la Commission Syndicale de Grande Brière Mottière, selon les attentes des usagers (pêcheurs, chasseurs, agriculteurs, promeneurs en barques,…) Le Syndicat de Bassin Versant du Brivet travaille actuellement à l'élaboration d'un règlement d'eau. Il s'agit de définir des modalités de gestion des ouvrages hydrauliques qui seront établies en concertation avec les acteurs locaux.
La gestion des niveaux d'eaux ne relève pas directement du PLUi. Néanmoins, par la limitation de l'imperméabilisation, par ces objectifs stratégiques en termes de limitation de la consommation foncière, par le choix d'un développement majoritairement en renouvellement, par la prise en compte du risque inondation, par sa cohérence avec le plan de zonage des eaux pluviales…, le PLUI entend contribuer à une organisation cohérente du territoire intégrant les enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques.

A partir de ce constat il propose diverses modifications des règlements :

· Au titre du règlement écrit :

➢ porter à 50 m la distance minimale avec les mares existantes pour les nouvelles habitations,

Les mares font l'objet d'une protection de 3 m autour des rives au titre de leur richesse batrachologique avérée ou potentielle et au titre de leur fonctionnalité hydraulique.
Les mares identifiées par l'inventaire des zones humides du SAGE seront identifiées au règlement graphique. Leur destruction est interdite.

➢ s'assurer que les changements de destination ne génèrent pas de diminution des surfaces d'épandage des effluents agricoles,

Pour tout plan d'épandage et selon les effluents, une distance allant de 15 à 100m du bâti est imposée.
Toute activation de l'urbanisation (Zone U ou AU) a un impact sur les surfaces d'épandages (retrait des surfaces et/ ou prise en compte des distances citées ci-dessus).

Il est à noter que le PLUi a diminué de plusieurs dizaines d'hectares les zones AU par rapport à la situation des 10 PLU communaux. Cette décision, si elle n'augmente pas les surfaces d'épandage, permet de sécuriser sur un moyen/ long terme plusieurs dizaines d'hectares et de donner de la lisibilité aux entreprises agricoles.

➢ interdire le développement du photovoltaïque au sol sur les espaces naturels et agricoles,

Le développement du photovoltaïque n'est envisagé que sur des friches, impropres à l'agriculture. Un zonage spécifique NPv a été créé afin de localiser précisément les projets potentiels. Il s'agit de « développer le solaire photovoltaïque sur des friches, des délaissés n'ayant pas d'intérêt urbain, agricole ou de biodiversité ».

➢ interdire de nouveaux accès pour de nouvelles constructions agricoles en zone A,

La collectivité n'a pas compris cette observation

➢ interdire la création de nouveaux logements de fonction,

Seuls des logements de fonction liés à une exploitation agricole peuvent être créés ; un seul logement est autorisé, éventuellement un second dans le cas d'une exploitation regroupant plusieurs exploitants et nécessitant la présence permanente sur le site.

➢ interdire en zone N la construction à moins de 35 m des berges des cours d'eau,

Réponse défavorable pour cette distance de 35 m. Mais la CARENE étudie la possibilité d'augmenter cette distance qui pourrait aller jusqu'à maximum 10m autour des cours d'eau identifiés au référentiel unique de la DDTM.

➢ créer une nouvelle zone naturelle stricte spécifique au marais de tourbe inondable de Brière et à ses franges avec un zonage NH pour les zones déjà construites,

➢ interdire dans cette zone les affouillements, les apports de matériaux non naturels et autoriser la reconstitution de la tourbe qui a brûlé.

Il est essentiel de rappeler que de nombreuses protections s'appliquent sur le marais de Grande Brière Mottière comme par exemple le réseau Natura 2000. La conservation des milieux nécessite en effet des protections réglementaires (sur lesquelles le PLUi prend appui) mais aussi des plans de gestion qui permettent de protéger et de faire vivre les milieux et notamment les tourbières.

Le zonage N du PLUi assure des mesures de protections strictes.il n'est donc pas apparu utile de créer un zonage ad hoc différenciant la Grande Brière Mottière.

· Au titre du règlement graphique :

➢ ne pas passer de N en A sauf s'il y a besoin de construire des bâtiments de production agricole,

Le PLUi reconnait le rôle économique de l'agriculture mais également sa contribution à la protection et à l'entretien des espaces naturels. C'est pourquoi, il a été fait le choix d'inscrire en zone A et non N, des marais et prairies ce qui permet de maintenir l'agriculture de marais, garante de l'ouverture des grands paysages, de l'entretien et de la valorisation des prairies et de préserver l'équilibre fonctionnel entre terres basses et terres hautes.

➢ modifier le zonage NA1 de la rue Parmentier à Montoir car la zone est déjà construite,

Au regard de l'absence de potentiel de constructibilité du secteur et de l'exposition aux risques technologiques, la collectivité a proposé ce classement en NA1. Les extensions et les annexes sont permises. Cette disposition apparait pleinement conforme à l'esprit du PPRT de Montoir de Bretagne approuvé le 30 septembre 2015.

➢ modifier le zonage UIa de l'île de Brécun à Saint Joachim qui dépasse le parcellaire construit,

Cette zone d'équipement correspond aux besoins de la commune, il n'est pas envisagé de la réduire.

➢ classer diverses zones NQa et une zone NTb en zone N stricte,

Une partie des zones NQ sera réduite pour ajuster ces dernières aux besoins réels. Les surfaces rendues seront essentiellement classées en NA1.

➢ revoir le zonage Ula de Québitre qui est considéré comme trop étendu au regard de l'enveloppe urbaine existante.

Plus précisément, cette demande doit être complétée par le fait que le syndicat agricole pointe la présence d'une zone humide et d'une mare à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie sur ce secteur. La collectivité rappelle que sur ces éléments des prescriptions particulières présentes dans les dispositions générales du règlement écrit s'imposent pour assurer leur préservation. Quant à l'enveloppe urbaine de Québitre, il est rappelé que cette dernière est qualifiée d'île au Plan de Parc et qu'à ce titre ce secteur peut faire l'objet de comblement de dents creuses.

Deux observations se rapportent à la ferme « Entre chèvres et choux ». Elles ont pour objectif d'y pérenniser l'activité agricole. Deux sujets principaux sont abordés :

· le zonage en constructible (UBa1) des parcelles EP 469 et EP 468 peut mettre en cause le chemin d'accès à l'exploitation qui a été réalisé sur ces parcelles, a priori, selon les dires des exploitants, avec l'accord de leurs propriétaires. L'exploitation faisant de la vente directe, l'accès au magasin provisoire de vente se fait également par ce chemin. Un permis de construire pour un nouveau magasin a été accordé.

· les exploitants ont pour projet d'aménager 15 emplacements pour campeurs en hébergement léger, d'implanter un bloc sanitaire et de développer une activité de ferme pédagogique. Ils veulent s'assurer que les aménagements discutés dans le cadre du PLU communal seront possibles au regard du règlement PLUi tant au niveau du camping que

des constructions (magasin de vente, salle d'accueil, bloc sanitaire) envisagés sur leur exploitation.

Les différents intervenants mettent en avant le besoin de développement de cette exploitation. On peut également relever une sensibilité forte de l'association « Bretagne Vivante » sur le sujet.

Une modification du zonage sera effectuée pour répondre à la première demande (zonage des parcelles EP 469 et EP 468 en AA1). Il s'agit d'une erreur matérielle puisque le PLU zone déjà ces parcelles en A et qu'il n'y avait pas d'intention de faire évoluer ce zonage.
Le règlement AA1 sera modifié pour autoriser l'installation d'hébergements légers de type camping à la ferme. La CARENE précisera, par ailleurs, une limite de taille soit en surface soit en nombre d'emplacements.

La dernière observation se rapporte au secteur de Saint Marc sur Mer. Elle propose de modifier le zonage 2AUa du PLUI en AA2 afin de conserver à ce secteur une fonction de prévention des inondations et d'étendre la zone du PEAN existant à Saint-Nazaire au secteur de Saint-Marc-sur Mer.

La demande d'évolution de zonage concerne la future zone d'urbanisation du Crêpelet à Saint-Marc que la collectivité souhaite maintenir compte tenu de ses enjeux au PLH. L'enjeu inondation sera naturellement étudié dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation ; le futur aménageur devra établir un dossier Loi sur l'eau qui précisera les modalités de prise en compte des inondations, de rétentions des eaux pluviales, de prise en compte le cas échant des zones humides etc… ce sera donc en phase pré opérationnelle que le porteur de projet devra intégrer l'ensemble des sujétions permettant d'urbaniser ce secteur.
Il est noté la suppression de la zone du Val des Frémaudières qui restitue des surfaces importantes à la zone agricole sur le plateau de Saint-Marc.
Le PLUi ne peut pas créer un PEAN dont la mise en place relève d'une procédure à conduire par les Départements. La CARENE confirme tout l'intérêt de cet outil pour sécuriser les parcs d'activités agricoles et, bien que le PLUI ne soit pas à ce stade l'outil adapté pour mettre en place un PEAN, elle confirme que le « plateau agricole littoral » mériterait ce niveau de protection.

Thème 2- AVAP et Patrimoine
5 observations :n°89, 356, 366, 388 et 389.

La 1ère de ces observations signale une erreur d'identification du bâtiment recensé au titre de l'architecture balnéaire sur la parcelle DM 363 commune de Saint Nazaire, en tant que fabrique de jardin. Il s'agit pour l'intervenant de l'ancien phare de Porcé.

La fiche sera corrigée

La 2éme observation se rapporte à la parcelle AD 215 commune de Pornichet. L'intervenant:

- demande une modification de l'AVAP existante pour :
  - ➢ revoir le recensement des arbres remarquables qui ne correspond pas à une réalité,
  - ➢ définir des prescriptions adaptées pour la rénovation du bâti,
- s'oppose au classement en EBC de sa parcelle qui a un caractère principal de jardin et n'est pas boisée sur sa partie centrale.

Une AVAP est mise en place grâce à une procédure spécifique ; il n'est donc pas possible de la modifier au travers du présent document. Par ailleurs, une modification du document d'urbanisme communal avait déjà déterminé des éléments de projet pour ce secteur qui ne sont pas réinterrogés dans le PLUi.

La parcelle AD 215 est située dans le secteur balnéaire de l'AVAP : le bâti y est repéré en tant que bâtiment balnéaire de qualité en bon état, le jardin est classé en tant que jardin remarquable caractérisé par la présence de pins et cupressus (classement de l'ONF), les clôtures sur rue av Péroche et av Jeanne d'Arc sont repérées en tant que clôtures de qualité à préserver
Le classement de la parcelle en EBC dans le PLUi est donc cohérent avec l'orientation du PADD visant à préserver le patrimoine bâti et paysager des communes et est un outil complémentaire et compatible avec à l'AVAP.

La 3ème observation émane de l'association PROSIMAR et se rapporte au territoire de la commune de Pornichet. L'association :

· considère que le zonage PLUi ne reflète pas une volonté de maintenir le caractère balnéaire et touristique de Pornichet, ni le souci d'avoir des zones arborées importantes,

Le zonage et le règlement du PLUi ont été élaborés sur la base d'une analyse des tissus, des paysages, du patrimoine et en tenant compte des plans locaux d'urbanisme (PLU) des dix communes. Le PLUi propose ainsi différents zonages dans un souci de préservation des caractéristiques de chaque tissu tout en permettant une évolution adaptée. Ainsi, sur la partie littorale de Pornichet, le caractère balnéaire et touristique de la commune est affirmé au travers de différents secteurs d'habitat ; la distinction est faite entre ceux qui se situent dans un contexte très urbain et ceux qui présentent une dimension patrimoniale par la qualité du bâti architectural et de la perméabilité paysagère des sites.
Le PLUI maintient les outils mis en place par le PLU actuel pour préserver les arbres (ex périmètres DP coupes et abattages d'arbres, règlement écrit spécifique au patrimoine naturel …). Le PLUI est également l'occasion de développer d'autres outils de protection avec notamment la mise en place du protocole de préservation des arbres pour les opérations de plus de 2 logements et annexé au règlement écrit du PLUi.

· constate que le règlement graphique ne reproduit pas le plan d'application du règlement de l'AVAP,
· constate l'absence d'intégration expresse du règlement de l'AVAP dans le contenu du PLUi,

L'AVAP de Pornichet constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux autorisations d'urbanisme. Pour éviter d'alourdir, le document graphique et littéral, l'ensemble des pièces constitutives du dossier est mis en annexe (dossier n°6). L'AVAP est également prise en compte dans le règlement du PLUi et les OAP pour assurer une cohérence des 2 documents (notamment mise en place de règles spécifiques tenant compte de l'AVAP ex : dérogations possibles aux règles d'implantation pour mettre en valeur le patrimoine).

· réitère sa proposition d'identifier une zone balnéaire verte et bleue, maintenant les espaces boisés actuels, sans possibilité d'augmentation de l'espace bâti actuel, comprenant le centre ancien, le bord de mer au sud-est des ports, les quartiers de Bonne-Source et de Sainte Marguerite,

Ces secteurs historiques font l'objet de zonages spécifiques dans lesquels les règles de constructibilité ont été définies pour préserver l'ambiance de ces quartiers. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (DP) et près de 120 jardins supplémentaires ont été classés en EBC.

· réitère sa demande d'une trame verte et et bleue dédiée aux EBC en limite de Sainte Marguerite et de Saint Marc,
· demande une politique de l'arbre pour protéger les espaces boisés en cas de division parcellaire,

Le PLUI maintient les outils mis en place par le PLU actuel pour préserver les arbres (ex périmètres DP coupes et abattages d'arbres, règlement écrit spécifique au patrimoine naturel …). Le PLUI est également l'occasion de développer d'autres outils de protection avec notamment la mise en place du protocole de préservation des arbres pour les opérations de plus de 2 logements et annexé au règlement écrit du PLUi
La collectivité, en accord avec la Commune, émet un avis favorable pour classer en EBC une partie de la parcelle située à l'angle des avenues des pervenches et des lavandes suite à une visite sur place constatant la présence d'une trame arborée constituée de 11 arbres (voir observation suivante dans le thème EBC).

· demande pour le patrimoine bâti un renvoi explicite au classement des bâtiments remarquables établi dans l'AVAP,

L'AVAP est annexée dans son intégralité au PLUi, y compris le classement des immeubles.

· constate que la coupure d'urbanisation n° 39 prévue entre Sainte Marguerite et Saint Marc n'apparaît pas au règlement graphique du PLUi,

Au regard de l'ensemble des prescriptions existantes à reporter sur le plan de zonage et afin de garantir la lisibilité de l'information, la collectivité a fait le choix d'une cartographie propre à l'application de la Loi Littoral dont il est rappelé que les prescriptions s'imposent aux autorisations d'urbanisme.

· demande la recherche d'une correspondance entre le zonage PLUi et les limites du document graphique AVAP.

L'AVAP est annexée dans son intégralité au PLUi, y compris le classement des immeubles.

A l'appui de ces différentes constatations et demandes, le document remis par l'association est argumenté et présente des exemples concrets notamment au niveau des zonages.

Les deux dernières observations se rapportent aux ensembles urbains identifiés comme remarquables situés Boulevard du Général de Gaulle à Saint Nazaire. Les intervenants se félicitent de ce classement, demandent qu'il soit conservé, mais s'interrogent sur le périmètre d'application.
Ils souhaitent en effet que les jardins attenants aux habitations y soient intégrés afin de conserver le type d'urbanisation existant.

L'identification et la prescription ne concernent que les bâtiments de la reconstruction. Une réflexion est engagée pour la mise en œuvre d'une AVAP qui pourra compléter ce dispositif.

Thème 3 - Changement de zonage
221 observations
La commission d'enquête a répertorié les 221 observations concernant ce thème et en a fait la synthèse consultable (pour l'établissement du Mémoire en réponse) dans l'annexe 1 du PV .
Elle a, dans le tableau ci-dessous, listé les numéros de toutes ces observations, selon 3 critères en fonction de la géolocalisation des parcelles concernées, notamment selon leur situation par rapport aux zones urbaines envisagées dans le PLUi.

Toutes les observations, dans chacun des 2 premiers critères ci-dessous, doivent être étudiées: les demandes appellent des éléments de réponses précis et détaillés qui seront analysés par la commission avant d'établir ses conclusions et donner son avis.

La commission d'enquête remarque que le public n'a pas toujours compris l'établissement du zonage, le découpage dans certaines zones notamment dans les hameaux où se situent parfois des dents creuses qui sont inexploitables pour l'agriculture.

Dans le 3ème critère, il s'agit, pour la commission, de cas particuliers dans un même zonage qui concernent parfois des oublis, des rectifications et des évidences, qu'il y a également lieu d'étudier

Critères de répartition	Numéros des observations	Nombres d'observations
Changement de zonage de A ou N en U	1-2-5-7-10-12-13-19-21-22-24-26-29-31-36-37-38-41-42-43-46-47-49-50–55-56-63-68-70-73-74-75-80-96-99-103-105-109-112-113-115-118-120-122-124-130-136-139-144--149-161-163-165-167-168-171-176-179-181-182-185-187-204-210-211-216-226-230-231-232-233-237-238-239-241-243-248-249-250-256-258-261-263-264-265-270-272-275-277-278-291-292-296-298--315-316-321-322-324-330-333-342-343-344-346-348-361-366-367-378-379-396-399-406-407-409-411-412-414-415-421-424-436-441-446-447-448-452-453-459-461-462-466	132
Changement de zonage (proximité zone U, inclusion partielle en zone U, besoin d'expliciter les limites de zones...	11-14-15-17-18-25-28-34-35-57-59-64-69-85-114-123-131-134-148-150-155-157-158-162-172-174-177-178-180-184-186-188-189-192-193-202-207-212-228-242-259-267-268-276-281-283-287-288-301-303-308-310-313-332-338-345-353-354-362-363-364-368-370-402-410-427-428-429-451-454-455-465	72
Cas particuliers : Autres changements de zonage (U vers U, AU vers U, N vers UE...)	23-52-194-219-223-289-302-312-323-334-347-380-384-386-422-431-443	17
Totaux		221

Les observations sont réparties selon trois types :

*1 Demandes de changement de **zonage** de parcelles classées, au PLUi, en zone agricole ou naturelle, pour qu'elles passent en zone urbaine (donc constructible). Ces observations interrogent la cohérence des zonages.*
*Les zonages découlent de la caractérisation des secteurs bâtis de l'agglomération. En fonction de leurs caractéristiques, ils peuvent être considérés comme zone **agglomérée, village, île, hameau ou écart,***
*2 Demandes de changement de **zonage** lié à la définition du périmètre de **l'enveloppe urbaine** (proximité de la zone urbaine, inclusion partielle en zone urbaine…).*

*3 Cas particuliers dont le classement interroge selon le **contexte local**. Ces dernières sont analysées plus finement au sein de ce mémoire en réponse (cf. 17 remarques ci-après)*

Dans les délais impartis, il est apparu difficile à la collectivité de répondre précisément à l'ensemble des demandes individuelles. En effet il importe d'examiner, au cas par cas les diverses situations pour l'étape de l'approbation du PLUi. Cet examen sera conduit à l'aune de la méthodologie employée et développée par le SCoT pour définir l'enveloppe urbaine.
La CARENE souhaite donc rappeler ici les principes méthodologiques et les cohérences développées pour élaborer le PLUi. Il est aussi rappelé que l'examen des demandes sera bien entendu fondé sur le respect de ce cadre de cohérence.

1 / Changement de zonage lié aux possibilités de construire en zone agglomérée, village, île, hameau ou écart,

Le SCoT affirme comme objectif de réduire la consommation foncière en extension urbaine et donc de lutter contre l'étalement urbain. Par conséquent, l'un des défis du PADD est d'organiser spatialement le territoire tout en maintenant un équilibre et une solidarité entre les communes. Ainsi, les orientations choisies visent à recentrer le développement sur les zones agglomérées et à limiter la constructibilité à la campagne.

***Les agglomérations** sont définies comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain. Les agglomérations peuvent étendre leur enveloppe urbaine.*
Le rapport de présentation liste les agglomérations.

***Le village** s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, un ou plusieurs commerces de proximité ou services publics, même si ceux-ci n'existent plus compte tenu de l'évolution des pratiques de consommation et des modes de vie.*
Seuls les 4 villages identifiés par le SCOT peuvent faire l'objet d'une extension de l'urbanisation :

- *Le village de la Morandais à Besné ,*
- *Le village de Revin à Donges,*
- *Le village de La Pommeraie à Donges,*
- *Le village des Forges à Pornichet.*

Les autres villages peuvent être densifiés au sein de leur enveloppe urbaine (construction possible en dents creuses).

***Les îles** constituent l'une des formes d'urbanisation remarquable du territoire de l'agglomération de Saint-Nazaire. La structure annulaire, avec la présence des levées et gagneries, répond à une logique propre liée au caractère insulaire de la « Brière des îles ». Parmi les îles, trois d'entre elles sont dotées d'extension ; elles sont identifiées au SCoT :*

- *l'île d'Aignac à Saint-Joachim*

l'île d'Aisne à Trignac
l'île de Trembly à Trignac

Les autres îles identifiées au Plan de Parc peuvent être densifiées (construction possible en dent creuse).

***Les hameaux** ont été définis par le SCoT comme un « ensemble d'habitations groupées, qui ne constituent pas un noyau urbain fonctionnel. La juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire et non constituée n'est pas considérée comme un hameau. »*
Les hameaux peuvent être densifiés (constructions possibles en dents creuses) au sein de leur enveloppe urbaine. Le PLUi a fait l'exercice d'identifier et de justifier les hameaux de son territoire.

Ainsi, afin d'être compatible avec le SCoT et de mettre en œuvre la stratégie d'aménagement du PLUi qui est d'être moins consommatrice d'espace et plus économe, seuls les agglomérations, les villages, les îles et les hameaux peuvent accueillir de nouvelles constructions. L'objectif est bien de préserver les campagnes, l'activité agricole et de lutter contre l'étalement urbain. Par conséquent, les autres groupements bâtis se situant dans les secteurs agricoles et naturels ne peuvent plus s'étendre, seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées. Il s'agit donc d'écarts et répondent à la définition qui en est faite par le SCOT : « L'écart se caractérise par la présence d'une ou plusieurs habitations isolées. Il peut être groupé comme linéaire et comprend des dents creuses ». Dans les écarts les dents creuses ne peuvent pas être construites.

2 Changement de zonage/ définition de l'enveloppe urbaine

Selon le SCoT, l'enveloppe urbaine ne peut pas être étendue dans les secteurs hors agglomération et villages et îles identifiés par le SCoT (cf. partie 1)
Le SCoT Nantes-Saint-Nazaire définit l'enveloppe urbaine comme suit : « l'enveloppe urbaine correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent… Ces espaces urbanisés concernent les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique ou commerciale ainsi que les villages et hameaux. Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés….
La méthodologie appliquée par le PLUi de la CARENE pour définir ces enveloppes est la suivante :
- Suivi du tracé parcellaire des entités déjà urbanisées constituant les espaces urbains.
- Émancipation de ce tracé lorsque l'emprise foncière du bâti ne couvre qu'une infime partie de la parcelle ou de l'unité foncière.
- Ne sont pas incluses dans l'enveloppe urbaine : les enclaves non urbanisées de plus de 5 hectares, les dents creuses possédant une profondeur moins importante que la largeur de leur façade sur voie. Le tracé de l'enveloppe urbaine peut inclure des enclaves (toujours inférieures à 5ha). Le parti-pris est de créer une enveloppe qui montre la continuité de l'urbanisation, ainsi des échangeurs sont par exemple intégrés dans l'enveloppe urbaine, ou des espaces naturels situés au sein d'espace urbain. Si l'enveloppe urbaine dessine la tâche artificialisée du territoire, elle ne préjuge pas de manière systématique d'un futur zonage en zone urbanisée dans le PLUi.

Son dessin s'appuie sur la BD MOS de 2016, la BD MOS identifiant les espaces artificialisés. Puis, elle a été retravaillée afin de tenir compte de la définition du SCoT. Enfin, elle tient compte des particularités urbaines et paysagères du territoire (île de Brière par exemple).

3 Cas particuliers :

Observation 23 : Sera traitée dans le thème 12 sur les zones d'activités.
Observation 52 : La collectivité n'est pas favorable à la création d'un nouveau projet de terrain de loisirs. Le périmètre de l'EBC sera diminué en le limitant au fond de la parcelle BH 103.
Observation 194 : la délimitation du camping Bugeau sera modifiée
Observation 219 : Sur le Parc Louis Mahé, la collectivité maintient son projet urbain qui a fait l'objet d'une modification approuvée le 28 juin 2016.
Observation 223 : La demande de Montoir de Bretagne sera intégrée dans le PLUi approuvé.
Observation 289 : Le classement est lié à la méthodologie exposée ci avant par rapport aux «possibilités de construire en zone agglomérée, village, île, hameau ou écart ».
Observation n°302 : Erreur d'identification, les deux maisons constituant un seul et même bâti feront l'objet du classement en bâti de qualité patrimoniale.
Observation n°312 : Choix du maintien de la zone 2AU
Observation n°323, 334 : Traitées dans le Thème 1 – Agriculture.
Observation n°347 : Non traitée car l'observation a été remplacée par l'observation n°380.
Observation n°380 : Annule et remplace l'observation n°347.
Le « village golfique » regroupe le parc de loisirs classé en NQa autour duquel gravite un ensemble d'habitations classées en zone UHa2 et UHb (qui deviendrait UHb1) le tout composant le village. Ces secteurs jouxtent deux résidences de tourisme dont la majeure partie des logements est déclarée en résidence principale ; c'est pourquoi, conformément à la proposition des services de l'Etat, elles seront réintégrées dans cet ensemble. Cependant, un sous-secteur (UHb2) sera créé spécifiquement pour ces anciennes résidences de tourisme afin d'y interdire tout nouveau logement. Seuls les extensions et les changements de destination seront autorisés. L'objectif étant de préserver ce milieu et de ne pas venir l'intensifier.
Observation n°384, 386, 422 : A examiner dans le cadre des demandes de changement de zonage liées à la définition de l'enveloppe urbaine.
Observation n° 431 : Traitée dans le Thème 12 – Zones d'activités.
Observation n°443 : La collectivité est favorable au changement de zonage pour permettre le développement de l'activité.

Thème 4 : Chaumières

14 observations : n° 61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395- 411.
Elles proviennent de particuliers, bien souvent adhérents d'associations notamment l' Association des Propriétaires de Chaumières de Brière(A PCB) ou du Collectif des propriétaires de chaumières de Saint-Joachim(avec pétition signée de 91 personnes) ; les observations des particuliers s'étant exprimés individuellement font les mêmes remarques et les mêmes demandes que celles des associations.

Ces observations sont toutes argumentées avec des documents dans lesquels sont expliquées les problématiques des toits des Chaumières.

Pour l'APCB :
- l'origine des problèmes avec les études effectuées et en cours,
- l'utilisation d'un produit non labellisé,
- la non implication des administrations.

Les documents mentionnent également que le PLUi ne prend pas en compte les risques.
L 'APCB demande la suspension de l'obligation de couvrir les toitures en chaume.

Pour Le collectif des propriétaires de chaumières à Saint Joachim :
Le PLUi intègre des "obligations chaume" conformément à la charte du Parc Naturel Régional de Brière et en tant qu'habitants de Saint-Joachim, les propriétaires de chaumière sont garants d'un riche patrimoine historique et architectural valorisant le territoire ;

Ce collectif attend le soutien des collectivités territoriales et de leurs élu(e)s, et demande de
prendre en compte les exigences suivantes :
1 que les collectivités, en particulier la CARENE, soient plus exigeantes pour aider les propriétaires à obtenir du chaume de qualité assurant une durée de vie plus longue, en absence actuelle de normes et de DTU,
2 qu'avec les "obligations chaume", le PLUi intègre un "plan de financement chaume" afin d'apporter des soutiens financiers conséquents et non discriminants aux propriétaires (Il dit que cette « discrimination » est clairement évoquée dans l'annexe 12 « Charte 2014/2026 » en page 39),
3 que le PLUi intègre des critères permettant de répondre positivement au souhait de certains propriétaires de pouvoir changer leur toiture en ardoise face aux détériorations actuelles, considérant que certaines chaumières sont répertoriées avec obligation de conserver la contrainte de recouvrir en chaume mais qu'il n'y a plus d'harmonie sur le territoire.

Nota : Après la permanence du 6 Septembre à Saint Joachim, les membres de la Commission se sont déplacés avec le Président de l'association APCB chez un particulier impacté pour constater cet état de fait.

Se référer au 4 – Remarques et Questionnements de la Commission d'Enquête sur la thématique « chaumières »

Thème 5 - Demandes de renseignements

62 observations : n° 4-16-20-30-32-33-40-51-58-75-76-77-81-97-100-105-111-113-116-117-121-125-128-129-132-133-137-138-151-152-156-160-173-175-183-195-197-198-203-206-208-209-218-235-243-251-257-260-262-274-302-305-311-357-358-359-387-419-450-457-458-464.

Les sujets ayant fait l'objet du plus grand nombre de demandes de renseignements sont:
- Le zonage et les possibilités de construire: 28,
- Le règlement écrit : 13,
- Les OAP : 9.

D'autres sujets ont été abordés, mais de façon plus limitée (1 à 3 fois) : plan de déplacement urbain, espace boisé classé, emplacement réservé, eaux usées, inondation, chaumière et habitat.

Il faut noter que pour obtenir des renseignements, les habitants de la CARENE ont privilégié le vecteur des mairies, notamment lors des permanences assurées par les commissaires enquêteurs

Thème 6 – Espaces Boisés Classés (EBC)

25 observations n° 8-26-29-52-55-60-109-191-213-214-215-221-236-239-243-245-269-286-296-316-334-356-366-381-383

A la faveur de l'examen des demandes relatives aux EBC, la collectivité a constaté une erreur matérielle sur ce thème. En effet des EBC sont manquants du plan de zonage sur le littoral nazairien (environ 3ha). Or, ce classement est important puisqu'il constitue l'un des éléments de protection de ce secteur soumis à très forte pression foncière. Ainsi, dans le PADD il a été qualifié de « milieu littoral, dont la valeur écologique et paysagère doit être impérativement préservée ». Comme, la collectivité a pu l'indiquer dans le dossier de CDNPS, les espaces boisés constituent également un élément majeur de la mosaïque paysagère identifiée dans le diagnostic du PLUi. Par conséquent, le PLUi classe en EBC les boisements et haies nécessitant une protection stricte du fait de leur appartenance à des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques, des espaces boisés significatifs de la loi littoral, les espaces boisés importants au regard de leur surface et de la qualité du boisement. C'est pourquoi, il semble important à la collectivité de rectifier cette erreur matérielle.
Les parcelles concernées sont numérotées 184 YH 155, 154, 153, 152, 149, 151, 148, 159, 160, 161, 150, 157, 158, 156, 162, 167, 166, 164, 165, 339 et 184 YD 19.

La préservation du végétal, des haies bocagères, du patrimoine boisé et des éléments arborés identitaires, constitutifs du réseau écologique et fonctionnel de la trame verte et bleue représente un enjeu majeur pour la CARENE. Le développement du territoire doit s'inscrire dans sa mosaïque paysagère.
Il s'agit donc à la fois de protéger ces éléments en limitant les aménagements, constructions et installations et d'assurer la mise en valeur des sites par le respect de la composition paysagère existante.
Pour y répondre au mieux, le PLUi a identifié différentes typologies d'espaces boisés ou d'arbres auxquelles ont été associées des prescriptions particulières.
⇨ D'une manière générale, tous travaux ayant pour objet de modifier ou détruire un élément de paysage, identifié dans le PLUi et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17 du même code.

<u>Les EBC : une protection stricte</u>
Les bois, bois humides, boisements et haies appartenant à des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques, les éléments boisés aux enjeux paysagers forts et de fonctionnalité hydraulique du bocage, les espaces boisés significatifs de la loi littoral, les espaces boisés importants au regard de leur surface et de la qualité du boisement, certains arbres isolés du fait de leur qualité ont été classés en EBC.
Les EBC sont régis par l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les arbres isolés protégés en tant qu'EBC font l'objet d'une prescription supplémentaire : aucune modification ne pourra être autorisée dans l'environnement proche de l'arbre dans un rayon égal à celui du houppier.

<u>Les autres éléments de paysage et environnementaux à préserver : application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme</u>
Pour les sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, l'application de cet article permet de définir des

prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.
Ces éléments de paysage à protéger doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires, de sécurité, ou de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, de modifications des pratiques agricoles, et d'accès à une parcelle. En cas d'arrachage, par exemple, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite en mesure compensatoire (linéaire supérieur ou équivalent) et de manière à remplir une fonction similaire. Ils doivent être pris en compte lors de la réalisation de projets.

Les parcs et ensembles paysagers
Cette catégorie regroupe les espaces non bâtis, publics ou privés dont le caractère ornemental et symbolique accompagne la dimension patrimoniale d'un édifice (parcs, allées plantées de propriétés, jardins de presbytère, abords de monuments religieux…), et les jardins/espaces publics qui jouent un rôle paysager et social reconnu sur le territoire ; ces derniers peuvent être aménagés et offrir un espace de loisir, de détente.

Seuls les constructions, installations et aménagements respectant la composition paysagère sont autorisés.

Les haies, les arbres individuels, les alignements d'arbres et les espaces boisés répertoriés :

> Les arbres
Trois types de protection ont été mises en place selon les caractéristiques et « l'intérêt » des arbres répertoriés. Ainsi, une distance d'implantation différente est imposée afin de limiter tout impact sur le développement de l'arbre.

Statut de l'arbre	Distance à partir du collet de l'arbre
Arbre remarquable	2,5 fois le rayon du houppier avant élagage
Arbre d'intérêt patrimonial	2 fois le rayon du houppier avant élagage
Arbre significatif	1,5 fois le rayon du houppier avant élagage

Afin de protéger au mieux les arbres, il est également imposé dans le règlement que, pour toute parcelle plantée, un recensement ainsi qu'un relevé photographique des arbres existants soient fournis.
Dans les Communes de Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire, pour toute opération de plus de deux logements, un diagnostic, répondant aux exigences du « protocole de conservation du patrimoine arboré » doit être fourni, pour les arbres existants sur les parcelles. Pour les autres Communes, ce protocole a valeur de recommandation.

Certaines questions sur ce sujet peuvent être traitées aussi par exemple dans le cadre des OAP.

Les observations n°60, 286, 296, 334, 215, 383, 381, 26, 191, 245, concernent spécifiquement la Ville de Saint-Nazaire. Une étude, actuellement en cours, est menée sur la protection des arbres.
Aussi, en accord avec la Commune, la CARENE ne souhaite pas, pour le moment, apporter de réponse aux demandes formulées au sujet des EBC. Le PLUi fera l'objet d'une modification afin d'intégrer les résultats de cette étude.

1°) Observations et demandes de classer des arbres remarquables ou de classer des parcelles en EBC :
- classer un arbre remarquable, un chêne pédonculé (observation n° 60),
- classer un ensemble de chênes pour préserver l'esprit « campagne » et protéger la flore et la faune « attenante » (observation n° 286),
- classer en EBC la partie d'une parcelle actuellement occupée par un potager (obs. n° 296),
- classer en EBC une parcelle en partie boisée par crainte de voir supprimer les pins existants (obs. n°213 et 214),

En lien avec la Commune de Pornichet, la CARENE est favorable à instaurer un EBC suite à une vérification sur site constatant la présence de 11 arbres : 8 pins maritimes et 3 chênes verts justifiant un classement en EBC de la partie non bâtie de la parcelle AT 72.

- veiller au renforcement de la Trame Verte et Bleue (obs. n° 334),

2°) Observations contestant le classement des arbres et EBC chez les particuliers :
- les espaces boisés classés couvrent de nombreux espaces privés, l'intercommunalité « réduit ainsi sa responsabilité en termes de surface boisée sur les espaces publics » (obs. n° 221),
- le principe de répertorier les arbres de qualité situés chez les particuliers en EBC est remis en cause lorsque la collectivité réduit les EBC en emprise publique au profit d'opérations de promotion immobilière (obs. n°236).

La collectivité n'apporte pas de réponse spécifique à cette remarque.

3°) Observations pour demander la suppression du classement en EBC de certains espaces et du caractère remarquable de certains arbres, ou pour demander la constructibilité en EBC :
- retirer le statut d'arbres remarquables concernant sept chênes sur une parcelle au motif d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une violation de la Loi (obs. n°109 et 239),

Les arbres sont classés en EBC et non en arbres remarquables protégés. (Rappel du règlement du PLUi sur les EBC : il exige une étude phytosanitaire pour adapter le projet aux arbres identifiés dans les EBC)

- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle et d'un chemin d'accès existant (n°215),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle, en totalité ou en partie, pour y construire une maison (n°. 29 et 269),

Au regard des éléments transmis et en accord avec la Commune de Pornichet, la CARENE émet un avis favorable à la réduction du périmètre de l'EBC ; elle propose, après vérification sur site, un ajustement de celui-ci. De même, l'observation n°364 demande une réduction d'EBC pour la construction d'un gîte, la collectivité propose après vérification sur site un ajustement du périmètre.

- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle boisée pour y construire une maison, demande qui s'appuie sur une expertise phytosanitaire (n° 383),
- obtenir qu'une parcelle zonée en UHa3 mais concernée par un EBC soit constructible sur toute sa surface (n°. 381),
- retirer le classement en EBC sur l'ensemble d'une propriété : ce classement empêche le propriétaire de disposer librement de son bien et n'est pas justifié (n° 366),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle pour qu'elle devienne constructible (n°26),
- obtenir que deux parcelles boisées deviennent constructibles, comme deux autres parcelles situées en face (n° 55),

La cohérence de l'enveloppe urbaine du bourg serait en effet améliorée en incorporant ces parcelles à l'instar des parcelles voisines. Par ailleurs, l'assainissement collectif doit être amené dans la rue

ce qui justifie cette modification.

- obtenir qu'un EBC soit « repositionné » pour faciliter la construction d'une maison (n° 191),

4°) Autres observations sur quelques EBC :

- plusieurs parcelles boisées classées en AAb1 et auparavant en NF comportent la mention « Espace Boisé répertorié » : ce changement aura-t-il des conséquences remettant en cause le plan de gestion actuel sur lequel les propriétaires se sont engagés, avec des effets préjudiciables au niveau fiscal ? (n°316),
- demande de retirer le classement en EBC de quelques parcelles ou d'une partie de celles-ci pour réaliser un projet conçu précédemment consistant à installer des « tiny houses » (n° 52),

Au regard des éléments transmis et en accord avec la Commune de Pornichet, la CARENE est favorable à réduire le périmètre de l'EBC et propose, après vérification sur site, un ajustement du périmètre.

- demande de retirer le classement en EBC d'une parcelle dans sa partie Nord (ULb1) et conserver l'EBC dans sa partie Sud (NA2) : cette parcelle avait obtenu plus tôt le déclassement total de ses EBC par décision communale (n° 245).
- demande de préserver les espaces verts existants, véritables lieux collectifs d'activité et de proximité (n°219 et 243).

Sur le Parc Louis Mahé, la collectivité maintien son projet urbain qui a fait l'objet d'une modification approuvé le 28 juin 2016.

5°) Les propositions de l'association PROSIMAR (n°8 et n° 356)

L'association PROSIMAR a déposé un mémoire dans lequel elle fait des propositions précises et nombreuses relativement aux EBC : le principe général du projet présenté et décliné pour chacun des quartiers de Pornichet est celui de l'augmentation de l'espace ouvert et arboré et non la densification de l'espace bâti.

Les anciens lotissements Lande de Cavaro et Mercier bénéficient d'un zonage spécifique UBb3 ; leur caractère aéré et paysager est préservé au travers des règles de constructibilité définies en zone UBb3 (implantation en retrait, emprise au sol maximum de 20%, minimum d'espaces verts 60% …).

La collectivité, en lien avec la Commune émet un avis favorable au classement en EBC des espaces verts du Domaine des Thuyas comme proposé par l'association.

Thème 7 - Environnement, Zones Humides

5 observations : n°48-297-336-357-438

Parmi les 5 observations sur la préservation de la nature, l'association Bretagne vivante formule les remarques suivantes :

- Urbanisation : même si le taux d'urbanisation diminue par rapport aux années précédentes, il reste important et il n'est pas possible de continuer ainsi ;
- Protection des zones humides : les engagements restent faibles et les inventaires détaillés des zones humides ne figurent pas ;
- Gestion des ressources : la qualité de l'eau potable distribuée est une préoccupation et il convient de faire un état des lieux à l'échelle du bassin versant alimentant la CARENE (bassin de la nappe de Campbon) ; une mesure ambitieuse serait de restaurer le bocage sur les têtes de bassin versant et de mettre en place les modalités d'une transition agricole ;
- Trame Verte et Bleue : les éléments de connaissance des enjeux de biodiversité ne sont pas suffisamment détaillés et toutes les observations de l'association n'ont pas été prises en compte, notamment les listes d'espèces dont celles des oiseaux avec la LPO (erronées

dans le dossier) ; la trame littorale mériterait d'être détaillée ; il faut redonner aux ruisseaux leur fonction biologique et de milieu vivant, sur tout leur cours jusqu'à la mer.
Par ailleurs l'extension de la réserve Pierre Constant à Saint Malo de Guersac inquiète la société de chasse, de même que le développement du chemin dans le marais pouvant nuire à la biodiversité.

Pour les zones humides, la prise en considération par la CARENE, est détaillée dans l'annexe 1 du présent mémoire.

Pour ce qui relève de la qualité de l'eau potable, les travaux en cours, du SAGE en révision, ont vocation à traiter de ce sujet.
Le PLUi prend en considération les capacités d'alimentation en eau potable du territoire afin de garantir la cohérence du développement mais il n'a pas vocation à traiter de ce sujet en particulier.
A ce stade, il peut être indiqué que la CARENE (exploitant de la nappe de Campbon), en accord avec la CLE et la structure porteuse du SAGE (SYLOA) a souhaité confier au SYLOA une étude d'amélioration de la connaissance – diagnostic sur le fonctionnement global de la nappe-. Celle-ci est programmée pour 2020.

Les mesures d'accompagnement des têtes de Bassins versants (BV) sont déjà prises en compte par les 2 structures référentes des 2 bassins versants qui recouvrent la CARENE (CAP Atlantique pour le BV Littoral Nord et le Syndicat du Bassin Versant Brière-Brivet pour le BV Brière Brivet).En effet, les Contrats de Territoires respectivement portés par les 2 structures visent notamment des interventions bocages et restaurations des cours d'eau – têtes de BV.
Sur le BV Littoral la CARENE sera maître d'ouvrage des renaturations de cours d'eau.
Sur le BV Brière Brivet, le SBVB sera maître d'ouvrage.

A titre d'information, la CARENE, a engagé une démarche bocage sur l'ensemble du périmètre du PEAN de l'Immaculée à Saint-Nazaire.
Les correctifs seront apportés sur la liste des espèces.

Pour ce qui est du vaste STECAL de la réserve Pierre Constant à Saint-Malo de Guersac, ce périmètre sera considérablement réduit. Il s'agit d'une erreur d'appréciation qui sera corrigée au PLUi approuvé.

Thème 8 - Emplacements réservés (ER)
17 observations : n° 62, 159, 160, 236, 240, 266, 282, 284, 293, 331, 356, 357, 369, 398, 430, 436 et 448.
Ces observations sont diverses. Elles sont regroupées ci-après suivant par commune :

Commune de Besné
· demande de suppression de l'ER n° 16 considéré par l'intervenant comme non fonctionnel (obs n° 369).

L'emplacement réservé pourra être supprimé ; les services concernés ont validé le principe.

Commune de Donges
· demande de modification de l'ER n° 23 sollicitée par la Commune pour permettre l'extension du cimetière (obs n° 448).

Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

Commune de Pornichet
· demande pour connaître l'usage des élargissements de voies prévues dans le cadre des ER nos 34, 53 et 55 (observation 236),

Les emplacements réservés pour l'élargissement de voies correspondent à une traduction du plan de Déplacement communal.
Les avenues de la Pépinière, du Bois tout le monde et du Pouligou y sont recensées en tant qu'axes primaires ; elles sont destinées à être requalifiées pour permettre de développer les liaisons cyclables (bandes cyclables sur l'avenue de la Pépinière).

· demande de suppression de l'ER nº 46 en raison des travaux d'aménagement du carrefour des avenues des Gentianes et Villès Babin qui viennent d'être réalisés, en Juin 2019 (observation 240),

Il n'y a effectivement plus d'intérêt à maintenir l'ER, il sera supprimé.

· demande de modification de l'ER nº 50 parcelle AV 695 en limitant son emprise à une largeur de 2 m pour assurer un passage (observation 284),

La collectivité est favorable à la demande de modification de l'emprise de l'ER N°50 telle que proposée.

· demande de l'association PROSIMAR pour qu'une règle de protection soit précisée pour l'ER nº 54 (obs 356),

L'ER 54 correspond à la protection et mise en valeur d'un espace naturel et remarquable dont la protection est issue du règlement écrit du PLUi au titre de la zone NA2 et au titre de la loi littoral rappelée dans les dispositions générales.

· demande générale de l'association PROSIMAR pour l'établissement d'un plan de circulation intra-urbain pour Pornichet, plan annexé au PLUi. Cette demande se rapporte aux ER de la commune correspondant à des aménagements de voirie (obs 356).

Les ER pour l'élargissement de voies correspondent à une traduction du plan de Déplacement communal en complément du Plan d'alignement de la commune annexé au PLUi.

Commune de Saint-André-des-Eaux

· demande pour que les travaux d'aménagement de la route du Châtelier correspondant à l'ER nº 69 intègrent la réalisation de trottoirs et de passages pour piétons *jugés importants en raison du trafic existant sur cette voie (observation 62).*

Hors champ PLUi, ces aménagements seront à étudier lors de l'élaboration du projet

Commune de Saint-Joachim

· demande de suppression de l'ER nº 84 sollicitée par la commune, l'aménagement de voirie correspondant sur la RD 16 ayant été réalisé (observation 266),

L'emplacement réservé n°84 sera supprimé.

Commune de Saint-Malo-de-Guersac

· inquiétude de l'association de chasse sur le périmètre de la réserve Pierre Constant correspondant à l'ER nº 95, sur l'aménagement cyclable prévu en bordure du Brivet correspondant à l'ER nº 106 et d'une manière plus générale sur la création de chemins en zone humide en raison de la richesse de la biodiversité présente (observation 159),

· demande de renseignements sur la présence de l'ER nº 59 en fond de la parcelle AC 252 (observation 160).

· opposition des propriétaires concernés à la création du chemin correspondant à l'ER nº 110, en raison notamment de l'absence de justification (observations 282, 293 et 430),

· accord de principe pour la cession des terrains nécessaires aux aménagements prévus sur les ER nºs 115 et 116 (observation 398).

-L'emplacement réservé n°95 sera supprimé.

-L'emplacement réservé n°106 (aménagement cyclable et préservation des rives du Brivet) est conservé. Le projet de piste cyclable Mer-Brière le long du Brivet constitue en effet un projet structurant d'intérêt communautaire et s'inscrit plus largement dans la démarche Eau et Paysages du Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire. La CARENE souhaite donc maintenir les emplacements réservés afférents. Ce projet revêt une sensibilité particulière tant du point de vue des milieux traversés que des usages rencontrés et notamment des usages agricoles.
Une approche concertée et négociée du projet est donc menée par la CARENE sur la totalité du linéaire avec les professionnels agriculteurs, les usagers du marais (pêcheurs, chasseurs) ainsi qu'avec les professionnels du tourisme (promeneurs en barques, hébergeurs, …)
-L'emplacement réservé n° 110 sera supprimé.
-Pour l'emplacement réservé n°116, la Commune analyse avec attention la demande pour modifier l'emprise de cet ER.
-L'ER 115 est maintenu pour l'aménagement de l'allée de la Garenne

Commune de Saint-Nazaire

· demande pour connaître l'usage prévu de l'ER nº 121 (observation 331),

L'emplacement réservé n°121 correspond à la retenue du Crêpelet qui nécessite des études préalables pour être dimensionnée correctement, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

· demande du Club immobilier nantais pour connaître les équipements de voirie mis en place, sans toutefois identifier les ER concernés (observation 357).

La collectivité ne retrouve pas l'observation dans la contribution

Commune de Trignac

· demande de rendre constructible la parcelle BC 195 concernée pour partie par l'ER nº 148 (observation 436),

L'emplacement réservé n°148 (aménagement cyclable et préservation des rives du Brivet) est maintenu. Le projet de piste cyclable Mer-Brière le long du Brivet constitue en effet un projet structurant d'intérêt communautaire et s'inscrit plus largement dans la démarche Eau et Paysages du Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire. La CARENE souhaite donc maintenir les emplacements réservés afférents.

· Par ailleurs la Commune suggère la création d'un Emplacement Réservé permettant l'accueil de camping-cars, près de la rue du Brivet.

Un emplacement réservé sera créé à cet effet.

Thème 9 - Habitat

23 observations : n° 32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463

Ces observations abordent différents sujets qui demandent des réponses :
- Changement de destination : obs n°164, 247, 325, 335, 170

La première contribution fait suite à une mauvaise compréhension de la disposition. Le bâti identifié en bâti patrimonial et localisé en zone A peut faire l'objet d'un changement de destination vers du logement et/ou de l'hébergement hôtelier et touristique.
L'observation n°325 correspond à un patrimoine déjà repéré sur le PLUi ; il n'y aura pas de fiche complémentaire mais le changement de destination du bâti est bien autorisé.

Les observations 247, 335, et 170 ne concernent pas la catégorie « changement de destination »

- Hauteur et limites séparatives : obs n°190, 419, 53,
- Conserver l'architecture existante, mieux encadrer le bâti contemporain à venir: obs 307, 463

Le règlement écrit a été conçu de manière à favoriser une densification douce des secteurs respectueuse des caractéristiques urbaines et architecturales existantes tout en permettant des évolutions raisonnées et des architectures contemporaines. Pour compléter cette référence, se référer au Thème 11 – Règlement écrit.

- Réhabilitation, Rénovation : obs 71, 93,

L'observation n°71 porte sur un bâtiment concerné par un linéaire commercial de type 3; elle, nécessite une analyse pour définir si une activité para médicale peut être considérée ou non comme une activité commerciale et ainsi être autorisée à changer de destination. A priori, une activité para médicale pourrait ne pas être considérée comme une activité commerciale ; aussi, le changement de destination en habitation serait possible. Cette interprétation sera stabilisée et induira des précisions dans le règlement, le cas échéant.
Pour l'observation 93, le zonage proposé permet une rénovation du bâti existant.

- Limiter l'urbanisation : 79, 463,

Afin de rationaliser le foncier, l'agglomération a mis en œuvre depuis quelques années, une politique de l'habitat et des moyens financiers volontaristes. Dans une logique de réduction de 35% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, le PADD fixe pour objectif de tendre vers une urbanisation située à 60% dans l'enveloppe urbaine et 40% en extension. L'une des orientations de l'agglomération est de rechercher la densification, particulièrement en renouvellement urbain et de manière adaptée à chaque commune. La priorité étant donnée au développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine à proximité des centralités. Ainsi, à l'échelle de l'agglomération, il a été fixé des objectifs de densités résidentielles brutes minimum en conformité avec le SCOT:
- Renouvellement urbain : tendre vers 40 logements par hectare sur l'ensemble du territoire
- En extension : tendre vers 40 logements par hectare pour Saint-Nazaire et 20 logements par hectare pour les autres communes

- Dossier PROSIMAR : l'observation 356 appelle des réponses sur de nombreux sujets *(dont entre autres l'habitat).*

Le secteur de Sainte Marguerite est constitué de différentes entités définies soit par l'analyse des typologies soit par l'expression d'un ressenti, d'une ambiance. La préservation des ambiances et des caractéristiques des secteurs a conduit à définir des règlements différents. Ainsi, le secteur UBa4 correspond aux secteurs d'extension des centres villes et cœurs de quartiers, secteurs principalement pavillonnaires dont l'objectif est de maitriser une construction raisonnée en imposant notamment des règles de retrait plus contraignantes pour les immeubles collectifs.
Les zones ULb sont spécifiques et correspondent à la frange littorale dont l'un des objectifs est de maintenir une perméabilité vers la mer. Il ne serait pas cohérent d'élargir ces zones ULb au-delà de la frange littorale.

Pour une meilleure compréhension, le règlement écrit du PLUi précisera effectivement que la zone UHA1 correspond aux villages mais également aux parties urbanisées en périphéries de la zone agglomérée

NOTA :
L'observation 110 comporte des documents d'analyses succincts du PLUi, dont une partie sur l'habitat, qui s'ils n'impliquent pas de réponse, méritent une attention particulière sur

les remarques et propositions qui pourraient être prises en compte.

Cette riche contribution n'appelle pas de réponse directe de la collectivité toutefois des réponses sont apportées au travers des observations ci-dessus, notamment en termes d'architecture contemporaine, de spécificités communales…

L'observation 351 mentionne un coût élevé de l'immobilier pour les jeunes ménages.

Cf annexe 1 : Premiers éléments de réponse aux services de l'Etat – volet habitat

Thème 10 - Opérations d'aménagement et de programmation – OAP

41 observations :n° 4-44-45-53-65-94-95-98-101-102-117-142-143-144-179-222-235-237-243-244-252-253-254-270-292-294-309-320-340-343-355-356-365-374-375-378-408-418-442-444-456 :

Les 41 observations portent sur les 10 OAP suivantes :

· OAP 2 Pré Allain, Saint-André-des-Eaux (45 94 101 102 143 329 374) : les riverains de l'OAP s'inquiètent de sa proximité avec leur habitation et demandent de réduire les objectifs de densité et la hauteur maximale autorisée sur le secteur en appliquant les règles de la zone UBb2 ; ils demandent de limiter la suppression des arbres anciens et de créer la liaison douce en concertation avec eux ;

Il faut rappeler que l'OAP a été modifiée par rapport au PLU actuel puisque les hauteurs ont été diminuées. Aujourd'hui, elles sont réglementées à 6m minimum et 10m maximum. De plus, cette zone se situe aujourd'hui dans le périmètre du centre-bourg et par conséquent doit répondre aux objectifs donnés par le PADD d'intensifier les bourgs. Cependant, les arbres de haute tige seront conservés et l'espace vert est maintenu avec un statut privé ce qui sera modifié dans le texte de l'OAP.

· OAP 14 Près de l'Etang, Pornichet (222 237 270 309) : trois personnes, ayant des terrains construits ou non dans la partie nord de l'OAP, demandent que le classement de leurs terrains passent de 2AUa en 1 AUa, en gardant la maîtrise foncière afin de pouvoir construire rapidement ; ces parcelles sont desservies par un chemin privé et par les réseaux ;

La CARENE, en accord avec la Commune conserve le classement en 2AU. Cette décision est notamment motivée par la nécessité de mener des réflexions globales sur les accès. Il est rappelé que le règlement écrit de la zone 2AU permet l'évolution des bâtis existants (rénovation, extension).

· OAP 21 Petit Canon, Pornichet (330) : une personne demande d'inclure sa parcelle HO 559 dans l'OAP ;

La parcelle est trop éloignée du projet pour que cette intégration soit cohérente avec le zonage arrêté.

· OAP 26 quartier maritime et portuaire, Saint-Nazaire (292, 355) : l'association du Petit Maroc indique que la notion d'interface réservée aux secteurs de contacts et d'échanges ne paraît pas adaptée à leur quartier ;

La question de l'insularité mise en avant par l'association est un état de fait ; effectivement, l'accessibilité au petit Maroc, n'est possible que grâce aux ouvrages maritimes. Mais cette caractéristique du quartier est aussi un atout pour sa préservation. Le PLUi n'a pas vocation à remédier à ce type de « difficulté» liée à une réalité infrastructurelle.
L'association remet en cause la partition en deux zonages distincts (UAa1 et UAd2) qui pourtant ont leur légitimé car recouvrant des identités différentes :
-la zone UAa1 correspond au centre-ville élargi et s'organise en 2 espaces

- la trame urbaine du quartier, déjà constituée ; qui comprend, notamment, les maisons de la Reconstruction. Le tissu est très homogène.

- une partie en surplomb sur le rocher

-la zone UAd2 qui englobe le quartier maritime et portuaire, toute la partie autour du bassin, l'avant-port et l'estuaire ainsi que le plateau du Petit Maroc.

Ce secteur lui-même offre deux typologies différentes :

-une partie en exploitation portuaire comprenant notamment les « accès de service »

-des entrepôts et la rue neuve autour de l'opération Silène.

D'un point de vue géographique, cet espace est en contrebas du rocher, très proche de l'eau.

Le zonage du PLUi s'appuie donc sur des spécificités bâties, ce qui permet de conforter les caractéristiques et l'identité du quartier.

Or, l'association propose un zonage qui fait abstraction de la partie « mutable » de l'avant-port.

La crainte de la remise en cause du stationnement sur voirie (notamment rue de l'écluse, rue de la veille église, place de la rampe) est infondée. Le durcissement des règles de stationnement concerne uniquement les projets de constructions neuves et n'impacte pas le stationnement existant sur voirie.

Sur la question du patrimoine, une étude est en cours par la DRAC (Direction régionale des Affaires culturelles) pour le classement de l'usine élévatoire et du bâtiment des Services sanitaires, de façon totalement indépendante de la démarche PLUi ; et en cas de classement, il sera naturellement repris dans le document de planification.

· OAP 29 avenue des Evens à Pornichet : des riverains demandent de respecter les préconisations de l'AVAP pour le bâti et de conserver le parc boisé le plus naturel possible ;

L'OAP ne va pas à l'encontre de l'AVAP, cette dernière sera prise en compte lors de l'élaboration du projet.

· OAP 31 Leroy- Plaisance, Pornichet (320) : les riverains et les habitants (dont les habitations sont incluses dans l' l'OAP) s'inquiètent de la densité de l'OAP et de la création de la voie inter-quartiers ;

La densité définie dans l'OAP est adaptée au tissu environnant pour permettre, d'une part, de développer des formes d'habitat mixte (habitat individuel du côté de l'avenue de Saint Sébastien et habitat collectif côté avenue de l'hippodrome) et d'autre part de créer des percées visuelles nord-sud. L'aménagement de ce site permettra également d'améliorer le maillage des liaisons piétons/vélos à l'échelle du quartier et de la ville

· OAP 33 Saint-Sébastien sud, Pornichet (418) : une personne s'oppose aux principes d'aménagement : les objectifs généraux de la planification de la fiche explicative sont peu convaincants, imprécis et contradictoires, et ne prennent pas en compte la réalité et les besoins collectifs du quartier ; le projet tel que présenté n'est pas réellement justifié et porte atteinte à la qualité de vie de manière disproportionnée par rapport aux objectifs poursuivis ;

Cette opération s'inscrit dans la continuité du lotissement des Jardins de l'estran réalisé en 2016 et qui se situe à proximité du cœur de quartier de Saint Sébastien. L'aménagement de ce site permettra de produire de nouveaux logements à proximité des services et des transports en commun présents sur l'avenue de Saint-Sébastien. Il finira de connecter l'ensemble du tissu environnant par un maillage piétons/vélos, maillage qui ne peut aujourd'hui être réalisé sur l'allée des Piverts en raison de son caractère privé. L'aménagement de ce site doit être réalisé dans le respect du tissu existant. C'est pourquoi une OAP a été définie pour, d'une part, permettre une opération d'aménagement d'ensemble sur un périmètre cohérent et lister des intangibles tels que notamment préserver la trame paysagée et boisée, privilégier une typologie pavillonnaire. Ces

contraintes contextuelles justifient une densité adaptée de l'ordre de 30lgts/ha.

· OAP 39 Aisnes, Trignac (365 375 442 444) : les 84 membres de l'association du bout d'Aisnes demandent la suppression de cette OAP (terrains hors agglomération constituant un corridor écologique) ; la commune de Trignac (obs 444) demande également la suppression de l'OAP ;

L'OAP sera supprimée, afin de respecter la charte du Parc de Brière, une partie est reclassée en AA1b et le secteur Ula est maintenu.

· OAP 42 Ilôt Grée, Saint-Malo-de-Guersac (144 252 253 254 343) : les propriétaires d'une grande partie des terrains demandent que certaines contraintes soient supprimées et que le périmètre du projet soit réduit, car elle impose des contraintes abusives au projet privé et pénalise le modèle économique du projet : supprimer l'exigence de vue depuis la RD 50, pas de parkings mutualisés des deux côtés, accès seulement par la rue Laennec puis accès routier à chaque lot disposant d'un garage, suppression de l'îlot central de verdure, pas de piste cyclable ouverte à travers l'îlot ; les propriétaires des parcelles AI 3 1 4 361 5 6 constituées de fonds de jardin demandent leur exclusion de l'OAP ;

La CARENE, en accord avec la Commune répond favorablement à la demande d'exclusion des parcelles AI 1-3-4-5-6 et 461 du périmètre de l'OAP.
Sur les intentions d'aménagement inscrites dans l'OAP, la Commune rappelle que celles-ci ont été reprises des études du Plan Urbain Communal (PUC), élaboré en concertation avec les habitants, qui donne une vision prospective du développement du territoire sur différents sites de projet et validé en conseil municipal. Les principes d'aménagement de l'OAP sont donc maintenus.

· OAP 47 Clos Miraud 2, Chapelle-des-Marais (65) : un riverain s'inquiète pour sa perte de tranquillité et demande une concertation pour le projet de liaison douce.

Lors de l'élaboration du projet, la Commune s'engage à tenir informer la population sur l'évolution du secteur.

Par ailleurs,

· deux communes demandent la création d'une nouvelle OAP sur leur territoire :

◦ La commune de Saint-André-des-Eaux demande la création d'une OAP dans le zonage UBb2 de la ZAC Ilôt du Pré du Bourg (+ obs 98) avec les caractéristiques suivantes : mixité de forme urbaine permettant des toits à deux pentes et non exclusivement des toits en terrasse ; hauteurs maximales des constructions : 4,5 mètres pour H1, 9 mètres pour H2 ; hauteurs maximales pour les bâtiments collectifs : 7 mètres pour H1, 11 mètres pour H2, ces derniers devant être localisés dans la continuité des plus hauts volumes des bâtiments préexistants près de l'opération « Pré Saint André » ; cette demande permettra de répondre à la demande de desserte exprimée par l'observation 98

◦ La commune de Montoir-de-Bretagne demande la création d'une OAP au Champ Rocheau, dont elle joint le plan de ce projet.

Cette nouvelle OAP sera insérée dans le PLUi approuvé.

· Quatre communes émettent des observations sur les OAP suivantes :

◦ OAP 5, 6, 7 à Saint-André-des-Eaux : la commune demande que soit retirée la notion de bande de 20 mètres dans le zonage UAb4 et que, dans ces OAP, la hauteur maximale des bâtiments collectifs soit limitée à 7 mètres pour H1 et à 11 mètres pour H2 ; pour les sites de Blanche Couronne nord et sud et de Anne de Bretagne nord et sud, elle

demande de remplacer le pourcentage de réalisation des « logements prévus en accession locatif sociale » par « logements prévus en accession aidée » ;

Le règlement sera modifié afin de prendre en compte cette demande.

◦ OAP 25 Gavy, Saint-Nazaire : la Commune demande une adaptation de l'OAP du secteur de Gavy et du règlement de la zone NA1, afin de tenir compte des études en cours et permettre notamment l'implantation d'une base nautique près de la plage de Porcé ;

La modification sera apportée dans le PLUi approuvé afin de permettre la mise en œuvre de ce projet.

◦ OAP 51 les Clos Galants est, Donges : la commune demande que le principe de respecter un épannelage progressif depuis le secteur des Clos Mignons vers la rue des Écoles devienne un intangible du projet ;

La modification sera apportée dans le PLUi approuvé.

◦ OAP 55 Océane-Acacias, Trignac : la commune demande de différencier les secteurs déjà urbanisés en UAc2 de ceux actuellement en friches 1AU4 et de calquer la limite entre les zones sur les limites du PLU en vigueur sur Trignac ; elle demande de porter la limite de la zone 1AU4 en appui de la voie ferrée Paris – Le Croisic,

La modification sera apportée dans le PLUi approuvé.

· Des PPA émettent des observations sur les OAP suivantes :

◦ OAP 12 Brais nord, Saint-Nazaire : le Conseil départemental (CD 44) indique que, une fois urbanisé, ce secteur présentera toutes les caractéristiques d'une agglomération et que la limite d'agglomération devra donc être repoussée pour englober l'OAP jusqu'au giratoire ;

Hors champ PLUi. Ce sujet sera étudié lors de l'élaboration du projet par les collectivités concernées

◦ OAP 19 Butte d'Ermur, Pornichet : la Chambre d'agriculture considère que la réalisation de l'OAP entraînera une perte totale des espaces agricoles exploités et demande la préservation de cet espace par un reclassement en A, au moins sur la partie nord du site ;

Il n'y a pas plus d'impact qu'avec le PLU actuel puisque la zone y était déjà classée en zone AU. Cependant, la zone 2AU a été légèrement réduite afin de conserver une cohérence avec le bloc agricole nord et préserver son rôle de maillon de corridor écologique.

◦ OAP 41 les Dabonnières, Saint-Malo-de-Guersac : le CD 44 souhaite que ce secteur soit desservi au maximum par deux accès sur la RD 50 ;

Il s'agit d'un oubli, d'une flèche d'accès, dans la représentation graphique; celle-ci sera intégrée dans le schéma d'aménagement au niveau de la RD50 pour correspondre à la légende.

◦ OAP 48 les Hameaux du Parc, Besné : le CD 44 demande de traduire dans l'OAP le risque de déversement du trop-plein des bassins de rétention d'eau mis en place près *de la RD 773 ;*

Hors champ du PLUi (en relation avec l'autorisation loi sur l'eau de la ZAC).

◦ L'État signale que 12 OAP sont concernées par les risques d'inondation ou technologiques et que les inventaires des zones humides ne sont pas pris en compte. Il fait des observations détaillées sur la plupart des OAP dans son annexe technique.

De plus il signale que l'OAP du Petit Canon empiète sur la coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire ;

Pour les OAP concernées par les risques, ces dernières seront précisées et complétées par les informations utiles caractérisant et définissant la nature et les enjeux risques qui s'appliquent à l'OAP concernée.
Comme indiqué en préambule, l'annexe technique développe et précise les attendus de l'avis du Préfet auquel il est fait réponse dans le présent mémoire. La prise en considération des éléments de détails de l'annexe sera explicitée dans le dossier d'approbation.
Pour l'OAP du Petit Canon, cette dernière a été conçue sur des limites naturelles qui permettent in situ de fixer définitivement une fin à l'urbanisation sur des éléments tangibles de paysages et ou de bordures telles que des chemins, des haies, des clôtures …. Il est donc souhaitable de conserver ce parti pris de délimitation.
Pour autant pour assurer la compatibilité au SCoT, la coupure d'urbanisation sera redéfinie (cf annexe 1 note spécifique d'application de la loi littoral pour répondre aux observations de l'Etat.)

Thème 11- Règlement écrit
38 observations : n° 8–9-110-122-147-149-169-228-229-234-246-271-279-280 290-292-294-300-302-314-328-339-349-350-356-357-360-382-385- 397-400-404-408-413-434-444-449-454

Ces observations touchent précisément à certains articles du règlement écrit, sachant toutefois que certains sujets relatifs au règlement ont été classés dans d'autres rubriques, notamment celles des Opérations d'Aménagement et de Programmation, voire des modifications de zonage qui lui sont très liées :
1°) Certaines demandes relèvent d'une adaptation, d'une modification du règlement, voire d'une demande de dérogation à tel article du règlement, le plus souvent dans l'intention de réaliser un projet personnel de construction, disposer plus librement de leur bien ou profiter de leur environnement ; voici ces demandes :
- revoir la rédaction de l'article du règlement de la zone UBa2 concernant les voies d'accès (observation n°9),
- revoir les règles de construction en limite séparative (obs n°122),
- permettre de construire en zone AA1b une clôture « style PVC » pour réduire les vis-à-vis à un endroit où des arbustes pousseraient difficilement (n°328),
- autoriser en zone UBa1 l'édification d'une clôture à 2m05 de hauteur (n°382),
- autoriser les constructions au-delà de la limite de la bande constructible des 30 mètres prévue dans le règlement en zone UHa1 et zone UHa3 (n 169 et 234), et de la bande constructible des 40 mètres en zone UIa (n°404),
- donner la possibilité de construire en limites séparatives latérales en zone UBa2 comme cela est possible en zone UBa1 et UBa5 (n° 229),
- réduire à moins de 60% l'emprise au sol des constructions et réduire leur hauteur en zone UIa (n°149),
- augmenter les possibilités de construire en zone UHa3 en permettant que l'emprise au sol de 30% puisse s'appliquer sur la totalité d'une parcelle : le règlement s'appliquant à cette zone en matière d'emprise et d'implantation restreint trop fortement la possibilité de construire sur une parcelle compte tenu de la configuration de celle-ci. (n° 434),
- permettre la construction d'un garage attenant à une maison sur une parcelle classée en zone AA1 (n°290),
- autoriser une propriétaire d'une maison en rénovation, située en zone AA1a, à réaliser son projet d'y accueillir des personnes âgées non dépendantes (n°228),
- revoir le règlement de la zone AA1a pour limiter les possibilités d'y installer des logements (n° 454),

- obtenir des renseignements sur les échéances prévues pour l'évolution de zones AB (n°339),
- modifier le libellé attaché à la maison sise sur la parcelle 132 AT 50 en supprimant la mention « patrimoine agglomération estuarienne (…) et lui donner ainsi le même statut que la maison voisine, les deux maisons mitoyennes formant un même ensemble (n°302),
- refuser le classement d'un domicile en « bâti patrimonial » sans qu'il y ait eu une information préalable, une rencontre, un débat (n°350),
- veiller à ce que l'application des dispositions réglementaires favorise une bonne gestion du chemin côtier (n° 147),
- refuser la création d'un chemin piéton sur une propriété privée à proximité de bâtiments agricoles (n°246),
- supprimer un linéaire commercial en raison d'un changement de destination de locaux (n°400).

L'auteur de l'observation n°449 précise qu'il a engagé des frais sur sa parcelle pour la rendre viable mais en raison de son classement en zone UIa, l'implantation d'une construction est problématique : il estime, de ce fait, avoir subi un préjudice.

Il est impossible de répondre favorablement à des demandes « personnelles ».
Le règlement du PLUi a fait l'objet d'un premier travail en atelier technique (avec les instructeurs des Communes) puis, par thématiques, avec le COSUIV (comité politique de l'élaboration du PLUi) qui en a validé les grands principes ; ainsi le choix a été fait, notamment :
- de privilégier la plantation de haies en zone AA1b et d'éviter le PVC pour assurer au mieux l'intégration des clôtures dans l'environnement [n°328];
- d'éviter la réalisation de clôtures trop hautes (hauteur maximale fixée à 1,80m en limite séparative, dans la plupart des zones)[n°382] ;
- de préserver les caractéristiques des tissus bâtis (en périphérie par exemple, le retrait par rapport aux limites séparatives permet de maintenir une certaine perméabilité sur les jardins mais aussi l'intimité de chacun) [n°122, 129]
- de construire de façon raisonnée dans les villages et hameaux pour limiter le mitage des campagnes et conserver un cadre de vie plaisant, en imposant une bande constructible [n 169, 234, 404];
- d'autoriser la réalisation d'un seul logement de fonction lié à l'exploitation agricole mais de laisser la possibilité d'en créer un second lors de regroupements d'exploitants, afin de bien prendre en compte la réalité économique [n°454].

Certaines règles diffèrent des PLU précédents car un travail d'harmonisation entre les Communes a été réalisé pour des secteurs présentant les mêmes typologies ou caractéristiques paysagères (ex îles de Brière) [n°149].
A contrario, quelques règles particulières émanent de la volonté des Communes de répondre aux spécificités de leur territoire (n°9).

Les corrections demandées, liées à des erreurs matérielles seront prises en considération dans le dossier d'approbation [n°302].

Certaines observations n'appellent pas de réponse particulière, étant plus de l'ordre du constat ou du souhait [n°147] ;
D'autres ont simplement pour objet une demande d'information [n°339, 350]

En accord avec la Commune concernée, l'observation n°400, sera prise en considération et le dossier de PLU sera modifié en conséquence ;

Enfin, il convient de signaler que l'observation n°246 est liée à une erreur constatée sur la carte interactive mise à disposition du public.

2°) Demandes et observations produites par des particuliers portant sur des questions d'ensemble :

- Le projet de PLUi supprime la coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire, ce qui est contraire aux préconisations du DOO du SCoT (n°385).

Au regard de l'ensemble des prescriptions existantes à reporter sur le plan de zonage et afin de garantir la lisibilité de l'information, la collectivité a fait le choix d'une cartographie propre à l'application de la Loi Littoral (y compris coupures d'urbanisation) dont les prescriptions s'imposent aux autorisations d'urbanisme .Elles sont rappelées dans les dispositions générales du règlement écrit.

- Au sujet des clôtures, comment la CARENE contrôlera-t-elle les clôtures, particulièrement en zone UBa4 dont le règlement demande d'éviter la fermeture des paysages en limitant les clôtures opaques ? (n°271).
- Au sujet des clôtures en zone AA1b, pourquoi imposer du grillage dans les cinq premiers mètres en limite séparative et laisser le reste en composition libre ? Il serait préférable de favoriser une continuité de matériaux identiques sur l'ensemble de la limite séparative et privilégier le bois en secteur agricole ou un muret de pierre lorsque le lieu s'y prête (n° 279).

Les règles d'implantation sont liées au principe suivant : « Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse. ». Un grillage n'est pas imposé systématiquement dans les 5 premiers mètres. Tout dépend donc du retrait ou non de la construction.

- Une personne s'interroge sur la nécessité pour les communes d'édicter des règles en matière de clôtures, elle évoque la hauteur des constructions en lien avec la réglementation RT2012, et elle estime que « sur trois points (le zonage, les matériaux interdits et dits médiocres, l'interdiction des toitures blanches), le PLUi ne part pas sur de bonnes bases et ne fait que reprendre des extraits copiés tels quels des anciens PLU : différences de traitement des communes, illégalité de l'interdiction de matériaux, frein de la transition écologique(…) » (n°110).

Ces règles se justifient pour préserver les spécificités des secteurs et leur ambiance. Ces règles existaient déjà dans le PLU actuel et n'ont pas empêché les différents projets autorisés de respecter les normes RT 2012

- Au sujet du patrimoine bâti de Pornichet, pourquoi interdire les vérandas visibles de l'espace public dès lors qu'elles s'inscrivent dans la qualité architecturale du bâtiment ? (n°314).

La remarque est jugée pertinente ; un assouplissement de la règle sera apporté dans ce sens.

- Il est demandé le retrait de l'article 2 du règlement de la zone UBb3 qui autorise les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts etc. (n°280).

La nouvelle nomenclature crée des confusions pour beaucoup ; l'artisanat de production fait désormais partie de la destination « Activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous-destination « Industrie » ; il convient donc d'autoriser l'industrie pour autoriser l'artisanat de production.

3°) Demandes et observations présentées par les associations et par les organismes professionnels :

- Des habitants du Petit Maroc demandent que soit créé un secteur UA1pm avec les règles spécifiques au quartier et ils estiment que le règlement du secteur UAd est très imprécis quant au devenir du quartier (n°292).

- L'association PROSIMAR (n° 8 et n° 356) présente quelques réflexions de portée générale d'une part et des remarques concrètes de détail d'autre part :

1. Réflexions de portée générale sur la densification, l'orientation urbanistique, AVAP, EBC, division foncière, patrimoine naturel et paysager, patrimoine urbain et architectural,
2. Sur le Règlement graphique [Commune de Pornichet],
3. Sur le Règlement écrit,
4. Sur les OAP,
5. Conclusions.

Toutes ces réflexions sont accompagnées d'exemples précis avec des plans détaillés et des propositions de modifications.

-En ce qui concerne la demande de l'association des habitants du Petit Maroc, se reporter aux commentaires relatifs à l'OAP n°26.

-Les observations de l'association PROSIMAR amènent les commentaires suivants :
Concernant le règlement écrit sur les toitures, il est rappelé que des dispositions spécifiques sont édictées pour la Commune de PORNICHET

Concernant l'OAP sur la tranche 3 ZAC Pornichet Atlantique, il est confirmé que la trame boisée au centre et en périphérie est classée en EBC. Il est également confirmé que la tranche 4 n'est pas une zone humide conformément à l'étude d'impact réalisée sur le site dans la cadre des dossiers de création et de réalisation de la ZAC et dans le cadre de la mise à jour du Dossier Loi sur l'Eau.

Concernant l'OAP des Evens, l'intérêt général de l'opération a été rappelé dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU.

L'OAP Ilot Gambetta intègre la requalification paysagère du bd du Baulois et la requalification d'un parking paysager d'entrée de ville

La programmation des logements notamment au travers des OAP respecte un rythme de construction de 150 lgts /an sur l'échéance du PLUi

- ATLANSUN (obs. n° 349) estime que, dans le projet de PLUi, la disposition générale "art 2.3.6.2. Installations de dispositifs d'EnR", qui introduit une obligation pour un certain nombre d'opérations de produire 25% d'énergie renouvelable, constitue une excellente disposition, et qu'il est souhaitable d'élargir la disposition générale de cet article à toutes les destinations de bâtiments, en intégrant les services et les activités commerciales.
- SYDELA (Syndicat Départemental d'Énergie de la Loire Atlantique) (obs n°360) :

Le SYDELA rappelle le texte de l'article 2.3.9.2 des Dispositions générales du Règlement relatives aux Installations de dispositifs d'EnR dans les zones UE et suggère de ne pas restreindre la disposition de l'art. 2.3.9.2 aux seuls bâtiments industriels (dont l'artisanat productif) mais d'y inclure aussi les bâtiments commerciaux et de service.

Il s'agit d'une bonne suggestion mais dont la pertinence locale demande à être vérifiée.

- PBN (Société des Produits Bitumineux Nantais) (n°300) :

La Société PNB qui dispose d'une centrale d'enrobage à chaud à Montoir-de-Bretagne, sur les parcelles appartenant au Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire demande une modification du Règlement écrit de la zone UEe : il s'agit d'apporter un complément à son article 2.2 "pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur les constructions possibles dans cette zone".
L'article 2.2 de la zone UEe serait ainsi rédigé:
« 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions
Sont autorisés (…)
- Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés *ou en lien avec les activités industrielles de la zone;"*
- Les constructions destinées à la restauration (…) »

Le règlement sera modifié dans ce sens.

- SONADEV (n° 294) :
la SONADEV demande que des rectifications soient prises en compte dans le futur PLUi.
Ces demandes de rectification sont présentées dans le cadre des projets qui lui ont été confiés et qui concernent les concessions d'aménagement mentionnées dans son courrier.

Les différents points soulevés par la SONADEV ont été analysés et la majorité sera prise en compte ; le dossier d'approbation du PLUi intégrera les évolutions nécessaires.

Le GPMNSN (Le Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire) (obs n° 408) a remis un courrier daté du 8 Août 2019 dans lequel sont listées toutes les questions ayant fait l'objet de nombreux échanges entre le GPM et la collectivité:
- Emplacement Réservé pour un port de plaisance,
- Orientation d'Aménagement et de Programmation "Quartier Maritime Portuaire",
- Secteur avant-Port,
- Zone UEm,
- Réserve foncière de Locherais,
- Développement sur la ZIP de Montoir-Donges,
- Et quelques points divers sur le règlement UEe1.

Concernant l'emplacement réservé : Au regard des études en cours, il apparait souhaitable de maintenir l'emplacement réservé. En effet bien que les études techniques en vue de la réalisation d'un port de plaisance sur l'Ilot concerné, n'aient pas permis de conclure à la faisabilité financière à court terme d'une telle infrastructure sur le site, le projet urbain global de la Ville de Saint-Nazaire implique que ce secteur bénéficie d'une maîtrise foncière au bénéfice de la Ville. L'intention d'un projet urbain d'ensemble sur ce secteur étant bien réelle.
Les orientations urbaines sur le secteur visent potentiellement la construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification le cas échéant de logements intégrant la mixité sociale…
Aussi compte tenu des réflexions qui se poursuivent, il apparait important de conserver cet ER au bénéfice de la ville de Saint Nazaire en en modifiant la destination : « pour la construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification le cas échéant de logements intégrant la mixité sociale » afin, de permettre la mise en œuvre d'un projet urbain global et cohérent de valorisation à l'échelle du quartier Maritime et portuaire.

OAP « quartier Maritime portuaire »: La rédaction des intangibles du projet est d'ores et déjà suffisamment souple pour permettre la définition d'un projet urbain dans ce cadre.
Concernant plus spécifiquement le devenir de la capitainerie, la rédaction de l'OAP n'interdit ni l'extension ni la démolition. Il n'y a donc pas lieu de modifier ces éléments qui sont compatibles avec les demandes exprimées par le Port.

Secteur avant-port et projet de « bâtiment signal », la proposition de rédaction de Nantes Saint-Nazaire Port ne permet pas de garantir la densité et l'animation urbaine souhaitée dans les secteurs de projets. Aussi il n'est pas prévu d'y répondre favorablement
Pour mémoire, le PLUi prévoit pour toute la zone UAd, que les entrepôts sont possibles à condition :
- *Qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de ces activités*
- *Qu'ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,*
- *Que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant*
- *qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant*

Zone UEm : Ce secteur d'interface entre la ZIP et le secteur habité et urbain de la Ville de Saint-Nazaire n'a pas vocation à accueillir massivement des activités productives industrielles et artisanales. Il s'agit bien d'un secteur composite, d'activités tertiaires de l'industrie et de l'artisanat de production associées à des entrepôts. Par ailleurs le développement du site de Stock Ouest est avant tout obéré par le PPRL du fait du risque de submersion marine. Les collectivités proposent à NSNP de s'associer à une démarche, dont l'Etat est partie prenante, de recherche de solutions pour mieux aménager de manière résiliente ce secteur soumis à aléas forts de submersion marine. L'objet est de pouvoir développer au mieux ce site dans le cadre de l'AMI "Mieux aménager les secteurs soumis aux risques naturels". Si un projet ou des destinations différentes de celles autorisées émergeaient des réflexions engagées, le PLUi pourra être modifié en conséquence.

Réserve foncière du Locherais : Le choix stratégique de la zone AB correspond à l'échéance de la conception puis de l'aboutissement des procédures afférentes à un projet d'urbanisation de ce secteur. Aussi, la CARENE ne souhaite pas répondre favorablement à la demande du Port qui consisterait à affecter un zonage plus rapidement opérationnel à ce secteur. La CARENE considère qu'un projet porté par le Port et bénéficiant d'un intérêt général emporterait une mise en compatibilité du PLUi. Dans l'attente d'une telle procédure et en compatibilité avec le PADD, qui vise à garantir la lisibilité aux agriculteurs, le zonage AB apparaît plus approprié pour ce secteur.

Développement sur la ZIP de Montoir, identification des cours d'eau et zones humides : cette demande apparait incompatible avec différents avis qui, a contrario, demandent que les cours d'eau issus du RUCE soient bien repris au règlement graphique.
Il est ici rappelé que les modifications de cours d'eau répondent à une procédure spécifique qui permet chaque année d'actualiser le RUCE. Il appartient donc au PNSN de solliciter cette modification dans le cadre requis.
Il est rappelé que les dispositions générales du règlement précisent que les prescriptions s'appliquant aux cours d'eau ne concernent pas les ouvrages techniques.
Pour ce qui concerne la demande exprimée par le PNSN de supprimer les Zones Humides du périmètre de la ZIP Montoir – Donges, ici aussi cette demande apparait incompatible avec les avis émis notamment par l'Etat et la MRAE. La CARENE propose donc, pour rendre le PLUI cohérent, de maintenir l'identification des ZH au règlement graphique. La réglementation qui sera applicable au PLUi approuvé prend en compte les cas particuliers comme par exemple : les ZH identifiées à l'inventaire SAGE mais déjà artificialisées ou encore les ZH incluses dans des zones U et 1AU bénéficiant d'une autorisation loi sur l'eau en vigueur ayant réglementé les impacts sur les zones humides pour lesquelles, seule ladite autorisation s'appliquera.

Pour les chemins protégés : il s'agit notamment d'itinéraires de randonnées ou grandes randonnées

qui auront, en effet, à être actualisés au vu des voiries nouvellement créées dans la ZIP.

- CINA (Club Immobilier Nantais) (n°357) :
Le CINA pose des questions, émet des remarques et des propositions relatives :
- aux plans et cartes,
- à la mixité sociale,
- à la hauteur des bâtiments collectifs en UAa1cv,
- aux stationnements,
- aux installations de dispositifs d'EnR
- au zonage UEa et aux « périmètres tertiaires ».

Il s'agit de remarques générales auxquelles il n'apparaît pas nécessaire d'apporter un éclairage dans le présent mémoire. La CARENE y apportera les réponses utiles dans le document approuvé.

4°) Demandes et observations présentées par des Communes :

- Commune de Saint-Nazaire (obs. n°413) :
Les personnes référentes du Conseil citoyen des quartiers Immaculée, Villeneuve, Québrais, Landettes et Monsieur l'Adjoint Jean-Luc Séchet demandent d'examiner la possibilité réglementaire d'installer une guinguette sur les bords du lac du Bois Jolland, pour animer les lieux et créer un lien intergénérationnel.

Il n'y a pas d'opposition sur ce sujet ; la réflexion est engagée pour voir comment faire évoluer le règlement ou le plan de zonage en conséquence.

- Commune de Saint-Joachim (obs. n°397) :
Madame le Maire de Saint-Joachim constate :
- que le règlement du PLUi interdit en zone UIb les constructions destinées aux commerces et activités de services, à l'exception de celles citées à l'article 2.2. ; La restauration qui est "une sous-destination de la destination commerces et activités n'étant pas autorisée dans les exceptions, il convient par conséquent de modifier cet article en autorisant les constructions destinées aux commerces de restauration.

Pour permettre l'évolution d'activités de restauration déjà présentes en secteur UIb (zonage propre à la commune de Saint-Joachim), le règlement littéral sera modifié en citant l'exception de la sous destination restauration.

- que dans ce même article, il est prévu des constructions destinées au commerce de gros qu'il n'est pas concevable d'autoriser en zone UIb et qu'il convient donc de supprimer.

S'agissant d'une erreur matérielle, le règlement évoluera pour permettre le commerce de détail et non le commerce de gros.

- Commune de Trignac (obs. n°444) :
La commune de Trignac rappelle les observations déjà exprimées dans sa délibération de juillet 2019
Voici celles qui concernent le règlement écrit :
- en zone UIa permettre l'implantation de constructions dites en "double rideau",
- en zone 1AU4 interdire les entrepôts,
- en zone UEa (Petite Ville), mise en correspondance entre règlement et rapport de présentation,

- dans l'annexe stationnement, prise en compte des commerces de faible fréquentation pouvant justifier d'une réduction du nombre de stationnements au regard des tableaux.

- en zone UEa1: imposer un mur coupe-feu pour les constructions industrielles et artisanales implantées en stricte limite de propriété.

Les points concernant uniquement Trignac seront intégrés ; [zone UIa,-sous paragraphe spécifique-

; 1AU4 ; zone UEa (Petite Ville)].
Les deux points suivants [annexe stationnement, mur coupe-feu] nécessitent des échanges et expertises complémentaires et auxquels il sera donc répondu pour l'approbation.

Thème 12 - Zones d'activités
12 observations : n° 23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447

Parmi les douze observations :

· L'association de quartier Vivre à Méan-Penhoët (obs 403) demande d'étendre la zone UEe2 "secteur de transition entre la ZIP et le quartier habité de Méan-Penhoët" a minima jusqu'à l'intersection entre la rue de Trignac et la rue Clément Ader afin précisément d'éviter l'installation des nouvelles unités de production classées ICPE aussi près des lieux de vie collectifs et d'activités quotidiennes du quartier, et faire ainsi que cette zone d'interface ait un réel sens, et de réintégrer les parcelles BT 261 209 et 310, utilisées comme parking pour les autocars jusqu'en 2018, dans la zone UAb1 à vocation résidentielle comme le reste de l'îlot, ou à défaut en zone UEe2 d'interface ; ailleurs, d'autres habitants s'inquiètent de la proximité entre activités et habitat ;

A la faveur de la contribution de l'association Vivre à Méan-Penhoët, la collectivité a réinterrogé la pertinence du zonage UEe2 pour prendre en compte les enjeux d'interface entre le secteur d'activité et les lieux habitations. Ainsi, la zone UEe2 sera prolongée le long de la rue de Trignac jusqu'à la rue Clément Ader.
Concernant la demande sur le parking : les parcelles ont été récemment acquises par la CARENE dans l'objectif de maitriser la destination du secteur. La CARENE sera vigilante à développer un projet compatible avec le secteur habité avoisinant.

· L'entreprise Charrier demande de maintenir le zonage en l'état dans le futur règlement du PLUi de la CARENE correspondant aux sites de la Mariais et de la Maison Noulet à Donges ;

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PPGD) qui est en cours d'élaboration (enquête publique en mai 2019) recommande de privilégier la valorisation à l'élimination et donc le remblaiement de carrières à l'élimination en ISDI pour les excédents qui ne peuvent pas être recyclés dans les chantiers.
Les principaux objectifs de ce Plan régional auxquels le projet de réhabilitation de la carrière Noulet répond sont les suivants :

PRIVILÉGIER LE REMBLAIEMENT DE CARRIÈRES AU STOCKAGE Le plan recommande aux maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et entreprises du BTP de privilégier le remblaiement de carrières au stockage en ISDI pour les excédents de chantier ne pouvant pas être valorisés par d'autres voies.
- *LIMITATION DES TRANSPORTS Le plan recommande la limitation des transports, notamment des excédents inertes, en renforçant le réseau d'installations de proximité afin d'une part, de réduire l'impact environnemental de la gestion de ces excédents lié à ce transport et d'autre part, de réduire les dépôts sauvages.*
A titre d'information l'estimation de l'évitement d'émission de GES si un projet ISDI était autorisé sur le site de la carrière Noulet serait de 220 tonnes /an
- *DÉVELOPPER LE MAILLAGE D'INSTALLATIONS, DONT CELUI DES INSTALLATIONS DE VALORISATION ET RECYCLAGE*
Ce maillage doit notamment permettre aux détenteurs de déchets de disposer d'au moins un lieu d'apport dans un rayon de 15 km de leurs chantiers.

- FACILITER L'IMPLANTATION DES INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX OBJECTIFS DU PLAN car l'implantation de nouvelles installations peut être confrontée à des freins majeurs et essentiels au nombre desquels,
les règlements des PLU, Plans locaux d'urbanisme, qui ne prennent pas en compte la possibilité d'implanter des installations de transit, traitement ou élimination de déchets, voire excluent cette possibilité ;
- En cohérence avec les recommandations du SRADDET, le plan recommande :
La prise en compte systématique de la question des besoins liés à la gestion des déchets dans les documents d'urbanisme, PLU, PLUi et SCoT…, la sensibilisation des collectivités (élus, services) et administrés sur la question de l'acceptabilité des installations, l'application d'un principe de solidarité entre les territoires pour améliorer le maillage des installations

LES PROSPECTIVES DES BESOINS ET CAPACITÉS NÉCESSAIRES EN ISDI ET REMBLAIEMENT DE CARRIÈRES qui ressortent de ce Plan montrent que le maintien des capacités de remblaiement de carrières participe à l'atteindre des objectifs.

Compte tenu des enjeux du Plan Régional de Gestion et de Valorisation des Déchets en cours d'approbation, la capacité des territoires à gérer sur leur périmètre les déchets constitue aujourd'hui une priorité. Ceci devant notamment être mis en œuvre au travers de la remise en état des anciens sites carriers. Considérant par ailleurs que le règlement graphique du PLUi, s'il permet un tel projet, ne constitue pas à lui seul la condition de la réalisation d'un ISDI. Il appartiendra au porteur de projet de s'assurer de l'obtention des autorisations ad hoc et de prendre en considération tous les impacts. Aussi, la CARENE considère nécessaire de maintenir le règlement graphique en l'état.
Une première modification au PLU de Donges est intervenue en 2016 pour autoriser les ISDI sur ce secteur. Le PLUi a naturellement repris la stratégie établie dans le PLU. Par ailleurs le processus d'élaboration et d'arrêt du PLUi n'a pas conduit à remettre en cause cette disposition.

Trois entreprises demandent des agrandissements en STECAL sur la commune de Donges (obs 23, 27, 431) : entreprise Montfort à la Balluais, société SEAP au Moulin Neuf, société Chouteau à Hélé;

STECAL concernant la société MONFORT : les éléments fournis ne permettent pas d'apprécier la nature du projet envisagé au regard de la définition d'un STECAL notamment en commune soumise à la Loi Littoral. La demande nécessite une expertise complémentaire.
STECAL concernant la société SEAP : la collectivité ne retrouve pas l'observation.
STECAL concernant la société CHOUTEAU : la collectivité est favorable au périmètre proposé par le gérant de la société. Restant dans une surface similaire à ce qui a été proposé à l'arrêt du PLUi, celui-ci permet de localiser l'extension du bâtiment sur la partie nord-ouest du site limitant ainsi les impacts sur la maison située à l'opposé.

La commune de Donges demande de ne pas permettre un ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes) au lieu-dit Maison Noulet ;

Se reporter à la réponse ci-dessus

· L'association des habitants du Village de Gron, Montoir-de-Bretagne, dénonce l'implantation d'une déchetterie à l'emplacement de l'ancienne usine d'épuration, au pied du village, ou du moins demande sa limitation au nord du secteur ;

Une démarche est engagée entre la CARENE et l'association ; des informations et des précisions sur la nature du projet ont été données, ce qui a permis de rassurer les habitants. Aujourd'hui leur

regard a évolué sur ce projet. Il n'y a donc pas lieu de modifié le PLUi.

· La société LIDL 1 rue de Villès Molle à Saint-Nazaire, demande que l'erreur matérielle relative à la parcelle EP n°609 en vue de son classement en zone AE1 et que le règlement de la zone AE précise que la hauteur maximale à l'égout (H1) est de 4,5 ou de 5 m sur le secteur AE1, ceci dans un souci de cohérence par rapport à la réalité commerciale existante ;

L'erreur matérielle sera corrigée ; le règlement pourra évoluer conformément au souhait formulé.

· Deux observations s'interrogent sur une partie du linéaire commercial à Saint-Joachim, où il n'y a plus de commerce.

L'outil linéaire commercial s'applique au rez de chaussée des constructions repérées au plan de zonage. Pour le cas présent, le linéaire commercial de type 1 interdit le changement de destination des rez de chaussée à usage économique en habitat. Il est précisé que la destination habitat recouvre la sous destination logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et la sous destination hébergement dans des résidences ou foyers.
Le changement de destination pour des activités commerciales et de services qui recouvrent quant à elles, l'hébergement hôtelier et touristique (constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial) est donc autorisé.

Thème 13 - Zones inondables
4 observations :n° 3- 72-424-432

Parmi, les observations, deux personnes contestent le caractère inondable de leur parcelle :
· Parcelle AM 250 à Pornichet (niveau plus élevé que les parcelles voisines) ;
· Parcelle AV 90 au port Chicard à Saint-André-des-Eaux : après contact auprès de la DDTM, la parcelle n'est pas inondable (personne informée par téléphone), et il y a lieu de modifier le zonage en le limitant à la route et de prendre en compte l'AZI du Brivet actualisé (avis de la préfecture).

La collectivité prend acte de la demande de la commission d'enquête. Néanmoins, la CARENE alerte sur le fait que ce qui est appelé « actualisation AZI Brière-Brivet » correspond à une approche empirique de contrôle du périmètre AZI sur des secteurs limités (25 secteurs) correspondant soit à des zones de projets (AU) soit à des zones urbaines à forts enjeux.
Cette démonstration méthodologique établie spécifiquement pour cette étape de l'élaboration du PLUi a vocation d'une part, à sécuriser les zonages retenus sur les secteurs étudiés et d'autre part, à obtenir une validation méthodologique de la part de l'Etat sur le processus d'étude employé.
A ce stade, il n'a pas été jugé utile d'actualiser la totalité de l'AZI. Cette démarche pourra être engagée le cas échéant en coordination avec l'Etat dans le cadre méthodologique sus évoqué.

2- Remarques et Questions des PPA et PPC

Une réunion d'échanges et de concertation sur le projet de PLUi avait eu lieu entre les Personnes Publiques Associées et la CARENE le 17Janvier 2019 avant l'arrêt.
Le compte rendu de cette réunion montre que certaines questions avaient été abordées et que des réponses avaient été apportées.

Cependant les différentes PPA ont émis leurs avis (inclus dans le dossier d'enquête) avec un certain nombre de remarques et questions qui appellent des réponses de la CARENE

porteur de projet de PLUI. La commission d'enquête a synthétisé ces remarques et questions en annexe n° 2 du PV.

La liste des PPA consultées est la suivante, mais certaines n'ont pas répondu :
2.1 – Préfecture de Loire Atlantique
2.2 – Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement des Pays de Loire
2.3 – Direction Départementale des Territoires et de la Mer
2.4 – Direction Régionale des Affaires Culturelles Pays de Loire
2.5 – Agence Régionale de Santé Pays de Loire
2.6 – Parc Naturel de Brière
2.7 – Conseil Régional des Pays de Loire
2.8 – Conseil Départemental de Loire Atlantique
2.9 – Centre Régional de Conchyliculture Bretagne Sud
2.10 – Chambre d'Agriculture de Loire Atlantique
2.11 – Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire
2.12 – Chambre de Commerce et d'Industrie Nantes Saint Nazaire
2.13 – Chambre des Métiers et de l'artisanat des Pays de Loire
2.14 – Centre Régional de la Propriété Forestière Pays de Loire
2.15 – Communauté de Communes Loire et Sillon
2.16 – Communauté de Communes Erdre et Gesvres
2.17 – Communauté d'agglomération Cap Atlantique
2.18 – Communauté de Communes Pays de Loire- Saint Gildas des Bois
2.19 – Communauté de Communes Sud Estuaire

Le présent mémoire en réponse fait l'objet de 2 annexes :
-une note répondant aux avis substantiels des services de l'Etat (DDTM, MRAe, CDPNAF),
-un tableau récapitulant les premiers éléments de réponse exhaustifs de la collectivité aux autres avis PPA.

3 - Remarques et Questions des Communes

Les Communes ont également émis leur avis avec un certain nombre de remarques et questions qui appellent des réponses de la CARENE, porteur de projet de PLUI. La commission d'enquête a synthétisé ces remarques et questions en annexe n°1 du PV.

3.1 – Besné
3.2 – La Chapelle-des-Marais
3.3 – Donges
3.4 – Montoir-de-Bretagne
3.5 – Pornichet
3.6 – Saint-André-des-Eaux
3.7 – Saint-Joachim
3.8 – Saint-Malo-de-Guersac
3.9 – Saint-Nazaire
3.10 – Trignac

D'une manière générale, les avis émis sur le projet arrêté par les Conseils municipaux des 10 Communes seront intégrés dans le dossier qui sera approuvé. La mise au point du document sera réalisée entre la CARENE et les Communes.

4 – Remarques et Questionnements de la Commission d'Enquête sur :

· Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale :

L'État conteste cette compatibilité dans ses remarques notamment sur les possibilités de construire en hameaux.

Le Pôle Métropolitain demande des justifications pour la construction dans les hameaux.

Afin de faire la démonstration de cette compatibilité, il importe tout d'abord de préciser la notion de compatibilité ainsi que sa portée juridique. Le Conseil d'Etat éclaire l'analyse dans un arrêt CE 18 décembre 2017 association Regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise et Le petit rapporteur mesnilois, req. n° 395216

en rappelant tout d'abord les principes régissant le rapport de subordination entre un SCOT et un PLU : hors certaines exceptions limitativement prévues par la loi, les SCOT doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs ; dès lors, *« pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ».*

Cette analyse globale qu'impose le rapport de compatibilité relativise l'analyse disposition par disposition. Par conséquent, une incompatibilité au SCoT ne saurait résulter de l'absence de prise en compte d'une seule de ses orientations. Aussi, l'incompatibilité du PLUi au SCoT en raison d'une seule de ses orientations est interprétable et doit être contextualisée. La CARENE propose donc de prendre appui sur l'avis émis par le pôle métropolitain qui est favorable sans réserve mais qui demande en revanche un renforcement de la justification des hameaux.

A cette fin, le rapport de présentation du PLUi dans sa version approuvée, sera renforcé afin de mettre en évidence les critères qui ont présidés à la qualification de hameaux (en dehors des Communes littorales soumises à un régime spécifique directement issu de la loi du même nom).

Tout d'abord, soulignons que ces critères ont été définis afin de ne reconnaître la qualité de hameau qu'à des secteurs urbanisés de manière suffisamment significative pour ne pouvoir être qualifiés de bâtis isolés ou d'écarts dans l'espace naturel et agricole. En effet, cet objectif du PLUi de ne pas accroître l'impact de l'urbanisation dans ces espaces s'inscrit dans un cadre normatif renforcé et répond à l'objectif du SCoT de modérer la consommation d'espaces à hauteur de 35%, objectif qui est effectivement atteint pas sa traduction dans le zonage et règlement du PLUi. Les possibilités constructives permises dans les hameaux, uniquement en comblement de dents creuses, est une résultante de cette démarche première de modération de la consommation d'espace.

<u>Les critères de définition des hameaux :</u>

- *le nombre de logements : 50 logements minimum*
- *l'organisation spatiale*
- *la distance au bourg*
- *la desserte en transport collectif*
- *l'assainissement collectif*
- *l'interaction avec l'activité agricole / l'environnement*
- *le potentiel de constructions*

La détermination des hameaux constructibles procède d'une approche multi-critères qui ne saurait se résumer à l'appréciation du caractère plus ou moins linéaire de l'organisation spatiale, organisation spatiale qui est le fruit d'une histoire et qui est conditionnée par des contraintes géographiques fortes de ce territoire, notamment par la présence de marais et de prés marais. Soulignons d'ailleurs que la définition même du hameau donnée par le SCoT ne repose pas sur la seule linéarité : « Un hameau est ensemble d'habitations groupées, qui ne constitue pas un noyau urbain fonctionnel. La juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire et non constituée n'est pas considérée comme un hameau ». [DOO p 5]
La CARENE considère justifiable la constructibilité, rappelons-le, en dents creuses, dans les hameaux hors communes littorales qu'elle a identifiés dans la version arrêtée du PLUi et propose donc de les maintenir dans la version à approuver, en renforçant la démonstration de leur qualité d'ensemble d'habitations groupées et en s'attachant à chacun des éléments constitutifs et cumulatifs de la définition proposée, dans un rapport de compatibilité.

· Compatibilité avec la loi littoral :

Se référer à l'annexe 1- volet loi Littoral

· Zones humides :

Les éléments d'identification n'ont pas été pris en compte dans les zones U et AU.

Se référer à l'Annexe 1 – Volet zones humides

· Économie d'espace agricole :

La limitation des enveloppes urbaines en hameau libèrent des terres pour l'agriculture zonée en A mais en réalité qui ne seront pas ou difficilement exploitables.
A l'inverse le développement des zones d'activités à Brais et d'habitat à Ermur ainsi que les zones AB à Saint-André-des-Eaux impactent l'activité agricole.
Ces contradictions interrogent sur l'efficience de la politique de préservation des espaces agricoles.

L'économie d'espace agricole est un des objectifs forts du PADD du PLUi, de même que le développement de l'activité.
L'élaboration du PLUi est un travail de recherche d'équilibre et de cohérence entre des objectifs qui peuvent apparaître antagonistes mais qui doivent tous trouver leur place et leur traduction dans un document d'urbanisme. La modération de la consommation d'espace s'accompagne d'une recherche de moindre impact sur l'activité agricole, en lien et en concertation avec les acteurs du territoire. Cela se traduit par de la visibilité donnée à moyen et long termes aux professionnels et par la garantie d'une préservation pérenne de certains espaces. Quant au classement en zone A de secteurs qui n'ont pu être qualifiés de hameaux dans le PLUi, il résulte de l'application directe du code de l'urbanisme. Cela contribue à ne pas aggraver des situations pré-existantes, à morceler davantage le foncier et/ou à ne pas générer de potentiels conflits d'usages en identifiant la vocation première d'un secteur à dominante agricole. Toutefois, les évolutions des bâtis existants et les annexes sont autorisées.
Par ailleurs, toujours dans une logique de modération de la consommation d'espace, d'anciennes zones vouées à être urbanisées ont été supprimées et restituées à l'agriculture (Frémaudières, …). Des zones agricoles AB affichent quant à elles un objectif de transition, néanmoins cela permet de donner une lisibilité sur la durée du PLUi.
Enfin, il est rappelé l'existence d'un Périmètre de Protection d'Espaces Agricoles et Naturels périurbains (PEAN) à Saint-Nazaire d'une superficie de 880 ha offrant une visibilité à très long terme qui permet de renforcer la pérennité de la vocation agricole des terrains, de donner un signe

de très grande stabilité foncière pour favoriser les transmissions et inciter de nouvelles installations agricoles.
La dynamique économique grand ouest, en particulier celle du bassin nazairien implique de disposer de nouvelles capacités d'accueil (Rapport de présentation – Schéma d'Accueil des Entreprises).
La consommation foncière pour les zones d'activités est une préoccupation c'est pourquoi la CARENE et ses aménageurs visent toujours l'optimisation du foncier dédiée à l'activité économique. Cet axe se concrétise tant dans la rationalisation des terrains cédés pour des projets neufs que dans la mise en œuvre des projets de renouvellement économique (Bd des Apprentis) ou encore dans les projets de renouvellement des parcs économiques que le PLUi soutient par la flexibilité règlementaire qu'il apporte.
Mais il convient de rappeler que la réalité et l'efficience ce ces processus de renouvellement et d'optimisations foncières ne pourraient pas exister sans la politique publique opérationnelle menée par la CARENE (préemption foncière, ingénierie développée de management environnemental, création et / ou portage en propre d'immobiliers d'entreprise, …)

· Interface entre l'habitat et les activités industrielles :
Comment comptez-vous gérer cette interface et qu'elle suite envisagez-vous ? (exemple : proposition de « vivre à Méan Penhoët »).

Se référer au Thème 12 – Observation n°403

· Chaumières : Pensez-vous établir un cahier de suivi pour la résolution des problèmes des chaumières ?

Le SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire au travers du document graphique du DOO intitulé « Affirmer le paysage comme armature du projet d'éco-métropole / Orientations issues de la Charte du PNRB » identifie 10 secteurs emblématiques sur le territoire de la CARENE où il convient de « Préserver et valoriser les secteurs de chaumières ».
La Charte du PNRB précise que « les communes préservent le patrimoine de chaumières situé dans les secteurs identifiés au plan du Parc dans les documents locaux d'urbanisme et au travers d'outils de protection ». Il appartient donc aux EPCI de décliner des dispositions de préservation dans leurs documents d'urbanisme.
Dans un rapport de compatibilité, le PADD du PLUi débattu en octobre 2017 exprime la volonté de préserver et de valoriser les secteurs de chaumières emblématiques afin de préserver le paysage et le patrimoine briéron porteur d'une identité forte pour le territoire.
Dans l'exercice que représente la traduction règlementaire de cette orientation, les élus se sont trouvés confrontés à la prise en compte du phénomène de dégradation prématuré des toits de chaume et ont dû assurer la compatibilité du futur document d'urbanisme intercommunal avec les documents de normes supérieures alors que les conditions de pérennité du matériau ne sont pas aujourd'hui garanties. En cela, le PLUi dans sa version arrêtée a circonscrit l'obligation de préservation du toit de chaume en cas de réfection aux 10 secteurs identifiés au Plan de Parc.

Suite à l'enquête publique, la CARENE confirme sa position de maintenir l'obligation de protection des toitures en chaume aux seuls secteurs identifiés au SCoT.
Par ailleurs, conformément à la demande du PNRB d'identifier les bâtiments qui doivent conserver leur toit en chaume en les faisant apparaître sur le plan de zonage pour faciliter la compréhension de la règle par les propriétaires et faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols, la CARENE retient l'inventaire proposé selon deux catégories de chaumières (patrimoniales et identitaires) et le considère, après vérification, cohérent et complet. Cette identification répond

également à l'avis des services de l'Etat qui préconise une intégration des dispositions dans les zonages concernés plus efficace et protecteur.
A noter que dans le cadre de son avis municipal, la Commune de Saint-André des Eaux souhaite préserver les chaumières sur l'ensemble de son territoire au titre des chaumières patrimoniales et identitaires en complément des secteurs issus du SCoT. L'inventaire transmis par la Commune sera également retranscrit au règlement graphique et ces chaumières identifiées feront l'objet de l'obligation de conservation de leur toit de chaume.
Pour le cas des annexes, la CARENE maintient la recommandation pour ce type de bâti, malgré l'intérêt patrimonial reconnu et indique que la définition d'annexe sera précisée.
Il convient de rappeler que le PLUi peut contenir exclusivement des règles d'urbanisme et non des politiques d'aides publiques ou des recommandations et prescriptions techniques qui relèvent du code de la construction mais au regard des nombreuses interrogations et contributions émises lors de l'enquête publique, la collectivité précise les éléments de politique publique suivants :

A l'occasion du présent mémoire en réponse, la collectivité réaffirme que la mise en œuvre du document sera assortie d'un dispositif d'aides. En effet, afin de soutenir les propriétaires en secteur « chaume obligatoire » et impactés par une dégradation prématurée de leur toiture, les élus de la CARENE souhaitent préciser dans le PLUI le cadre du dispositif d'aide qu'elle ambitionne de mettre en place. Les grands principes sont exposés ci-après :
<u>Préambule :</u>
De 1970 à 2010, des aides financières pour préserver/reconstituer le patrimoine des chaumières ont été versées par l'Etat, le PNRB, la Région et la CARENE permettant de restaurer un patrimoine en ruines jusqu'à en faire un atout touristique.
D'autres aides sont disponibles (CITE et aides « économie d'énergie » de l'ANAH, Fondation du Patrimoine) mais demeurent restrictives (labellisation RGE de l'artisan chaumier par exemple) et insuffisantes au vu du montant de réfection d'une toiture de chaume.
<u>Les grands principes</u>
Le dispositif en préparation vise à préserver un patrimoine existant impacté par une dégradation prématurée par le champignon. Le dispositif à créer devra être cohérent, homogène et équilibré sur l'ensemble du territoire du Parc, que ce soit en termes de critères mais également de subventions allouées. Chaque collectivité (EPCI) aura la charge de gérer les dossiers sur son propre territoire.
Le dispositif sera potentiellement cumulable avec les autres aides des différents partenaires.
<u>Critères d'attribution</u>
Le dispositif apportera une aide aux propriétaires de chaumières dans les secteurs avec chaume obligatoire. La question de la prise en compte des chaumières en dehors de ces secteurs sera examinée sans présager à ce stade des niveaux de prises en compte.
Le cas des annexes sera également examiné.
Le dispositif s'appuiera sur la réalisation de diagnostics préalables permettant de déterminer le caractère et le niveau de la dégradation et de préconiser la nature des travaux de réfection à conduire. Il devra être réalisé par une expertise indépendante, soit suite à une consultation, soit suite à un appel à manifestation d'intérêt si plusieurs opérateurs sont en capacité de répondre. Ces professionnels devront pouvoir attester de la qualité du roseau posé (taux de sel, taille de coupe, taux d'humidité) et « labellisé ou charté» respectant les règles et bonnes pratiques en cours d'édification.
Dans tous les cas un cahier des charges devra être respecté et un modèle de rapport de préconisations établi.
Le niveau de sa prise en charge sera également examiné par les co-financeurs potentiels qui seront interrogés.
<u>Nature des travaux subventionnables</u>

Le financement de travaux de réfection s'appliquera sur les couvertures en chaume prématurément dégradées par des micro-organismes (phénomène identifié), les toitures les plus atteintes seraient a priori prioritaires au dispositif.
Ce seront les travaux prescrits par le diagnostic. Il pourra s'agir de réfections partielles (traitement des fissures) ou totales (dépose et repose d'un toit de chaume neuf) ?
Il sera examiné la prise en compte de critères supplémentaires : épuisement de la garantie décennale, entretien ou non de la toiture,…)
En revanche, il n'a pas vocation à subventionner les nouvelles constructions, un bien mal-entretenu, les toits « avec un vice de construction ».
Calcul de l'aide
Elle s'adressera aux propriétaires occupants, une modulation selon les niveaux de revenu sera examinée.
La question de l'éligibilité des propriétaires bailleurs et des résidents secondaires fera également l'objet d'un examen spécifique.
Des simulations et différents scénarios d'aides seront étudiés et soumis à arbitrage des co-financeurs potentiels.
Moyens
- *Le Parc a vocation à coordonner pour l'ensemble de son territoire l'ensemble des interventions. A ce titre, la CARENE souhaite que la mise au point d'une telle politique publique soit construite en cohérence avec les EPCI du Parc concernés par cette disposition de préservation des chaumières induites par l'application de la Charte.*
- *Le Parc conserverait l'animation territoriale du dispositif et assurerait les missions de sensibilisation/communication.*
- *Le dispositif serait limité dans le temps de façon à mettre en place les bonnes pratiques, voire ajustable, après une période expérimentale marquée d'un bilan.*
- *Chaque EPCI aurait en charge l'instruction des dossiers sur son territoire, les EPCI étant habilités et outillés pour le suivi des aides à l'amélioration de l'habitat privé ancien sur leur territoire.*
- *Nécessité d'entretien d'une base de données commune détenue par le Parc pour évaluer l'impact des mesures prises.*

Enfin, face au phénomène grandissant de dégradation prématurée des toitures de chaumières, le PNRB a lancé en 2017, un plan d'actions pour comprendre et résoudre la problématique. En 2018, des études ont permis d'identifier les causes et d'engager un travail de structuration de la filière avec les professionnels.
Début 2019, des rencontres européennes ont permis de décrire les solutions techniques concrètes multifactorielles pour la préservation des toits de chaume :
- *un roseau de qualité suffisante (faible taux de sel notamment)*
- *bien mis en œuvre*
- *bien entretenu permettant de limiter la rétention d'eau/d'humidité et donc le développement fongique.*

La collectivité rappelle qu'elle s'implique pleinement comme acteur des démarches de connaissance du phénomène fongique et de structuration d'une filière chaume pilotées par le PNrB.

· OAP : quelles sont les conséquences pour des propriétaires privés dans le cas d'une OAP avec opérateur unique ?

L'OAP est un outil pour développer des principes d'aménagement (guider, orienter) sans confiner le futur projet à une seule solution et réalité opérationnelle. Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs nécessitant une approche d'ensemble. L'OAP fixe aussi des objectifs de programmation (principes structurants dans l'aménagement du site, vocation, périmètre densité de logement, typologie bâtie…)

Les objectifs d'une OAP :

- bénéficier d'une réflexion globale sur des secteurs à enjeux pour rendre l'aménagement cohérent,

- exprimer des ambitions de qualité, respectueuses de l'environnement et se doter d'un guide de conception des futurs secteurs

- informer les habitants sur la vocation et l'organisation générale de ces sites.

A contrario, les OAP ne fixent pas, à ce stade, un projet précisant la localisation des différentes constructions. Lorsque des études réglementaires ou des études de faisabilité étaient connues au moment de la réalisation du PLUi, les principes d'aménagement issus de ces études ont été intégrés aux OAP.

Ainsi, seuls les principaux enjeux ont été volontairement traduits dans les OAP afin d'avoir des objectifs et des recommandations cohérents à l'échelle de l'ensemble du territoire.

L'objectif est de laisser une souplesse aux futurs aménageurs qui devront quoi qu'il en soit répondre aux mesures environnementales (protections de milieux, compensations, gestion des eaux pluviales,...) listées dans les arrêtés préfectoraux lorsqu'ils existent. Pour plus de clarté, des précisions seront apportées, en complément du pictogramme « risques », sur la nature de ces derniers (inondations, AZI, servitude d'utilité publique…).

La notion d'opérateur unique n'apparaît pas dans les OAP. C'est davantage, la notion d'opération d'ensemble qui est introduite dans certaines OAP afin de garantir la cohérence du projet, de la programmation, des enjeux environnementaux, d'insertion dans le tissu existant, …la cohérence d'ensemble peut aussi avoir pour objet la responsabilité conjointe des enjeux financiers, administratifs, procéduraux entre des opérateurs qui pourraient être multiples.

Annexes au mémoire en réponse

ANNEXE 1

Premiers éléments de réponse aux services de l'Etat

La collectivité a fait le choix, dans ce délai imparti, d'apporter des premiers éléments de réponse aux réserves émises par les services de l'Etat dans leur avis général, à savoir :

- d'assurer la compatibilité du PLUi avec le SCoT métropolitain en matière de réduction de la consommation d'espaces dans toutes ses composantes (habitat, équipements, activités), de densité et d'arrêt du développement de l'urbanisation des zones l'urbanisation diffuses dans l'espace rural,

- d'intégrer des objectifs précis sur la déclinaison du volet LLS permettant la réalisation effective de logements sociaux en compatibilité avec le PLH,

- de prendre en compte les remarques relatives aux dispositions de la loi Littoral,

- de parfaire la compatibilité avec le PGRI en matière de risque d'inondation,

- de procéder à l'identification des zones humides sur les secteurs classés en zone AU, a fortiori sur ce territoire intercommunal marqué par l'omniprésence de l'eau,

- de compléter votre document d'un volet consacré à l'assainissement présentant l'état de situation des stations sur le plan hydraulique et organique en lien avec les projets.

Il s'entend que les développements ci-après contribuent également à répondre pour partie aux observations de la MRAe et de la CDPNAF.

L'annexe technique des services de l'Etat fera l'objet, quant à elle, d'un examen détaillé dont les différentes thématiques (OAP, règlement écrit et graphique, structuration du dossier, articulation et cohérence entre les documents,…) trouveront des réponses au moment de l'approbation du PLUi, en cohérence avec les éléments exposés ci-après.

Les autres remarques formulées par la MRAe (relatives aux risques naturels, aux incidences et mesures ERC, à la TVB, au résumé non technique, …) seront également prises en compte dans le document qui sera approuvé. En effet la portée de ces remarques vise majoritairement des enjeux de complétudes, d'organisation du dossier et d'articulation entre ses différentes pièces…

Volet Consommation d'espaces

1/ La méthodologie d'analyse de la consommation foncière employée pour le PLUi

La CARENE précise que, d'un point de vue méthodologique, en vue de garantir la compatibilité avec le SCoT et avec le PADD, lesquels fixent un objectif de -35% de consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine, le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'appuiera sur la période de référence 1999-2012.
Au regard de l'article L 151-4 code de l'urbanisme, la période de référence sera 2004 – 2016 car il n'existe pas actuellement, de base de données sur l'occupation du sol ni de photo-aérienne postérieures à 2016.

Pour rendre l'analyse de la consommation foncière la plus efficiente possible, il a été décidé de s'appuyer sur la BD MOS 44 (Base de Données Modes d'Occupation des Sols). Cette base de données est mise à disposition par le Conseil Départemental de Loire-Atlantique. Créée en 1999, elle a fait l'objet de réactualisations régulières en 2004, 2009, 2012 et 2016. Elle est constituée à partir d'une photo-interprétation assistée par ordinateur et identifie les parcelles artificialisées de plus de 2000 m² sur l'ensemble du département. Cet outil de mesure permet de produire une analyse des différents modes d'occupations des sols ainsi que des proportions d'urbanisation du territoire. Elle permettra d'assurer un suivi de la consommation d'espace dans le temps.

Base de données connue et reconnue nationalement et localement, la BD MOS fiabilise ainsi une démarche reproductible et homogène sur l'ensemble de la métropole et comparable avec les autres villes ou agglomérations du département de la Loire Atlantique. Elle observe les changements d'occupation du sol : le calcul de la consommation des espaces par l'artificialisation est effectué par la somme des surfaces naturelles, agricoles et forestières qui ont été artificialisées pendant une période donnée.

Afin de déterminer la consommation d'espaces agricoles et naturels au sein et hors des espaces déjà artificialisés, une enveloppe urbaine a été définie pour l'année 1999 ainsi que pour l'année 2004 (selon la méthodologie présentée dans la partie sur les changements de zonage). Ainsi il est possible de déterminer si les espaces considérés comme nouvellement artificialisés par le BD MOS l'ont été au sein ou hors de l'enveloppe urbaine.

2/ La consommation foncière induite par l'application du PLUi

Dans le cadre de l'approbation du document, il sera procédé à une réactualisation de l'analyse de la consommation foncière induite par l'application du projet de PLUi comme demandé par les services de l'État et en conformité avec le code de l'urbanisme. En effet, l'analyse de la consommation d'espace réalisée au sein du projet de PLUi arrêté s'appuyait uniquement sur la période de référence 2004-2016 et sur une analyse de la consommation d'espace qui incluait la densification des espaces déjà urbanisés.

En réponse à la demande des services de l'Etat, l'analyse de la consommation d'espace au sein du PLUi approuvé se fera désormais au regard de la consommation d'espaces agricoles et naturels selon deux périodes de référence :

- 2004 - 2016 : analyse en application des dispositions édictées à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme > modération de la consommation d'espaces (dans et hors espaces déjà artificialisés)

- 1999 - 2012 : analyse au titre du SCoT métropolitain et du PADD, les objectifs de réduction de la consommation d'espaces étant établis au regard de la période 1999-2012 > réduction de la consommation d'espace en extension de – 35 %

D'ores et déjà dans la poursuite de l'atteinte des objectifs ci-dessus et afin de répondre aux avis des PPA et émis lors de l'enquête publique, la projection de la consommation d'espaces sera recalculée au regard de différents éléments et notamment :

- la déclassification de certaines zones AU ou U en AB, au regard de la temporalité des projets à l'instar par exemple de:

  - la vaste zone 2AUl située entre la RD 100 et l'aérodrome de Montoir.

- L'actualisation des espaces réellement artificialisés en 2019, (certains secteurs ayant déjà été viabilisés).

  C'est pourquoi, un certain nombre de zonages seront réinterrogés tels que les secteurs économiques et des secteurs d'habitation :

  - L'îlot 7 par exemple sur la zone d'activité de Brais à Saint-Nazaire est aujourd'hui en partie raccordé et ne peut plus être considéré comme une zone d'activité future.

  - La phase 1 du secteur nord de la ZAC des Six Croix 2 à Donges est aujourd'hui engagée, des constructions y sont d'ores et déjà édifiées

  - La phase 1 de la zone d'activité de la Harrois 2 est également engagée et viabilisée.

  - Les hameaux du Parc à Besné sont pour une grande partie aujourd'hui construits.

- Un ajustement de certains périmètres de STECAL et zones d'équipements au plus près des réels besoins de développement. Il s'agit là de réinterroger la pertinence des périmètres de zones d'équipements, parfois très importants au regard du projet et situés en extension de l'urbanisation. À titre d'exemple, les secteurs suivants verront leur périmètre diminuer voire supprimer :

  - Le secteur de Rozé à Saint-Malo de Guersac : le STECAL de plus de 40 hectares sera réduit pour être resserré au plus proche des bâtiments existants. Ainsi une diminution de plusieurs dizaines d'ha sera opérée.

- Le STECAL sur Loncé à Montoir de Bretagne sera supprimé puisqu'il ne concerne qu'une aire de pique-nique ; il couvre environ 1ha.

- Le STECAL sur le cimetière de Trignac sera ajusté afin de prendre en compte l'existence d'une zone humide.

- …

- Par ailleurs, il convient de préciser que le règlement des STECAL est très contraignant et n'entrainera pas une artificialisation totale du périmètre. A l'exemple de la zone NQ, pour toute nouvelle construction, 50% minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

Volet Habitat

Politique de l'habitat en matière de production de logements notamment sociaux

Dynamique de production

L'Etat relève que les objectifs du PLUI, étant calés sur ceux du PLH et prolongés en tendance, paraissent réalistes et correspondre à la réalité de la production. Toutefois, il indique que la production de la dernière période a connu un fléchissement sensible. Deux communes sont en déprise de population. Il interroge donc la pertinence de maintenir des objectifs élevés.

Notre territoire connaît des cycles très marqués de production de logements, liés à une dynamique de marché également très cyclique.

La moyenne de production de logements sur un temps long (2011-2018) est de 1042 logements par an, mais masque des disparités très fortes entre le début de la période, en haut de cycle avec près de 1300 logements livrés par an (2011 à 2013), et le creux de cycle où la production est tombée à près de 800 logements par an (2015 à 2017).

Or, force est de constater que la dynamique de marché se maintient depuis 2016-2017 à un niveau très élevé. Cela est perceptible surtout pour les communes de Saint-Nazaire et Pornichet, qui portent à elles deux la majorité de la dynamique de promotion.
Si l'on regarde les permis de construire déposés (et accordés) en 2017 et 2018, cela représente plus de 1550 logements par an pour toutes les communes de la CARENE, Pornichet et Saint-Nazaire assurant à elles-seules plus de 1100 logements soit l'objectif PLH.

Les perspectives de développement économique du territoire, l'attractivité retrouvée de l'agglomération, augurent du maintien d'une production à un niveau plus élevé que sur la période 2015-2017, et pour une durée plus longue que celle des cycles connus précédemment.

Le maintien d'un niveau de production à 1100 logements par à l'horizon 2030 constitue donc une hypothèse à la fois réaliste et prudente sur un temps long de 10 ans.

La production en logements sociaux et les outils du PLUI

L'objectif de production en logements sociaux sur le territoire de la CARENE est fixé à 30% de la production totale, soit environ 330 à 350 logements sociaux par an.

L'intégralité des outils à la disposition de l'agglomération pour produire ces logements n'est pas exposée dans le PLUI puisque le présent Plan ne vaut pas PLUI H.

Les outils réglementaires du PLUi pour le logement social viennent ainsi contribuer aux objectifs de production, mais ils n'en constituent qu'une partie, l'agglomération ayant une démarche volontariste de production en propre avec des outils fonciers et des moyens financiers ad hoc.

Les outils réglementaires sont donc inscrits là où ils produisent les effets les plus remarquables, à bon escient.

S'agissant des **Emplacements Réservés Logements (ERL),** une Commune avait pu l'expérimenter jusqu'à présent, la commune de Donges. Six emplacements réservés avaient ainsi été inscrits au PLU depuis 2010. Ces emplacements ont produit en 9 ans 87 logements sociaux, mais uniquement là où il y avait maîtrise foncière de la collectivité ou d'institutionnels. Le déclenchement de la faisabilité opérationnelle, n'étant donc pas le règlement du PLU mais la maîtrise foncière. La pression immobilière sur les communes de la CARENE autres que Saint-Nazaire et Pornichet est inexistante, la dynamique de production étant portée uniquement dans ces communes par les opérations publiques d'aménagement, quelques lotissements privés, et de l'habitat individuel en diffus pur.

L'ERL est donc inopérant sur notre territoire pour assurer le rythme de production en logement social à la hauteur des enjeux.

Il a donc été abandonné au bénéfice des **OAP sectorielles.**
En effet, ces dernières permettent d'inscrire pour chaque site un pourcentage de logements sociaux. La collectivité s'engage à renforcer sur son territoire la proportion de logements sociaux lorsque le projet le permet. A cet égard, un travail fin a permis de faire évoluer – quand cela était pertinent et possible – soit les densités « cibles » de chacune des OAP, soit la part de logements sociaux à produire.
Ainsi, une dizaine d'OAP verront leurs objectifs de production modifiés (cf tableau détaillé page 56)

- 11 /Métairie Neuve à Saint-André-des-Eaux
- 14/ Pré de l'Etang à Pornichet
- 19/ Butte d'Ermur à Pornichet
- 20/ Village d'Ermur à Pornichet
- 31/ Leroy Plaisance à Pornichet
- 34/ Les Paludiers à Pornichet
- 40/ Ilot Mahé à Saint Malo de Guersac
- 41/ Les Dabonnières à Saint Malo de Guersac
- 42/ Ilot Grée à Saint Malo de Guersac
- 51/ Clos Galants à Donges

Pour ces mêmes raisons, les **servitudes de mixité sociale** ont été ciblées sur les seules communes qui ont un marché de la promotion immobilière actif : Saint-Nazaire, Pornichet, et Trignac pour partie. Pour les autres communes, inscrire des périmètres de servitude de mixité sociale ne serait soit d'aucun effet (pas d'opération groupée privée pour déclencher la servitude) soit aurait des résultats accompagnés d'effets secondaires inopérants. On peut ainsi prendre l'exemple de la commune de Saint-André des Eaux qui avait inscrit une servitude de mixité sociale dans son PLU depuis 2007. Cela a permis de produire 47 logements sociaux en 10 ans, mais cela a généré beaucoup de difficultés : une faisabilité critique pour les bailleurs sociaux (seulement 2 à 8 logements par opération), voire une infaisabilité technique du fait du manque d'assainissement par exemple.

S'agissant des périmètres de servitude de mixité sociale, ils ont donc été inscrits là où la dynamique immobilière est porteuse. Ils ont été revus pour produire davantage d'effets, en accompagnement d'une attractivité immobilière retrouvée.

Pour la commune de Pornichet la servitude de mixité sociale a été adaptée. Ainsi, pour toutes les opérations comprises entre 15 et 30 logements, un objectif de 20% de logements sociaux sera exigé, et cet objectif est porté à 30% à partir de 30 logements.

La commune de Saint-Nazaire est quant à elle couverte par 4 secteurs dont les règles ont été rehaussées (les seuils de déclenchement de la SMS ayant été abaissés). Lors de l'approbation du PLUi, le secteur 2 verra son seuil passer de 2 000m² à 1 500m² et dans le secteur 5 le pourcentage de logements sociaux dans le centre-ville ne sera plus de 15% mais de 25%. Ces modifications viendront ainsi renforcer l'effort de la CARENE dans la réalisation de logements sociaux.

Les SMS sur la commune de Saint-Nazaire ont permis de produire 220 logements sociaux depuis 2014 (PC déposés et accordés depuis 2014), en accompagnement de plus de 1500 logements privés.
Avec les nouvelles règles du PLUI, appliquées sur cette même période, ce serait non plus 220 mais 380 logements sociaux qui auraient été produits et un peu plus de 1350 logements privés.

Même si la commune de Saint-Nazaire a déjà atteint le taux de logements sociaux requis au titre de la loi SRU, l'objectif est bien de produire du logement social en nombre en cœur d'agglomération, là où la demande est la plus forte.

Pour autant, l'exigence de développer le parc de logements sociaux est bien partagée par toutes les communes du territoire, y compris par les communes qui ne sont pas encore concernées par la loi SRU.

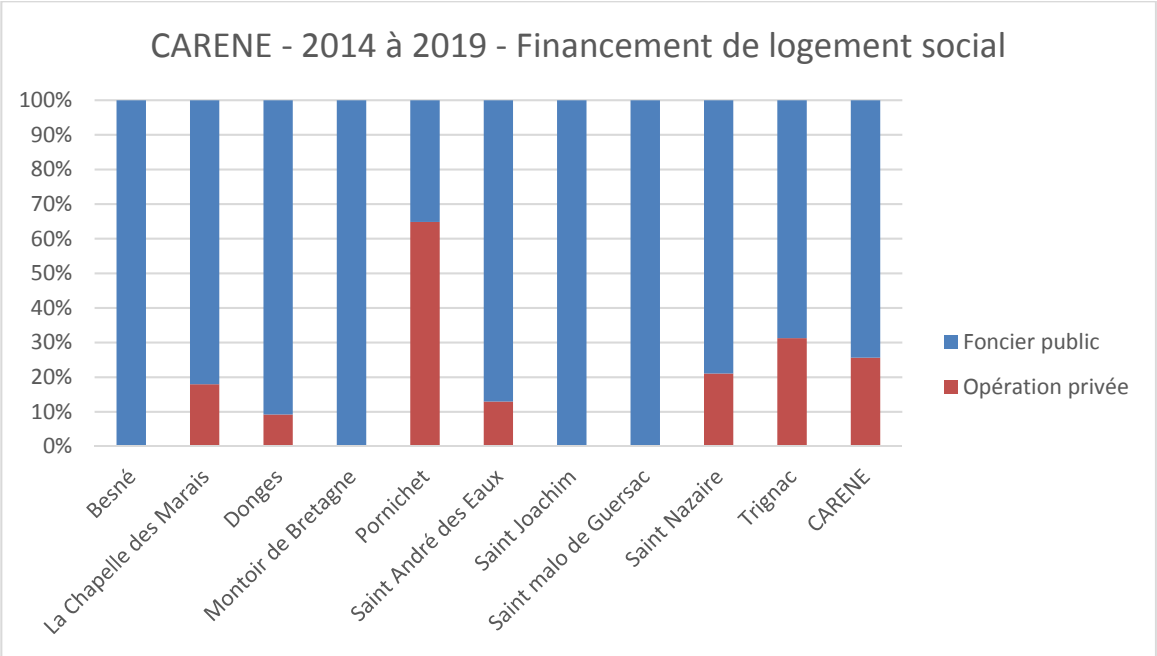
Pour cette raison, l'EPCI accompagne financièrement et opérationnellement la production de logements sociaux sur les communes. La grande majorité de la production se fait ainsi en opération publique d'aménagement, sur des fonciers publics, voire en densification sur des fonciers détenus par les bailleurs.

Entre 2014 et 2019, 1900 logements locatifs sociaux ont été financés sur les communes de la CARENE, parmi lesquels 1415 logements étaient situés sur des fonciers maîtrisés (75%) et 485 (25%) sur des fonciers privés (servitudes de mixité sociale, ERL, OAP).

Pour les dix années à venir, l'enjeu pour la CARENE est de continuer à mobiliser les moyens de la production par la maîtrise foncière, alors même que le foncier est de plus en plus contraint (renouvellement urbain).

En complément, les outils réglementaires du PLUI doivent être utilisés au maximum de leurs effets :

- Maintien des SMS sur Pornichet, qui a permis d'assurer 65 % de la production sur la période passée
- Consolidation des SMS sur Saint-Nazaire, ce qui va accroitre la production de logements sociaux en opération privée
- Dans toutes les communes, mise en place d'OAP avec programmation en logements sur mesure et adaptée au contexte


CARENE - 2014 à 2019 - Financement de logement social
100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Besné
La Chapelle des Marais
Donges
Montoir de Bretagne
Pornichet
Saint André des Eaux
Saint Joachim
Saint malo de Guersac
Saint Nazaire
Trignac
CARENE
Foncier public
Opération privée

N°	nom de l'OAP	commune	densité - OAP V arret	logement social - OAP V arrêt	Nouvelle Rédaction proposée
11	**Metairie Neuve**	Saint-André-des-Eaux	20 +/-2	réaliser, au minimum, 25% logements locatifs sociaux	Tendre vers une densité brute de 20 gts/ha réaliser, au minimum 30% de LLS
14	**Pré de l'Etang**	Pornichet	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha	Réaliser au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
19	**Butte d'Ermur**	Pornichet	acceuillir une opération d'une densité brute de 20 logements / ha minimum	Réaliser au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations de Maîtrise d'Ouvrage publique il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	accueillir une opération d'une densité brute de 30 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
20	**Village d'Ermur**	Pornichet	acceuillir une opération d'une densité brute de 20 logements / ha minimum	Réaliser au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
21	**Petit Canon**	Pornichet	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha	Réaliser au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations de Maîtrise d'Ouvrage publique il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	tendre vers une densité brute de 30 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
28	**Ilot Paris**	Pornichet	réaliser une densité brute de 40 logements / ha minimum	intégrer au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations de maîtrise d'ouvrage publique il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	réaliser une densité brute de 40 logements / ha minimum réaliser au minimum 20% de logements sociaux pour les opérations entre 16 et 30 logements et 30% mini pour les opérations de plus de 30 logements
31	**Leroy Plaisance**	Pornichet	réaliser une densité brute de l'ordre de 60 logements / ha	Intégrer au minimum 20 % de logements sociaux sur les opérations privées. Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux.	réaliser une densité brute de l'ordre de 60 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
34	**Les Paludiers**	Pornichet	réaliser une densité brute de l'ordre de 100 logements / ha	Intégrer au minimum 20% de logements sociaux sur les opérations privées. Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins 30% de logements sociaux.	réaliser une densité brute de l'ordre de 100 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
35	**Boulevard de Saint-Nazaire secteurA**	Pornichet	environ 80 logements	Réaliser au minimum 20 % de logements sociaux. Sur les opérations publiques il est attendu une offre sociale d'au moins 30 % de logements sociaux	environ 80 logements réaliser au minimum 30% de logements sociaux
	Boulevard de Saint-Nazaire secteur B	Pornichet	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha	Doit réaliser au moins 30 % de logements sociaux lorsqu'il s'agit d'une opération sous Maîtrise d'Ouvrage publique, et au moins 20 % de logements locatifs lorsqu'il s'agit d'une opération privée de plus de 15 logements.	tendre vers une densité brute de 20 logements / ha réaliser au minimum 20% de logements sociaux pour les opérations entre 16 et 30 logements et 30% mini pour les opérations de plus de 30 logements
40	**Ilot Mahé 1**	Saint-Malo-de-Guersac	10/13 a mimnima	non précisé	tendre vers une densité brute de 40 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
41	**Les Dabonnières**	Saint-Malo-de-Guersac	réaliser une densité brute de 20 logements / ha minimum	non précisé	tendre vers une densité brute de 30 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
42	**Ilot Grée**	Saint-Malo-de-Guersac	12 logements a minima	non précisé	tendre vers une densité brute de 30 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux
51	**Les Clos Galants Est**	Donges	réaliser une densité brute de 40 logements / ha minimum	réaliser, au minimum, 25 % de logements locatifs sociaux.	réaliser une densité brute de 40 logements / ha réaliser au minimum 30% de logements sociaux

Volet Loi Littoral

Evolutions apportées sur l'application de la Loi littoral suite aux avis formulés par les PPA

Afin de prendre en considération les remarques formulées par les PPA et, en particulier, la DTM, la MRAe et la CDPNAF, la collectivité s'est appliquée à reprendre une à une les différentes thématiques énoncées dans la loi Littoral.

1 / La constructibilité

Dans les Communes concernées par la loi littoral (Saint-Nazaire, Pornichet, Donges et Montoir-de-Bretagne), la notion de hameau n'a pas d'existence juridique. L'article L121-8 du code de l'urbanisme, issu de la loi ELAN du 23 novembre 2018, qui détermine le régime d'urbanisation en Communes littorales indique :

- L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.
- Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées (…).

La loi prévoit qu'il appartient au SCoT d'identifier les secteurs déjà urbanisés susceptibles d'être urbanisés à l'intérieur de leur enveloppe **et au PLUi de les délimiter**. La Loi ayant été adoptée postérieurement à l'adoption du SCoT Nantes Saint-Nazaire, une évolution de ce dernier est nécessaire à l'identification de ces secteurs, secteurs dont la loi ELAN donne les critères de définition :

« Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. ».

En attendant, le rapport de présentation du PLUi, dans sa version approuvée, est appelé à évoluer sur ce point afin de bien préciser la notion de « secteur déjà urbanisé ».
Le renforcement de la justification consiste à démontrer que les secteurs retenus (hors Beauregard-Territoire de Saint-Nazaire) dans le PLUi arrêté ***sont caractérisés par un nombre et une densité significatifs de construction, en référence aux secteurs du territoire pouvant être qualifiés de village au sens de la loi littoral, et qualifiés comme tels dans le SCoT.***

En effet, sur cette notion, le juge administratif se réfère aux considérants posés par le Conseil d'Etat dans ses arrêts « Commune du Lavandou » et « Commune de Porto-Vecchio » afin de déterminer si un secteur peut être ou non qualifié de « village » au sens du Code de l'urbanisme.

Le SCoT identifie 4 villages au sein des communes littorales (3 sur le territoire de Donges et 1 sur le territoire de Pornichet).

Le PLUi apprécie la notion de densité significative au regard du contexte local.
Ainsi, afin de tenir compte des caractéristiques urbaines et paysagères qui diffèrent entre l'est et l'ouest de l'agglomération*, il est proposé de se référer à une densité de :*
- 10 constructions par ha pour les Communes de Donges et de Montoir-de-Bretagne (référence aux villages de la Pommeraie, Revin et la Scencie).
- 8 constructions par ha pour les communes de Pornichet et Saint-Nazaire (référence au village des Forges).
Cette double référence tient au fait que les communes ne disposent pas des mêmes spécificités paysagères, résidentielles et économiques. Les communes de Saint-Nazaire et Pornichet constituent pour l'agglomération un moteur essentiel du développement de la presqu'île et de la métropole Nantes-Saint-Nazaire, notamment vers les activités balnéaires et littorales. La Commune estuarienne de Donges est, elle, davantage tournée vers le complexe industrialo-portuaire ainsi que d'autres zones économiques majeures du territoire.

Nom du village commune littorale	**Densité brute** construction / hectare
La Pommeraie à Donges	9,9
Revin à Donges	11,1
La Scencie à Donges	10,7
Les Forges à Pornichet	8,0

- Par ailleurs, la prise en compte de la desserte par les transports et l'assainissement collectif existant ou programmés comme sur le secteur de Cuneix à Saint-Nazaire permettent de contribuer à identifier ces secteurs comme caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions.

Dans le cadre de son élaboration, le PLUi procède à la délimitation des secteurs qui lui incombe. Il importe cependant de préciser qu'une modification du document pourrait, le cas échéant, s'avérer nécessaire postérieurement à l'intégration et à la traduction locale dans le SCoT des critères posés par la loi.

Dans l'attente, et jusqu'au 31 décembre 2021, à l'intérieur de ces secteurs déjà urbanisés identifiés par le PLUi, il sera fait application du **régime transitoire** pour la délivrance des autorisations de construire comme le prévoit l'article 42 III de la loi ELAN jusqu'au 31/12/2021, des constructions et installations qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, peuvent être autorisées avec **l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDNPS,** dans les secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions, mais non identifiés par le SCoT.

2 / Les coupures d'urbanisation

- **Règlement écrit**

Le règlement écrit sera modifié concernant les dispositions applicables aux coupures d'urbanisation afin d'encadrer la constructibilité de ces secteurs, en accord avec le code de l'urbanisme et la jurisprudence.

Compte tenu du faible nombre de bâtis concernés en coupure et du faible degré de « littoralité », les extensions seront permises.

- ***Toutes les nouvelles constructions seront interdites*** *sauf pour les besoins de mise aux normes des exploitations agricoles et les structures d'accueil légères et démontables sous réserve de limiter leur durée occupation à trois mois.*
- ***Les extensions du bâti existant seront limitées à 30 m².***
- ***Le changement de destination*** *du bâti repéré est autorisé mais uniquement vers des activités agricoles ou des logements de fonctions liés et nécessaires à l'activité agricole.*

- **Règlement graphique**

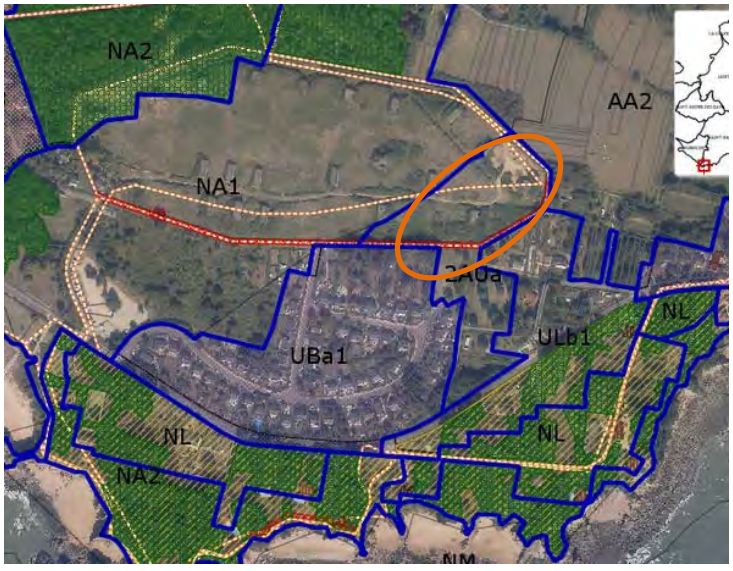
Les périmètres des coupures d'urbanisation, issus du SCot ont été re-délimités en s'appuyant sur des limites paysagères. [Pour rappel, les coupures présentées au SCoT, à l'échelle 1/50000 n'ont pas pour finalité d'être reprises telles quelles dans les documents de rang inférieur, mais doivent être retravaillées sur cette base à une échelle plus fine (= échelle parcellaire)]. Les documents graphiques correspondants sont présentés ci-après.

Plus particulièrement pour la coupure N° 39 :

➢ Le projet urbain transcrit dans l'OAP du Petit Canon viendra finir définitivement l'urbanisation et former une lisière structurée vis-à-vis de la coupure 39, et permettra de mettre fin au phénomène de « cabanisation » en place (pollutions assainissement, paysagère …).

➢ La coupure sera étendue sur une quarantaine d'hectares, au Nord.

Pour rendre plus cohérente la coupure d'urbanisation, la partie nord de la zone 2AU située sur le Camp de la Torpille est supprimée et inscrite en NA1.



3 / La bande des 100 mètres

Il n'y a pas d'évolutions réglementaires sur le plan de zonage concernant la bande des 100 mètres car le choix a été fait de ne pas reporter cette limite sur le règlement graphique. Toutefois, pour répondre à la problématique de superpositions des zonages soulevée par la DDTM (remarque n°240), il sera précisé dans les dispositions générales que *« les dispositions relatives à la bande des 100 mètres priment sur les dispositions du règlement de chaque zone* ».

[La matérialisation de la bande des 100 m sur le plan de zonage, bien qu'elle puisse effectivement aider à la lisibilité des règles, n'est pas une obligation du Code de l'urbanisme]

A Pornichet, les parcelles arborées en bordure du littoral sont construites et présentent des constructions tournées vers la mer qui forment un front bâti. Les jardins sont, eux, situés le long des avenues du Littoral et de Bonne Source. La bande littorale des 100 m ne s'applique donc pas dans les zones ULb de Pornichet, considérées comme des espaces urbanisés.

A Saint-Nazaire, le secteur ULb1 se situe sur une falaise particulièrement découpée et parfois mouvante en raison de sa friabilité, aussi la définition des plus hautes eaux est très complexe la rendant peu pertinente. Il est d'usage dans le cadre de l'instruction des ADS qu'une appréciation soit effectuée au cas par cas. Cette vérification peut se fait par différents moyens géomatiques, et / ou des déplacements sur site.

Considérant l'aléa d'interprétation et d'erreur que la bande des 100m appliquée pourrait introduire la CARENE propose de ne pas donner suite à cette demande,

4 / la constructibilité en zones agricole et naturelle

Le règlement écrit sera modifié pour les zones AA1, AA2, AB, NA1.

Au sein de ces zones, il sera imposé, dans les communes soumises à la loi Littoral, les dispositions suivantes :

L'emprise au sol maximum des annexes et des extensions sera abaissée ;

Seuls les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole seront autorisés

La liste des constructions autorisées sera restreinte afin de respecter la loi littoral. A ce titre, les constructions destinées aux équipements d'intérêts collectifs et services publics y compris pour la production d'énergie renouvelable seront interdites.

5 / Les espaces remarquables

- **Règlement écrit**

Les dispositions du règlement concernant les espaces remarquables seront modifiées et préciseront que **seules les destinations et sous destinations listées par l'article R121-5 du code de l'urbanisme** et susceptibles d'être présentes sur le territoire seront autorisées, ainsi que les constructions liées à l'activité plage, sur Bonne Source et Sainte Marguerite dans la limite de celles reconnues au travers de la concession existante et conformes au décret plage. Dans un souci de cohérence, le règlement de la zone NA2 sera modifié afin de prendre en compte ces éléments.

Afin de rendre lisible l'articulation entre les trames et les règlements de zones, au sein des zones AA1a, AB, NM, NA2 et NQa2, il sera précisé en en-tête de zone « *Dans les espaces concernés par la trame espace remarquable, les dispositions contenues dans les dispositions générales concernant les espaces remarquables se substituent aux articles 1 et 2 du présent règlement de zone* ».

Par ailleurs, dans un souci de clarification et de lisibilité, il sera ajouté aux dispositions générales concernant la trame espace remarquable « *Dans les espaces inclus dans la bande des 100 mètres, les dispositions de la loi s'impose* ».

- **Règlement graphique**

L'espace remarquable situé à l'est de Marsac sera réintégré ; il s'agit d'une erreur matérielle.

6/ la constructibilité en zone NL

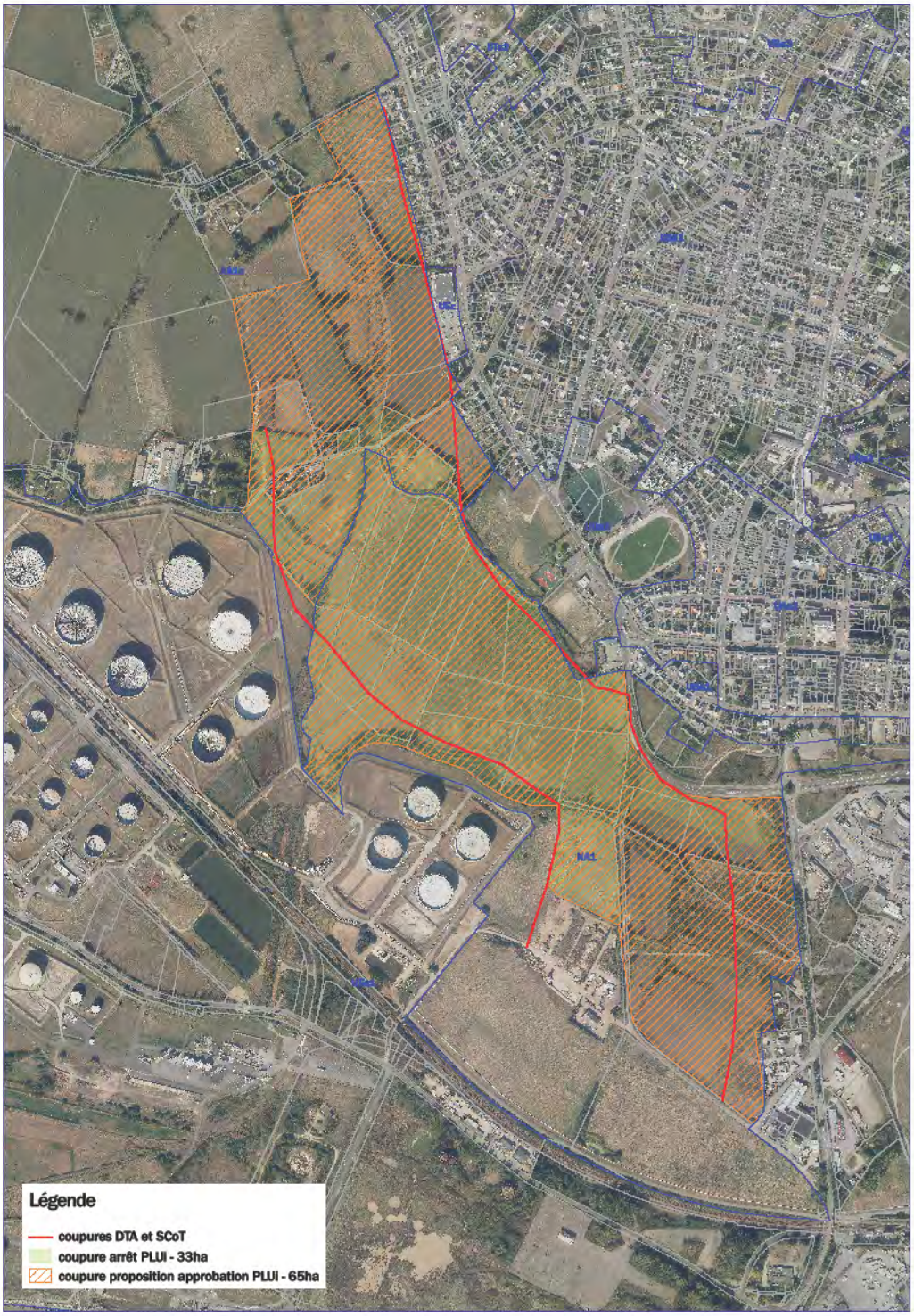
Les espaces zonés en NL constituent des espaces déjà urbanisés, et sont identifiés comme tels par le SCoT qui les classe en « *espaces urbanisés sensibles* » ; ils sont « caractérisés par un tissu urbain majoritairement résidentiel peu dense. Sur les communes littorales (Saint-Nazaire et Pornichet), ces espaces sont dotés d'un fort caractère balnéaire (présence dominante de villas, dans un environnement paysager témoignant de différentes périodes de la « balnéarisation» du littoral). L'objectif est d'y limiter sensiblement l'urbanisation et de valoriser le patrimoine architectural et paysager. Il s'agira de permettre l'évolution du tissu balnéaire des espaces littoraux en préservant ses qualités paysagères et architecturales et en veillant à assurer un équilibre entre tissu bâti et non bâti qui participe à la qualité de ces espaces. L'accès au rivage doit y être maintenu, voire amélioré, dans le respect du caractère fragile des espaces. Cette logique d'accès doit être confortée par le maintien de porosités visuelles entre le rivage et le rétro-littoral proche ».

Le rapport de présentation du PLUi arrêté indique que les zones NL sont constituées de parcelles non construites qui ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement, dont l'enjeu est de préserver le vélum végétal par rapport à la proportion du bâti. Le PLUi identifie donc bien ces secteurs comme urbanisés mais les a classés en N afin de limiter leur urbanisation. Ce classement n'est effectivement pas cohérent avec l'identification du SCoT. Aussi, il est décidé de classer l'ensemble des secteurs NL en zone U.

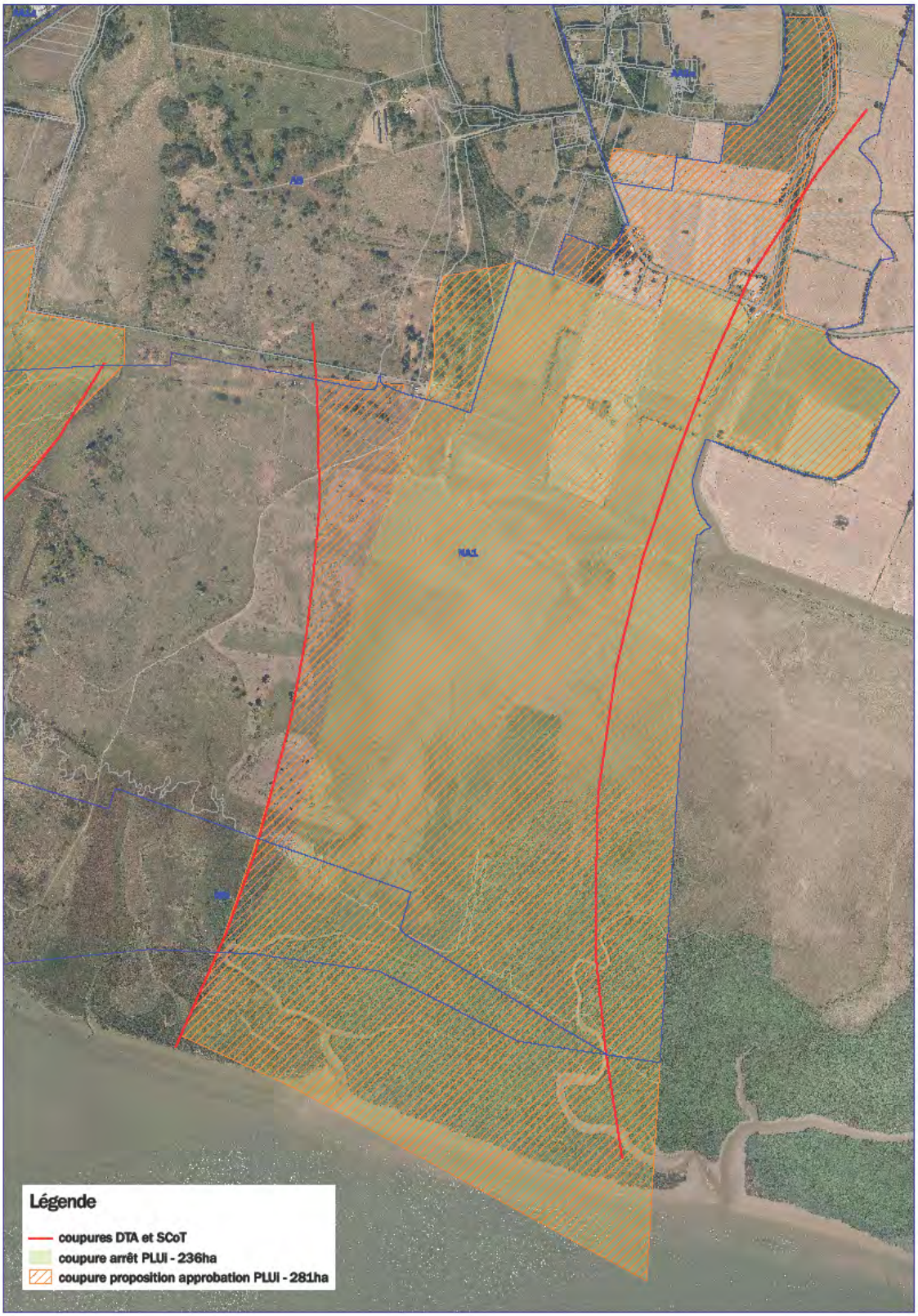
Pour ce faire, une **zone ULb5 est créée**. En effet, la zone ULb comprend les secteurs d'habitation littoraux présentant une dimension patrimoniale par la qualité du bâti architectural et/ou un enjeu paysager à travers la perméabilité paysagère des sites, ce qui correspond aux enjeux des espaces initialement classé en NL.

Le règlement de la zone ULB5 reprend en revanche le règlement de la zone NL existante au PLUi arrêté, afin de répondre aux enjeux de préservation du vélum végétal mais également de permettre une évolution limitée de ce secteur considéré comme déjà urbanisé, et en cohérence avec le caractère limité de l'urbanisation située en espace proche du rivage.

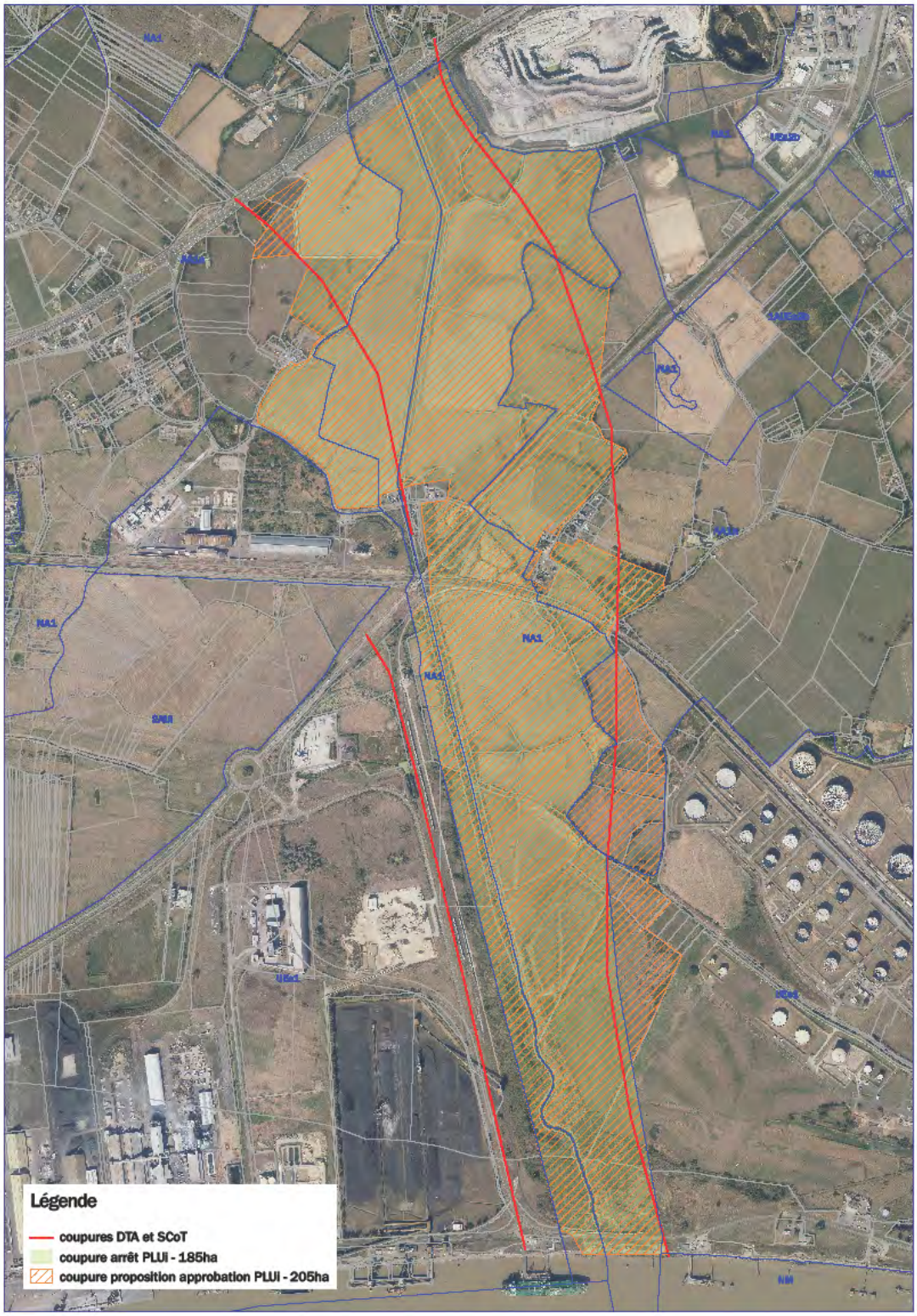
Coupure Donges Bourg



Coupure Donges Est



Coupure Montoir Donges



Coupure SN Pornichet



7/ Les campings

Afin de répondre à la nécessité de grouper les constructions et installations au sein des campings pour limiter le mitage et assurer le maintien d'une structure groupée, il est décidé de modifier le règlement des zones NTa et UTa et de réglementer désormais l'implantation des habitations légères de loisirs les unes par rapport aux autres. Désormais, elles devront s'implanter entre elles à une distance maximum de 5 mètres. L'objectif est bien ici de favoriser un regroupement de ce type de constructions et d'assurer, dans le périmètre circonscrit du camping affiché au plan de zonage, une densité des HLL et donc de limiter ainsi l'extension urbaine.

Le camping existant du Fort de l'Eve est situé au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Saint-Nazaire (comme identifié p69 du rapport de présentation Tome 2). Il est bordé à l'ouest par un tissu pavillonnaire de maisons en lot libre, au sud par la route du fort de l'Eve et à l'est, par un tissu de villas balnéaires. Il fait partie intégrante de l'agglomération nazairienne. A ce titre, la zone 2AUq du camping existant est située dans la continuité de ces mêmes tissus urbains.

Concernant les campings des 3 Chênes, des Forges sur Pornichet, il n'est pas prévu d'extension. Le zonage de ces deux campings s'appuie sur leurs limites réelles et factuelles, sans permettre aucune extension. La modification du règlement des zones NTa et UTa permettra en outre d'assurer une implantation compacte des HLL.

8/ STECAL

Il est prévu une évolution de la règle qui soit plus adaptée au contexte.
Par ailleurs, les différents STECAL dédiés aux équipements, ont été réétudiés afin d'ajuster au mieux les périmètres. De plus, des aménagements étant déjà réalisés, il est proposé de supprimer le STECAL relatif à l'aire de pique-nique et de la cale de mise à l'eau de Montoir-de-Bretagne.

(Voir détails dans l'annexe relative à la consommation d'espaces)

- Zonages AE

Les 2 zones AE1 localisées sur la commune de Saint-Nazaire seront divisées en deux zones AE1a et AE1b pour différencier le secteur de Villès Mollé situé en continuité d'une zone « assimilée village » où il est permis de nouvelles constructions et le secteur de la SOCALI, structure groupée située au sein de l'espace agricole pour lequel le règlement sera modifié pour ne permettre que des extensions limitées des constructions existantes et des annexes.

Les 3 zones AE2 localisées sur la commune de Donges sont destinées à des activités d'artisanat productif existantes, le règlement sera également modifié pour ne permettre que des extensions limitées des constructions existantes et des annexes

- Zonages AVa

Afin de permettre à la Commune de Pornichet de respecter ses obligations en matière d'accueil des gens du voyage (12 emplacements caravane prévus), la zone Ava doit être maintenue car elle permet d'atteindre cette capacité d'accueil. En effet, une première tranche a été réalisée permettant de créer 6 emplacements, c'est donc en continuité de cette première infrastructure qu'il apparait cohérent de réaliser la deuxième tranche.

- Zonages AQ et NQ

Le STECAL de Pornichet (AQ) dédié au futur centre technique municipal (CTM) est maintenu en l'état.
Sa superficie, relativement importante, se justifie par les éléments de contexte suivants :
-Cette zone, d'une superficie de 55 300m², est déjà occupée à 40 % par les serres municipales, le FIPOL et la déchetterie.
-Sur les 60% restants, une grande partie n'est pas mobilisable pour des raisons géotechniques et topographiques (présence d'un talus de remblais et d'une ancienne décharge). Une butte enherbée présentant de fortes déclivités couvre une surface de 19 000 m² ; elle se trouve dans le prolongement des équipements existants et empêche toute continuité.
-son rattachement sur la partie sud, à l'urbanisation existante, conduirait à une fermeture de la zone agricole alors que le bloc agricole est aujourd'hui parfaitement fonctionnel (présence notamment de zones exploitées par le GAEC des 4 vents).
La création de ce CTM permettra de regrouper divers services municipaux et de répondre aux besoins de la Commune en ce qui concerne la déchetterie et le cimetière.

Sur les autres secteurs AQ, au regard des périmètres revus, les développements sont, de fait, limités.
Par ailleurs, l'extension des logements sera limitée.

Il est prévu également plusieurs évolutions réglementaires pour les zones AQ, NQa et NQb se trouvant en communs littorales afin d'intégrer au mieux les exigences de la Loi Littoral (limitation des extensions, de l'emprise au sol, …).

Volet PGRI

Les références au cadre dérogatoire du PGRI sont en effet erronées. Le document « Justification des choix » (p 172) sera modifié pour prendre en compte le PGRI :

[…] conformément au PGRI qui précise les cas d'exception :
-aux points 5 et 6 des cadres dérogatoires 1-1 du PGRI :

- *« Les équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;*
- *Les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ou du cours d'eau »*

-Et au point 3 du cadre dérogatoire 1-2 du PGRI:

« En raison de leur lien avec des opérations pouvant être admises en zone inondable au vu des autres dispositions du PGRI, les mouvements de terre suivants ne sont pas visés par cette disposition :

- *Les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires. »*

Le PLUi sera donc cohérent avec le sens donné par le PGRI sur « des possibilités ouvertes du fait du caractère structurant et sans alternative possible » de l'écosystème du complexe industrialo-portuaire.

Volet zones humides

Les zones humides sont reportées sur l'ensemble du règlement graphique. Une trame différenciée est appliquée sur les zones humides artificialisées ; pour celles-ci aucune réglementation ne s'applique.

Sur les parcelles concernées par une zone humide repérée au plan de zonage, les constructions, ouvrages et travaux, dont les abreuvoirs pour animaux (sous réserve qu'ils soient liés à une activité agricole présente sur les parcelles concernées), sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à cette zone humide. Il conviendra, par ailleurs, de démontrer l'absence d'alternative pour la réalisation à cet endroit, de ces ouvrages.

Sur les zones U, A, N :
-Lorsque la zone humide repérée au plan de zonage est impactée au-delà de 1000 m², le pétitionnaire devra obtenir sa déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau. Cette autorisation devra être jointe pour information au dossier d'autorisation d'urbanisme.
-Lorsque la zone humide repérée au plan de zonage est impactée d'une surface inférieure à 1000 m², le projet ne doit pas porter atteinte aux fonctionnalités de la zone humide. Pour mesurer et caractériser cet impact, la CARENE met en place une assistance à maitrise d'ouvrage (AMO) ad hoc qui sera mobilisée lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. Cette AMO a pour objectif d'accompagner le pétitionnaire ; il pourra notamment être proposé une démarche Eviter Réduire Compenser.

Sur les zones AU et secteurs d'OAP nécessitant des projets d'ensemble :
La prise en compte des zones humides se fera dans le cadre des autorisations environnementales des procédures d'ouvertures à l'urbanisation et / ou des procédures d'aménagements opérationnels.

Pour les projets situés en zones U et 1AU bénéficiant d'une autorisation loi sur l'eau en vigueur ayant déjà réglementé les impacts sur les zones humides, seule ladite autorisation s'applique.

Volet assainissement

Pour l'assainissement des eaux usées, la présentation des capacités d'épuration des stations de traitement sera pleinement diagnostiquée et intégrée dans le futur Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées en situation actuelle et en situation future, sur la charge organique, comme sur la charge hydraulique.

La démarche engagée ainsi par la CARENE est bien d'anticiper, en faisant évoluer son parc de station d'épuration sur la base de l'évolution prévisionnelle de la démographie basée sur les documents cadres de programmation (SCoT, PLUi et PLH) ; mais également en intégrant, comme mentionné précédemment, les habitations qui seront raccordées au tout à l'égout au travers de l'application du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées.

Dès à présent, il est à noter que des travaux seront à lancer à court terme sur certaines STEP de la CARENE, notamment celle de la gare de Donges (augmentation capacité organique et de la capacité hydraulique) et à étudier pour celle de la Chapelle des Marais.

Pour plus de détails quantitatifs, se référer au mémoire en réponse remis pour les zonages d'assainissement.

ANNEXE 2

Tableau récapitulant les 1ers éléments de réponse exhaustifs de la collectivité aux autres avis PPA

Origine de la demande	Objet de la demande	Premiers éléments de réponse
CA 44	La zone AB Donges Est, propriété du Port, constituée de prairies permanentes serait également à classer en A.	Le zonage ne peut évoluer en effet un zonage AB permet le maintien de l'agriculture à horizon 10 ans. A terme ces espaces pourrait si les besoins le justifient accueillir un projet porté par le Port. Le caractère pérenne de ces espaces n'est donc pas assuré, en l'occurrence un zonage AA ne serait pas compatible avec les objectifs du PADD qui visent à garantir la lisibilité foncière aux agriculteurs et prendre en considération et permettre la mise en œuvre du projet stratégique du Grand Port Nantes Saint-Nazaire
CA 44	Comme le préconise la charte agricole nous demandons la prise en compte des exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, dans la mesure où toute demande de logement devra répondre à la même exigence de nécessité. Il conviendrait également de préciser que ces logements pourront être autorisés par construction nouvelle ou changement de destination des bâtiments de l'exploitation. Pour faciliter l'intégration de ces logements et éviter le mitage des espaces agricoles, nous demandons de reprendre les dispositions de la charte [..] qui préconise, pour les logements de fonction, une implantation, soit à moins de 50 m d'un autre bâtiment d'exploitation, soit en continuité d'un groupement bâti proche de type village ou hameau.	Il est fait le choix de maintenir la règle du PLUi arrêté, en effet, la demande de la DDTM et de la chambre d'agriculture sont contradictoires. La règle de la Version arrêt permet un bon compromis entre les deux demandes. Règles qui a été concertée avec les agriculteurs lors des rencontres spécifiques que la CARENE a menées avec eux. PLUi arrêté : Les constructions nouvelles destinées au logement sont autorisées à condition que : - elles constituent un logement de fonction lié et nécessaire à l'activité agricole (1 logement de fonction autorisé par siège d'exploitation agricole ; un second logement pourra être autorisé dans le cas d'une exploitation regroupant plusieurs exploitants et nécessitant la présence permanente sur le site) - elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation Le changement de destination est également autorisé.
CA 44	La zone Uqb du cimetière paysager est très étendue et couvre une prairie naturelle exploitée qu'il conviendrait de préserver par un classement en N.	Compte tenu des besoins exprimés par la Commune de Montoir, la CARENE ne donne pas suite à cette demande de la Chambre d'Agriculture.
CA 44	Au regard de l'attractivité de la ville, une densité de 20 logements par ha reste faible. Une densité plus forte permettrait de limiter la consommation d'espace.	Dans le cadre de la mise au point du PLUi, la CARENE, en accord avec la Commune de Pornichet, retient cette remarque en augmentant la densité de cette OAP à 30 logements/ha,
CA 44	il est indispensable d'associer la profession agricole au travail de concertation pour assurer une compatibilité d'usage des aménagements envisagés sur ces espaces.	La profession agricole sera associée en fonction de la temporalité des aménagements prévus sur les espaces réservés n°106, 148, 31.
CA 44	S'agissant des annexes en zone agricole, nous demandons que leur surface soit limitée à 40 m2.	Le règlement sera modifié dans les communes littorales : - Dans les communes littorales : la surface de plancher est limitée à 20 m² et la distance maximale d'implantation par rapport à la construction sera fixée à 15 m. - Pour les autres communes, la CARENE poursuite ses réflexions afin d'optimiser au mieux cette surface d'annexes

CA 44	La zone 2AUI située dans le prolongement est de l'aérodrome constitue une surface de terrain humide et de terres agricoles exploitées notée « très défavorable» vis-à-vis de la protection environnementale (cf. carte de l'occupation du sol p. 38 de l'analyse des incidences pour l'environnement).Un zonage NA1 dans la continuité du village de Camé serait plus approprié. De même, l'espace situé entre Camé et le centre de recyclage constitue un espace naturel à classer en NA1. CARENE : la zone	Le zonage retenu in fine (AB) permet le maintien de l'agriculture à l'horizon de 10 ans. Mais le caractère pérenne de ces espaces ne peut être assuré car, à terme, ils pourraient, si les besoins le justifiaient, accueillir un projet porté par le Port. Par ailleurs, un zonage AA ne serait pas compatible avec les objectifs du PADD qui visent à garantir la lisibilité foncière aux agriculteurs et à prendre en considération (et permettre) la mise en œuvre du projet stratégique du Grand Port Nantes Saint-Nazaire. En revanche, il n'est pas donné suite à la demande de modification de zonage entre le Camé et le centre de recyclage.
CA 44	Le secteur de la Surbinais initialement classé en 3AU au précédent PLU a été délaissé par l'agriculture et s'est transformé en friche sans intérêt. Il est classé en zone NAI. A l'inverse, la zone agricole située à l'est du bourg, à la Sauzaie, séparée du bourg par un espace tampon boisé, a été classée en zone 2AUA. Aussi, nous demandons le reclassement en zone agricole du secteur de la Sauzaie qui constitue une bonne terre de culture de surcroît en agriculture biologique et de reclasser la friche en zone d'urbanisation.	Il a été fait le choix de maintenir la règle du PLUi arrêté ; en effet, la demande de la DDTM et celle de la Chambre d'Agriculture sont contradictoires. La règle écrite dans le règlement aujourd'hui qui a, par ailleurs, fait l'objet d'une concertation avec les agriculteurs, offre un compromis entre les deux demandes.
CA 44	Nous demandons de préciser dans le règlement que les activités d'hébergement et de restauration seront réalisées uniquement dans les bâtiments existants.	Il a été fait le choix de maintenir la règle du PLUi arrêté, c'est à dire d'autoriser les activités d'hébergement et de restauration dans des nouveaux bâtiments, notamment pour permettre la diversification accessoire de l'activité agricole, comme mis en avant dans le PADD. L'installation exclusive dans des bâtiments existants pourrait rendre difficile ce type d'activités, car elle pourrait nécessiter des travaux lourds de remises aux normes, difficiles à mettre en œuvre dans les anciens bâtiments agricoles.
CA 44	La zone des Ecottais est très étendue. Étant reconnue comme un secteur« très défavorable » (cf. carte p. 38/ Analyse des incidences pour l'environnement) au regard de la protection environnementale, un zonage AB sur· la prairie en rotation longue serait souhaitable.	La zone 2AU fera l'objet d'un état initial de l'environnement détaillé, en phase d'ouverture à l'urbanisation ; ce sera donc sur la base d'informations précises et hiérarchisées, que la CARENE, dans le cadre de la démarche ERC, fera le choix d'exclure le cas échéant, du périmètre opérationnel, des secteurs d'enjeux [de différentes natures : agricoles, biologiques, hydrauliques, fonctionnels, risques...]. Pour mémoire, les besoins en extension de la Commune de Donges ont été recalibrés et ont conduit à la suppression de la zone 2AU de la Sencie, dédiant ainsi durablement ces hectares à la vocation agricole.
CA 44	La zone 2AUe de Brais constitue un parcellaire agricole de qualité et une trame agricole avec les communes voisines le long de la route bleue. Un reclassement en zone AB serait souhaitable.	Cette zone est nécessaire pour le développement économique du territoire. Les besoins en extension des parcs d'activités sont précisés dans le rapport de présentation.
CA 44	la zone 2AUA de la Butte d'Ermur comprend une surface de 18,8 ha à dominante agricole composée de parcelles de grandes cultures et de prairies de fauche; La réalisation de l'OAP de la butte d'Ermur entraînera la perte totale des espaces agricoles exploités. Nous demandons la préservation de cet espace par un reclassement en zone AB au moins sur la partie nord du site.	Il ne sera pas totalement répondu favorablement à cette demande car la Butte d'Ermur répond aux enjeux majeurs d'urbanisation de la Commune de Pornichet et accueillera une partie des besoins en logements et équipements du territoire. Il est cependant à noter que son périmètre a été réduit sur les franges nord et est, du fait d'enjeux agricoles et environnementaux forts.
CA 44	le zonage AB de plus de 10 ha, au sud de la Gériais et au sud de la Morandais, est trop étendu au regard du changement potentiel d'usage à long terme et nous demandons sa réduction.	La CARENE ne souhaite pas donner à ce stade de suite favorable à cette demande

CA 44	La zone AB comprend une surface importante de parcelles de cultures autour de l'agglomération. Aussi, nous demandons qu'une partie soit reclassée en zone agricole pérenne notamment sur le secteur nord et est.	A l'Est et au Nord du bourg, le PLU a classé en zone AB d'anciennes zones 2AU, redonnant ainsi à l'agriculture des surfaces importantes (près de 53.35 ha). La zone AB est bien en zone à vocation agricole ; elle permet le maintien de l'agriculture tout en établissant une zone de transition avec la zone agglomérée (pas de siège d'exploitation autorisé). Peu de constructions y sont autorisées ; celles-ci ne doivent pas compromettre le caractère agricole de la zone, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ; elles doivent par ailleurs, s'insérer dans le paysage et limiter l'imperméabilisation des sols.
CCI 44	Concernant la zone du Hecqueux, le périmètre Uec englobe à l'ouest des maisons d'habitation, et exclut au nord-est un entrepôt d'activités. Nous nous interrogeons donc sur ce périmètre : s'agit-il d'un erreur matérielle de délimitation ? Ou est-ce pour permettre la mutation de ces bâtiments et une évolution de la zone d'activités ?	Il ne s'agit pas d'une erreur matérielle.
CCI 44	La question des hauteurs mérite d'être ouverte dans le cadre des évolutions à venir du document d'urbanisme. Des hauteurs ambitieuses permettraient par exemple l'exploitation commerciale et touristique des toitures terrasses comme sites emblématiques de la ville, lieux d'échanges et de rencontres, supports de l'attractivité économique. Appliquées au nouvelles opérations immobilières mixtes, elles permettraient de revitaliser le cœur d'agglomération et d'atteindre les objectifs en matière de production de logements et de développement économique	Il est retenu de maintenir, dans le PLUi à approuver les prescriptions de hauteurs des secteurs UAa1 . L'élaboration de l'AVAP en cours constituera le cadre dans lequel les conditions d'évolution du tissu urbain pourront être questionnées.
CCI 44	Le "commerce de gros" n'est pas admis sur la zone Uee : il s'agit d'une sous destination de destination "commerces et activités de services" qui, elle n'est pas autorisée dans la zone. Il faudrait donc rajouter dans les activités autorisées sous conditions (article 2.2), que le "commerce de gros" est bien admis en UEe	La logistique est permise en UEe, si la notion de « commerce de gros » exprimée par la CCI concerne les plateformes logistiques des grands donneurs commerciaux, ce type de projet est permis,
CCI 44	Zonage Uem : Les nouvelles activités artisanales ne sont pas autorisées dans la zone. Or, ce type d'activités n'est pas incompatibles avec la vocation que l'on souhaite donner à cet espace d'interface. De la même manière que vous l'avez mentionné dans le règlement des zones urbaines, l'artisanat doit être admis de la façon suivant à l'article 2.2 "Sont admises sous conditions, les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone (activités industrielles de type artisanat de production)"	Ce secteur d'interface entre la ZIP et le secteur habité et urbain de la Ville de Saint-Nazaire n'a pas vocation à accueillir massivement des activités productives industrielles et artisanales. Il s'agit bien d'un secteur composite, d'activités tertiaires de l'industrie et de l'artisanat de production associées à des entrepôts. La CARENE souhaite donc maintenir ce zonage. Elle précise que des réflexions de programmation urbaine et de recherche de solutions résilientes (PPRL) sont engagées pour déterminer plus précisément les conditions de développement de ce secteur.
CCI 44	Proposer une règle harmonisée pour toutes le communes, de façon à rendre la règle plus lisible et plus claire	La règle de chaque linéaire commercial est adaptée à chaque centralité et à ses spécificités. Il est donc important de maintenir cette différenciation.
CCI 44	La zone UEa2a englobe le secteur de Cadréan, et accueille principalement des activités industrialo-portuaires et aéronautiques. Le règlement précise que les activités doivent avoir un lien avec la mer, compte tenu de la proximité portuaire. Des activités industrielles non liées directement à la mer sont déjà présentes sur la zone, il faudrait leur permettre de se développer et s'étendre car elles participent aussi à la dynamique économique et industrielle du territoire	Le parc d'activités de Cadréan est soumis aux risques de l'« AZi estuaire » ; à ce titre, le PGRI prévoit une mesure dérogatoire permettant aux activités dont la nature ou la fonction exige la proximité avec le tissu industrialo-portuaire existant. Pour la zone UEa2a, les extensions des constructions existantes doivent être également autorisées. Le règlement évoluera en conséquence.

CCI 44	Préciser, pour l'ensemble des secteurs et des destinations, que le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser intègre les droits théoriques déjà acquis avant les travaux : dans le cas de changement de destination d'une construction, de réhabilitation ou d'extension d'un construction existante	Le point 8 de l'annexe stationnement permet d'exonérer sous conditions la réalisation de nouvelles places de stationnement pour les changements de destination, de réhabilitation, d'extension dans la limite de 150 m².
CCI 44	Si le zonage Ues a naturellement vocation à accueillir des commerces, certaines zones Uec accueillent aussi des activités économique de type artisanat de production, telle que la zone du Hecqueux à Pornichet. Or le règlement n'autorise pas la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires". Il faudrait donc corriger cette erreur et autoriser, a minima, l'extension des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone, et notamment l'extension de la destination "autres activités des secteurs secondaires et tertiaires"	La CARENE en lien avec la commune de Pornichet ne souhaite pas permettre les évolutions dans la zone du Hecqueux, dans ce sens. Aussi, le règlement sera maintenu en l'état.
CCI 44	S'agissant des restaurants en zones d'activités, l'écriture de la règle n'est pas uniforme sur toutes les sous-zones UE. Vous les autorisez dans le zonage UEa3 (...). On retrouve ainsi un sous-zonage Uea3 à l'entrée de la ZI Brais, sur la ZI Cadréan et sur la zone de la petite ville à Trignac. La restauration est également autorisée en zone UEe (zone industrialo portuaire) alors qu'elle est interdite sur les zones UEA1 (zone à dominante industrielle) et UEa2 (zone de Cadréan et Six Croix), et que seules les extensions des restaurants sont permises en zone UEa4 (zones d'activités de Brière). Il faudrait donc clarifier ce point et proposer une règle harmonisée qui n'exclut pas la restauration sur les zones d'activités pour apporter une réponse aux besoins des salariés et clients des entreprises	Il s'agit d'un choix stratégique de la part de l'agglomération permettant à la fois d'accueillir, de manière localisée, les activités de services aux entreprises et leurs salariés, tout en préservant les mêmes activités de services et de commerces de proximité et de restaurations dans les centres bourgs et les polarités proches de ces ZAE.
CCI 44	L'hébergement hôtelier est damis en zone Uec (commerciale) et Ued (tertiaire Océanis). Il n'est pas admis en zones Uea, Ueb et Uee : il s'agit d'une sous destination de la destination "commerces et activités de services" qui, elle, n'ets pas autorisée dans ces zones. Cependant, il exite des hôtels sur la zone de Brais (UEA3) et sur la zone du PAPA (UEb). Il faudrait donc mentionner, dans les activités autorisées sous conditions (article 2.2), que l'extension des hébergements hôteliers existants est admise en zone UEA3 et UEB, de façon à permettre d'éventuelles transformations / mises aux normes	L'extension des activités existantes sera autorisée.
CCI 44	De manière générale, il faudrait autoriser l'extension des constructions existantes dont la destination est interdite, dans touts les zones Uea	Cette disposition ne peut pas être systématique, néanmoins elle a été prise en compte dès que c'était possible.
CCI 44	Sur Pornichet, la règle est stricte en interdisant le changement de destination d'un commerce en habitat, bureau, services, voire bar-café pour le secteur gare. Souhait, notamment sur les pôles de quartier et de proximité, que celle-ci soit assouplie, en limitant l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en logement (linéaire de type 1)	La CARENE ne donne pas suite à cette demande.
CCI 44	Souhait que le seuil s'applique aux ZACOM de la zone Intermarché de Pornichet et la zone de Montoir-de-Bretagne. Généraliser la règle pour promouvoir la complémentarité centre-périphérie sur l'ensemble des communes disposant d'une offre de périphérie	Il ne semble pas nécessaire d'appliquer les seuils aux ZACOM de Pornichet et de Montoir, pour lesquelles les risques de développements commerciaux concurrents des centres villes apparaissent faibles.

CCI 44	Sur Saint-Nazaire, plusieurs polarités de quartier, telles que la Place Laborde, La Trébale, Kerlédé, Sautron, etc ne font pas l'objet de linéaires. La CCI pense que des linéaires commerciaux seraient opportuns.	La proposition de la CCI est intéressante. D'autre secteurs pourraient être identifiés (tels que Laennec ou Pertuischaud) dans le cadre d'un recensement fin des polarités commerciales mais qui ne pourra être réalisé avant l'approbation du PLUi.
CCI 44	Reprendre, pour le secteur 1, la règle générale inscrite sur le secteur "centre-ville resserré", à savoir "il n'est pas demandé de création de places de stationnement supplémentaires : pour les projets avec ou sans changement de destination, sans création de surface de plancher; et pour les projets sans changement de destination, avec création de surface de plancher dans la limite de 10%"	Une extension des dispositions de la zone du centre-ville resserré de Saint-Nazaire en matière de stationnement nécessite de mener une étude globale permettant de repréciser le zonage au regard des enjeux identifiés en matière de stationnement, pour éviter un effet de saturation des places de stationnement sur l'espace public. Cette étude sera programmée.
CCI 44	Assouplir la norme de stationnement pour les restaurants dans le secteur 1 du centre-ville élargi, en reprenant la même règle que pour le secteur "centre-ville resserré", c'est-à-dire la norme qualitative, de façon à ne pas contraindre l'installation de nouveaux restaurants, bénéfiques au dynamisme économique et touristique de Saint-Nazaire	Une extension des dispositions de la zone du centre-ville resserré de Saint-Nazaire en matière de stationnement nécessite de mener une étude globale permettant de repréciser le zonage au regard des enjeux identifiés en matière de stationnement, pour éviter un effet de saturation des places de stationnement sur l'espace public. Cette étude sera programmée.
CCI 44	Une erreur graphique figure sur le plan de zonage au niveau de la carrière de la Mariais à Donges. Y figurent, au sud-est de l'emprise de la carrière, des cours d'eau qui n'existent pas dans la réalité. Il faudrait les supprimer du plan de zonage	Erreur matérielle qui sera corrigée.
CDNPS	EBS n°24 : la haie prolongeant le massif à l'est doit être intégrée au périmètre de classement, et ce d'autant que la surface classée est réduite par rapport au périmètre déterminé par le SCoT et que celui-ci a bien intégré ladite haie. De même, la haie marquant la topographie en frange des marais doit être identifiée comme espace paysager à protéger EBS n°25 : Le périmètre retenu ne correspond pas à la réalité du boisement, notamment au nord et au niveau de la bande boisée sud. Il convient de modifier le périmètre en conséquence, se traduisant par une surface classée plus importante. EBS n°27 : Il convient d'intégrer l'alignement boisé prolongeant le massif au sud, et ce d'autant que la surface classée est fortement réduite par rapport au périmètre déterminé par le SCoT et que celui-ci a bien intégré ledit alignement. EBS n°30 et 37 : la haie longeant l'ancienne voie ferrée qui fait digue doit être protégée en EBC, idem pour l'EBS n°37 s'agissant de la partie boisée à l'interface entre l'EBS et l'EPP. EBS n°34 : Le classement ne correspond pas à la réalité du boisement, notamment au niveau de la bande boisée sud. Il convient de modifier le périmètre en conséquence, se traduisant par une surface classée plus important. EBS n°40 : le classement ne correspond pas à la réalité du boisement, le périmètre de la DTA en étant plus proche, autant au niveau de la maison que de la frange boisée au nord. Il convient de modifier le périmètre en conséquence, se traduisant par une surfaexe classée plus importante,	Les périmètres seront ajustés.
CNPF	Si la production de bois énergie est rappelée plusieurs fois dans les objectifs du PLUi, il ne faut pas oublier que la fonction première de l'économie forestière est de produire du bois d'œuvre	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
CNPF	il est important de rappeler que la production de bois est un enjeu forestier à ne pas négliger et en parfaite adéquation avec l'entretien des paysages et la préservation de la biodiversité (loi d'orientation forestière de 2001).	Dans l'EIE (p134 et 135), il est rappelé que la production du bois-énergie représente une certaine part dans le mix énergétique du territoire et que le bois constitue une filière à privilégier (p137 de l'EIE). Il est également précisé que l'emboisement, notamment des zones de marais, est un facteur de dégradation du paysage ; c'est pourquoi, l'entretien de ces espaces s'avère nécessaire pour maintenir les caractéristiques paysagères du territoire.

CNPF	Le choix de classer les boisements de plus de 5ha en EBC amène un surclassement sans réelle plus-value par rapport au code forestier. En effet, les défrichements sont soumis à demande d'autorisation (article L341-5 du code forestier) dès lors qu'ils ont lieu dans un massif de plus de 4ha, ou 1ha dans les communes littorales. L**es EBC conviennent donc davantage à la protection des petits boisements, dont le défrichement peut-être mis sans formalité administrative particulière,** ou bien lorsqu'un réel intérêt à préserver le boisement est démontré.	La remarque du CNPF est jugée pertinente au regard du classement en EBC du massif forestier situé à l'Ouest de Saint-André-des-Eaux, à la frontière avec Guérande, qui fait, notamment, l'objet d'un plan simple de gestion. Il sera reclassé en EBR afin d'alléger les procédures administratives.
CNPF	Compléter le diagnostic avec des données concernant la gestion des milieux forestiers, en mettant en évidence les forêts dotées d'un document de gestion durable en forêt privée, au même titre que la carte des forêts publiques relevant du régime forestiers. Ces données ont été fournies lors de la prescription du PLUi en 2016. Pour rappel, ces documents couvrent près de 44ha.	Seules les Communes de Donges et de Saint-André-des-Eaux sont concernées par des documents de gestion des forêts privés, à travers un plan simple de gestion ou un code de « Bonnes pratiques sylvicoles ». Compte tenu des surfaces peu importantes au regard du territoire, la cartographie n'a pas été reprise dans le diagnostic. Cependant, ces éléments ont été pris en compte dans les choix de zonage et notamment leur classement en EBC ou espace boisé répertorié.
Département	Le Département n'est pas favorable au développement de l'urbanisation dans le village de la Pommeraie à Donges, même si celui-ci a été identifié dans le SCOT comme « hameau pouvant accueillir des extensions limitées de l'urbanisation en continuité du tissu existant ». Si vous décidiez toutefois de densifier ou urbaniser ce secteur, le carrefour entre les RD 4 et 773 devra être aménagé aux frais de la Commune et être en conformité avec les préconisations techniques du Département. Par ailleurs, les arrêts de bus situés sur la RD 773 sont également à sécuriser [...] trottoir ou sentier piéton [..]	Le village de la Pommeraie comme l'indique la charte du Parc est reconnu par le SCoT comme un village doté d'extension. En application, le PLUi notamment au travers du rapport de présentation rappelle la nécessité d'une étude "village prenant en considération les équipements publics, les flux, de capacité, d'identité, ... il est aussi rappelé que l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à une opération globale d'aménagement.
Département	RD 50 île d'Aignac - Repousser l'agglomération de l'entrée de la zone d'activités au carrefour de Clairvaux.	Le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites d'agglomération, mais uniquement à définir l'enveloppe urbaine ce qui constitue deux notions distinctes. Ce secteur n'a pas vocation à être inclus en zone U au regard de l'enveloppe urbaine.
Département	Il serait toutefois intéressant d'ajouter la référence à l'itinéraire de « La Vélodyssée » (itinéraire commun avec La Loire à vélo).Par ailleurs, [...], il aurait été intéressant de valoriser l'enjeu que représente la pratique du cyclotourisme en pages 21-23. D'autant que l'Interloire (train accueillant les vélos) est un service ferroviaire qui favorise l'arrivée ou le départ de cyclotouristes dans la ville de Saint- Nazaire.	Dans la mesure du possible, le document pourra évoluer pour mieux expliciter la destination vélo de l'agglomération ; cette actualisation de l'onformation ne portant pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Département	La cartographie page 123 permet de visualiser les différents types d'aménagements cyclables du territoire. Il eût été intéressant d'y faire figurer les itinéraires cyclables structurants que sont vélocéan et la boucle Loire à vélo.	Les itinéraires cyclables Loire à vélo et Vélocéan seront ajoutés.
Département	L'accès des véhicules motorisés n'est pas précisé sur cette OAP. Le Département souhaite que ce secteur soit desservi au maximum par deux accès sur la RD 50. Le Département approuve la création de liaisons douces permettant d'accéder à la piste cyclable RD 144P. En revanche, il convient de rappeler que les piétons ne sont pas admis sur cette piste cyclable structurante.	S'agissant d'un oubli de représentation d'accès, une flèche sera ajouté sur le schéma pour matérialiser l'accès depuis la RD50

Département	La notion de parking relais n'apparaît pas dans le diagnostic sur la multimodalité. La cartographie en page 119 du diagnostic précise les aires de covoiturage. Il semblerait pertinent d'y faire figurer également les parkings relais existants. [...] L'entrée nord de l'agglomération (jonction entre la route bleue et la route nationale 171) n'est pas pourvue d'une offre spécifiquement dédiée à la multimodalité.	Seront ajoutés les 2 parcs-relais (P+R) figurant sur le plan de la STRAN, à savoir : - Saint-Nazaire parking gare nord - Pré-Hembert (entre Cité Sanitaire et IUT) Par ailleurs, sur cette même carte, l'étoile positionnée sur l'échangeur de Certé fait état de pratiques informelles de covoiturage.
Département	Dans le paragraphe relatif aux nuisances sonores (page 52), il peut être précisé que les marges de recul préconisées le long des routes départementales ont notamment vocation à limiter les nuisances sonores à l'égard des futurs riverains de la route.	Cette précision sera apportée.
Département	Il est à regretter que les données de référence s'arrêtent en 2014, alors que les données Basémis pour l'année 2016 sont disponibles depuis octobre 2018.	RAS
Département	Je vous demande donc de reprendre en intégralité le tableau situé en page 2 du présent avis (mentionnant les restrictions d'accès et les marges de recul pour chaque RD du territoire). Ce paragraphe 2.1.4 pourrait être intitulé « dispositions spécifiques aux routes départementales ».	
Département	Il peut également être précisé que, pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions mesurées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s) et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire	
Département	Les seules dérogations à la règle des marges de recul sont les suivantes : -les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental. Ces constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide[...]; -les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront également respecter cette distance de sécurité (un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale) . L'implantation des éoliennes doit respecter le règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation » ; -les bretelles d'échangeurs : les nouveaux accès sont interdits sur les bretelles d'échangeurs et une marge de recul de 30 mètres minimum s'applique par rapport au bord de la chaussée des bretelles d'échangeurs pour tout nouveau projet de construction, qu'elle qu'en soit la destination.	Ces mesures sont particulièrement importantes et méritent une analyse fine ; la CARENE y répondra dans le cadre de l'approbation.

Département	L'accès sur la RD 47 est satisfaisant et conforme aux prescriptions du Département. Toutefois, ce secteur, une fois urbanisé, présentera toutes les caractéristiques d'un secteur en agglomération. La limite d'agglomération devra donc être repoussée pour englober l'ensemble de l'OAP jusqu'au giratoire. Je souhaite que ce point soit retranscrit dans l'OAP.	Il ne revient pas au PLUi de préciser les limites d'agglomération. En effet, le Code de la route précise que « les limites de l'agglomération sont fixées par arrêté du maire » (article R.411-2)
Département	L'emplacement réservé 122 ne doit pas bénéficier au Département qui ne porte aucun projet sur ce secteur. Il devrait être porté par la Commune ou par la CARENE.	L'emplacement réservé sera mis au bénéfice de la ville de Saint-Nazaire.
Département	Le schéma routier départemental n'est pas mentionné. [,,,] À chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme.Il est important de faire figurer ces prescriptions dans leur intégralité et avec exactitude afin de justifier leur application règlementaire dans votre PLUi.La présentation succincte du schéma routier ainsi que les prescriptions suivantes pourraient être reprises en page 112 ou 113 du diagnostic ainsi qu'en pages 178 (implantation des constructions) et 194 (accès et dessertes) de la partie justifications. cf tableau du courrier	Ces mesures sont particulièrement importantes et méritent une analyse fine, la CARENE y répondra dans le cadre de l'approbation.
Département	Dans le règlement écrit, en page 658, concernant la recommandation de doublement des clôtures par une haie vive, il pourrait être utilement explicité que cette préconisation ne s'applique pas sur les parcelles ENS propriétés départementales, la plantation de végétaux, de quelque nature qu'ils soient, n'étant pas conforme à la politique départementale en faveur des espaces naturels.	Cette obligation sera à moduler dans le cadre des secteurs naturels avec des paysages ouverts et en particulier des secteurs de marais.
Département	En **AA1b et AA1** - Concernant l'obligation de doublement des clôtures par une haie vive, il pourrait être utilement explicité dans le règlement écrit, que cette prescription ne s'applique pas sur les parcelles ENS propriétés départementales, la plantation de végétaux, de quelque nature qu'ils soient, n'étant pas conforme à la politique départementale en faveur des espaces naturels. Là aussi, concernant l'obligation de doublement de clôtures par une haie vive, il pourrait être utilement explicité dans le règlement écrit que cette prescription ne s'applique pas sur les parcelles ENS propriétés départementales, la plantation de végétaux, de quelque nature qu'ils soient, n'étant pas conforme à la politique départementale en faveur des espaces naturels.	Cette obligation sera à moduler dans le cadre des secteurs naturels avec des paysages ouverts et en particulier des secteurs de marais.
Département	Les dispositions règlementaires du PLUi doivent être suffisamment souples pour permettre des extensions ou réhabilitations, le cas échéant. Le règlement précise pour le zonage ***UQa*** (article 3.3.1) que 30% minimum de l'unité foncière doit être conservé en espace de pleine terre, ce qui est assez contraignant pour un équipement scolaire comme un collège qui accueille des surfaces importantes de cour. Il serait souhaitable que les établissements scolaires soient incités à atteindre cet objectif sans les y obliger. En ce qui concerne les clôtures, pour la zone **UQa2,** je vous propose d'ajouter « la hauteur, les matériaux et la forme des clôtures seront libres sous réserve d'être justifiées au regard de la sécurité de l'équipement public »	La collectivité ne répond pas favorablement à cette demande, considérant par ailleurs l'absence de coefficient de biotope sur ces zonages.
Département	Il aurait été toutefois intéressant de préciser le calendrier approximatif de mise en œuvre de ces OAP qui ne se réaliseront pas toutes en même temps.	Le calendrier de réalisation des secteurs soumis à OAP semble difficile à intégrer ne maîtrisant pas à ce stade la mise en œuvre des projets, d'autant plus que certains d'entre eux seront réalisés pars des aménageurs privés.
Département	Ce hameau présente deux accès directs sur la RD 204. La visibilité est peu satisfaisante au carrefour situé le plus à l'est à cause d'une habitation en bordure de route.	

Département	Ce village est situé sur la RD 100 qui fait partie du réseau structurant au titre du schéma routier départemental [...]. Il est inscrit en agglomération mais ne bénéficie pas encore d'un traitement urbain de la voie et de ses accotements. [...]. Des aménagements de sécurité visant à faire ralentir les véhicules et à permettre les traversées des piétons sont à réaliser par la Commune.	Le Conseil Départemental se positionnera sur les accès lors du dépôt d'une autorisation de construire. Concernant les aménagements opérationnels de voirie, il ne revient pas au PLUi de les organiser.
Département	Ces hameaux présentent des accès directs sur la RD 773. Certaines visibilités sont peu satisfaisantes. Dans le cadre de l'urbanisation de ces hameaux, un temps d'échange avec le service aménagement de la délégation me parait nécessaire.	
Département	Les objectifs chiffrés que vous affichez pourraient aller plus loin que les recommandations du SCOT métropolitain [...] le Département aurait souhaité que vos objectifs chiffrés en termes de consommation foncière puissent être à la hauteur des ambitions portées par le modèle d'aménagement que vous décrivez bien dans l'ensemble de votre PADD.	Le PLUi sera compatible avec le SCoT et, les objectifs du PADD en matière de limitation de la consommation foncière. La collectivité a déjà opéré un effort important de réduction de sa consommation foncière. La consommation avancée dans le PLUi est nécessaire pour répondre aux besoins du territoire, notamment en matière de développement économique en tant que socle économique de l'ouest, mais aussi en réponse aux besoins en logements qui résultent d'une perspective démographique favorable à l'échelle de la région et de l'agglomération. *Il* est réaffirmé que le modèle de développement de l'agglomération va intensifier le renouvellement par rapport aux années précédentes. Le PLUi prévoit 60% de son développement en renouvellement.
Département	RD 47 secteur de Brais - agglomération à déplacer pour englober l'OAP n°12 (Ville Heulin)	Le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites d'agglomération, mais uniquement à définir l'enveloppe urbaine ce qui constitue deux notions distinctes.
Département	RD 100 Zone des six croix 2-Envisager un passage en agglomération lorsque l'urbanisation de la zone sera suffisamment avancée	
Département	RD 4 - agglomération bien positionnée mais non aménagée; La chaussée est très large et ne dispose pas d'aménagements de sécurité. Cette configuration n'incite pas les automobilistes à diminuer leur vitesse. Il serait bon qu'une réflexion soit menée sur ce secteur.	Le Plui n'a pas vocation à répondre à un enjeu aussi opérationnel.
Département	RD 971 - Repousser l'agglomération sur le Bld Henri Gautier pour englober la zone d'activités de Cadréan; L'emplacement réservé n°27 peut donc être supprimé	Le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites d'agglomération, mais uniquement à définir l'enveloppe urbaine ce qui constitue deux notions distinctes. L'emplacement réservé sera supprimé.

Département	Je souhaite que l'emplacement réservé 27 soit supprimé. En effet, le passage de la rue Henri Gautier en agglomération jusqu'à la zone d'activités de Cadréan rend inutile l'aménagement du carrefour projeté sur la RD 971.	L'emplacement réservé sera supprimé.
Département	le Département demande que, dans l'hypothèse d'une étude loi Barnier visant à diminuer la marge de recul, celle-ci ne puisse être inférieure aux reculs préconisés par le schéma routier.	Le secteur visé par une réduction de la marge de recul issue de la loi Barnier est le site de la zone d'activités des Six Croix à Donges. Il fait l'objet d'un dossier de dérogation au titre de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme en 2015 afin de fixer le recul à 25 mètres au Sud de la RD 100 , et ainsi de modifier les règles du PLU de Donges. A la date de l'arrêt du PLUi, la modification du PLU de Donges était effective et la réalisation du projet est actuellement en cours. Dans ce cadre, le recul de 25 mètres est fixé au Sud de la RD 100 et à 35m au Nord de la RD 100.
Département	En page 20, dans le paragraphe relatif aux conditions autorisant un changement de destination (paragraphe 2.2.3.4), il convient de préciser, pour les bâtis directement desservis par une route départementale, que l'accès doit présenter les distances minimales de visibilité requises;	Il est rappelé qu'en zone A et N, pour toutes les constructions y compris pour les changements de destinations, les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civil... L'autorisation de construire peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La sécurité des accès est appréciée selon leur positionnement, leur configuration et en fonction de la nature et de l'intensité du trafic.
Département	(page 32), je vous invite à définir la ***notion d'agglomération*** [...] afin de préciser l'application des marges de recul et de donner une meilleure facilité de lecture à votre PLUi. Voici une proposition de rédaction : Agglomération : espace sur lequel sont groupés des immeubles bâtis. La limite des agglomérations est signalée par des panneaux d'entrée et de sortie. Cette notion est considérée au sens du code de la route dans le présent règlement écrit pour l'application des marges de recul le long des routes départementales.	Il pourra être précisé la notion d'agglomération au sens su Schéma routier tout en rappelant que cette approche diverge de celle du code de l'urbanisation utilisée construire et justifier le PLUI.
Département	Afin de ne pas alourdir le règlement, je vous propose, pour chaque zone traversée par une route départementale hors agglomération, de renvoyer aux dispositions générales du règlement dans le paragraphe 2.1.4 « dispositions spécifiques aux routes départementales » mentionné ci-dessus. Ce renvoi doit être fait pour les zones UBa1, UHa1, UHa3, UHb, Ula, Ulb, UEa1, UEa2b. Cette liste est non exhaustive. Je vous invite donc à la compléter ou à l'amender, notamment en cas de déplacement récent de limites d'agglomération.	La CARENE considère que le renvoi aux dispositions générales tel qu'écrit actuellement suffit.
Département	La complexité de l'offre foncière économique, notamment sur la zone industrialo portuaire, ne doit pas faire oublier que plus de 100 hectares sont disponibles sur les sites des terminaux portuaires de Montoir et Donges (page 160 du diagnostic). Ces espaces constituent les réserves foncières du Grand Port Maritime qui ne font pas l'objet de justifications quant à leur utilisation à moyen ou long terme, ce qui est fort regrettable. Or, par décret du 9 octobre 2008, en application de la loi du 4 juillet portant réforme portuaire, le Grand Port Maritime de Nantes Saint-Nazaire est reconnu comme établissement public de l'État, chargé de mettre en œuvre [...].	Le SAE a bien différencié les secteurs d'accueil d'activités économiques selon leurs spécificités. Ainsi, les espaces actifs des terminaux de Montoir et Donges doivent être appréciés de manière spécifique puisque exclusivement dédié à l'accueil d'activités directement liées au trafic maritime et aux entreprises de "l'écosystème de la plateforme industrielle et portuaire". Ainsi, on ne peut pas considérer que les fonciers portuaires puissent être affectés aux développements économiques industriel, tertiaire, logistique...qui n'appartiendraient pas cet "Écosystème". Par ailleurs, l'ensemble des terrains libres de la Zone portuaire ne sont pas nécessairement "actifs" du fait notamment des risques industriels (PPRT Donges & Montoir).

Département	J'attire simplement votre attention sur la gestion des bassins de rétention d'eau mis en place car il existe un risque de déversement du trop-plein sur la RD 773. Je souhaite que ce point soit traduit dans l'OAP.	Cette OAP correspond à la ZAC des Hameaux du Parc à Besné, la réalisation de la ZAC a fait l'objet d'un dossier loi sur l'eau et les bassins de rétention ont été dimensionnés en conséquence. Il n'y a donc pas, a priori, de risque de trop plein.
Département	Bien que vos choix d'aménagement soient en accord avec le PDH, celui-ci n'est pas mentionné. Je vous invite donc à le citer en page 83 du diagnostic du rapport de présentation par exemple.	Cette mention du PDH sera ajoutée.
Département	Vous présentez bien le PEAN dans les diverses pièces qui composent votre PLUi. Malgré tout, vous auriez pu développer davantage la présentation de l'outil en p168 du diagnostic du rapport de présentation. En effet, il n'est pas fait référence au programme d'actions, véritable boîte à outils en direction de l'agriculture, l'environnement, la communication, le foncier.	Cette remarque sera prise en compte.
Département	il faut noter une erreur à corriger, en page 135 : l'unité de méthanisation en projet sur Montoir-de-Bretagne n'est pas en construction à ce jour et n'a, de fait, pas été mise en service en 2018. La construction devrait démarrer au second semestre 2019 pour une mise en service en 2020.	Cette remarque sera prise en compte.
Département	J'ai aussi pu repérer quelques erreurs dans l'appellation du Département : je vous remercie de supprimer les références au « Conseil général » et de les remplacer par« Conseil départemental », comme dans le rapport de présentation en page 55 du document de justification des choix d'aménagement ou en pages 212 et 227 de l'État initial de l'Environnement.	Cette remarque sera prise en compte.
Département	Il convient de veiller à ce que les entrées d'agglomération fassent l'objet d'un traitement urbain réel [...]. Il est donc nécessaire de prévoir un aménagement global et intégré de ces zones, incluant notamment les points suivants : *positionnement du panneau d'agglomération cohérent avec l'urbanisation (localisation à moins de 50 mètres des premières constructions); *aménagement de sécurité marquant l'entrée des agglomérations (carrefour giratoire, chicane, écluse, etc.), à intégrer si possible dans les OAP * traitement urbain [...]	Le traitement des entrées d'agglomération est abordé dans le cadre de l'OAP Océanis. Quant à l'entrée Nord de l'agglomération, elle fait actuellement l'objet d'une requalification urbaine qui tend vers cet objectif. Il est précisé que les OAP peuvent difficilement préconiser telle ou telle solution technique (chicane, giratoire, écluse). En effet elle n'ont pas vocation à détailler le projet à mettre en oeuvre.
Département	La propriété départementale ENS cadastrée AS 148, classée Espace Boisé Classé et espace remarquable au titre de la loi Littoral, est gérée par la Commune de Pornichet par voie de convention. Cette dernière l'a aménagée avec des aires de jeux pour enfants, ce qui n'est conforme ni aux prescriptions des espaces en NA2, ni aux espaces remarquables, ni aux EBC. Aussi, au vu de la typologie d'arborescence de cette parcelle, son classement en EBC interroge sur sa pertinence.	C'est une mesure de protection globale du site, la collectivité propose de maintenir l'ensemble de l'EBC.
Département	Les zones Npv du PLUi sont donc intéressantes dans la mesure où elles permettent de cibler des sites de moindre impact car non ré-exploitables par l'agriculture.	RAS

Département	[...]Des études d'inondabilité/submersibilité complémentaires à celles existantes ont été conduites, notamment sur ces 3 communes [Montoir, Trignac et Donges). Je regrette donc que les résultats cartographiques de ces études ne soient pas intégralement présentés par le rapport.[...] certaines modélisations escomptent plutôt + 60 cm, voire +1 mètre d'ici la fin du siècle. Il faut donc bien prendre cela en compte dans vos choix d'urbanisation future.	la CARENE alerte sur le fait que ce qui est appelé « actualisation AZI Brière-Brivet » correspond à une approche empirique de contrôle du périmètre AZI sur des secteurs limités (25 secteurs) correspondant soit à des zones de projets (AU) soit à des zones urbaines à forts enjeux. Cette démonstration méthodologique, établie spécifiquement pour cette étape de l'élaboration du PLUi, a vocation d'une part, à sécuriser les zonages retenus sur les secteurs étudiés et d'autre part, à obtenir une validation méthodologique de la part de l'Etat sur le processus d'étude employé. A ce stade, il n'a pas été jugé utile d'actualiser la totalité de l'AZI. Cette démarche pourra être engagée, le cas échéant, en coordination avec l'Etat dans le cadre méthodologique sus évoqué.
Département	RD 127 - Repousser l'agglomération jusqu'après le carrefour de la Ville au Jau	Le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites d'agglomération, mais uniquement à définir l'enveloppe urbaine ce qui constitue deux notions distinctes.
Département	L'emplacement réservé 66 doit, quant à lui, être inscrit au profit du Département et non de la Commune. L'emplacement réservé 67 peut être maintenu au profit du Département.	L'emplacement Réservé n°66 sera inscrit au profit du Département.
Département	Lors de l'avis sur le projet arrêté communal (courrier du 19/01/2018), le Département avait demandé que les bénéficiaires de plusieurs emplacements réservés soient revus. Notre demande n'a pas été prise en compte. Je vous rappelle donc que le Département refuse d'être bénéficiaire des emplacements réservés 61 et 70. Ces emplacements réservés doivent donc être inscrits au profit de la commune.	Les Emplacements Réservés n°61 et 70 seront maintenus et la commune sera indiquée comme bénéficiaire.
Département	Les prescriptions du règlement du PLU ne sont pas compatibles avec les objectifs du Département en matière de gestion des espaces naturels sensibles. Il semblerait plus cohérent que ces parcelles de la zone de préemption ENS soient classées en zone NA2.	La CARENE, en lien avec la Commune de Pornichet, émet un avis avis défavorable pour le classement en NA2 des parcelles concernées , classées en ULB2 car ce sont des parcelles bâties.
Département	RD 50 - repousser l'agglomération depuis la rue Albert Schweitzer jusqu'à la sortie du village de Gris	Le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites d'agglomération, mais uniquement à définir l'enveloppe urbaine ce qui constitue deux notions distinctes.

GPMNSN	L'inscription au PLUi d'un emplacement réservé sur un terrain propriété du GPM parait prématuré dans la mesure où d'une part les études actuelles sur la faisabilité d'un tel équipement n'ont pas encore été menées à leur terme et d'autre part les modalités de réalisation d'un tel projet structurant n'ont pas encore été partagées entre le GPM et les collectivités.	Au regard des études en cours, il apparait souhaitable de maintenir l'emplacement réservé. En effet bien que les études techniques en vue de la réalisation d'un port de plaisance sur l'Ilot concerné, n'ont pas permis de conclure à la faisabilité financière à court terme d'une telle infrastructure sur le site, le projet urbain global de la Ville de Saint-Nazaire implique que ce secteur bénéficie d'une maîtrise foncière au bénéfice de la Ville. L'intention d'un projet urbain d'ensemble sur ce secteur étant bien réelle. Les orientations urbaines sur le secteur visent potentiellement la construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification le cas échéant de logements intégrant la mixité sociale... (cette liste est celle du Code de l'Urba aussi elle peut apparaitre inappropriée à ce stade mais elle a l'avantage d'ouvrir les champs des possibles) Aussi compte tenu des réflexions qui se poursuivent il apparait important de conserver cet ER au bénéfice de la ville de Saint Nazaire en en modifiant la destination : « la construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification le cas échéant de logement intégrant la mixité sociale afin de mettre en œuvre d'un projet urbain global et cohérent de valorisation à l'échelle du quartier Maritime et portuaire.
GPMNSN	Le GPMNSN souhaite développer sur ce secteur un programme appelé « bâtiment Signal » regroupant des services portuaire, régaliens ou en lien avec l'activité maritime. Ce projet se développe sur une programmation tertiaire, entrepôts et parking.[...] . Je souhaite donc que la rédaction soit simplifiée et que tes entrepôts soient autorisés sous réserves "*qu'ils soient intégrées de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant et que leur fonctionnement ne crée pas de nuisance incompatible avec le fonctionnement de la zone".*	La rédaction soumise par Nantes Saint-Nazaire Port ne permet pas de garantir la densité et l'animation urbaine souhaitée dans les secteurs de projets. Pour mémoire, le PLUi prévoit pour toute la zone UAd, que les entrepôts sont possibles à condition que : ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de l'activité en question, ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone, que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour qu'il s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant ; La CARENE ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande.
GPMNSN	Le règlement de la zone UEm s'applique à la parcelle Stock ouest, propriété du GPMNSN située à proximité des bassins et à fort potentiel économique. Pour ces raisons, il est important d'élaborer un règlement ne définissant pas de façon trop restrictive la nature des activités économiques pouvant être accueillies et que la réalisation d'entrepôts, de bureaux et de locaux liés à l'artisanat (petite production) soit explicitement autorisée, sans condition de limite de surface ou autre comme le prévoit le règlement du PLUi arrêté. Je souhaite donc que la même rédaction que celle proposée précédemment pour la zone UAd s'applique.	Le développement du site de Stock Ouest est avant tout obéré par le PPRL du fait du risque de submersion marine. Les collectivités proposent à NSNP de s'associer à une démarche, dont l'Etat est partie prenante, de recherche de solutions pour mieux aménager le secteur soumis à aléas fort de submersion marine et ainsi pouvoir développer au mieux le site de Stock Ouest dans le cadre de l'AMI "Mieux aménager les secteurs soumis aux risques naturels". Si un projet ou une destination non prévue au PLUi émerge des échanges, le PLUi pourra être modifié pour permettre son émergence. De plus, se référer à l'observation portée par la CCI sur ce sujet.
GPMNSN	": tenant compte de l'avancement des projets en cours d'étude sur ce secteur, il serait souhaitable d'alléger les intangibles du projet tels qu'exprimés dans l'OAP et ce particulièrement concernant le bâtiment actuel de la capitainerie dont l'avenir n'est pas aujourd'hui défini : maintien de la vocation, changement d'affectation, ou démolition. Cette dernière option doit être rendu possible par l'OAP dont le règlement est aujourd'hui ambigu sur ce point.	La rédaction des intangibles du projet est d'ores et déjà suffisement souple pour permettre la définition d'un projet urbain dans ce cadre. Concernant plus spécifiquement le devenir de la capitainerie, la rédaction de l'OAP n'interdit ni l'extension ni la démolition.
GPMNSN	Des voies et chemins protégés sont tracés en zone UEe1 et ne sont pas compatibles avec l'activité industrielle portuaire. Ils doivent être supprimés	Le nouveau tracé du GR sera intégré au PLUi approuvé.

GPMNSN	Des fossés sont identifiés en cours d'eau. Comme indiqué dans le PAC de l'Etat, les fossés et douves de la zone portuaire sont des ouvrages techniques hydrauliques, qui ne doivent pas être considérés comme zone humide ou cours d'eau. Le règlement cartographique doit être corrigé notamment le fossé de la plateforme de la ZIP de Montoir amont.	Les cours d'eau repris au RUCE apparaitront au règlement graphique. Une demande de déclassement pourrait être sollicité par le Port Nantes Saint-Nazaire dans le cadre de la procédure prévue à cet effet. De plus, il sera rappelé dans les dispositions générales du règlements que les prescriptions s'appliquant aux cours d'eau ne concernent pas les ouvrages techniques.
GPMNSN	Au PADD cet espace est identifié comme destiné à du développement économique à terme et les terrains sont classés dans un zonage AB destiné aux terres agricoles dont le caractère productif est garanti à moyen terme (environ 10 ans). Cette durée m'apparaît trop longue dans la mesure où je souhaite engager dès maintenant une réflexion sur les conditions de réalisation d'une opération d'aménagement sur ce secteur. Un zonage différent permettant d'afficher une garantie plus courte (de 3 à 5 ans maximum) de la vocation agricole doit être défini.	Le choix stratégique de la zone AB semble a contrario correspondre à l'échéance de la conception puis à l'aboutissement des procédures afférentes à un projet d'urbanisation de ce secteur. Aussi, la CARENE ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande considérant qu'un projet porté par le Port et bénéficiant d'un intérêt général emporterait mise en compatibilité du PLUi. Dans l'attente d'une telle procédure et en compatibilité avec le PADD, qui vise à garantir la lisibilité aux agriculteurs, le zonage AB apparaît plus approprié pour ce secteur.
GPMNSN	On peut d'ores et déjà constater dans le règlement graphique de la commune de Donges et dans l'OAP trame verte et bleue que les remblais existants dans ce secteur sont repérés, par erreur, en zone humide. Il serait utile de corriger cela ou, à défaut, d'indiquer que les dispositions générales relatives aux zones humides sont applicables, sauf erreur manifeste qui pourrait être relevée et signalée ultérieurement à l'approbation du PLUi, notamment dans les cadre des études ou procédures propres aux projets d'aménagement ou de construction.	A la demande de l'Etat, le règlement graphique fera apparaitre l'inventaire des zones humides du SAGE sur l'ensemble des zonages. Cet inventaire n'identifie pas les remblais déjà situés sur ce secteur et qui ont en en effet artificialisé une partie du terrain. Cependant l'inventaire SAGE, qui figurera au règlement graphique, sera "actualisé" et fera apparaitre les zones humides artificialisées avec un tramage différencié. Par ailleurs, il sera précisé que pour les secteurs bénéficiant d'autorisations ou de déclarations "Loi sur l'eau" en vigueur, seules ces autorisations ou déclarations s'appliqueront.
PNR de Brière	Afin de faciliter la compréhension de la règle par les propriétaires et faciliter l'instruction des autorisations du droit du sol, il serait judicieux d'identifier clairement les bâtiments qui doivent conserver leur toit en chaume en faisant apparaître sur le règlement graphique les chaumières identitaires et les chaumières patrimoniales.	Se référer à la réponse relative à la problématique "chaume" comprise dans le mémoire en réponse.
PNR de Brière	Pour ces dernières, les clauses relatives au bâti patrimonial s'appliquerait également, Vous trouverez ci-joint, un inventaire réalisé sur la base de deux catégories de chaumière permettant d'identifier ceux-ci. Cet inventaire, transmis pour information et très rapidement, mérite d'être vérifié et être joint au dossier d'enquête publique afin d'être éventuellement complété,	
PNR de Brière	Sur l'île de Fédrun, le nombre important des annexes couvertes en chaume (20% des bâtis en chaume) et leur localisation généralement en bordure de voie de ceinture de l'île, la simple recommandation de maintien ne nous semble pas de nature à garantir la réalisation de l'objectif cité plus haut de préserver l'atmosphère paysager de cet emblème de la Brière	
PNR de Brière	Page 51 : Légende la carte, c'est l'île de Fédrun qui est représentée et non pas le hameau du Gros Chêne à Besné	S'agissant d'une erreur matérielle, le document sera modifié.
PNR de Brière	La définition de la TVB s'est appuyée sur les éléments figurant dans le SCoT et sur le Plan de Parc, et a pris en compte un certain nombre de données transmises pas le syndicat mixte du Parc. Ainsi, la TVB intègre des propositions d'aménagements dont la mise en œuvre mérite d'être étudiée de manière plus approfondie en relation avec le syndicat mixte du Parc.	La CARENE confirme que le PNRB sera associé autant que de besoin à la mise en œuvre de la TVB notamment sur les enjeux espèces.

PNR de Brière	Page 13 : Article sur les mares. Afin de faciliter la compréhension, nous proposons de remplacer le "et" par un "dont" "Les mares existantes sur les parcelle dont celles identifiées au plan de zonage dans la commune de Saint-André des Eaux, doivent être préservées"	Cette remarque sera prise en compte.
PNR de Brière	Page 18 : Mettre à jour les données sur le PNRB : le Parc couvre aujourd'hui 54 800 ha, sur 21 communes + Intégrer la commune de Mesquer sur la carte du périmètre du Parc	Cette remarque sera prise en compte.
PNR de Brière	Le SCoT prévoit que les 17 gagneries identifiées dans la charte du Parc soient préservées ce qui est assuré dans le PLUi pour 16 d'entre elles; pour la dernière située à Saint-Malo de Guersac, un classement en zone AB, zone agricole de transition dont le caractère productif est garanti pour la durée du PLUi. La question de sa préservation à long terme devrait être envisagée lors de la révision du PLUi, en intégrant une réflexion sur sa fonctionnalité agricole, paysagère et naturelle au regard de son caractère d'enclave dans le tissu urbain	La gagnerie est préservée dans une durée compatible avec une prochaine révision de la Charte. A cette occasion, la CARENE, la commune et le Parc devront réinterroger la vocation de cette zone. La transformation en 3AU en AB constitue une mise en compatibilité à la Charte.
PNR de Brière	le règlement graphique n'intègre dans son zonage que les ZH des secteurs A et N	Se référer à la réponse relative à la problématique "zones humides" dans l'annexe 1 du mémoire en réponse.
PNR de Brière	les dispositions générales du règlement écrit spécifiques aux zones humides ne s'appliquent que sur des zones retenues au règlement graphique et la notion "d'atteinte aux zones humides tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique" peut apparaitre floue et susceptible d'être soumise à interprétation	(cf. réponse dans l'annexe 1 du mémoire volet zones humides)
PNR de Brière	L'inventaire des ZH n'est donné qu'à titre indicatif. Au regard de l'évolution récente du cadre juridique relatif aux critères de définition des ZH (loi n°2019-773 du 24 juillet 2019), l'inventaire réalisé en 2009 sur le territoire demeure une référence	Se référer à la réponse relative à la thématique "zones humides" dans l'annexe 1 du mémoire en réponse.
PNR de Brière	L'interdiction de remblaiements dans les secteurs de l'atlas des zones inondables de Brière édictée dans les dispositions générales de règlements écrit (article2,263) intègre la très grande majorité des ZH du périmètre classé Parc	
PNR de Brière	Les règles spécifiques aux différentes zones ne font aucune référence aux ZH et reprennent les principes généraux sur les affouillements et les exhaussements du sol pouvant apparaitre contradictoires avec les dispositions générales	
PNR de Brière	Seule la lecture de l'évaluation environnementale permet de comprendre l'articulation entre les différents documents traitant des ZH	
PNR de Brière	Il nous apparait que la prise en compte des ZH dans le PLUi devrait être renforcée. Nous recommandons donc que l'inventaire des ZH soit intégré dans sa globalité dans le règlement graphique et que l'articulation des différentes règles concernant les ZH soient mises en cohérence.	
PNR de Brière	Nous nous interrogeons sur la zone Nqa située au sud du bourg de La Chapelle des Marais le long de la RD50, en contact direct avec le marais, en zone inondable et un discontinuité physique (fossé) et visuel (haie d'arbre) des aménagements sportifs du bourg et nous recommandons de revoir ce zonage ou d'y intégrer les éléments règlementaires permettant de garantir la prise en compte de la sensibilité paysagère et naturelle de ce site,	Consciente de ces enjeux, le règlement écrit de la zone NQa impose des impératifs d'insertion et de qualité paysagère. Pour autant, ce point de vigilance pour la commune doit conduire à la mise au point d'un projet de haute qualité environnementale à partager avec la CARENE et le PNRB.
PNR de Brière	Le PLUi répond globalement aux objectifs de préservation des ZH portés par la charte du Parc et le SCoT. Néanmoins, il s'avère très difficile d'avoir une compréhension globale des différentes règles s'appliquant sur les zones humides, à savoir :	Se référer à la réponse relative à la thématique "zones humides" dans l'annexe 1 du mémoire en réponse.

PNR de Brière	Le SCot faisant écran à la compatibilité de la charte du Parc, il conviendrait de faire référence en annexe 12 au document graphique du DOO du SCoT intitulé "Affirmer le paysage comme armature du projet d'éco-métropole / Orientations issues de la Charte du PNRB" plutôt que directement à la charte du Parc	Se référer à la réponse relative à la problématique "chaume" comprise dans le mémoire en réponse.
Pôle Métropolitain	Il est nécessaire de reporter l'espace remarquable manquant à Saint-Nazaire sur la cartographie	Le dit espace remarquable sera intégré.
Pôle Métropolitain	Renforcer les justifications pour les hameaux au regard de la définition du SCoT sur le caractère linéaire et la juxtaposition d'habitations récentes	Se référer à la réponse sur la compatibilité SCoT du mémoire en réponse.
Pôle Métropolitain	Il est nécessaire de reconsidérer le zonage d'un espace manifestement en continuité de l'agglomération actuellement considéré comme un hameau, permettant de justifier de zones d'extension (Pornichet)	Le secteur concerné localisé à Pornichet à l'Est de l'hippodrome sera justifié en continuité de l'agglomération tout en maintenant le caractère "campagne " de ce secteur. De la même manière le secteur de la Villès Blais est à considérer en continuité de l'agglomération. Aussi en cohérence, il est proposé l'intégration du groupement d'habitations du Haut Bignon Joli à ce secteur urbanisé.
Pôle Métropolitain	Compléter les explications sur l'estimation des besoins en extension et la prise en compte du projet stratégique du Grand Port maritime	La zone 2AUI fait l'objet d'un changement de zonage en AB compte tenu de l'absence de projet dans un délai court.

Pôle Métropolitain	Compléter la justification sur la capacité d'accueil au regard des critères définis dans le SCoT dans le respect de la Loi littoral	Le DOO du SCoT identifie 8 critères à considérer pour déterminer la capacité d'accueil du territoire : 1) La croissance de la population saisonnière et permanente, notamment les besoins en matière d'équipements et de services, d'activités économiques et d'emplois, de réseaux d'assainissement et eaux potables, d'infrastructure de transport. Ces thématiques sont abordées au sein du tome articulation avec autres plan et programme, à partir de la p60. Les besoins en matière de logements, de structure d'accueil; d'établissements scolaires, d'équipements universitaires, de santé, culturels, sportifs et de loisirs qu'ils soient publics ou privés sont exposés et évalués au regard de la croissance de la population attendue, ainsi que de l'affluence en période estivale. Les capacités de réseaux d'eau potables et d'assainissement sont évalués au regard de cette augmentation envisagée, ainsi que des besoins supplémentaires en période estivale. Il en est fait de même pour la collecte des déchets. La réponse à l'accueil des touristes sur le territoire fait même l'objet d'une démonstration supplémentaire p65. 2) Les incidences des risques naturels et technologiques sont abordées p 52 à 59, où sont présentés les différents risques et les mesures inscrites dans le PLUi pour y répondre et diminuer l'aléa. 3) La capacité de charge des écosystème : dans le cadre de l'EE les impacts et les pressions exercés sur le milieu naturel ont été analysés. 4) Les besoins de préservation des espaces, notamment marin, terrestres et marins remarquables : les outils mis en œuvre pour préserver ces espaces sont déclinés dans les différentes pièces du PLUi et mis en exergue aux pages 71 à 75, 5) Les conditions de fréquentations par le public des espaces naturels : les différents règlement de zones naturels permettent des aménagements légers, uniquement s'ils sont liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée. Il s'agit de permettre la réalisation d'aménagement légers qui encadrent l'usage de ces espaces naturels. 6) La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes. Ces espaces ont fait l'objet d'une analyse au regard de leur fonction et font ainsi l'objet de classement en zone A ou N. Ils font l'objet d'une démonstration p71, sur les protections appliqués sur le littoral dans le PLUi. 7) Les ressources naturelles sont traitées au sein de l'évaluation environnementale p 365 dans le chapitre "explication des choix environnementaux et prise en compte des enjeux environnementaux". 8) L'état des équipements publics locaux (notamment en ce qui concerne les capacités de traitement du réseau d'assainissement et du réseau d'eau potable), est traité aux p 66 et 67 au sein du tome articulation avec autres plan et programme. Les éléments relatifs à cette justification de la capacité d'accueil sont bien traités mais sans doute trop dilués dans le document. Il sera proposé un volet spécifique sur cette thématique dans l'articulation "plans & programmes".
Pôle Métropolitain	Compléter la justification du tracé de l'enveloppe urbaine au regard de la définition du SCoT (notamment pour les espaces au sein de l'enveloppe urbaine, les espaces manifestement viabilisés et les espaces de la zone industrialo-portuaire)	Il sera proposé un volet spécifique sur cett thématique dans l'articulation "plans & programmes"
Région	Plus spécifiquement, la Région des Pays de la Loire accompagne d'une part, le port de Pornichet dans le cadre de sa phase d'études sédimentaires, hydro sédimentaires, géotechniques, bathymétrie, milieu naturel (le montant global des études des s'élève à 300 K€, avec une possible aide financière). La Région souhaite que le projet intègre des aménagements innovants pour faire de Pornichet une vitrine du port du futur en Pays de la Loire . D'autre part, le port de plaisance de Saint Nazaire : la Région est tenue informée des avancées et des aménagements innovant s à prévoir (port du futur) avec une volonté d'intégrer l'activité économique à la vie du port. Ces deux projets de port sont conformes autant à la vision développée par la Région dans son plan nautisme qu'à l'ambition maritime régionale (qui ne présume pas seulement à de d'accompagnement financier de la Région sur ces projets)	RAS

Région	Les remarques figurant au sein de l'avis formulé par la Région à propos du PDU sont à intégrer au sein du PLUi et sont reprises ci-après : La Région a lancé en 2018 une étude mobilité dont les objectifs sont de réinterroger les solutions de mobilités interurbaines et notamment de renforcer l'articulation entre les modes routiers et ferroviaires. Cette étude s'attache à faire un état des lieux du fonctionnement actuel des réseaux, et à la définition d'un plan d'actions en termes de desserte, avec une première mise en œuvre avant la fin du mandat en cours. L'étude traitera notamment des perspectives de desserte sur le réseau ferroviaire, interurbain et transport à la demande. Le schéma régional des transports élaboré en conclusion de l'étude de mobilité, sera adopté au printemps 2020 pour un horizon fixé à 2030 avec différentes phases de déploiement entre 2020 et 2030.	La réponse à cette remarque a été apporté par la CARENE dans son mémoire en réponse au titre du PDU.
Région	Au titre de la Santé, la Région remarque qu'au-delà des projets immobiliers évoqués, il convient de mentionner les dynamiques professionnelles qui se mettent en place pour assurer de meilleures prises en charge, renforcer l'attractivité de l'exercice en ville (libéral et salarié) et garantir un maillage de l'offre sur l'ensemble du territoire ((Maison de Santé Pluri--professionnelle et centre de santé à Saint--Nazaire, , Maison de Santé Pluri-professionnelle à Trignac).	Cette précision sera apportée.
Région	Concernant le niveau d'offre TGV, la Région rappelle qu'il s'agit de la compétence de SNCF Mobilités. Enfin, la Région souhaite que certaines gares soient mentionnées sur certaines cartes comme celles de Donges et de La Baule les Pins.	La carte sera reprise pour intégrer les gares de Donges et de La Baule Les Pins.
Région	En ce qui concerne un « territoire à très haute valeur patrimoniale soumis à risques » - p.24, il pourrait être intéressant d'indiquer sur quelles bases reposent la connaissance de ces spécificités architecturales et patrimoniales (inventaires, études urbaines, AVAP, PNR). Si la CARENE dispose d'une connaissance homogène et exhaustive de ces spécificités, il convient que des zonages spécifiques ou des identifications des éléments du patrimoine local soient transcrits dans les documents règlementaires (en identifiant les « signaux » du patrimoine bâti, les marqueurs d'espace).	Pour élaborer le PLUi, la CARENE a disposé d'un certain nombre d'études comme par exemple : *études communales sur les patrimoines divers *étude CAUE sur le patrimoine *inventaire chaumières PNRB *AVAP Pornichet *étude AVAP Saint-Nazaire (en cours) Autant d'éléments de connaissances qui ont trouvés leurs transcriptions réglementaires dans le PLUi sous des formes diverses et appropriées à chaque type de patrimoines. Par exemple : pastillage des bâtiments / pastillage des chaumières / linéaires d'entités urbaines / règlement AVAP de Pornichet....
Région	[...] Par ailleurs, le PLUi devrait anticiper le déploiement de la 5G qui va mixer des antennes classiques et des plus petites cellules. En ce qui concerne le déploiement de la THD fixe, il est mentionné qu'il est nécessaire de veiller à ce que le déploiement du THD soit à destination des entreprises quel que soit leur localisation. Or, il existe des secteurs déjà dotés soit par les réseaux d'initiative publique (Gigalis), soit par les opérateurs privés. Les carences de déploiement ne sont par ailleurs par mentionnées (un diagnostic se révèlerait nécessaire).	La remarques sera transmise au service en charge du numérique à la CARENE.

Région	Dans l'axe « territoire à très haute qualité résidentielle », le raccordement au Très Haut Débit des logements n'est pas évoqué alors que la CARENE a signé avec Orange une convention de programmation et de suivi des déploiements du Ftth qui prévoit un déploiement pour 100% des locaux (professionnels ou habitation) à l'horizon fin 2022 (et 85% fin 2020). Enfin, dans le « défi de l'équilibre et de la solidarité », axe « un développement qui se recentre », il est noté d'accompagner le déploiement du haut Débit en anticipant la pose d'infrastructures dans les secteurs en extension. Il ne s'agit pas du Haut débit, mais du Très Haut Débit. Enfin, il serait souhaitable de préciser qu'il ne s'agit pas d'une anticipation mais plutôt de favoriser la pose de ces infrastructures en prévoyant la réalisation de fourreaux supplémentaires. Par ailleurs, la connexion des ZAE est également en cours de réalisation (pour celles existantes) et obligatoires (pour celles à venir, tout comme pour les logements neufs).	Le document sera complété et amélioré pour prendre en compte ces enjeux stratégiques d'équipement numérique du territoire
Région	Enfin, sur les notions d'entités paysagères et de site paysager de proximité, si les 10 entités paysagères sont pertinentes et montrent la variété des paysages identifiés sur le territoire, il convient de ne pas limiter leur perception à un simple « site paysager de proximité » qui en occulterait la diversité et la richesse.	RAS
Région	La Région aurait souhaité que le PLUi fasse référence au SAGE Estuaire de la Loire et à ses objectifs de reconquête.	cf. ci-après
Région	La Région souhaite que le PLUi soit incitatif et innovant en matière d'aménagement durable afin de préserver, voire de renforcer, les infrastructures vertes existantes et notamment celles ceinturant les zones urbaines. Au sein des démarches indispensables de rationalisation du foncier citées en page 18 (PEAN notamment), le PLUi se doit d'être ambitieux en matière de densification de l'urbanisation et de renaturation associée. Au sein de ce territoire, il conviendra de : - Favoriser et inciter l'émergence de stratégies agricoles collectives afin de garantir la conservation et la gestion de complexes bocagers multifonctionnels ; - Favoriser la conservation des espaces naturels et agricoles dans les marais ainsi que l'entretien du réseau hydraulique afin conserver une mosaïque d'habitats favorables à de nombreux cortèges d'espèces animales (avifaune, faune piscicole, amphibiens, etc.) comme végétales ; - Conforter les dynamiques locales en matière de lutte contre la progression de certaines espèces invasives comme les écrevisses américaines ou encore la Jussie. Les efforts consentis jusqu'à présent pour améliorer la fonctionnalité des milieux terrestres comme aquatiques qu'abrite ce territoire doivent être poursuivis et renforcés. Le développement du pôle urbain de Saint-Nazaire, contraint par la saturation du front littoral et par l'axe routier Nantes/Vannes, entraîne un report de l'urbanisation au contact des marais et impose une politique ambitieuse et innovante autour du foncier.	Les remarques de la Région sont particulièrement pertinentes mais leurs portées opérationnelles relèvent d'autres documents que le PLUI. Par exemple, *le PAT de la CARENE qui entrera prochainement en élaboration *les CT & CTMA du territoire portés par les structures du Bassin Versant (CAP Atlantique et SBVB) *les études pour l'extension du PEAN qui sont engagées *le plan bocage du PEAN de l'Immaculée en cours de définition *le pacte de lutte contre les espèces invasives sur le Marais de Brière piloté par le PNRB *etc,...

Région	Pour une meilleure gestion des ressources, la Région propose d'envisager dans le cadre de possibles réseaux de chaleur, sur la zone portuaire en particulier, la possibilité d'une chaudière utilisant les CSR (Combustibles solides de récupération) ou la possibilité de mise en place d'un transport fluvial des déchets de la CARENE vers le site d'incinération des déchets ménagers de Nantes-Couëron.	Sujet renvoyé au PCAET
Région	La Région note la prise en compte des habitats de marais mais regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants. Concernant la prise en compte du risque inondation par l'adaptation de l'habitat et la lutte contre l'imperméabilisation des sols et l'infiltration parcellaire, il serait intéressant de travailler sur le bassin versant pour limiter les ruissellements et améliorer ainsi la qualité de l'eau du marais. La Région aurait souhaité que le PLUi fasse référence au SAGE Estuaire de la Loire et à ses objectifs de reconquête.	L'approche de la gestion des eaux pluviales et du risque d'inondabilité a été abordée dans le cadre du plan de zonage et du schéma directeur des eaux pluviales. Ainsi, des bassins versants ont été définis selon leur sensibilité au risque d'inondation : bassin versant très sensible à secteur non sensible. Des temps de retour de pluie et des débits ont été définis pour chacun de ces bassins versants. Le zonage d'assainissement identifie également des zones soumises à une gestion des eaux pluviales en priorité par infiltration. Le PLUi sera amélioré au regard de la prise en compte des zones humides en référence au SAGE Estuaire de la Loire. Les nouveaux enjeux du SAGE en cour de révision impliqueront le cas échéant une mise à jour du PLUI, le moment venu ; en particulier l'actualisation de l'inventaire zones humides - cours d'eau sera engagé par la CARENE dès que le cahier des charges aura été élaboré par la CLE. Cet inventaire actualisé a vocation à être rapidement intégré au PLUI.
Région	De plus, il conviendrait de mettre en adéquation les capacités des unités de traitement des eaux usées et les projets de développement urbain pour ne pas créer de déséquilibre sur la ressource ou de pollution supplémentaire. Enfin, dans le cadre de l'adaptation au changement climatique, une démarche exemplaire d'économie d'eau par la collectivité pourrait être également à mettre en œuvre.	Pour l'assainissement des eaux usées, la présentation des capacités d'épuration des stations de traitement sera pleinement diagnostiquée et intégrée dans le futur Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées en situation actuelle et en situation future, sur la charge organique, comme sur la charge hydraulique. La démarche engagée ainsi par la CARENE est bien d'anticiper, en faisant évoluer son parc de station d'épuration sur la base de l'évolution prévisionnelle de la démographie basée sur les documents cadres de programmation (SCoT, PLUi et PLH) ; mais également en intégrant, comme mentionné précédemment, les habitations qui seront raccordées au tout à l'égout au travers de l'application du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées. Dès à présent, il est à noter que des travaux seront à lancer à court terme sur certaines STEP de la CARENE, notamment celle de la gare de Donges (augmentation capacité organique et de la capacité hydraulique) et à étudier pour celle de la Chapelle des Marais. Pour plus de détails quantitatifs, se référer au mémoire en réponse remis pour les zonages d'assainissement.
Région	Pour finir, la compatibilité des documents avec le SDAGE et SAGE n'est développé que sur l'angle Trames Vertes et Bleues mais les autres objectifs mériteraient d'être développés (enjeux qualité, quantité, sur l'eau).	La compatibilité du PLUi avec le SDAGE et le SAGE est développée par l'évaluation environnementale qui aborde l'ensemble des orientations fondamentales du SDAGE. Cependant, le rapport de présentation va être modifié afin de compléter le chapitre relatif à l'articulation du PLUi avec les autres plans et programmes.

ANNEXE 3

Mémoire en réponse pour le PDU

(5 pages)
(+ 1 page : tableau des observations du public)

Communauté d'agglomération
de la région nazairienne et de l'estuaire
4, avenue du Commandant l'Herminier
B.P. 305 | 44605 Saint-Nazaire cedex
T. 02 51 16 48 48 | F. 02 40 19 59 19 | www.agglo-carene.fr

Monsieur Gilbert FOURNIER
Président de la Commission d'Enquête
9 La Pétinière
44330 VALLET

Direction de la Mobilité, de l'Espace public
Et de l'Immobilier
DGSP
Nos Réf IL/YD/838073
☎ 02.51.16.47.24
✉ dufoury@agglo-carene.fr
Dossier suivi par Yann DUFOUR

Saint-Nazaire, le 24 OCT. 2019

OBJET : Réponses PDU au PV de synthèse de la commission d'enquête

Monsieur le Président,

L'enquête publique unique PLUi PDU zonages d'assainissement s'est déroulée du 20 août au 23 septembre 2019 ; à l'issue de cette enquête publique, vous avez présenté votre procès-verbal de synthèse le 10 octobre dernier, analysant les observations émises à cet effet.

J'ai le plaisir de vous apporter les éléments de réponse concernant le Plan de Déplacements urbains.
Observations relatives au PDU (plan de déplacements urbains)

Globalement les observations concernant la mobilité sont pleinement cohérentes avec les ambitions de plan de déplacement urbain, notamment en matière de :

- poursuite du développement de l'offre du réseau de transport urbain ;
- renforcement de la desserte en transport ferroviaire sur l'axe Le Croisic / Saint-Nazaire / Nantes ;
- développement de l'usage du vélo.

Plus précisément un certain nombre de réponses peut être apportées aux observations consignées dans les registres d'enquête publique.

Les transports urbains

l'attente d'une adéquation avec les nouvelles urbanisations prévues au PLUi,
les démarches d'élaboration du PLUi et de révision du PDU ont été menées simultanément et en cohérence ; l'objectif porté par la CARENE est clairement d'assurer une bonne articulation entre urbanisme et déplacements ; l'évolution de la desserte en transport public doit être étudiée au cas par cas, en fonction de la localisation des secteurs d'urbanisation nouvelle et des densités attendues ;
la demande d'un plan de circulation intra-urbain pour Pornichet afin d'expliciter les aménagements de voirie prévus,
une étude de circulation a été réalisée par la commune de Pornichet, en amont de ses projets de requalification des espaces publics
l'inadaptation de certains transports scolaires avec les besoins notamment à Donges et à Montoir de Bretagne (horaires, lieux des arrêts…),
il a été demandé que des abris soient installés aux arrêts scolaires ; cela rentre dans la politique de la CARENE qui prévoit l'équipement des arrêts, à partir d'une fréquentation de 5 voyageurs par jour, en fonction des contraintes techniques si besoin ; ainsi la CARENE répond systématiquement à toute demande précise lui parvenant des usagers ou des communes ; les horaires quant à eux sont adaptés aux horaires d'entrée et de sortie des établissements.

des demandes d'amélioration des liaisons entre Saint-Nazaire et Donges et d'une augmentation des cadencements

la question de la fréquence et du temps de parcours entre Donges et St Nazaire a été entendue, et sera étudiée à l'occasion de la restructuration de la ligne Ty'Bus T4 générée par la création de la nouvelle gare de Donges qui deviendra un nouveau mini pôle d'échanges multimodal

des demandes d'une meilleure synchronisation notamment entre T4 et hélYce,

des correspondances sont actuellement systématiquement assurées en Gare de Saint-Nazaire entre la ligne T4 et hélYce ; à l'occasion de la 2ème ligne BHNS, il est déjà prévu de mieux connecter au niveau de la station « Montoir de Bretagne– Albert Schweitzer » de nouvelles opportunités de correspondance afin de faciliter les liaisons entre Donges et les zones d'emploi de Cadréan et de la zone industrialo-portuaire

des demandes précises pour de nouveaux services :

- *une desserte de Donges par le BHNS (Bus à Haut Niveau de Service)*
  à ce stade, cela n'est pas prévu par le PDU qui priorise la desserte par une 2ème ligne de bus à haut niveau de service pour les secteurs les plus denses de l'agglomération ; néanmoins, la restructuration de la ligne Ty'Bus T4, couplée à une meilleure coordination avec la ligne Ty'Bus T5 aux Six Croix, permettra de conférer au futur pôle d'échanges multimodal des Six Croix d'une offre renforcée vers le Centre de Saint-Nazaire
- *des navettes de rabattement vers la gare de Donges*
  La gare actuelle de Donges est actuellement desservie par Ty'Bus Taxi, service de transport à la demande ; la création d'une nouvelle gare au plus près du centre-ville permettra de faciliter son accès au plus grand nombre, grâce à la qualité des cheminements piétons / vélos qui seront créés et sa connexion au centre-bourg ; par ailleurs cette nouvelle gare servira de terminus à la ligne Ty'Bus T4 permettant des correspondances avec certains quartiers de la commune (Ecottais, Six Croix,...)
- *une desserte par les transports en commun pour le village de Gron et de Donges vers le port de Montoir de Bretagne*
  compte-tenu de la très faible densité d'emplois du Port de Montoir de Bretagne, et la diversité des horaires, l'offre de transport public s'appuie sur le service de transport à la demande Ty'Bus Taxi ; pour le village de Gron, une problématique particulière est liée aux travaux de voirie du quartier Bellevue qui a nécessité de dévier la ligne hélYce en bordure de Gron avec un arrêt provisoire ; néanmoins la très faible fréquentation de cet arrêt provisoire et le fort potentiel du quartier Bellevue ne justifient pas le maintien de la desserte du quartier de Gron par la ligne hélYce
- *une desserte complète du quartier du Petit Maroc allant au-delà du pont mobile*
  au-delà de la question de forme, avec une incompréhension sur le volet réglementaire de l'annexe accessibilité au regard des personnes à mobilité réduite, sur fond la question de l'accessibilité du quartier du Petit Maroc est pertinente ; en effet compte tenu des contraintes d'ouverture et fermeture des ponts mobiles il n'est pas possible de les franchir par des lignes de transport public cadencées toutes les 20 minutes ; pour autant une desserte du quartier est possible à partir de l'arrêt « Petit Maroc », avec les habitations les plus éloignées à moins de 400 mètres, ce qui est classique dans la couverture du territoire par un réseau de transport public ; des échanges sont en cours avec le Grand Port Maritime pour une meilleure communication sur les horaires de fonctionnement des ouvrages mobiles

Le transport ferroviaire

Les remarques sur les dessertes ferroviaires sont pleinement en adéquation avec les objectifs du PDU de les renforcer, tant pour les déplacements internes à l'agglomération (Pornichet <> Saint-Nazaire ou Saint-Nazaire <> Donges) que vers la métropole nantaise. Le rapprochement de la gare de Donges du centre-bourg, en lien avec le contournement ferroviaire de la raffinerie, renforcera significativement le potentiel de fréquentation.

Concernant la réouverture de la ligne ferroviaire Montoir de Bretagne – Pont-Château, elle n'est pas prévue par le PDU. En cohérence avec le SCoT, l'emprise doit permettre la création d'une piste cyclable répondant aux enjeux croisés des déplacements de la vie quotidienne et d'une offre touristique (connexion de l'estuaire au canal de Nantes à Brest). Pour les liaisons ferroviaires avec la Bretagne, la CARENE privilégie la création d'un nouveau raccordement à l'Ouest de Savenay, et répondant tant aux besoins du frêt que des voyageurs. Son inscription dans le SRADDET est demandée, préalable à la conduite d'études préliminaires.

Les mobilités douces : vélos et piétons

La commission d'enquête note sur cette thématique diverses critiques sur les équipements existants, des demandes d'aménagements nouveaux et quelques oppositions à des cheminements envisagés.

Les principales observations recueillies :

un réseau cyclable qualifié de médiocre par un intervenant,
de nombreux points noirs identifiés pour la circulation vélo dans le secteur ouest de Saint- Nazaire et sur la route de la Côte d'Amour,
une demande pour améliorer la sécurité des cyclistes dans le secteur Océanis (itinéraire Océanis-école Fernand Buisson),
une satisfaction des équipements vélo à Pornichet avec demande d'affichage d'une priorité aux vélos,
une demande pour conserver le passage Emile Outtier à Pornichet en voie piétonne,
une demande pour une liaison en site propre Saint Nazaire- Donges,
une demande de réaménagement de l'ancienne voie ferrée Pont-Château - Saint Nazaire en voie verte.

Outre cette dernière demande, déjà prévue par le schéma directeur CARENE des itinéraires vélos structurants, approuvé par le conseil communautaire du 3 octobre 2017 et repris dans le PDU, les observations émises confortent l'objectif de développer l'usage du vélo et de la marche à pied, et les plus précises seront analysées dans l'étude des projets.

Il a également été relevé trois oppositions à la création de chemins piétonniers ou de pistes cyclables :

opposition à un chemin référencé sur la parcelle BD 45 chemin du Pissot à Pornichet,
contestation d'une liaison piétonne au sein des OAP n° 33 et 42.
Ces questions seront examinées précisément en lien avec le PLUI, tout ce qui peut permettre la transversalité au sein des opérations (cheminements piétons/vélos) permet de développer les modes doux.
opposition à la création d'une piste cyclable le long du Brivet à Saint Malo de Guersac en raison de la présence d'animaux d'élevage à proximité.
Le projet de piste cyclable Mer-Brière le long du Brivet constitue un projet structurant d'intérêt communautaire et s'inscrit plus largement dans la démarche Eau et Paysages du Pôle Métropolitain Nantes-Saint-Nazaire. La Carène souhaite donc maintenir ce projet et les emplacements réservés afférents.

La voiture et le stationnement

Diverses propositions ont été formulées sur ce sujet. Il s'agit :

de développer l'équipement en bornes de recharge pour les voitures électriques
=> 17 bornes ont été installées ces derniers mois par les communes et le SYDELA (syndicat départemental d'énergie de Loire-Atlantique), structure compétente en la matière suite au transfert de cette compétence par les communes (hors Saint-Nazaire) ; un premier bilan d'utilisation de ces bornes doit être effectué et pourrait permettre d'apporter des éléments objectifs aux élus sur l'opportunité d'une poursuite du déploiement ; la question devra prioritairement être examinée par la commune de Saint-Nazaire, seule commune de la CARENE à n'avoir pas transféré cette compétence au SYDELA. Pour information, l'utilisation moyenne est d'une recharge tous les 10 jours pour chacune de ces bornes, avec une forte différence entre les bornes en fonction de leur implantation,
d'installer des bornes de gaz naturel véhicules (GNV)
=> un projet de station-service est actuellement piloté par le SYDELA sur le site portuaire, en partenariat avec le Grand Port Maritime,
d'étudier la production de méthane et son utilisation pour le transport
=> un projet de création d'une unité de méthanisation est inscrit au PCAET (action 2.3.2) avec injection du bio-méthane dans le réseau public,
d'inciter à utiliser prioritairement les espaces de stationnement privés lorsqu'ils existent afin de libérer l'espace public.

Par ailleurs deux questions spécifiques au stationnement ont été posées :

quelles places de parking peuvent être mobilisées pour la salle des Forges à Pornichet ?
comment améliorer le stationnement dans le quartier du Petit Maroc à Saint Nazaire ?

Pour cette dernière question, l'Addrn (agence d'urbanisme) mène actuellement une étude sur la mobilité et le stationnement du quartier maritime et portuaire (périmètre légèrement plus large que le Petit Maroc), afin de répondre aux enjeux actuels et futurs.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées.

Le Vice-président en charge des Transports et déplacements,
Jean-Jacques LUMEAU

CARENE
Direction Mobilité Espace public & Immobilier
Loire-Atlantique

Copies par mail :

- *Membres de la commission d'enquête : gilbert.fournier194@orange.fr; janylarcher@wanadoo.fr; jean-pierre.joutard@orange.fr; gerareve.lafage@orange.fr; alainrineau@orange.fr*
- *Agence d'urbanisme (addrn)*
- *Laëtitia Quellard, Stéphane Belz*

PDU de la CARENE
Synthèse des observations formulées lors de l'enquête publique
Article L 1214-15 du Code des Transports

N°	Date	Observation	Premiers éléments de réponse
82	31-août	Bonjour je suis de Donges. - un arrêt de bus scolaire plus proche de l'arrêt Guy Cadou serait bien vu le grand nombre de nouveaux logements dans ce coin. -des abris bus au moins au niveau des arrêts bus scolaires. - ce serait bien que le helyce aille jusqu'à donges ce serait pratique pour les personnes n'ayant pas le permis (dimanche pas de T4) -un arrêt de bus plus proche de la gare de donges (même provisoire en attendant la nouvelle gare de donges)	* la création de la nouvelle gare de Donges sera accompagnée d'une étude sur un nouveau tracé de la ligne T4 * la CARENE installe des abris pour tout arrêt scolaire dont la fréquentation est supérieur à 5 voyageurs quotidiens * réflexion à mener sur l'offre des ligens Ty'Bus le dimanche * actuelle gare de Donges desservie par Ty'Bus Taxi
83	31-août	Une piste cyclables correct, bien entretenu à l'écart de la route qui part de donges pour aller sur St Nazaire, peut-être en passant par les terminaux ou pas peu importe, serait vraiment pas mal pour aller en vélo travailler sur St Nazaire. Mon mari emprunte la route des terminaux en vélo pour aller de donges à St nazaire travailler, mais c'est hyper dangereux avec les camions.	Ce tracé a été étudié par le Conseil départemental dans le cadre de l'itinéraire Nord Loire ; il était soutenu par la CARENE Ce tracé n'a pu être retenu compte tenu de son incompatibilité avec le PPRT (plan de préventiond es risques technologiques)
84	31-août	Je réside à Donges et travaille à la basse indre saint herblain. Il existe un réseau SNCF ter qui dessert ces deux gares mais la ponctualité des trains est désastreuse et la SNCF préfère embaucher des intérimaires pour répondre au courrier tous les 6 mois sans faire de véritable effort pour améliorer la situation. Pour cette raison, et afin de limiter les correspondances qui ne fonctionnent pas, j'effectue une partie du trajet (entre Donges et Savenay) avec mon véhicule alors que je pourrais le faire en train si la correspondance était assurée systématique a Savenay. Cela m'a permis de réduire l'utilisation de la voiture mais je pourrais m'en passer totalement si la grille horaire était plus fiable. Le déplacement de la gare de Donges me fait espérer que les trains TER fonctionneront mieux à l'avenir	Le réseau ferroviaire TER aleop dépend du Conseil Régional des Pays-de-la-Loire Le renforcement de sa desserte est un des objectifs identifiés dans le PDU
86	31-août	il n'y a pas assez de train qui s'arrêtent et peu d'horaires à la gare de Donges Serait-il possible qu'il y ai une ligne directe des six croix à saint-nazaire avec des horaires réguliers et tous les quarts d'heure ?	* Le réseau ferroviaire TER aleop dépend du Conseil Régional des Pays-de-la-Loire ; le renforcement de sa desserte est un des objectifs identifiés dans le PDU ; un train supplémentaire s'arrêtant à Donges sera créé en décembre 2019 (vers Nantes) * L'articulation des dessertes de la ligne T5 (objectif affiché par la CARENE : toutes les 30 minutes) et de la ligne T4 (circule toutes les 30 minutes), toutes 2 desservant els Six-Croix, devra permettre de créeer une offre toutes les 15 minutes entre Six-Croix et St Nazaire
87	31-août	Le helyce a donges!	A ce stade, la densité urbaine de la commune de Donges n'est pas suffisante pour une desserte avec une ligne de bus à haut niveau de service tyep hélYce ; la réorganisation de la ligne T4 à l'occasion de la création de la nouvelle gare de Donges permettra de réétudier la desserte de la commune
88	31-août	Personnellement je nai pas encore le permi je suis amener a travailler a savenay ou saint nazaire.hors le t4 cest 45 minutes de trajet .trop long par rapport a la garde des petits.et savenay pas de bus hormis les scolaires.jaurai bien pris le train mais la encore probleme la gare nest desservie par aucun bus.a lavenir je souhaite priviligier la ligne de train alors une ligne qui desservirai la gare serai vraiment super	La desserte entre la gare de Donges et Savenay est possible par le réseau ferroviaire TER aleop (10 minutes de trajet, un train toutes les heures le matin, le midi et le soir) ; la création de la nouvelle agre de Donges peremttra de la rapporcher du Centre Bourg, avec un rabattement possible soit en bus (ligne T4) soit en vélo
90	01-sept	Augmenter la fréquence de T4 disponibles dans les 2 sens (gare st nazaire <=> donges) Mise en place d'une navette jusqu'à la gare de Donges depuis différentes zones de la ville	* augmentationd es fréquences ligens T4 : à l'étude * navette : existence service Ty'Bus Taxi ; réorganisation de la deserte de la ligne T4 (tracé, fréquence) à l'occasion de la création de la nouvelle gare
91	01-sept	Je souhaite aborder le sujet du déplacement à vélo. La commune de besné est difficilement accessible à vélo depuis les communes de pontchâteau ou montoir de Bretagne. Emprunter la départemental d773 est quasi obligatoire pour rejoindre pontchâteau et l'accès à montoir depuis besné ce fait après de multiples détours. Il pourrait être judicieux de réaménager l'ancienne voie de chemin de fer pontchâteau /saint-nazaire en voie verte et ainsi raccorder les communes de besné et pontchâteau au réseau vélocean via montoir en toute sécurité. Cela encouragerai les déplacements domicile/travail et touristique sur cette zone.	Création d'une voie verte sur l'ancienne voie ferrée inscrite dans le PDU
92	02-sept	Réduire le nombre d'arrêts desservis par hélYce pour réduire le temps de trajet (par exemple 1 sur 2 en heure de pointe)	Problématique du temps de parcours pertinente ; préconisation non compatible avec le fonctionnement actuel d'une ligne BHNS
		Aménager une piste cyclable sur la route de la Côte d'Amour entre Océanis et l'école Ferdinand Buisson	Principe d'une piste cyclable intégré dans les objectifs de requalification de la route de la Côte d'Amour ; nouvel itinéraire vélo Centre Ville / Saint-Nazaire aménagé fin 2019 par la Ville de St Nazaire
108	03-sept	Les routes seraient refaites comme il faut, nous les cyclistes nous pourrions prendre nos vélos plus facilement au lieu d'éviter les nids de poules ou toute autre bosse à cause de travaux de goudronnage mal réalisés	Pleinement cohérent avec les objectifs du PDU
145	08-sept	Quelques réflexions sur les nouvelles motorisations: Les réseaux de borne de recharge pour voiture électrique commencent juste à être évoquées dans les documents de l'agglomération; j'espère que le retard sera rattrapé. D'autant plus que l'agglomération ne semble pas encore avoir une vision claire sur son territoire puisque la cartographie proposée est issue de Sydago et non d'une base de données de la ville. Par ailleurs, l'implantation de bornes GNV (Gaz Naturel Véhicule, et non Gaz Naturel de ville comme cela est écrit dans le lexique) n'est pas évoquée. C'est pourtant une technologie mature chez nos voisins européens, mais pas en France. Il ne faut pas se poser la question si cela fonctionne, cela fait des décennies que ce n'est plus un prototype mais une réalité industrielle. WV commercialise par exemple en France des véhicules compatibles, Fiat aussi. Et avec le bioGNV qui arrive, et l'unité de biométhanisation que vous indiquez à Montoir, le méthane sera issue d'une source renouvelable sur une partie de l'agglomération. On notera également que la population de la CARENE aurait généré « en 2015, 1 703 tonnes de matières sèches issues de la dessiccation des boues, évacuées en centre de compostage ». Cette matière peut-elle être recyclée dans des méthaniseurs pour injection sur le réseau de gaz naturel ? Il faut arrêter de se poser des questions pour savoir si cela fonctionne, mais se demander pourquoi nous ne sommes pas à la pointe sur le sujet sur notre territoire.	La CARENE s'est appuyée sur la cartographie du SYDELA car les communes (hors St Nazaire) ont transféré la compétence d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques au SYDELA Unité de méthanisation : projet inscrit au PCAET (action 2.3.2)
146	08-sept	Il est noté une volonté de gérer les stationnements sauvages sur les trottoirs, notamment pour aider les PMR. Il n'a pas été identifié dans les documents de politique de gestion des stationnements résidentiels "abusifs" sur le domaine public, qui restreignent la circulation des véhicules et des bus. Il est effectivement souvent étonnant de constater que de nombreux véhicules privés stationnent dans la rue, parfois de manière anarchique, alors que les propriétés disposent de garage et/ou de place de stationnement dans les jardins, pour lesquels des portails existent et des « bateaux » ont été construits sur les trottoirs, limitant la capacité de stationnement le long de ceux-ci. Quelles mesures incitatives d'utilisation de ces espaces privés pour le stationnement sont-elles prévues ? Quels contrôles associés ?	Relève du pouvoir de police

ANNEXE 3

Mémoire en réponse pour le ZAEU

(7 pages)
(+ 2 pages : tableau des observations du public)

Enquête publique unique portant sur le Zonage d'assainissement des Eaux Usées (ZAEU)

de la CARENE - Saint-Nazaire Agglomération

(Département de Loire-Atlantique)

Enquête du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019

PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE

Eléments de réponse de la CARENE

17 observations : n° 20 104 106 107 108 141 154 166 175 217 299 341 391 394 408 433 460 –

Chaque observation a fait l'objet d'éléments de réponse spécifiques de la part de la CARENE dans le tableau de l'annexe 1.

Ces 17 observations portent sur les eaux usées :

- Un dossier est présenté par l'association CET 2006 pour un projet d'assainissement des eaux usées sur Saint-Nazaire, établi en relation avec les services techniques de la mairie, à prendre en compte ;

Les secteurs à desservir en assainissement collectif d'après le projet de Zonage d'Assainissement Eaux Usées soumis à enquête publique ont été arrêtés selon l'analyse de 5 critères :

- *Le classement de la zone au PLUi,*
- *La typologie de l'habitat,*
- *La sensibilité du milieu récepteur,*
- *L'aptitude des sols à l'Assainissement Non Collectif,*
- *Le coût de raccordement au branchement.*

L'analyse de la contribution de l'Association CET 2006, selon les 5 critères précédemment cités, montre que les secteurs suivants pourraient être intégrés en secteur assainissement collectif dans le futur zonage : Cuneix, Carrois de Cuneix, Vivier et Marais d'Ust (Isle des Prêtres).

- Un dossier est développé par M. Alliot, hydrogéologue, sur la gestion des eaux pluviales, souterraines et usées sur le territoire de la CARENE ;

Monsieur Alliot, habitant de la ville de Saint-Nazaire a remis un dossier complet dans le cadre de l'enquête publique.

Ce dossier aborde à la fois des thématiques larges allant parfois au-delà des zonages, mais également du PLUi. Certains des points soulevés sont traités dans la réponse au PV du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales.

<u>Sur la thématique de la gestion des eaux :</u>

Il est à préciser que la CARENE s'attache à développer une gestion raisonnée et responsable de la nappe de Campbon, tant sur le volet qualitatif (actions contre les pollutions diffuses et ponctuelles, en concordance avec le SDAGE, le SAGE et le Contrat Territorial porté par le SBVB), que sur le volet quantitatif en ne la surexploitant pas en période de sécheresse. Dans ce cadre, l'interconnexion départementale mise en place est un réel atout. Au-delà de sécuriser l'alimentation en eau potable du territoire, de manière concertée et solidaire, elle permet en cas de niveau bas de nappe de Campbon, d'augmenter au besoin les imports depuis Nantes Métropole (usine de la Roche) et l'Etablissement Public Territorial de Bassin Vilaine (usine de Férel), afin d'assurer la continuité de service pour les usagers de la CARENE.

A travers l'exercice de ses compétences, dans le domaine du Cycle de l'Eau, la CARENE souhaite développer des actions de prévention et de sensibilisation auprès du grand public, mais aussi des acteurs professionnels, afin de raisonner la consommation en eau potable, mais aussi de développer une meilleure gestion des eaux pluviales.

Sur la thématique des Zonages d'Assainissement :

Au niveau Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales, *il est à préciser à travers la mise en place du zonage, qu'il est prévu d'avoir dans les procédures d'instruction des autorisations d'urbanisme une analyse et un contrôle spécifique du respect des prescriptions de ce document ; puis d'assurer ensuite en phase opérationnelle, le contrôle de bon raccordement au réseau public, comme cela est déjà fait actuellement avec les contrôles de bon raccordement pour les branchements d'assainissement des eaux usées.*

De manière générale, la CARENE à travers ce zonage a souhaité développer une démarche volontariste et ambitieuse de prévention des inondations en agissant sur le domaine privé, allant jusqu'à des dimensionnements de rétention à la parcelle basés sur des crues centennales. Ce zonage est donc complémentaire du SDEPi, qui doit lui permettre de préconiser la mise en place d'équipements en domaine public, afin de diminuer le risque d'inondation sur le territoire.

Ces deux documents, élaborés sur la base d'un état des lieux et d'un diagnostic communs, ont permis d'aboutir à la mise en place de prescriptions et/ou de préconisations plus moins importantes en fonction d'une approche basée sur la sensibilité des bassins versants au risque d'inondation.

Les prescriptions s'adressent aux constructions nouvelles, comme aux projets portant à modifier les constructions existantes sur la base de demandes d'autorisation d'urbanisme. Au-delà de ce volet prescriptions, la CARENE souhaite développer une approche pédagogique et de sensibilisation des acteurs dans ce domaine (aménageurs, architectes, maîtres d'œuvre, particuliers, …).

Sur la question précise des BV n°14 et n°15, il est à mentionner qu'une canalisation qui existait entre le réseau d'eaux pluviales BV n°14 (rue Ambroise Paré) et du BV n°15 (rue Alphonse Daudet) a été supprimée à l'issue des inondations de l'année 2018. En parallèle, afin de limiter le phénomène de lame de déversement du BV 14 vers le BV15, des avaloirs de grande capacité ont été créés rue Ambroise Paré durant l'été 2019.

Comme précisé dans la réponse de la CARENE au PV du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales, ce secteur sensible a fait l'objet d'une modélisation hydraulique afin de comprendre au mieux les phénomènes qui se sont produits lors des épisodes pluvieux exceptionnels de 2018 (en intégrant les périodes de retour, coefficients de marée, horaires de marée, …).

Après avoir analysé le dimensionnement des différents ouvrages existants, y compris des rues Alphonse Daudet et Paré (capacités des canalisations, des exutoires, etc.), le travail a consisté à définir les actions à mettre en œuvre pour limiter le risque d'inondation (en situation actuelle et future). Sur la base des premiers éléments de cette modélisation, des équipements de rétention seraient nécessaires sur le BV 14, équipements nécessitants l'usage de foncier disponible, libre de constructions.

Dans les éléments constitutifs du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales, comme du SDEPi, il convient de préciser que l'infiltration directe à la parcelle est privilégiée quand la nature du sol le permet.

La question de la répartition des rôles entre les différents gestionnaires d'équipements publics est traitée dans la réponse au PV du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales.

***Au niveau du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées**, de la gestion de la collecte et du traitement des eaux usées au sens large, la CARENE s'est engagée dans la mise en place d'un Schéma Directeur D'assainissement des Eaux Usées. Ce document doit permettre sur la base d'un état des lieux et d'un diagnostic de l'existant, de définir les travaux à réaliser pour sécuriser et moderniser les ouvrages de collecte et de traitement, en situation actuelle et future (c'est-à-dire en intégrant l'évolution démographique théorique sur la base du SCOT, du PLUi et du PLH, mais aussi les raccordements prévus à travers le Zonage d'Assainissement des Eaux Usées).*

Parmi les aspects traités dans ce document, il y a la thématique complexe des eaux parasites. En effet, bien que le réseau soit séparatif, il est constaté sur le territoire de la CARENE une quantité d'eau parasite importante. L'action menée par la CARENE depuis de nombreuses années, à travers un programme pluriannuel de mise en place d'équipements de métrologie et de travaux (renouvellement de canalisations en tranchées ouvertes, par gainage, …) consiste bien de résorber ce problème progressivement dans le temps.

Sur la question des dispositifs d'Assainissement Non Collectif non conformes, la CARENE, à travers la mise en place de mesures coercitives, souhaite inciter la mise aux normes des installations non conformes, tout en accompagnant les foyers rencontrant des problèmes financiers.

- Une observation signale un dysfonctionnement à Trignac provoquant des nuisances olfactives ...et un mauvais état des routes ;

Le réseau de ce secteur ayant peu de pente, le développement de mauvaises odeurs est accentué. Afin de limiter l'apparition de ces nuisances des campagnes d'hydrocurage sont régulièrement réalisées par les services de la CARENE.

- Trois observations demandent pourquoi les habitations ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement : secteur Villes Alain / route de Brais à Saint-Nazaire (obs 166 et 394), village les Pierres Blanches à Besné (obs 433).

Les secteurs à desservir en assainissement collectif d'après le projet de Zonage d'Assainissement Eaux Usées soumis à enquête publique ont été arrêtés selon l'analyse de 5 critères :
- *Le classement de la zone au PLUi,*
- *La typologie de l'habitat,*
- *La sensibilité du milieu récepteur,*
- *L'aptitude des sols à l'Assainissement Non Collectif,*
- *Le coût de raccordement au branchement.*

Sur la base de l'analyse de ces 5 critères ces secteurs n'ont pas été retenus.

Lors des permanences, des personnes se sont renseignées pour savoir à quel moment leur habitation allait être raccordée au réseau d'assainissement collectif dans le cadre du programme établi pour la période 2018 – 2024.

Cf. en annexe 2 la délibération du 13 décembre 2016 qui acte du programme d'extensions 2018 - 2024.

Dans son avis sur le PLUi, la Préfecture de Loire-Atlantique indique que pour l'assainissement des eaux usées :

- La présentation des capacités d'épuration des stations de traitement aurait dû être plus largement détaillée dans l'état initial de l'environnement ;

Cet aspect sera pleinement diagnostiqué et intégré dans le futur Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux usées en situation actuelle et en situation future, sur la charge organique, comme sur la charge hydraulique.

La démarche engagée ainsi par la CARENE est bien d'anticiper, en faisant évoluer son parc de station d'épuration sur la base de l'évolution prévisionnelle de la démographie basée sur les documents cadres de programmation (SCOT, le PLUi et le PLH) ; mais également en intégrant, comme mentionné précédemment, les habitations qui seront raccordées au tout à l'égout à travers l'application du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées.

Dès à présent, il est à noter que des travaux seront à lancer à court terme sur certaines STEP de la CARENE, notamment celle de la Gare à Donges (augmentation capacité organique et de la capacité hydraulique) et à étudier pour celle de la Chapelle-des-Marais.

- Il conviendra d'intégrer dans le rapport de présentation un volet consacré à l'assainissement collectif précisant notamment les bassins de collecte, la capacité organique restante des stations ainsi que les opérations urbaines ou d'activités qui y seront raccordées ;

En réponse à ce point, ci-après un extrait des éléments du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux usées (en cours de réalisation) :

Nom STEP	***Capacité organique nominale***	***Charge organique actuelle***	*Charge organique estimée à + 5 ans*	*Charge organique estimée à + 10 ans*	*Charge organique estimée à + 15 ans*	*Charge organique estimée à + 20 ans*	*Capacité hydraulique nominale (en m3/j)*	*Charge hydraulique actuelle (Centile 95) (en m3/j)*	*Charge hydraulique future*
Ouest (Saint-Nazaire)	***102 000 EH***	***77 750 EH***	*83 163 EH*	*89 477 EH*	*95 340 EH*	*101 203 EH*	*25 000*	*19 531*	*En cours de définition dans le cadre du SDAEU*
Est (Montoir-de-Bretagne)	***75 000 EH***	***58 650 EH***	*62 883 EH*	*67 115 EH*	*71 348 EH*	*75 581 EH*	*21 340*	*18 844*	
Chemin du Tillon (Besné)	***2 900 EH***	***1 540 EH***	*2 050 EH*	*2 560 EH*	*3 070 EH*	*3 580 EH*	*1 253*	*697*	
Gros Chêne (Besné)	***300 EH***	***170 EH***	*170 EH*	*170 EH*	*170 EH*	*170 EH*	*62*	*6*	
La Gare (Donges	***8 470 EH***	***5 615 EH***	*6 560 EH*	*7 505 EH*	*8 450 EH*	*9 395 EH*	*2 000*	*2 055*	
ZI Bonne Nouvelle (Donges)	***280 EH***	***33 EH***	*33 EH*	*33 EH*	*33 EH*	*33 EH*	*12*	*5*	
Revin (Donges)	***300 EH***	***120 EH***	*120 EH*	*120 EH*	*120 EH*	*120 EH*	*45*	*19*	
Pommeraie (Donges)	***325 EH***	***142 EH***	*242 EH*	*342 EH*	*440 EH2 EH*	*542 EH*	*60*	*15*	
Rte de la Sainte Reine (CDM)	***4 400 EH***	***3 905 EH***	*4 365 EH*	*4 825 EH*	*5 285 EH*	*5 745 EH*	*2 400*	*1 279*	

Les éléments de détails par STEP sont rassemblés dans l'annexe n°3.

- Il est rappelé que la capacité des stations à absorber et à traiter les effluents des zones AU constitue un préalable à leur ouverture à l'urbanisation.

- Les observations, notamment celle de la préfecture de Loire-Atlantique, amènent le questionnement suivant de la part de la commission d'enquête :
- Absence de schéma directeur d'assainissement des eaux usées : un SDAEU finalisé aurait permis de préciser les dysfonctionnements existants sur le réseau de collecte des effluents et sur les stations d'épuration. Quel est son avancement ?

Le Schéma Directeur Assainissement Eaux Usées (SDAEU) est en cours de réalisation par le cabinet Artélia. Il doit constituer, une fois terminée, une feuille de route en matière d'équipements à mettre en œuvre, afin de sécuriser et moderniser les ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, mais aussi permettre l'urbanisation du territoire.
Cf. en annexe 4 le retro planning du SDAEU.

Liste des annexes :
Annexe 1 : éléments de réponse de la CARENE à chaque contribution
Annexe 2 : délibération du 13/12/2019 concernant le programme d'extension 2018 -2024
Annexe 3 : détails sur la capacité des STEP
Annexe 4 : planning prévisionnel du SDAEU

Annexe 1 - Eléments de réponse de la CARENE à chaque contribution de l'EPU du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées

Référence	Auteur	Eléments de réponse de la CARENE
20	BLANCHARD Lilian	Conformément au programme d'extensions 2018-2024, voté en Conseil Communautaire du 13/12/2016, les travaux de pose du réseau d'assainissement collectif sont prévus en 2024.
104	CET 2006	Concerne le zonage d'assainissement des eaux usées - Avis favorable de la CARENE sur proposition de l'association CET 2006 - A relier aux observations n°106 et 107
106	CET 2006	Concerne les zonages d'assainissement - Avis favorable de la CARENE sur proposition de l'association CET 2006 - A relier aux observations n°104 et 107
107	CET 2006	Concerne les zonages d'assainissement - Avis favorable de la CARENE sur proposition de l'association CET 2006 - A relier aux observations n°104 et 106
108	HERVY ISABELLE	La contribution aborde plusieur points, En ce qui concerne le problème d'odeur, il s'agit plus probablement d'un problème de conformité / fonctionnement des raccordements. Un contrôle va être opéré en ce sens par la CARENE afin de véfirier leur conformité. Pour ce qui relève de l'état de la route, la question concerne trsè certainement la commune de Trignac, à trvaers l'exercice de la compétenec voirie communale.
141	Anonyme	Conformément au programme d'extensions 2018-2024, voté en Conseil Communautaire du 13/12/2016, les travaux de pose du réseau d'assainissement collectif sont prévus en 2020.
154	ALLIOT Nicolas	Voir réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des zonages
166	hachet gerard	Le zonage des eaux usées ne prévoit pas de la desserte de ce secteur par le réseau d'assainissement collectif. Cette décision est motivée par une analyse multicritère (*5 - Cf. réponse CARENE au PV d'EPU sur le ZAEU), prenant en compte notamment le facteur environnemental ou encore le coût deraccodement par branchement des extensions du réseau. Les autres demandes ne relèvent pas du zonage.
175	Normand - PARINGAUX	Conformément au programme d'extensions 2018-2024, voté en Conseil Communautaire le 13/12/2016, la mise en service du réseau sera effective en 2020. Les usagers pourront ensuite se raccorder.
217	ALLIOT Nicolas	Demande matérielle de documents lors de l'EPU : -cartes d'infiltration de Pornichet et Saint-Nazaire, -carte de zonage des eaux usées de Saint-Nazaire: le lien pointe vers la notice.
299	ALLIOT Nicolas	Voir réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des deux zonages.

341	Anonyme	Concernant les fossés: Les fossés ont un rôle majeur dans la bonne gestion des eaux pluviales du fait de leur capacité hydraulique supérieure au busage. Ils assurent également un rôle d'infiltration des eaux et de frein aux écoulements, ce qui est extrêmement important dans la maitrise des inondations et des pollutions. C'est pourquoi les busages sont à proscrire dans la mesure du possible. L'instruction des demandes de busage est assurée par la CARENE qui statut sur chaque demande. L'entretien des fossés revient normalement aux propriétaires. Les collectivités (communes et CARENE) ne font souvent que pallier au manque d'entretien des propriétaires de foncier privé. Concernant l'augmentation des écoulements: Le zonage des eaux pluviales impose une gestion à la parcelle des eaux pluviales qui va permettre de limiter les apports au réseau collecteur. Concernant la désserte par le réseau d'eaux usées: Le zonage des eaux usées définit les villages qui vont être desservis à terme par le réseau d'assainissement collectif selon l'analyse de 5 critères (cf. réponse de la CARENE au PV d'EPU du ZAEU)
391	Alliot M	Voir réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des deux zonages.
394	Dervé M et Mme	Le zonage des eaux usées ne prévoit pas de la desserte de ce secteur par le réseau d'assainissement collectif, à l'issue d'une analyse basée sur 5 critères (cf. réponse de la CARENE au PV d'EPU du ZAEU)
408	Nantes Saint-Nazaire Por	Vous avez sollicité une adaptation du zonage d'assainissement pour la ZIP (secteur UEe1) et vous avez souhaité qu'une dérogation à la contrainte de limitation de débit fixée à la parcelle soit possible pour le secteur UEe1, lorsque le projet le justifie (rejet direct en milieu marin, mutualisation, …). Vous argumentez sur le fait que le zonage d'assainissement de la CARENE fait référence au SAGE Estuaire de la Loire et que, ses restrictions de rejet concernant les cours d'eau et non les rejets en milieu marin, celles n'auraient donc lieu de s'appliquer sur le secteurs UEe1 du PLUi correspondant à la ZIP. L'article concerné du SAGE Estuaire de la Loire est libellé comme suit : « Les aménagements, projets, etc. visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'Environnement auront pour objectifs de respecter un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. En aucun cas ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha. » Votre argument fait référence à l'article L.214-1 du Code de l'Environnement et, plus particulièrement, à la la rubrique 2.1.5.0. de l'annexe de l'article R.214-1 du Code de l'Environnement : « Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet étant : • supérieure ou égale à 20 ha : Autorisation, • supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : Déclaration. » Cependant, pour tout projet d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), article L.511-1 du Code de l'Environnement, pour lequel la distinction n'existe pas entre rejet dans un cours d'eau et dans le milieu marin, les restrictions de rejet du SAGE Estuaire de la Loire s'appliquent. C'est donc dans un souci d'homogénéité que sur les secteurs non sensibles, pour une opération supérieure à 1 hectare, un débit de fuite de 3 l/s/ha a donc été fixé, pour une pluie d'occurrence décennale. En ce qui concerne votre demande de mutualisation des ouvrages, le Scéhma directeur en cours de réalisation sur les eaux pluviales n'étant réalisé que sur le doamine public sans intégration du domaine maritime et portuaire, la globalisation des équipements n'est à ce jour pas prévue.
433	Chaigneau Hélène	Le zonage des eaux usées ne prévoit pas de la desserte de ce secteur par le réseau d'assainissement collectif, à l'issue d'une analyse basée sur 5 critères (cf. réponse de la CARENE au PV d'EPU du ZAEU)
460	Petitpez Liliane	Conformément au programme d'extensions des réseaux d'eaux usées 2018-2024 de la CARENE, selon la délibération prise en Conseil Communautaire le 13/12/2019, le réseau sera réalisé en 2024 sur ce secteur.

ANNEXE 3

Mémoire en réponse pour le ZAEP

(6 pages)
(+ 3 pages : tableau des observations du public)

Enquête publique unique portant sur le Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP)

de la CARENE - Saint-Nazaire Agglomération

(Département de Loire-Atlantique)

Enquête du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019

PROCÈS VERBAL de SYNTHÈSE

Eléments de réponse de la CARENE

Il est à noter que la quasi-totalité des observations formulées sur le projet de Zonage d'Assainissement des Eaux Usées concerne la prévention des inondations sur le territoire au sens large, et non sur le seul domaine privé.

21 observations : n° 54 67 104 126 127 154 199 200 201 294 299 334 337 341 352 391 392 405 408 414 439 –

Chaque observation a fait l'objet d'éléments de réponse spécifiques de la part de la CARENE dans le tableau de l'annexe 1.

Ces 21 observations portent sur les eaux pluviales en général et notamment sur les problèmes d'inondations, dont :

1) Deux observations (199 et 201) signalent des inondations rue Palissy à Saint-Nazaire, notamment de la copropriété « les Balcons d'Ariane » (199) et aux 10 place BLANCHO et 41 bis AVENUE DE GAULLE (201)

Concernant la rue Palissy :
Suite aux inondations de 2018 (Mai à Août), un recensement des interventions pour inondations a été fait en collaboration avec le SDIS, la commune et la CARENE. Aucun incident n'a été inventorié sur la rue Palissy à ces dates.

Le service Assainissement de la CARENE a connaissance de 3 demandes d'interventions en janvier et novembre 2018 ; ainsi qu'en février 2016. Pour les deux premiers cas, ce sont les pieds de gouttières et la traversée sous trottoir en gargouille qui étaient en cause (hors eaux pluviales urbaines). Pour 2016, il y avait une obstruction dans 2 avaloirs, nettoyés depuis.

Concernant les caves des immeubles 10 place BLANCHO et 41 bis AVENUE DE GAULLE :
L'inondation des caves de ces immeubles situées sous voirie n'a pas de lien avec les écoulements, mais avec la nappe superficielle.
La réhabilitation des réseaux d'eaux pluviales par gainage des rues de secteur lors des travaux d'Hélyce, a rendu étanches les collecteurs.
Il a été constaté qu'une nappe d'eau superficielle se forme lors des pluies (hydromorphie) et qui par endroit peut arriver par résurgence dans les caves.
Ces immeubles avaient avant des puits de décompression en grès de 80 à 100cm de diamètre dans les caves. Ils ont été enlevés avec le temps. Il n'y a pas de lien avec les écoulements d'eaux pluviales en surface. Il s'agit d'un problème privé, lié à l'étanchéité / drainage des caves.

2) Deux observations (352 et 392) signalent des inondations récurrentes rue Daudet à Saint-Nazaire, dont deux en 2018, avec 1,5 m au rez-de-chaussée d'une habitation, ayant entraîné le relogement des propriétaires durant 14 mois

Cf. éléments de réponse ci-dessous (aux points 1, 2 et 3).
Voir également la réponse apportée aux contributions de Monsieur Alliot, dans la réponse de la CARENE au PV de synthèse sur le Zonages d'Assainissement des Eaux Usées.

3) Une observation (201) indique que les caves de l'immeuble 10 place Blancho et 41 bis avenue de Gaulle à Saint-Nazaire sont inondées lors des fortes pluies

Cf. réponse ci-dessus, la réponse spécifique concernant la copropriété « Les Balcons d'Ariane ».

<u>Réponse générale aux points 1, 2 et 3 :</u>

La CARENE a lancé en même temps que le Zonage d'Assainissement Eaux Pluviales, un Schéma Directeur des Eaux Pluviales Intercommunal (SDEPi). Ce dernier, en cours de réalisation par le cabinet Artélia, sur la base d'un état des lieux et d'un diagnostic, doit proposer des solutions pour prévenir le risque d'inondation sur le territoire de la CARENE.

La ville de SAINT-NAZAIRE a été touchée par des épisodes pluvieux exceptionnels durant l'année 2018 :
-28 mai : épisode localisé d'occurrence 100 ans,
-5 juin : épisode localisé d'occurrence 50 ans,
-11 juin : épisode localisé d'occurrence 50 ans,
-1er juillet : épisode global d'occurrence 100 ans,
-12 aout : épisode global d'occurrence 30 ans,
-29 août : épisode global d'occurrence 30 ans.

Durant ces évènements, un certain nombre de phénomènes d'inondations a été constaté sur la ville de Saint-Nazaire, notamment dans les secteurs de l'avenue Daudet, du quartier de Sautron, du Parc Paysager ou encore de Méan (209 habitations ont été impactées au total).

Dans le cadre du SDEPi qui est actuellement en cours, la CARENE a missionné le cabinet Artélia pour réaliser des modélisations hydrauliques sur les sous-bassins versants de la ville impactés, afin de comprendre et diagnostiquer les phénomènes d'inondations, mais aussi identifier les solutions à mettre en œuvre pour prévenir les inondations.

Ces études ne sont pas intégralement terminées à ce jour. Elles préconisent à la fois des solutions « simples », mais aussi des équipements plus structurants (renforcements de canalisations, créations d'ouvrages de rétention, …), lesquels nécessitent des études de conception plus poussées, mais aussi parfois une maitrise foncière pour implanter les équipements.

Dans ce cadre, depuis les inondations de 2018, des adaptions « simples » des ouvrages ont été réalisées (rajouts d'avaloirs, suppression de bypass, …).

Voir également la réponse apportée aux contributions de Monsieur Alliot, dans la réponse de la CARENE au PV de synthèse sur le Zonages d'Assainissement des Eaux Usées.

4) Des observations signalent des manques d'entretien des fossés à la Chapelle-des-Marais, Saint-André-des-Eaux, ainsi qu'à Saint-Malo-de-Guersac concernant l'écoulement entre la rue Laënnec et le marais.

Concernant la gestion des fossés :
Les fossés ont un rôle majeur dans la bonne gestion des eaux pluviales du fait de leur capacité hydraulique supérieure au busage. Ils assurent également un rôle d'infiltration des eaux et de frein aux écoulements, ce qui est extrêmement important dans la maitrise des inondations et des pollutions. C'est pourquoi les busages sont à proscrire dans la mesure du possible.
L'instruction des autorisations de busage est assurée par la CARENE dans le cadre d'une « demande d'effacement de fossé » qui statut sur chaque demande, en privilégiant les solutions alternatives permettant de conserver un écoulement à ciel ouvert (dévoiement par exemple). Dans le cas où un busage est la seule solution, il est indiqué le diamètre à respecter pour la conduite.

L'entretien des fossés revient aux propriétaires des fossés. Les collectivités (communes et CARENE) ne font souvent que pallier au manque d'entretien des propriétaires de foncier privé.

A noter que sur le domaine public, les différents gestionnaires de voirie sont en charge des fossés à ciel ouvert en bordure de leurs voiries. La CARENE est chargée du bon écoulement des fossés dits de « transport », comportant des enjeux en matière d'évacuation des eaux pluviales urbaines de ruissellement. Dans certains cas, il peut s'agir de réseaux tertiaires, en lien avec la compétence GEMAPI.

Concernant l'augmentation des écoulements :
Le Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales impose une gestion à la parcelle des eaux pluviales. Cet élément va permettre de limiter les apports aux réseaux / collecteurs publics.

Aucune ne porte spécifiquement sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Ce point a seulement été évoqué lors des permanences : situation des parcelles dans les bassins versants et critères de rejet à respecter selon leur sensibilité, coefficient de biotope et son inverse le coefficient d'imperméabilisation -

Dans son avis sur le PLUi, la Région des Pays de la Loire regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants, sur lesquels il serait intéressant de travailler pour limiter les ruissellements et améliorer ainsi la qualité des eaux. A contrario, la commission d'enquête constate que les bassins versants sont très bien détaillés dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

A travers les orientations et les prescriptions du PLUi, du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales et du SDEPi, il est bien mis en avant la volonté de la CARENE de limiter les ruissellements, à fortiori sur les sous bassin-versants sensibles au risque inondation (coefficient de biotope, coefficient d'imperméabilisation, rétention à la parcelle, débit de fuite, …).

Le volet qualité des eaux de ruissellement est également un des enjeux forts de ces documents au regard de la sensibilité des milieux récepteurs de la CARENE (Brière, secteur littoral, …), ainsi qu'en matière de tourisme avec la thématique de la qualité des eaux de baignade.

Les observations amènent les questionnements suivants de la part de la commission d'enquête :

- Absence de schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales : un SDAEP finalisé aurait permis de préciser en phase 1 les dysfonctionnements existants en termes de sous-dimensionnement des réseaux et de topographie et de proposer en phases 2 et 3 des mesures de traitement en termes de reconfiguration des réseaux et de mise en place de bassins de régulation. Quel est son avancement ?

Comme mentionné ci-avant, le SDEPi est en cours de réalisation par le cabinet Artélia et doit constituer une fois terminé une feuille de route en matière d'équipements à mettre en œuvre pour prévenir les inondations.
Cf. en annexe 2 le retro planning du SDEPi.

- Il y a lieu de préciser les compétences, d'une part de la CARENE sur la gestion du réseau des eaux pluviales et d'autre part des communes sur la gestion de la voirie ; en cas de désordres et d'entretien, la répartition semble difficile ;

La CARENE exerce la compétence assainissement eaux pluviales urbaines depuis le 1er janvier 2018.

A ce titre, elle peut être maître-d'ouvrage et gestionnaire des ouvrages d'assainissement des eaux pluviales sur les zones U et 2AU, selon un règlement d'interventions qui définit le rôle de chacun entre la CARENE et les communes notamment (cf. en annexe 3 le règlement d'interventions). La compétence eaux pluviales ayant beaucoup d'interfaces avec la compétence voirie notamment, le règlement d'interventions décrit en détails la répartition des missions et des responsabilités entre les collectivités gestionnaires de ces compétences.

Il est à préciser également qu'à travers la compétence assainissement eaux pluviales, la CARENE est autorité organisatrice sur l'ensemble de son territoire. Ce rôle d'autorité organisatrice permet d'avoir une vision globale du territoire sur la thématique des eaux pluviales. La CARENE a ainsi un rôle de facilitateur et de coordinateur entre les différents acteurs en charges des compétences GEMAPI, voirie, …

- Il y a lieu de préciser la relation qui existe entre d'une part l'emprise au sol des constructions fixée au chapitre 3.1.1.1 du règlement du PLUi par zone et d'autre part le coefficient de biotope et le coefficient d'imperméabilisation pondéré définis dans le zonage des eaux pluviales.

La Notice du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (page 81) précise la relation coefficient de biotope et le coefficient d'imperméabilisation selon les termes suivants :

☆ **CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE :**

Le coefficient de biotope par surface est calculé selon la formule suivante : CBS = surface éco-aménagée effective / surface de la parcelle

Afin de calculer la surface éco-aménagée effective, il convient d'utiliser un ratio de pondération en fonction du type de surface aménagée :

- **Espaces verts en pleine terre : ratio = 1** (terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. *Ces surfaces n'entrent pas en compte dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation.*
- **Surfaces imperméables : ratio = 0** (revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation). *Ces surfaces doivent être comprises à 100 % dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation.*
- **Surfaces semi-perméables : ratio = 0,4** (revêtements perméables pour l'air et l'eau, avec ou sans végétation associée : graviers, dallage sur une couche de sable, pavés drainants, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse). *Ces surfaces doivent être prises en compte à 60 % dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation.*
- **Espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre d'au moins 50 cm : ratio = 0,5** (dalle ou terrasse plantée et végétalisée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 50 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5). *Ces surfaces doivent être prises en compte à 30 % dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation.*
- **Toitures végétalisées : ratio = 0,5.** *Ces surfaces doivent être prises en compte à 50 % dans le calcul du coefficient d'imperméabilisation.*
- **Récupération des eaux de toitures : ratio = 0**

Le calcul du coefficient d'imperméabilisation doit etre ponderé en utilisant le coeffcient de biotope par type d'occupation de sol.
Ce coefficient incite directement l'aménageur à mettre en place des surfaces éco-aménagées.

NB : le coefficient de Biotope sera pris en compte en phase avec le PLUi.

Liste des annexes :

Annexe 1 : éléments de réponse de la CARENE à chaque contribution
Annexe 2 : planning prévisionnel du SDEPi
Annexe 3 : règlement d'interventions EPU

Annexe 1 - Eléments de réponse de la CARENE à chaque contribution de l'EPU du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales

Référence	Auteur	Eléments de réponse de la CARENE
54	BESLE	La CARENE n'avait pas connaissance de ce problème d'écoulement. Un diagnostic va être réalisé et la personne contactée pour définir les conditions d'intervention. Ne s'agissant pas d'un fossé principal de transport, l'entretien pourrait relever des propriétaires mitoyens.
67	BESLE	Il s'agirait de la rue du Herbé et non celle du Marché. Les travaux datent de 2012, une vérification va être faite sur place pour déterminer la cause du désordre et de leur imputabilité en matière de responsabilité.
104	CET 2006	Concerne le zonage d'assainissement des eaux usées - Avis favorable de la CARENE sur proposition de l'association CET 2006 - A relier aux observations n°106 et 107
126	Lasnet Catherine	Il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales dans la rue. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales ne constituant pas une obligation, possibilité de passer par une offre de concours pour desservir les habitations par le réseau d'eaux pluviales (réseau au frais du pétitionnaire).
127	CAPELLI Christian	Par rapport à la question relative aux inondations tout comme pour l'évacuation des eaux usées, le terrain étant en contrebas, il appartient au propriétaire du bien de prendre les mesures nécessaires pour que les eaux puissent s'évacuer correctement.
154	ALLIOT Nicolas	Voir réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des zonages
199	GRIMAUD, syndic, RI	Suite aux inondations de 2018 (Mai à Août), un recensement des interventions pour inondations a été fait en collaboration avec le SDIS, la commune et la CARENE. Aucun incident n'a été inventorié sur la rue Palissy à ces dates. Le service Assainissement de la CARENE a connaissance de 3 demandes d'interventions en janvier et novembre 2018 ; ainsi qu'en février 2016. Pour les deux premiers cas, il s'agissait des pieds de gouttières et de la traversée sous trottoir en gargouille qui étaient en cause. Pour 2016, il y avait une obstruction dans 2 avaloirs : nettoyés depuis.
200	DENIGOT Nicole	Suite aux inondations de 2018 (Mai à Août), un recensement des interventions pour inondations a été fait en collaboration avec le SDIS, la commune et la CARENE. Aucun incident n'a été inventorié sur la rue Palissy à ces dates. Le service Assainissement de la CARENE a connaissance de 3 demandes d'interventions en janvier et novembre 2018 ; ainsi qu'en février 2016. Pour les deux premiers cas, il s'agissait des pieds de gouttières et de la traversée sous trottoir en gargouille qui étaient en cause. Pour 2016, il y avait une obstruction dans 2 avaloirs : nettoyés depuis.
201	GRIMAUD, syndic, RI	L'inondation des caves de ces immeubles situées sous voirie n'a pas de lien avec les écoulements, mais avec la nappe superficielle. La réhabilitation des réseaux d'eaux pluviales par gainage des rues de secteur lors des travaux d'Hélyce, a rendu étanches les collecteurs. Il a été constaté qu'une nappe d'eau superficielle se forme lors des pluies (hydromorphie) et qui par endroit peut arriver par résurgence dans les caves. Ces immeubles avaient avant des puits de décompression en grès de 80 à 100cm de diamètre dans les caves. Ils ont été enlevés avec le temps. Il n'y a pas de lien avec les écoulements d'eaux pluviales en surface. Il s'agit d'un problème privé, lié à l'étanchéité / drainage des caves.
294	SONADEV	« Cette contribution concerne essentiellement le projet de PLUi, au sujet du volet Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales, la SONADEV s'interroge sur la compatibilité des dispositions du Zonage avec les arrêtés des dossiers d'incidence au titre de la Loi sur l'Eau en vigueur sur les parcs d'activités (délivrés avant la mise en application du zonage). La création d'une opération d'aménagement soumise à la réglementation loi sur l'eau (ZAC / Permis d'Aménager) ne fige pas les règles opposables aux demandes d'autorisation de construire au sein de son périmètre. Ainsi, les demandes de permis de construire ou d'aménager doivent être instruites au regard des règles qui lui sont applicables au jour de sa délivrance à savoir les règles du Zonage en cours d'approbation (en tant que document dûment annexé au PLUi) Une analyse sur chacune des opérations concernées pourra être menée en collaboration avec l'aménageur, qui fournira les dossiers d'incidence au titre de la Loi sur l'Eau élaborés sur ces opérations, afin de vérifier que les prescriptions du zonage soient respectées à minima à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement, et – a contrario – de vérifier que les dispositions imposées à ces opérations d'aménagement par les déclarations et autorisations délivrées au titre de la loi ne soient pas surabondantes avec les dispositions du SDAEP (et ne viennent obérer lesdites opérations de manière trop importante). Dans le cas d'un arrêté préfectoral en vigueur dont les objectifs de rétention seraient inférieurs à ceux fixés par le SDEAP pour le bassin versant concerné, cette analyse conjointe pourra entrainer la prise en charge par l'opération et ou par les pétionnaires d'un volume de rétention complémentaire. »
299	ALLIOT Nicolas	Voir réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des deux zonages.
334	Boulet Annie	Cette contribution semble davantage concerner le PLUi.
337	Anonyme	Le schéma directeur des eaux pluviales en cours d'élaboration va faire des propositions de travaux permettant d'améliorer l'écoulement des eaux pluviales du territoire. Sur ce secteur, un problème est identifié au niveau du n°84 de la rue, la solution résidant sur une augmentation et/ou une création d'ouvrages. Il y a également un problématique non traitée par le schéma directeur car en domaine privé, avec l'existence de nombreux écoulements de la rue Laënnec vers le marais qu'il convient de maintenir, ainsi que d'un ancien fossé remanié par certains riverains qui n'assure plus son rôle et qui entraine une stagnation de l'eau à l'arrière des parcelles. La CARENE et la commune vont étudier les solutions proposées, mais il convient également que les propriétaires ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux. A noter qu'une grande partie de ces écoulements sont des réseaux tertiaires relevant de la compétence GEMAPI et gérée par le SBVB.

341	Anonyme	Concernant les fossés: Les fossés ont un rôle majeur dans la bonne gestion des eaux pluviales du fait de leur capacité hydraulique supérieure au busage. Ils assurent également un rôle d'infiltration des eaux et de frein aux écoulements, ce qui est extrêmement important dans la maitrise des inondations et des pollutions. C'est pourquoi les busages sont à proscrire dans la mesure du possible. L'instruction des demandes de busage est assurée par la CARENE qui statut sur chaque demande. L'entretien des fossés revient normalement aux propriétaires. Les collectivités (communes et CARENE) ne font souvent que pallier au manque d'entretien des propriétaires de foncier privé. Concernant l'augmentation des écoulements: Le zonage des eaux pluviales impose une gestion à la parcelle des eaux pluviales qui va permettre de limiter les apports au réseau collecteur. Concernant la desserte par le réseau d'eaux usées: Le zonage des eaux usées définit les villages qui vont être desservis à terme par le réseau d'assainissement collectif selon l'analyse de 5 critères (cf. réponse de la CARENE au PV d'EPU du ZAEU)
352	daniel couedelo	Voir réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des zonages
391	Alliot M	Voir réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des deux zonages.

392	Helou Mme	Les services de la CARENE et de la Ville ont entrepris, suite aux inondations de 2018, diverses actions permettant de pallier aux dysfonctionnements observés sur les bassins versants jugés sensibles dont fait partie le bassin versant dit de Daudet : - Modifications des avaloirs, - Modélisations du réseau et des écoulements surfaciques en vue de proposer si nécessaire des travaux de renforcement des réseaux et création d'ouvrages de stockage. Des propositions d'aménagements allant dans le sens d'une meilleure rétention des eaux en amont sont envisagées. Voir également les réponses apportées par la CARENE aux PV d'EPU des deux zonages.
405	THOBY Christian	Par la mise en place du zonage et du futur schéma directeur des eaux pluviales intercommunal, la CARENE entend limiter l'impact de l'urbanisation sur les inondations et réaliser les travaux nécessaires au bon écoulement des eaux pluviales. Cependant, les particuliers doivent également participer au bon fonctionnement des ouvrages, par exemple en respectant les écoulements naturels et historiques des eaux et en n'imperméabilisant pas trop les surfaces. Sur ce secteur, le remblaiement successifs des terrains privés créé une cuvette à l'arrière des terrains (en domaine privé) qui ne peut s'évacuer si les particuliers suppriment les exutoires naturels existants. Il est rappelé que le code civil interdit par exemple de faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux et que les collectivités n'ont normalement pas à intervenir en domaine privé.
408	Nantes Saint-Nazaire	Concernant la demande de modification du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées : Au regard des caractéristiques de la STEP "Est", il n'est pas prévu que soient raccordés à cette STEP, les futurs effluents qui seront produits sur les terrains situés à l'ouest de cette station (terrains notamment cadastrés n° 103 BC 9, classés en zone UEe1). Sur les terrains situés à l'Est de la STEP « Est », ceux-ci étant desservis par le réseau de collecte existant mais non raccordé à ce jour, ils ont été intégrés en assainissement collectif au futur zonage.
414	GAUTIER LALANDE	Cette contribution semble davantage concerner le PLUi.
439	Boulet Annie	Le square des Frères Berthaud situé à Sain- Marc-sur-Mer, est longé au sud par le tracé d'un cours d'eau. Situé en zone urbaine, il a été busé. La gestion des cours d'eau ne relève pas des eaux pluviales urbaines, mais de la compétence GEMAPI, portant notamment sur la gestion des milieux aquatiques. Dans ce cadre, un Contrat de Territoire sur les milieux aquatiques a été réalisé en partie littoral. La question de la « renaturation » des cours d'eau a été étudiée, puis un programme d'actions défini. Ce linéaire est bien inscrit au programme de travaux théorique du Contrat Territorial "Littoral". Des travaux de rehaussement du lit, de diversification du lit mineur , d'enlèvement des obstacles, mais également sur les ouvrages transversaux (au niveau du square) searient réalisés dans le cadre de ce contrat.

ANNEXE 4 : PUBLICITE

Avis administratif (3 parutions dans les journaux OF et Presse-Océan: 2 , 3 et 23 Août 2019)

Certificats d'affichage (avec photos),des 10 communes de l'agglo + au siège de la CARENE

Liste des lieux d'affichage dans chaque commune (95 au total)

OSPHAREA

ociété anonyme coopérative
À capital variable
ge Social : PORNICHET (44380)
2, avenue du Gulf-Stream
CS Saint-Nazaire 321 078 727

S DE CONVOCATION

et MM. les associés sont convo-
à l'assemblée générale mixte qui
e tenir le jeudi 29 août 2019 à
ures 30, dans les locaux de la so-
sis parc d'activités Pornichet-
tique, 2, avenue du Gulf-Stream,
Pornichet, à l'effet de délibérer sur
du jour suivant :
du jour :
ordinaire :
ure du rapport de gestion établi par
nseil d'administration,
ure du rapport du commissaire aux
ptes sur les comptes de l'exercice,
robation des comptes de l'exercice
ie 31 mars 2019,
robation des dépenses et charges
déductibles,
stat sur les variations du capital au
s de l'exercice,
fication des décisions de radiation du
seil d'administration,
tus aux administrateurs,
ectation du résultat de l'exercice clos
mars 2019,
ture du rapport spécial du Commis-
aux Comptes sur les conventions vi-
aux articles L.-225-38 et suivants du
de commerce et approbation des-
conventions,
mission de M. Dominique Remaud,
du mandat d'administrateur de
Pierre-Raoult,
ouvellement du mandat d'administra-
de M. Baptiste Holveck,
omination de M. Éric Vals-Faerber aux
nctions d'administrateur,
in du mandat du commissaire aux
mptes suppléant,
xation du montant de l'indemnité com-
nsatrice allouée au conseil d'adminis-
tion.
titre extraordinaire :
ecture du rapport établi par le conseil
administration à l'assemblée générale
traordinaire,
augmentation de capital réservée aux
dhérents d'un plan d'épargne entre-
rise,
pouvoirs pour l'accomplissement des
ormalités.
si l'assemblée ne pouvait délibérer vala-
lement, faute de quorum requis, les as-
sociés seraient à nouveau convoqués, à
effet de délibérer sur le même ordre du
our, le vendredi 20 septembre 2019 à
10 h 30 dans les locaux de la société sis
parc d'activités Pornichet-Atlantique,
2, avenue du Gulf-Stream, 44380 Porni-
chet.
À défaut d'assister personnellement à
l'assemblée, tout associé peut s'y faire re-
présenter par un autre associé ou par son
conjoint ou par le partenaire avec lequel
il a conclu un pacte civil de solidarité ou
par le représentant légal d'un associé.
L'admission a lieu sur simple vérification
de l'identité et, éventuellement, du pou-
voir.
Tout associé peut également utiliser et
faire parvenir à la société un formulaire
de vote par correspondance.
Un document unique de vote par corres-
pondance ou par procuration a été
adressé à chaque associé.
Les votes par correspondance ne seront

MIX'PIZZA

Société à responsabilité limitée
en liquidation
Au capital de 2 000 euros
Siège social : ZA de Boisdron
Rue Gustave-Eiffel
44810 HÉRIC
Siège de liquidation : 21, rue Bourlago
22590 PORDIC
751 212 150 RCS Nantes

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Aux termes d'une décision en date du 25 juillet 2019 au 21, rue Bourlago, 22590 Pordic, l'associé unique, après avoir entendu le rapport du liquidateur, a approuvé le compte définitif de liquidation, déchargé M. Alban Provost, demeurant 21, rue Bourlago, 22590 Pordic, de son mandat de liquidateur, lui a donné quitus de sa gestion et a prononcé la clôture de la liquidation.
Les comptes de liquidation sont déposés au greffe du tribunal de commerce de Nantes, en annexe au Registre du commerce et des sociétés et la société sera radiée dudit registre.

Pour avis
Le Liquidateur.

CRÉDIT LYONNAIS

Société anonyme
Au capital de 2 037 713 591 euros
dont le siège social est situé
18, rue de la République
(69002) LYON
et le siège central
20, avenue de Paris
(94811) VILLEJUIF cedex,
Siren 954 509 741 RCS Lyon
(ci-après désigné "LCL")

AVISE LE PUBLIC

Que la garantie financière qu'il avait délivrée pour le compte de : P.O.D., SARL au capital de 7 622,45 euros, dont le siège social est situé 3, place Paul-Émile-Ladmirault, (44000) Nantes, Siren 352 294 052. RCS Nantes, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 4401 2015 000 002 756 portant la mention : «transactions sur immeubles et fonds de commerce», cessera à l'expiration d'un délai de trois jours francs suivant la publication du présent avis.
Conformément aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 et de son décret d'application du 20 juillet 1972 modifié, les créances qui ont pour origine un versement ou une remise faits antérieurement à la date de cessation de la garantie restent couvertes par LCL si elles sont produites par le créancier dans un délai de 3 mois à compter de la date de la présente publication auprès de LCL à l'adresse ci-dessous : LCL, unité métier contrats et garanties, Toulouse 26869, 1, esplanade Compans-Caffarelli, (31002) Toulouse cedex 6.
Référence : 19206-103506-51.
Le nouveau garant, la société Galian située 89, rue de la Boétie, (75008) Paris, a accepté de reprendre avec tous ses effets et son antériorité la garantie de LCL.
Cet avis tient donc lieu d'information de l'ensemble des clients de P.O.D., éven-

Notaire

APPORT À COMMUNAUTÉ

Suivant acte reçu par Me Patricia Attias, notaire à Pornichet (44), 12, avenue Louis-Barthou, le 27 juillet 2019, a été reçu le changement partiel de régime matrimonial avec apport de bien propre de l'époux à la communauté, entre : M. Yannick, Marc Thomas, retraité, et Mme Fabienne Foriter, infirmière, son épouse, demeurant ensemble à Pornichet (44), 16, allée du Pivert, monsieur est né à Saint-Nazaire (44) le 16 juin 1955, madame est née à Saint-Nazaire (44) le 15 janvier 1958, mariés à la mairie de Saint-Nazaire (44), le 7 septembre 1979 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Les oppositions des créanciers à ce changement partiel, s'il y a lieu, seront reçues dans les trois mois de la présente insertion, en l'office notarial où domicile a été élu à cet effet.

Pour insertion
Le Notaire.

Autres légales

SA D'HLM LA NANTAISE D'HABITATIONS

L'Atrium, 1, allée des Hélices
BP 50209
44202 NANTES cedex 02

LOGEMENTS OFFERTS À LA VENTE À NANTES

La Nantaise d'Habitations dispose de trois logements offerts à la vente à Nantes :
- appartement de **type 4 de 79,7 m2**, prix **136.200 euros** + frais d'acte,
- appartement de **type 4 de 72 m2**, prix **95.600 euros** + frais d'acte,
- appartement de **type 3 de 63,1 m2**, prix **96.200 euros** + frais d'acte.

Conformément à la réglementation HLM, ces logements sont proposés, en priorité, à l'ensemble des locataires de la société. Ces derniers bénéficient en outre de frais d'acte réduits.
Les locataires intéressés sont invités à se faire connaître, par écrit, à l'adresse ci-dessus dans les deux mois.
Les candidatures de personnes non locataires de la société peuvent être enregistrées, mais ne pourront être examinées qu'à défaut de candidats locataires.

Avis administratifs

Projet du Plan local d'urbanisme (PLU) de Riaillé

ENQUÊTE PUBLIQUE

Communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE)

Plan local d'urbanisme intercommunal zonages d'assainissement des eaux pluviales et usées
Plan de déplacements urbains

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2019-00214 du 23 juillet 2019, est ouverte sur le territoire de la Carene une enquête publique unique du mardi 20 août au lundi 23 septembre 2019 à 18 h 00 inclus portant sur :
- l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ;
- l'élaboration des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées ;
- la révision du Plan de déplacements urbains (PDU).

La commission d'enquête désignée par le tribunal administratif de Nantes est composée de son président, M. Gilbert Fournier, et des membres titulaires : M. Jany Larcher, M. Jean-Pierre Joutard, M. Gérard Lafage et M. Alain Rineau. En cas d'empêchement de M. Fournier, la présidence de la commission sera assurée par M. Jany Larcher.
Les dossiers d'enquête papier seront mis à disposition du public, pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, à la Carene, siège de l'enquête et dans chacune des mairies principales des communes du territoire : Besné, Donges, La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Nazaire, Trignac.
Le public pourra formuler ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet.
Les dossiers d'enquête numériques pourront être consultés en ligne depuis le site internet de la Carene :
www.agglo-carene.fr
Le public pourra formuler ses observations et ses propositions depuis le 1er jour de l'enquête à 9 h 00 et jusqu'au dernier jour de l'enquête à 18 h 00 sur le registre numérique à l'adresse suivante https://www.registre-dematerialise.fr/carene
Dans chacun des lieux d'enquête, un poste informatique sera tenu à disposition du public pour y consulter les dossiers d'enquête et formuler ses observations.
Le public pourra adresser ses observations par écrit à l'adresse suivante : Carene, 4, avenue Commandant-l'Herminier, 44606 Saint-Nazaire cedex en précisant «à l'attention de la commission d'enquête PLUi, PDU, zonages d'assainissement eaux pluviales ou eaux usées» ou par courrier électronique envoyé à l'adresse internet suivante :
carene@registre-dematerialise.fr
Les observations et propositions du public, formulées sur les registres papiers ainsi que par courriers papiers et électroniques, seront versées et consultables sur le registre dématérialisé, à l'adresse mentionnée précédemment. Pour être recevables, elles devront être reçues pendant la durée de l'enquête.
L'évaluation environnementale du PLUi et son résumé non technique, qui figurent dans le rapport de présentation, font partie du dossier d'enquête publique. Il en est de même pour l'évaluation environnementale du PDU. Les projets de zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ont été dispensés d'éva-

complétés et signés parvenus au siège social trois jours au moins avant la date de l'assemblée.
Toutefois, les formulaires électroniques de vote à distance pourront être reçus jusqu'à la veille de la réunion de l'assemblée au plus tard à 15 h 00, heure de Paris.
Sauf instruction contraire, les procurations et les votes par correspondance reçus pour l'assemblée du 29 août 2019 restent valables pour l'assemblée du 20 septembre 2019.
Les associés ont la faculté de poser des questions écrites adressées au conseil d'administration. Il y sera répondu lors de l'assemblée, dans les conditions prévues par la loi et les statuts, si elles sont adressées au plus tard le quatrième jour ouvré précédant l'assemblée.
Elles peuvent être envoyées au siège social par lettre recommandée AR adressée au président du conseil.

Le Conseil d'Administration.

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé établi à Carquefou en date du 24 juillet 2019, il a été constitué une société par actions simplifiée présentant les caractéristiques suivantes :
Dénomination : Karvision.
Siège social : 8, impasse du Marais, Carquefou (Loire-Atlantique).
Objet :
La société a pour objet :
-courtage automobile à savoir la mise en relation de vendeurs de véhicules avec tout acquéreur potentiel au sein de l'union européenne. le conseil, l'aide à la négociation et l'accompagnement du client dans sa relation avec le vendeur,
- l'achat et la revente d'automobiles,
- consulting et la formation,
- l'achat, la vente, la prise à bail, la location, la gérance, la participation directe ou indirecte par tous moyens ou sous quelque forme que ce soit, à toutes entreprises et à toutes sociétés créées ou à créer, ayant le même objet ou un objet similaire ou connexe,
- et plus généralement toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ci-dessus spécifié ou à tout autre objet similaire ou connexe.
La société peut recourir en tous lieux à tous actes ou opérations de quelque nature et importance qu'elles soient, dès lors qu'ils peuvent concourir ou faciliter la réalisation des activités visées aux alinéas qui précèdent ou qu'ils permettent de sauvegarder, directement ou indirectement, les intérêts commerciaux ou financiers de la société ou des entreprises avec lesquelles elle est en relation d'affaires.
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés
Capital : 5 000 euros.
Président : Gildas Marquer, demeurant 8, impasse du Marais, Carquefou (Loire-Atlantique).
Agrément : en cas de pluralité d'associés, toutes les cessions d'actions à des tiers seront soumises à l'agrément des associés.
Immatriculation : au Registre du commerce et des sociétés de Nantes.

Pour avis
Le Président
ou le Représentant légal.

dans ces conditions, de lettre recommandée personnalisée.
Le présent avis ne peut en aucune façon mettre en cause la solvabilité ou l'honorabilité de P.O.D.

SCP H. BRIANCEAU, E. ÉMILLE, G. MERCIER, M. DE CASTELLAN et Arnaud THABARD
Notaires associés
25, rue des Halles
85016 LA ROCHE-SUR-YON

SCI LA RÉPUBLIQUE

Au capital de 138 000 euros
Ancien siège social :
20, rue Henri-Cochard
44000 NANTES
Nouveau siège social :
22, rue Jeanne-d'Arc
85000 LA ROCHE-SUR-YON
RCS Nantes : 431 765 304

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

Aux termes d'un acte reçu
par Me Henri Brianceau, notaire associé à
La Roche-sur-Yon, 25, rue des Halles, les 16 et 19 juillet 2019, contenant cession de parts, il a été pris acte :
- de la démission de M. Jean-François Don de ses fonctions de gérant à compter du 19 juillet 2019 et de la nomination de Mme Marie-Christine Don, demeurant à La Roche-sur-Yon (85), 22, rue Jeanne-d'Arc, à cette fonction à compter du 19 juillet 2019 pour une durée illimitée.
- du transfert du siège social de la société à La Roche-sur-Yon (85000), 22, rue Jeanne-d'Arc à compter du 19 juillet 2019.
Les statuts ont été modifiés en conséquence.
La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de
La Roche-sur-Yon et sera radiée du Registre du commerce et des sociétés de Nantes.

Pour avis
Henri BRIANCEAU.

Régime matrimonial

CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

Suivant acte en date du 11 juillet 2019 dressé par Me Tiphaine Lehuédé, titulaire d'un office notarial à Nantes (44200), 3, mail du Front-Populaire, M. Floréal Barrau né le 8 décembre 1947 à Montauban (82000), et Mme Patricia Barrau née Grand née le 26 mars 1957 à Paris (75012), demeurant ensemble 15, avenue Olivier-Guichard, 44500 La Baule-Escoublac, mariés le 16 juillet 1976 par devant l'officier de l'état civil de Paris (75016) sous le régime de la séparation de biens, ont décidé de changer de régime matrimonial et d'adopter pour l'avenir le régime de la communauté universelle.
Les créanciers peuvent s'opposer à la modification dans les trois mois suivant la présente publication en l'étude de l'office notarial où domicile a été élu à cet effet, conformément à l'article 1397 alinéa 3 du Code civil.

Par arrêté 2019_087 du 9 juillet 2019, M. le Maire de Riaillé a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur les dispositions du Plan local d'urbanisme de la commune de Riaillé. Ce projet fait l'objet d'une évaluation environnementale intégrée au dossier. L'enquête se déroulera en mairie du mardi 20 août 2019 à 9 h 00 au mercredi 25 septembre 2019 à 17 h 00. Les dossiers pourront être consultés en mairie : du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 30 vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et 13 h 30 à 16 h 30. La consultation du dossier peut s'effectuer sur papier ou sur poste informatique mis à disposition du public en mairie aux heures d'ouverture ou sur site internet :
https://www.riaille.fr/vie-municipale/plan-local-durbanisme/
Les personnes pourront formuler leurs observations, soit sur un registre d'enquête mis à disposition à la mairie, soit par écrit à l'adresse : M. le Commissaire enquêteur, mairie, 170, rue du Cèdre, 44440 Riaillé ou à l'adresse électronique :
enquete.pluriaille@gmail.com
M. le Commissaire enquêteur recevra en mairie de Riaillé de 9 h 00 à 12 h 00 les mardi 20 août, jeudi 29 août, vendredi 20 septembre et de 14 h 00 à 17 h 00 les lundi 9 septembre, mercredi 25 septembre. Le rapport du commissaire enquêteur sera disponible pendant 1 an sur le site internet de la commune et à la mairie aux heures habituelles d'ouverture.

Préfecture de la LOIRE-ATLANTIQUE
Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial

Commune d'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON

AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC

Par arrêté préfectoral nº 2019/ICPE/203 en date du 16 juillet 2019, une consultation du public est prévue à la mairie d'Ancenis-Saint-Géréon, pendant une période de quatre semaines du lundi 19 août 2019 au vendredi 13 septembre 2019 inclus, portant sur la demande présentée par la société Brangeon Recyclage en vue de la création d'une plateforme de gestion de déchets de métaux sur la commune d'Ancenis-Saint-Géréon, rue François-Arago.
Quinze jours avant l'ouverture de la consultation, soit à partir du vendredi 2 août 2019, l'information du public est assurée par le présent avis qui sera également mis en ligne sur le site internet de la préfecture :
www.loire-atlantique.gouv.fr
accompagné de la demande de l'exploitant.
Pendant la durée de la consultation, le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre de consultation ouvert à cet effet à la mairie d'Ancenis-Saint-Géréon, aux jours et heures habituels d'ouverture.
Toute correspondance pourra être adressée, en mairie d'Ancenis-Saint-Géréon, et à la préfecture par voie postale ou, le cas échéant, par voie électronique
(pref-icpe@loire-atlantique.gouv.fr)
avant la fin du délai de consultation du public.
La décision intervenant à l'issue de la procédure sera un arrêté préfectoral d'enregistrement délivré par le préfet éventuellement assorti de prescriptions particulières complémentaires aux prescriptions générales fixées par arrêté ministériel ou un arrêté préfectoral de refus, au cas par cas. Les avis de l'autorité environnementale relatifs à ces documents sont joints aux dossiers d'enquête.
La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux jours lieux et heures suivants :
- Carene : mardi 20 août de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 23 septembre de 14 h 00 à 18 h 00,
- Besné : vendredi 23 août de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 6 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 16 septembre de 9 h 00 a 12 h 00,
- La Chapelle-des-Marais : mercredi 28 août de 14 h 00 à 17 h 00, mercredi 4 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 11 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,
- Donges : jeudi 22 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 2 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 9 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Montoir-de-Bretagne : lundi 26 août de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 4 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 13 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Pornichet : mardi 20 août de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 30 août de 9 h 00 à 12 h 00, samedi 14 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, jeudi 19 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,
- Saint-André-des-Eaux : vendredi 23 août de 9 h 00 à 12 h 00, samedi 31 août de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 11 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Saint-Joachim : mercredi 28 août de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 6 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 16 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,
- Saint-Malo-de-Guersac : samedi 7 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 13 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, jeudi 19 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Saint-Nazaire : jeudi 22 août de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 30 août de 14 h 00 à 17 h00, lundi 9 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, samedi 21 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Trignac : lundi 26 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 2 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 23 septembre de 9 h 00 à 12 h 00.
Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées, au siège de la Carene, auprès :
- du pôle planification, pour les informations relatives au PLUi (tél. 02 51 16 48 14),
- de la direction de la mobilité, de l'espace public et de l'immobilier, pour les informations liées à la procédure et au projet de PDU (tél. 02 51 16 47 24),
- de la direction du Cycle de l'Eau, pour les informations liées à la procédure et aux projets de zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées (tél. 02 40 22 43 74 ou 02 40 17 83 00).
Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique.
À l'issue de l'enquête publique, les documents, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis, seront approuvés par délibérations du conseil communautaire. Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an au siège de la Carene, dans chacun des lieux d'enquête et sur le site du registre dématérialisé.

A NOS ANNONCEURS

Nous remercions nos annonceurs de bien vouloir répondre, même par la négative, aux lettres qui leur parviennent de nos lecteurs, surtout si celles-ci comportent un timbre pour la réponse

entes aux enchères

SALORGES ENCHÈRES
LA BAULE - Mercredi 7 août à 14h30
ARTS DE LA TABLE
VERRERIE – VAISSELLE – ARGENTERIE
LINGE DE MAISON – OBJETS DE DECORATION
VINS ET SPIRITUEUX
Expositions : Mardi 6 de 16 h à 19 h – Mercredi 7 de 10 h à 12 h
Descriptifs et photographies sur www.encheres-nantes-labaule.com
Vente en live sur https://www.interencheres-live.com/
PHILIPPE KACZOROWSKI COMMISSAIRE PRISEUR HABILITÉ
DESCRIPTIFS ET PHOTOGRAPHIES SUR www.encheres-nantes-labaule.com

EURL Éric SANSON - Commissaire Priseur habilité
Ste de Ventes Volontaires des Meubles aux Enchères Publiques
Tél. 02 40 60 60 90 - Fax 02 40 60 03 25
RCREDI 7 AOUT 2019 A 9h30 A 44500 LA BAULE – RUE DE VERDUN
TENU DE LA MAISON : nombreux bibelots, verrerie, mobilier de style dt commodes, tables bouillote, fauteuils, nombreux tableaux, électroménager et divers.
Enlèvement immédiat. Exposition de 9h à 9h30
VENDREDI 16 AOUT 2019 A 14h30 A L'HOTEL DES VENTES
PL. A. DE LA PERRIERE, BELLE VENTE : bijoux, mode, mobilier
position : jeudi 15 août de 17h à 19h et vendredi 16 août de 10h à 12h
Frais 22,80 % TTC sans TVA récupérable avec 2 pièces d'identité
Photos sur www.hoteldesventesdelabaule.fr

SCP Éric SANSON Commissaire-Priseur Judiciaire
Étude : 20, allée de la Mer d'Iroise 44600 SAINT-NAZAIRE
Place A. de la Perrière 44500 LA BAULE
JEUDI 8 AOUT 2019 A 9H30
44350 GUERANDE, ZA DE VILLEJAMES, 30 RUE DE LA PIERRE
CK de montres extra-plates « LENY HARPER » à quartz + bracelets, à monter.
En 1 lot (mise à prix : 1000€)
Mobilier de bureau et divers
xposition à 9h : Frais 14,40 % TTC avec TVA RECUPERABLE - ENLEVEMENT IMMEDIAT
R ENCHERIR : GARANTIES BANCAIRES EXIGÉES (Lettre accréditive de banque) ET 2 pièces d'identité
Photos s/www.hoteldesventesdelabaule.fr

ouvez tous les marchés publics et privés parus sur les 12 départements du Grand Ouest sur :
traledesmarchés.com

r faire paraître une annonce légale :
dialex, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (0,12€ la minute)
ail : annonces.legales@medialex.fr - Internet : www.medialex.fr

de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 21 décembre 2018, € ht la ligne, ce qui correspond à 1,76 € ht le mm/col.
annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 débre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce ernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mi- en ligne dans une base de données numérique centrale. www.actulegales.fr.

Marchés publics

rocédure adaptée

HABITAT44

nstruction de 14 logements,
issement «Le Vallon des Ténauderies 2»
Aigrefeuille-sur-Maine

Avis administratifs

Communauté d'Agglomération
de la RÉGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE (CARENE)

Plan local d'urbanisme intercommunal
Zonages d'assainissement des eaux pluviales et usées
Plan de déplacements urbains

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2019-00214 du 23 juillet 2019, est ouverte sur le territoire de la Carene une enquête publique unique du mardi 20 août au lundi 23 septembre 2019 à 18 h 00 inclus portant sur :
- l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi),
- l'élaboration des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées,
- la révision du Plan de déplacements urbains (PDU).

La commission d'enquête désignée par le tribunal administratif de Nantes est composée de son président, M. Gilbert Fournier, et des membres titulaires : M. Jany Larcher, M. Jean-Pierre Joutard, M. Gérard Lafage et M. Alain Rineau. En cas d'empêchement de M. Fournier, la présidence de la commission sera assurée par M. Jany Larcher.

Les dossiers d'enquête papier seront mis à disposition du public, pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, à la Carene, siège de l'enquête et dans chacune des mairies principales des communes du territoire : Besné, Donges, La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Nazaire, Trignac. Le public pourra formuler ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet.

Les dossiers d'enquête numériques pourront être consultés en ligne depuis le site internet de la Carene : www.agglo-carene.fr

Le public pourra formuler ses observations et ses propositions depuis le 1er jour de l'enquête à 9 h 00 et jusqu'au dernier jour de l'enquête à 18 h 00 sur le registre numérique à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/carene

Dans chacun des lieux d'enquête, un poste informatique sera tenu à disposition du public pour y consulter les dossiers d'enquête et formuler ses observations.

Le public pourra adresser ses observations par écrit à l'adresse suivante : Carene, 4, avenue Commandant-l'Herminier, 44606 Saint-Nazaire cedex en précisant «à l'attention de la commission d'enquête PLUi, PDU, zonages d'assainissement, eaux pluviales ou eaux usées» ou par courrier électronique envoyé à l'adresse internet suivante : carene@registre-dematerialise.fr

Les observations et propositions du public, formulées sur les registres papiers ainsi que par courriers papiers et électroniques, seront versées et consultables sur le registre dématérialisé, à l'adresse mentionnée précédemment. Pour être recevables, elles devront être reçues pendant la durée de l'enquête.

L'évaluation environnementale du PLUi et son résumé non technique, qui figurent dans le rapport de présentation, font partie du dossier d'enquête publique. Il en est de même pour l'évaluation environnementale du PDU. Les projets de zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ont été dispensés d'évaluation environnementale apres examen au cas par cas. Les avis de l'autorité environnementale relatifs à ces documents sont joints aux dossiers d'enquête.

La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux jours lieux et heures suivants :
- Carene : mardi 20 août de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 23 septembre de 14 h 00 à 18 h 00,
- Besné : vendredi 23août de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 6 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 16 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- La Chapelle-des-Marais : mercredi 28 août de 14 h 00 à 17 h 00, mercredi 4 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 11 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,
- Donges : jeudi 22 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 2 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 9 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Montoir-de-Bretagne : lundi 26 août de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 4 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 13 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Pornichet : mardi 20 août de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 30 août de 9 h 00 à 12 h 00, samedi 14 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, jeudi 19 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,
- Saint-André-des-Eaux : vendredi 23 août de 9 h 00 à 12 h 00, samedi 31 août de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 11 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Saint-Joachim : mercredi 28 août de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 6 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 16 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,
- Saint-Malo-de-Guersac : samedi 7 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 13 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, jeudi 19 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Saint-Nazaire : jeudi 22 août de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 30 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 9 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, samedi 21 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Trignac : lundi 26 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 2 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 23 septembre de 9 h 00 à 12 h 00.

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées, au siège de la Carene, auprès :
- du pôle planification, pour les informations relatives au PLUi (tél. 02 51 16 48 14),
- de la Direction de la mobilité, de l'espace public et de l'immobilier, pour les informations liées à la procédure et au projet de PDU (tél. 02 51 16 47 24),
- de la Direction du cycle de l'eau, pour les informations liées à la procédure et aux projets de zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées (tél. 02 40 22 43 74 ou 02 40 17 83 00).

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique.

À l'issue de l'enquête publique, les documents, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis, seront approuvés par délibérations du conseil communautaire. Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an au siège de la Carene, dans chacun des lieux d'enquête et sur le site du registre dématérialisé.

Retrouvez tous les marchés publics et privés parus sur les 12 départements du Grand Ouest sur :
centraledesmarchés.com

Pour faire paraître une annonce légale :
Medialex, tél. 02 99 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (0,12€ la minute)
e-mail : annonces.legales@medialex.fr - Internet : www.medialex.fr

Tarif de référence stipulé dans Art.2 de l'arrêté ministériel du 21 décembre 2018, 4,16 € ht la ligne, ce qui correspond à 1,76 € ht le mm/col.
Les annonceurs sont informés que, conformément au décret no 2012-1547 du 28 décembre 2012, les annonces légales portant sur les sociétés et fonds de commerce concernées et publiées dans les journaux d'annonces légales, sont obligatoirement mises en ligne dans une base de données numérique centrale, www.actulegales.fr.

Avis de marchés publics

Procédure adaptée
Marchés inférieurs à 90 000 € HT

Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais

Marché d'exploitation de type P2 des installations thermiques des bâtiments

PROCÉDURE ADAPTÉE

Le Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais souhaite faire exécuter par le prestataire de services qui conclut le marché, pour le compte du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais, les prestations suivantes : conduite, surveillance, maintenance et entretien courant des installations thermiques de bâtiments du Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais pour cinq ans (marché de type P2).
Adresse personnalisée de notre profil acheteur pour ce marché :
https://demat.centraledesmarches.com/7049011
Date limite de réception des offres : 13 septembre 2019 à 16 h 00.

Marchés publics

Procédure adaptée

Commune de **Haute-Goulaine**

Création du réseau eaux usées rue de Réaud

PROCÉDURE ADAPTÉE

Nom et adresse officiels de l'organisme acheteur : mairie de Haute-Goulaine.
Correspondant : Mme Marcelle Chapeau, 2, rue Victor-Hugo, 44115 Haute-Goulaine.
Adresse internet du profil d'acheteur :
https://demat.centraledesmarches.com/7048797
Le pouvoir adjudicateur agit pour le compte d'autres pouvoirs adjudicateurs : non.
Type d'organisme : commune.
Objet du marché : marché de travaux relatifs à la création du réseau eaux usées rue de Réaud.
Type de marché : travaux.
Site ou lieu d'exécution principal : rue de Réaud, 44115 Haute-Goulaine.
Code NUTS : FRG01.
L'avis implique un marché public.
Caractéristiques principales : refus des variantes.
Critères d'attribution : offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le règlement de la consultation (lettre d'invitation, cahier des charges...).

Avis administratifs

Communauté d'Agglomération de la RÉGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE (CARENE)

Plan local d'urbanisme intercommunal
Zonages d'assainissement des eaux pluviales et usées
Plan de déplacements urbains

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE (RAPPEL)

Par arrêté n° 2019-00214 du 23 juillet 2019, est ouverte sur le territoire de la Carene une enquête publique unique du mardi 20 août au lundi 23 septembre 2019 à 18 h 00 inclus portant sur :
- l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi),
- l'élaboration des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées,
- la révision du Plan de déplacements urbains (PDU).

La commission d'enquête désignée par le tribunal administratif de Nantes est composée de son président, M. Gilbert Fournier, et des membres titulaires : M. Jany Larcher, M. Jean-Pierre Joutard, M. Gérard Lafage et M. Alain Rineau. En cas d'empêchement de M. Fournier, la présidence de la commission sera assurée par M. Jany Larcher.
Les dossiers d'enquête papier seront mis à disposition du public, pendant la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture, à la Carene, siège de l'enquête et dans chacune des mairies principales des communes du territoire : Besné, Donges, La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Nazaire, Trignac.
Le public pourra formuler ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet.
Les dossiers d'enquête numériques pourront être consultés en ligne depuis le site internet de la Carene :
www.agglo-carene.fr
Le public pourra formuler ses observations et ses propositions depuis le 1er jour de l'enquête à 9 h 00 et jusqu'au dernier jour de l'enquête à 18 h 00 sur le registre numérique à l'adresse suivante :
https://www.registre-dematerialise.fr/carene
Dans chacun des lieux d'enquête, un poste informatique sera tenu à disposition du public pour y consulter les dossiers d'enquête et formuler ses observations.
Le public pourra adresser ses observations par écrit à l'adresse suivante : Carene, 4, avenue Commandant-l'Herminier, 44606 Saint-Nazaire cedex en précisant «à l'attention de la commission d'enquête PLUi, PDU, zonages d'assainissement, eaux pluviales ou eaux usées» ou par courrier électronique envoyé à l'adresse internet suivante :
carene@registre-dematerialise.fr
Les observations et propositions du public, formulées sur les registres papiers ainsi que par courriers papiers et électroniques, seront versées et consultables sur le registre dématérialisé, à l'adresse mentionnée précédemment. Pour être recevables, elles devront être reçues pendant la durée de l'enquête

Vie des société

SOCIÉTÉ CIVILE DE MOY FERRAND-CAPRONNI

SCM au capital de 304,90 e
Siège social : 81, route de Qu
44770 PRÉFAILLES
RCS Nantes 393 573 18

CHANGEMENT DE COGÉRANT

Aux termes du procès-verbal de blée générale extraordinaire en 1er juillet 2019, il a été décidé de en qualité de cogérante, en re ment de Mme Véronique Ferrand sionnaire, à compter de cette Mme Cathenne Bauduin, de 5, rue du Hameau, 44210 Pornic.
Mention sera faite au RCS de Nar

Pour avis
Le Cogérant.

L'HELIBOS

SCI au capital de 145 000 eur
23, La Giraudière
44210 PORNIC
497 900 340 RCS Saint-Nazai

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

Par décision de l'assemblée géné traordinaire en date du 12 janvier a été décidé de transférer le siège de la société au 8 bis, chemin Noëlle, Saint-Fiorent-le-Vieil, 4941 ges-sur-Loire à compter du 23 ma
La société sera immatriculée au R du commerce et des sociétés de A et sera radiée du Registre du com et des sociétés de Saint-Nazaire.

AVIS DE CONSTITUTI

Par acte authentique du 20 d bre 2016 il a été constitué une soc Crêpe44.
Forme : EURL.
Siège social : 7, avenue de la 4e-Ré que, 44400 Rezé.
Nom commercial : Tapata Crêpe.
Capital : 5 000 euros.
Objet social : restauration rapid place et à emporter.
Gérant : Yvann Michel, Jean Jac Christophe Miallet, 29, rue de la E Canterie, 44120 Vertou.
Durée : 99 ans à compter de son i triculation au RCS de Nantes.

MADEMOISELLE FRANCE

Société à responsabilité limitée
Au capital de 10 000 euros
Siège social : 4, rue Marivaux
44000 NANTES

AVIS DE CONSTITUTI(

Date limite de réception des offres : 12 septembre 2019 à 23 h 00.
Délai minimum de validité des offres : 120 jours à compter de la date limite de réception des offres.
Date d'envoi du présent avis : 22 août 2019.

Immobilier

On est censé connaître l'état de sa maison

Le propriétaire d'un bâtiment est censé connaître son état, notamment après l'intervention d'une entreprise de travaux.
En faisant procéder à des travaux par une entreprise de couverture, le vendeur savait nécessairement que tout n'était pas réparé, ont déduit les juges de la Cour de cassation. Il ne peut donc pas s'abriter derrière la clause classique de l'acte de vente qui écarte sa responsabilité en cas de vice caché.
En revanche, pour les juges, l'acquéreur n'est pas dans la même situation. D'une part, il ne peut pas lui être reproché de ne pas être monté sur une échelle pour vérifier l'état du toit, et d'autre part, même s'il l'avait fait, il n'aurait pas pu, étant profane en la matière, en tirer des conclusions utiles.
Bien que visible de l'extérieur, la toiture en mauvais état peut donc constituer un vice caché.
Le vice caché peut amener à la condamnation du vendeur à assumer le coût des travaux ou même provoquer l'annulation de la vente si l'acquéreur prouve qu'il n'aurait pas acheté s'il avait su.
(Cass. Civ 3, 15.3.2018, S 16-23.953).



son résumé non technique, qui figurent dans le rapport de présentation, font partie du dossier d'enquête publique. Il en est de même pour l'évaluation environnementale du PDU. Les projets de zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ont été dispensés d'évaluation environnementale après examen au cas par cas. Les avis de l'autorité environnementale relatifs à ces documents sont joints aux dossiers d'enquête.
La commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations aux jours lieux et heures suivants :
- Carene : mardi 20 août de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 23 septembre de 14 h 00 à 18 h 00,
- Besné : vendredi 23 août de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 6 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 16 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- La Chapelle-des-Marais : mercredi 28 août de 14 h 00 à 17 h 00, mercredi 4 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 11 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,
- Donges : jeudi 22 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 2 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 9 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Montoir-de-Bretagne : lundi 26 août de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 4 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 13 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Pornichet : mardi 20 août de 14 h 00 à 17 h 00, vendredi 30 août de 9 h 00 à 12 h 00, samedi 14 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, jeudi 19 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,
- Saint-André-des-Eaux : vendredi 23 août de 9 h 00 à 12 h 00, samedi 31 août de 9 h 00 à 12 h 00, mercredi 11 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Saint-Joachim : mercredi 28 août de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 6 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 16 septembre de 14 h 00 à 17 h 00,
- Saint-Malo-de-Guersac : samedi 7 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 13 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, jeudi 19 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Saint-Nazaire : jeudi 22 août de 9 h 00 à 12 h 00, vendredi 30 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 9 septembre de 14 h 00 à 17 h 00, samedi 21 septembre de 9 h 00 à 12 h 00,
- Trignac : lundi 26 août de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 2 septembre de 9 h 00 à 12 h 00, lundi 23 septembre de 9 h 00 à 12 h 00.
Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées, au siège de la Carene, auprès :
- du pôle planification, pour les informations relatives au PLUi (tél. 02 51 16 48 14),
- de la Direction de la mobilité, de l'espace public et de l'immobilier, pour les informations liées à la procédure et au projet de PDU (tél. 02 51 16 47 24),
- de la Direction du cycle de l'eau, pour les informations liées à la procédure et aux projets de zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées (tél. 02 40 22 43 74 ou 02 40 17 83 00).
Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique.
À l'issue de l'enquête publique, les documents, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis, seront approuvés par délibérations du conseil communautaire.
Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an au siège de la Carene, dans chacun des lieux d'enquête et sur le site du registre dématérialisé.

vée en date à Nantes du 7 a été constitué une société p caractéristiques suivantes :
Forme sociale : société à r limitée.
Dénomination sociale : M France.
Siège social : 4, rue 44000 Nantes.
Objet social : vente d'objets tion, d'accessoires, de peti de jeux, de cadeaux d'épicer métiques naturels ; la partici société, par tous moyens, dir indirectement, dans toutes pouvant se rattacher à son ol de création de sociétés nou port, de souscription ou d'acl ou droits sociaux, de fusion ment, de création, d'acquisitic tion, de prise en location-gérai fonds de commerce ou établ la création, l'acquisition, l'exp la cession de toutes marque procédés et brevets concerna vités ; et généralement, toutes industrielles, commerciales, fi civiles, mobilières ou immobili vant se rattacher directement tement à l'objet social ou à tou milaire ou connexe.
Durée de la société : 99 ans à de la date de l'immatriculation ciété au Registre du commerce ciétés.
Capital social : 10 000 euros.
Gérance : Élisabeth de Kerauter rant 4, rue Marivaux, 44000 Nar Immatriculation de la société au du commerce et des sociétés de

Pour avis
La Gérance.

AVIS DE CONSTITUT

Dénomination : Café de l'Avenir.
Forme : entreprise unipersonnell ponsabilité limitée.
Siège social : 1, place de l' 44160 Crossac.
Objet : bar.
Durée de la société : 30 années.
Capital social variable : 200 euros
Gérant : M. Yannick Oger, dem 1, place de l'Église, 44160 Crossa
La société sera immatriculée au R Saint-Nazaire.

Yannick OGER.

PORTRAIT INTEMPOREL

SARL au capital de 1 400 euros
57, avenue Albert-de-Mun
44600 SAINT-NAZAIRE
849 820 063 RCS Saint-Nazaire

AVIS

Par décision de l'assemblée généra extraordinaire en date du 16 août 20 a été pris acte de la nominatior M. Pascal Mallejacq, demeurant 52 Jean-Jaurès, 44600 Saint-Nazaire en lité de nouveau gérant, à compter 16 août 2019 pour une durée illimitée remplacement de Mlle Anaïs Bertho, gérant démissionnaire. Mention en s faite au Registre du commerce et de sociétés de Saint-Nazaire.

Découvrez les nouveautés des
Editions OUEST-FRANC
Beaux-livres • Maison décoration
Tourisme • Histoire Cuisine
Loisirs créatifs • Pratique
Nature • Jeunesse
www.editionsouestfrance.f

CARENE_PLUi/PDU/Zonages_Enquête Publique Unique
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique

Communes	Lieux d'affichage	
	Nombre	Désignation
Besné	6	Mairie Aubette/Point d'apport volontaire verres - VC 4 La Nicolais Aire de Jeux/Point d'apport volontaire verre - Rue du Clos de Launain Boulangerie Vincent - Rue du Pont Neuf Aubette La Morandais - Route de Saint-Nazaire Aubette/Point d'apport volontaire verres - VC1 La Grafinière
Donges	17	Mairie RueAlbert Calmette La Mornais La Mégretais Maca La Butte de la Grée L'Aubinais La Pommeraye Er Revin Les Brouzils Camping municipal Stade municipal Rue des Herlains La Ferdenais Gueudet Le Pré aux Loups
La Chapelle des Marais	4	Mairie Mayun Camer-Camerun Québitre
Montoir de Bretagne	8	Hôtel de Ville - Parvis Hôtel de Ville - Entrée Nord Hôtle de Ville - Entrée Sud Rue Jules Verne - Montoir Est Avenue de l'Ile de France - Montoir Centre Lieu-dit Gron Lieu-dit Bellevue Zone de Cadréan
Pornichet	17	Services Techniques municipaux Hôtel de Ville Parking Gare SNCF Halles du Marché Médiathèque Office de tourisme Espace Camille Flammarion Copmlexe Guy Aubry Portail Stade Louis Mahé La Poste Parking Point de Congrigoux Groupe scolaire du Pouligou Pôle Petite Enfance Parking Jacques Prévert Relais Nature des Forges Point de depart des circuits de randonnées et vélocéan Quai des Arts
Saint-André des Eaux	3	Mairie Aire de covoiturage - Rond Point de la Belle Etoile Rue de la Chapellerie - Rond Point rue de la Gare
Saint-Joachim	5	Mairie Place du Marché Aignac Brécun Fédrun
Saint-Malo de Guersac	6	Mairie ZAC Pré Malou Errand Médiathèque Centre Bourg Rozé
Saint-Nazaire	11	Hôtel de Ville Mairie annexe Immaculée Mairie annexe Ouest Mairie annexe Méan Penhoet Mairie annexe Saint-Marc Boulevard Atlantique Boulevard Bougainville Boulevard Gautier Boulevrad Océanis Boulevard Sarrelouis Boulevrad Zola
Trignac	17	Services Techniques municipaux Mairie Centre culturel Ecole Casanova Ecole Curie Ecole Louise Michel Ecole Léo Lagrange Salle Atlantique Gymnase Jean de Neyman Gymnase Georges Fredet Salle Martin Luther King Cimetière ESCALE BEL AIR G20 Pharmacie Le Rol Pharmacie Le Bihen
CARENE	1	Siège de la CARENE
Total	**95**	

Trignac
Ville de Brière et d'Estuaire

5 août 2019

AD / CL - 19

Objet : Avis d'ouverture d'enquête Publique DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné, Monsieur le Maire de TRIGNAC, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur la commune de Trignac est affiché aux lieux cités ci-dessous à compter du 05 août 2019 et ce jusqu'au 23 septembre 2019 inclus.

N°	Site	Adresse	FORMAT
1	Services Techniques municipaux	3 rue Jules Verne	A2
2	Mairie	Parking Place de la Mairie	A2
3	Centre Culturel	Rue de la Mairie	A2
4	Ecole Casanova	Chemin des Bécarres	A3
5	Ecole Curie	2 Bd Henri Gautier	A3
6	Ecole Louise Michel	84 Route des Ormeaux	A3
7	Ecole Léo Lagrange	Rue Léo Lagrange	A3
8	Salle Atlantique	5 Rue Jacques Duclos	A3
9	Gymnase Jean de Neyman	Rue Léo Lagrange	A3
10	Gymnase Georges Fredet	Rue de la Gare	A3
11	Salle Martin Luther King	Route des Ormeaux	A3
12	Cimetière	Rue Maurice Ravel	A3
13	ESCALE	36 Rue Léo Lagrange	A2
14	BEL AIR	Ecluses de Bel Air	A3
15	G20	Rue Marcel Sembat	A3
16	Pharmacie LE ROL	Rue Marie Curie	A3
17	Pharmacie LE BIHEN	Rue Marie-Thérèse Eyquem	A3

En foi de quoi, ce présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

Le Maire,
M. Claude AUFORT

Maire Adjoint
Jean Louis LELIEVRE

MAIRIE DE TRIGNAC
Loire-Atlantique

Centre Culturel



Ecole CASANOVA



Bel Air



Cimetière



Ecole Jaurès - Curie



Ecole



Ecole CASANOVA



Ecole Louise MICHEL



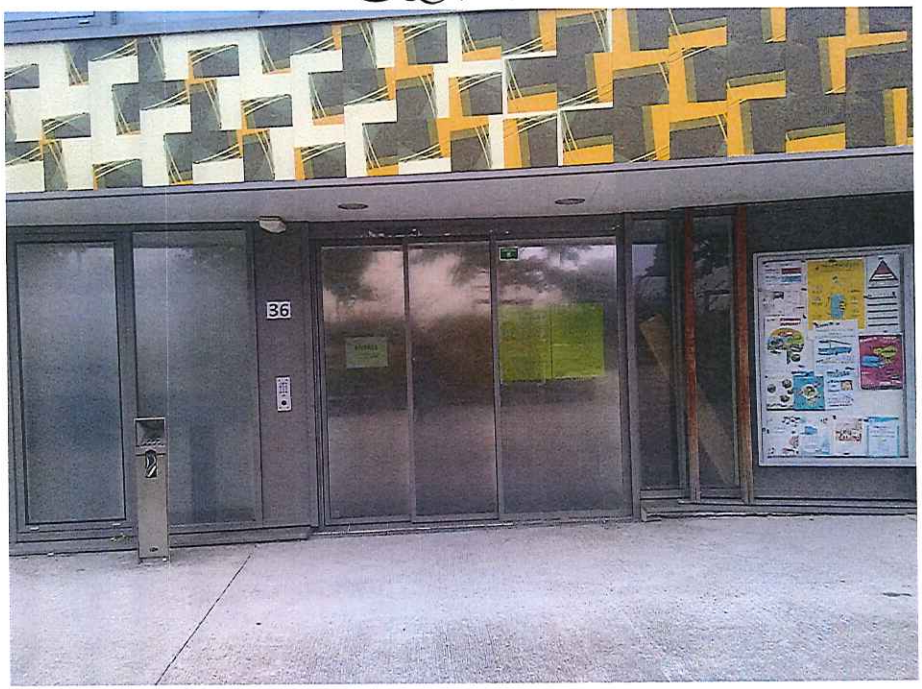
Salle Georges FREDET



Pharmacie LE BIHEN



ESCALE



G 20



Gymnase Jean de Neyman



Ecole léo lagrange



Gymnase Jean de Neyman



Ecole léo lagrange.



Mairie



Salle Atlantique



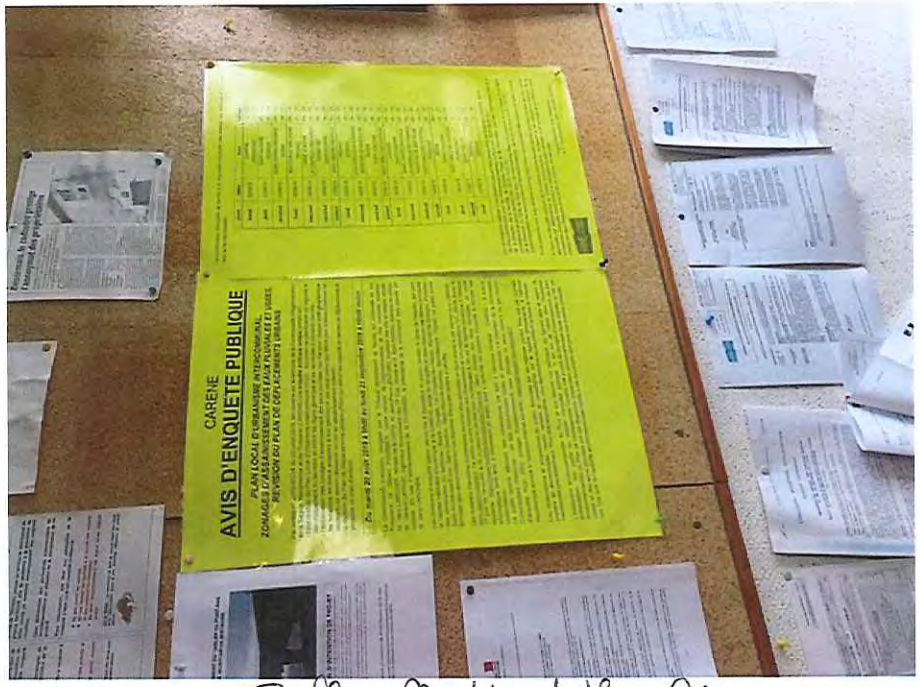
Pharmacie LE ROL



Mairie



Services Techniques



Salle Martin Luther King.



Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée Mme Sylvie CAUCHIE, Maire de la commune de Besné, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois à la mairie de Besné, ainsi que sur des lieux d'affichage complémentaires mentionnés en pièce jointe à compter du 02/08/2019.

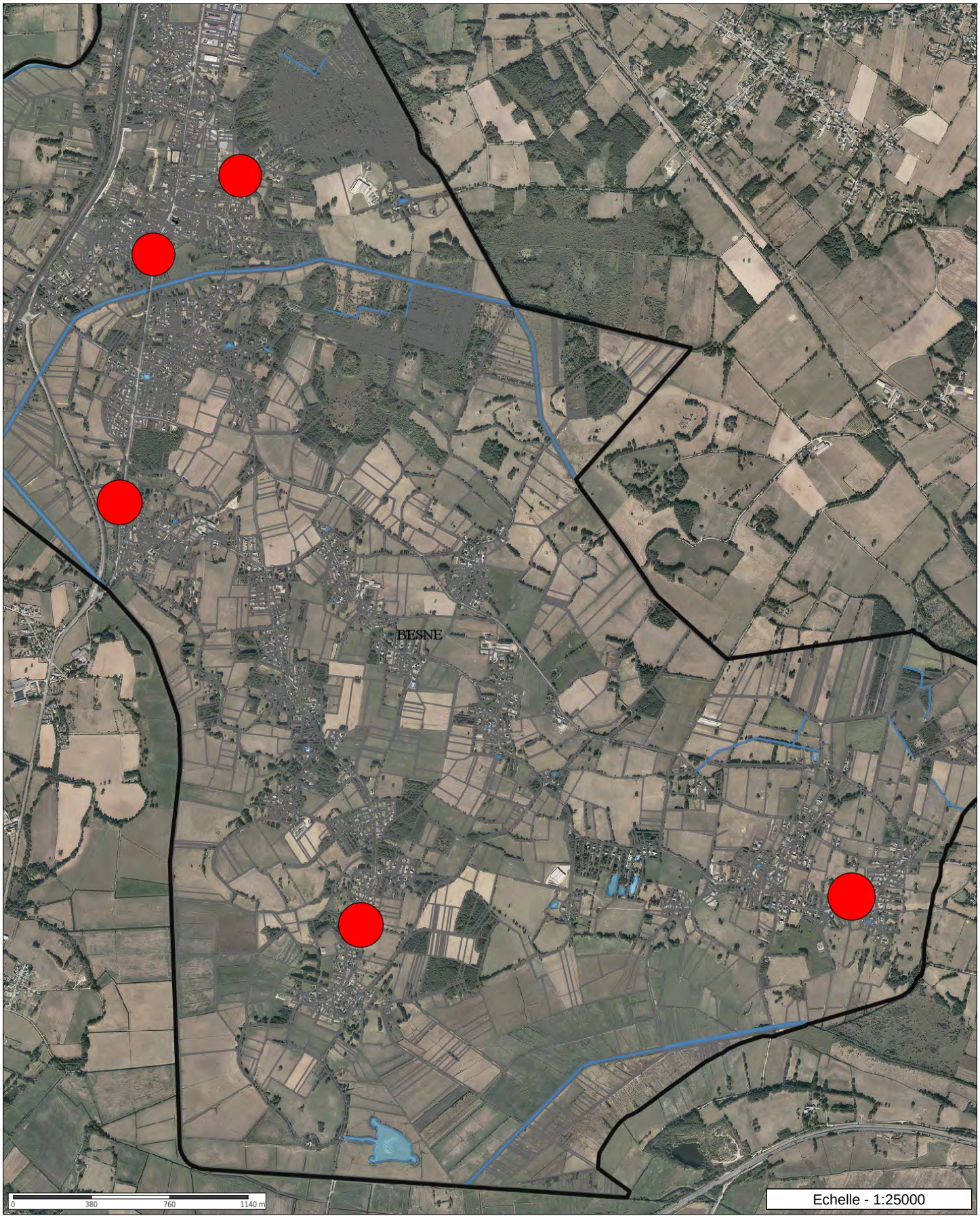
Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Besné, le 02/08/2019

Le Maire,
Sylvie CAUCHIE

PJ : lieux d'affichage et photos

Affichage Enquête PLUI



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la CARENE.



VC1 « La Grafinière » – Aubette / Point d’apport volontaire Verres



Route de Saint Nazaire – Aubette « La Morandais



Rue du Pont Neuf – Boulangerie VINCENT



Rue du Clos de Launain – Aire de Jeux / Point d'apport volontaire Verres



1. VC4 « La Nicolais » – Aubette / Point d'apport volontaire Verres



La mairie

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

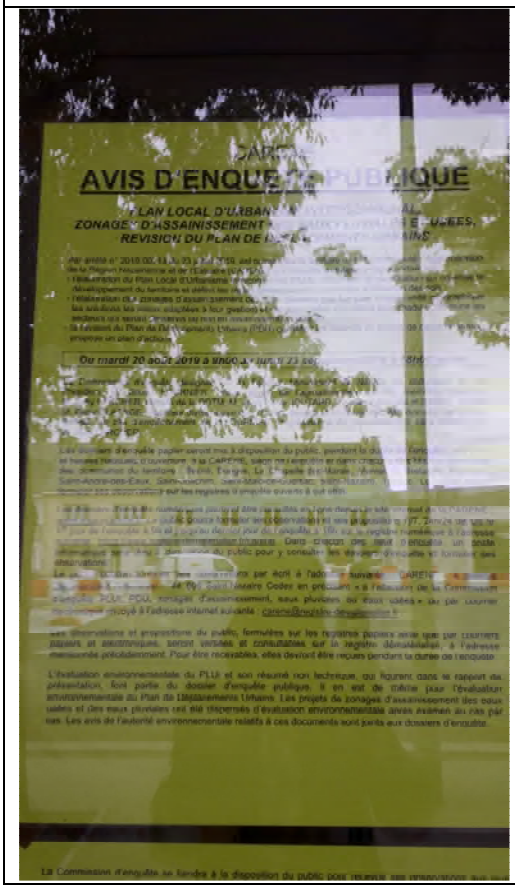
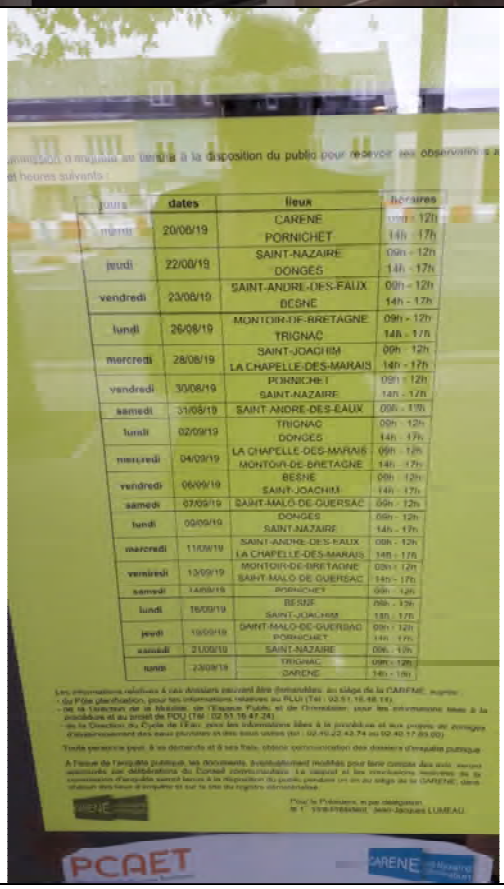
Je soussigné M. David SAMZUN, Président de la Communauté d'Agglomération de la REgion Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE), certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois au siège de la CARENE à compter du 02/08/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Nazaire, le 02 AOUT 2019

Le Président,
David SAMZUN

PJ : lieux d'affichage et photos

Affichage au siège de la CARENE 4 avenue du Commandant de l'Herminier 44600 Saint-Nazaire	
	

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné M. François CHENEAU, Maire de la commune de Donges, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois à la mairie de Donges ainsi que sur des lieux d'affichage complémentaires mentionnés en pièce jointe à compter du 05/08/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Donges, le 20 AOUT 2019

Le Maire,
François CHENEAU

POUR LE MAIRE
L'ADJOINT DÉLÉGUÉ.

MAIRIE DE DONGES 44480

Louis OUISSE

PJ : lieux d'affichage et photos

ville de DONGES

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

OBJET : Plan Local d'Urbanisme (PLUi)
Plan de Déplacement Urbain (PDU)
Zonages d'assainissement Intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales

Monsieur Louis OUISSE, agissant en qualité de Maire-adjoint de la Commune de DONGES, certifie avoir procédé à l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux extérieurs du 5 août 2019 au 23 septembre 2019 suivant annexe jointe.

A DONGES, le 24 septembre 2019
Pour le Maire, l'adjoint délégué
Louis OUISSE

MAIRIE DE DONGES
44480

La Butte de la Gréé (9 et 10)





L'Aubinais (11 et 12)





La Pommeraye (15 et 16)





Er (17 et 18)





ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE
PLUi – PDU – Zonage d'assainssement
Affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux extérieurs

Rue Albert Calmette face au cimetière (1 et 2)





La Mornais (5 et 6)





La Mégretais (3 et 4)





Maca (7 et 8)





Rue des Herlains (31 et 32)





La Ferdenais (13 et 14)





Gueudet (21 et 22)





Le Pré aux Loups (23 et 24)





Revin (19 et 20)





Les Brouzils (25 et 26)





Camping municipal (27 et 28)





Stade municipal (29 et 30)





Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

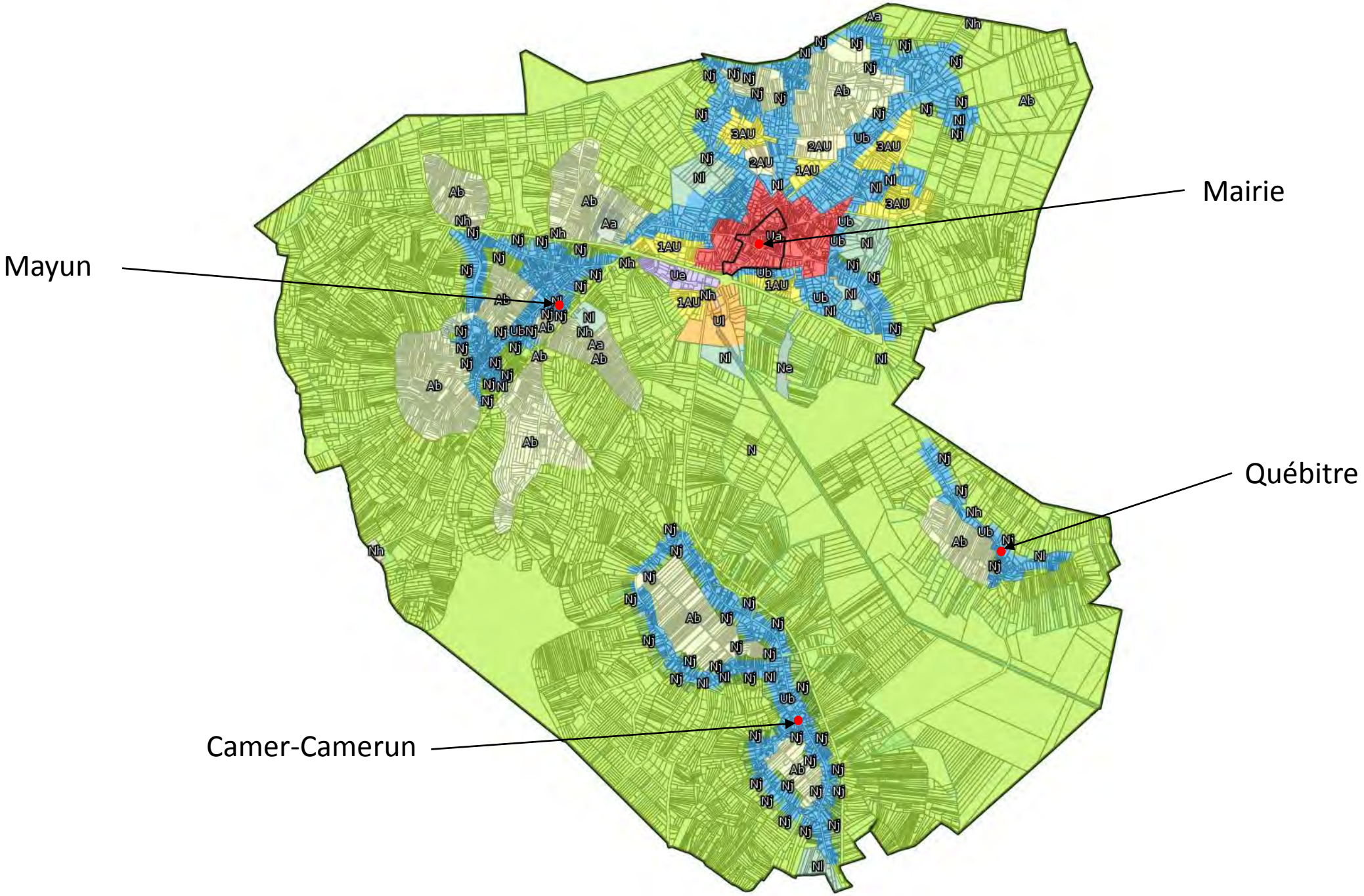
Je soussigné M. Franck HERVY, Maire de la commune de La Chapelle des Marais, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois à la mairie de La Chapelle des Marais, ainsi que sur des lieux d'affichage complémentaires mentionnés en pièce jointe à compter du 09/08/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à La Chapelle des Marais, le 22 AOUT 2019

Le Maire,
Franck HERVY

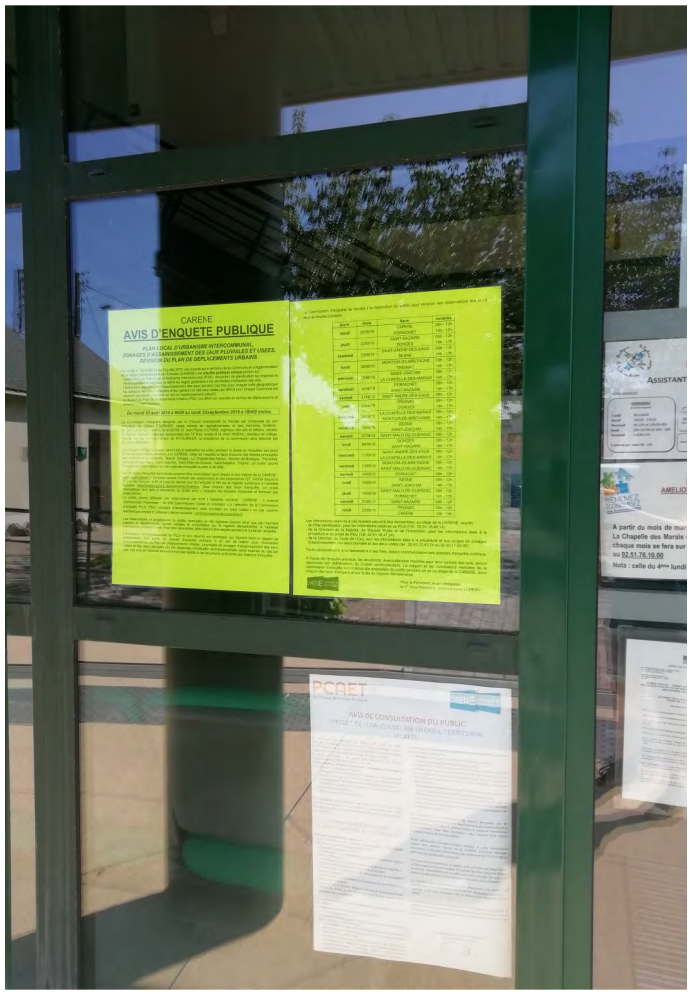
PJ : lieux d'affichage et photos


Mairie
Mayun
Québitre
Camer-Camerun




CARENE
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
LA CHAPELLE-DES-MARAIS
Randonnée
Fours et
Terroir
Dimanche
1er
SEPTEMBRE




CARENE
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
PCAET


MAIRIE
ACCUEIL
ÉTAT CIVIL
CADASTRE
SERVICE CULTUREL ET ASSOCIA


CARENE
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE


Randonnée
Fours et Terroir


AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
Randonnée
Fours et Terroir


Cet abri est une initiative du Conseil Général de LOIRE-ATLANTIQUE


CARENE
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

MONTOIR DE BRETAGNE, le 20 août 2019

Madame le Maire
Commune de Montoir de Bretagne
65 rue Jean-Jaurès
44550 MONTOIR DE BRETAGNE

Urbanisme/Affaires Foncières
Téléphone : 02.40.45.45.09
Télécopie : 02.40.88.62.95

N/Réf : TL– Poste 556 – 2019.160

Objet : Lieux d'affichage des avis d'ouverture d'enquête publique unique

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint un tableau des lieux d'affichage des avis d'ouverture d'enquête publique unique.

Hôtel de Ville de Montoir de Bretagne	Parvis de l'Hôtel de ville	Photo Annexe 1
Hôtel de Ville de Montoir de Bretagne	Entrée Nord	Photo Annexe 2
Hôtel de Ville de Montoir de Bretagne	Entrée Sud	Photos Annexe 3
Intersection de la rue Jules Vernes et Avenue Hubert BOUYER	Montoir Est	Photos Annexe 4
Avenue de l'Ile de France	Montoir Centre	Photos Annexe 5
Chemin de la Loire	Lieu-dit Gron	Photos Annexe 6
Salle Jean-Moulin	Lieu-dit Bellevue	Photos Annexe 7
Boulevard de Cadréan	Zone de Cadréan	Photos Annexe 8

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

L'Adjoint à l'Urbanisme
et aux Affaires Foncières
Pascal PLISSONNEAU

MAIRIE de MONTOIR-de-BRETAGNE
44550

Annexe 1: Parvis de l'Hôtel de Ville de Montoir de Bretagne.



Annexe 2: Entrée Nord, Hôtel de Ville de Montoir de Bretagne.



Annexe 3: Entée Sud, Hôtel de Ville de Montoir de Bretagne.





Annexe 4: Montoir Est, intersection de la rue Jules Verne et de l'Avenue Hubert Bouyer.





Annexe 5: Montoir Centre, Avenue de l'Ile de France.





Annexe 6: Lieu-dit Gron, Chemin de la Loire.





Annexe 7: Lieu-dit Bellevue, salle Jean-Moulin.





Annexe 8: Zone de Cadréan, Boulevard de Cadréan.





Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné M. Jean-Claude PELLETEUR, Maire de la commune de Pornichet, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois à la mairie de Pornichet ainsi que sur des lieux d'affichage complémentaires mentionnés en pièce jointe à compter du 02/08/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Pornichet, le 3 septembre 2019

MAIRIE DE PORNICHET (LOIRE-ATLANTIQUE)

Le Maire,
Jean-Claude PELLETEUR

PJ : lieux d'affichage et photos

LISTE DES POINTS D'AFFICHAGE
DES AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

AFFICHAGE GENERAL

N°	Lieux	Nombre d'avis	SUPPORT
1	Services Techniques, 105 av du Gal de Gaulle	1	Panneau d'affichage
2	Hôtel de Ville, 120 av du Gal de Gaule	1	Entrée équipement public
3	Parking Gare SNCF	1	Panneau d'affichage
4	Les Halles, place du Marché (entrée Principale av du Général de Gaulle – [recto-verso])	2	Entrée équipement public
5	Médiathèque (place du Marché)	1	Entrée équipement public
6	Office du Tourisme	1	Panneau d'affichage
7	Espace Camille Flammarion, bd de la République	1	Entrée équipement public
8	Complexe Guy Aubry, Av de Prieux	1	Panneau d'affichage
9	Portail Stade Louis Mahé, angle Av .Flandre Dunkerque / Jeanne Lequerré	1	Panneau d'affichage
10	La Poste, av des Pins	1	Panneau d'affichage
11	Parking Pointe du Congrigoux, Av du Littoral	1	Panneau d'affichage
12	Groupe Scolaire du Pouligou, av du Pouligou	1	Panneau d'affichage
13	Pôle Petite Enfance, Av Virée Loya	1	Entrée équipement public
14	Parking Jacques Prévert, Av des Ecoles	1	Panneau d'affichage
15	Relais Nature des Forges, Rte de la Villès Blais	1	Panneau d'affichage
16	Point de départ des circuits de randonnées et vélocéan (prendre chemin du Marais puis impasse à gauche)	1	Panneau d'affichage
17	Quai des Arts, Av C. Flammarion	1	Panneau d'affichage
POINTS D'AFFICHAGE GENERAL		**18**	

PANNEAUX D'AFFICHAGE	12
ENTREES EQUIPEMENTS PUBLICS	6

Courrier DOTELEC N°833344 - Numérisé le : 12/09/2019



Courrier DOTELEC N°833344 - Numérisé le : 12/09/2019





Les Halles - Recto



Les Halles - Verso

Courrier DOTTELEC N°833344 - Numérisé le : 12/09/2019



Courrier DOTELEC N°833344 - Numérisé le : 12/09/2019



Courrier DOTELEC N°833344 - Numérisé le : 12/09/2019



Courrier DOTELEC N°833344 - Numérisé le : 12/09/2019



Courrier DOTELEC N°833344 - Numérisé le : 12/09/2019



Courrier DOTELEC N°833344 - Numérisé le : 12/09/2019



Courrier DOTELEC N°833344 - Numérisé le : 12/09/2019



Courrier DOTELEC N°833344 - Numérisé le : 12/09/2019



Courrier DOTTELEC N°833344 - Numérisé le : 12/09/2019



Courrier DOTELEC N°833344 - Numérisé le : 12/09/2019



Courrier DOTELEC N°833344 - Numérisé le : 12/09/2019



Courrier DOTELEC N°333344 - Numérisé le : 12/09/2019



Courrier DOTELEC N°833344 - Numérisé le : 12/09/2019



Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné M. Jérôme DHOLLAND, Maire de la commune de Saint-André des Eaux, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois à la mairie de Saint-André des Eaux ainsi que sur des lieux d'affichage complémentaires mentionnés en pièce jointe à compter du 01/08/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-André des Eaux, le 19/08/2019

Le Maire,
Jérôme DHOLLAND

MAIRIE DE ST-ANDRÉ-DES-EAUX 44 (Loire-Atlantique)

PJ : lieux d'affichage et photos

Le 20 août 2019

ENQUETE PUBLIQUE PLUI PDU ZONAGES ASSAINISSEMENT

Affichage

En complément de l'affichage de l'arrêté d'enquête publique dans le panneau RIS situé devant la mairie (à compter du 1er août)

La Commune a procédé à 2 autres affichages supplémentaires de l'arrêté aux 2 entrées de ville principales dès le 2 août :

- Aire de covoiturage après le rond-point de la Belle Etoile



- Au début de la rue de la Chapellerie après le rond-point rue de la Gare,



La Directrice Générale des Services

Lise-Armelle BERGONZI

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée Mme Marie-Anne HALGAND, Maire de la commune de Saint-Joachim, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois à la mairie de Saint-Joachim ainsi que sur des lieux d'affichage complémentaires mentionnés en pièce jointe à compter du 02/08/2019

Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Joachim, le 2/08/2019

Le Maire,
Marie-Anne HALGAND

MAIRIE de St-JOACHIM (Loire-Atlantique)

PJ : lieux d'affichage et photos

5 lieux d'affichage sur la commune de Saint-Joachim :

- A Brécun à proximité du collège et du gymnase Yvan Collet
- A Aignac près de l'école.
- A Fédrun près de l'opération Silène (parking touriste à l'entrée de Fédrun)
- Place du Marché
- Sous le porche de la Mairie

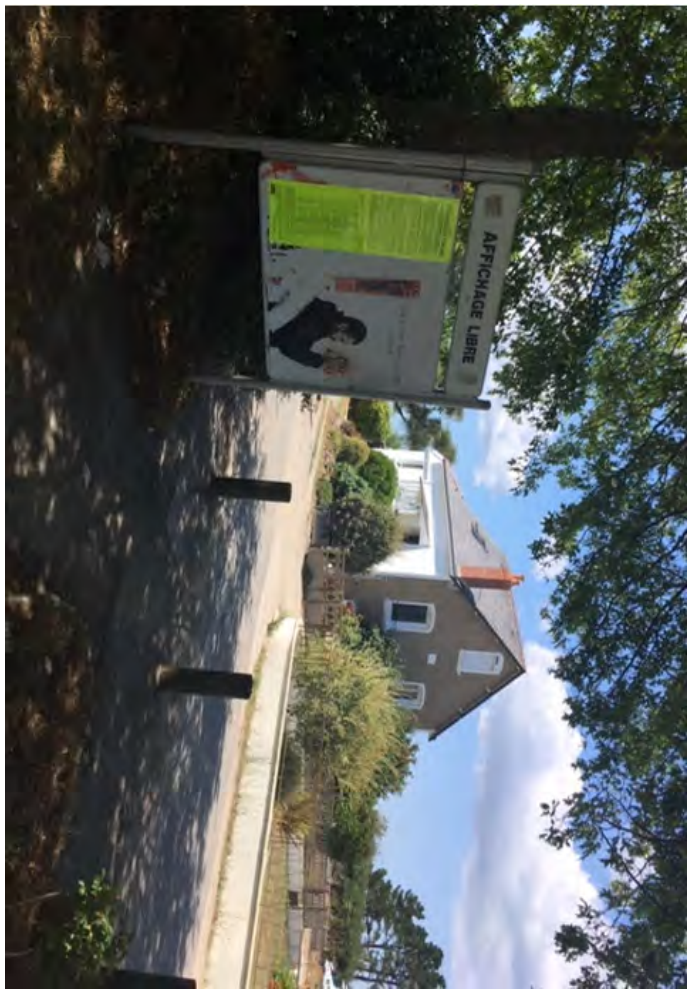

Aignac
CARENE
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

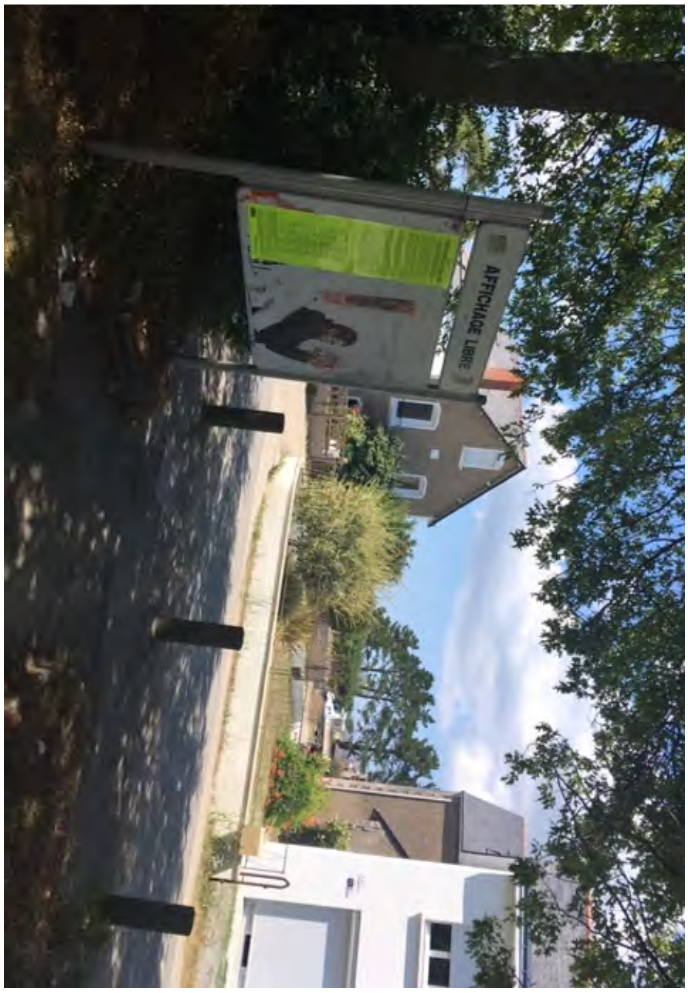

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

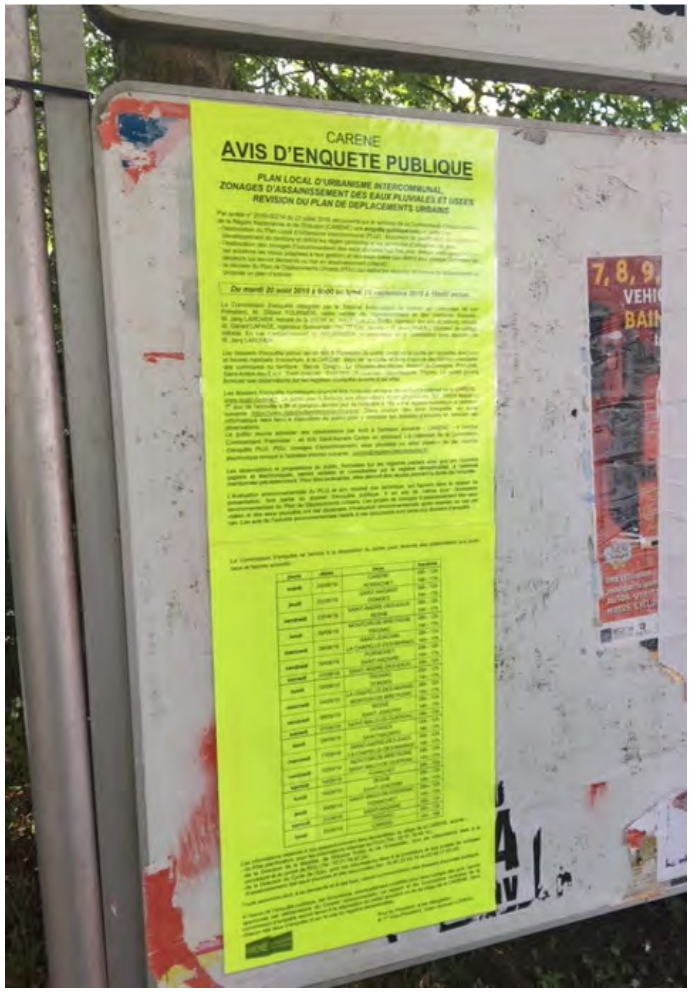



GYMNASE
YVAN COLLET
1960 - 1978


CARENE
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET USEES
REVISION DU PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS


AFFICHAGE LIBRE


AFFICHAGE LIBRE


CARENE
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET USEES
REVISION DU PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS


AFFICHAGE LIBRE
CARENE
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
IBRAHIM MAALOUF
S3NS




Agrac
CARENE
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
MARIE-HÉLÈN
BOURLARD
Ouvrière textile

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Plan de Déplacements Urbains (PDU)
Zonages d'assainissement intercommunaux des eaux usées et des eaux pluviales
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique unique

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné M. Alain MICHELOT, Maire de la commune de Saint-Malo de Guersac, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique unique a été affiché, conformément aux textes en vigueur, pendant un mois à la mairie de Saint-Malo de Guersac ainsi que sur des lieux d'affichage complémentaires mentionnés en pièce jointe à compter du 02/09/2019.

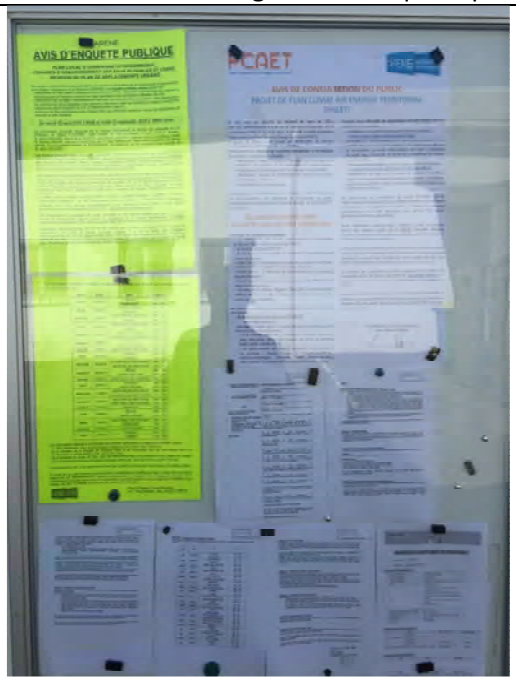
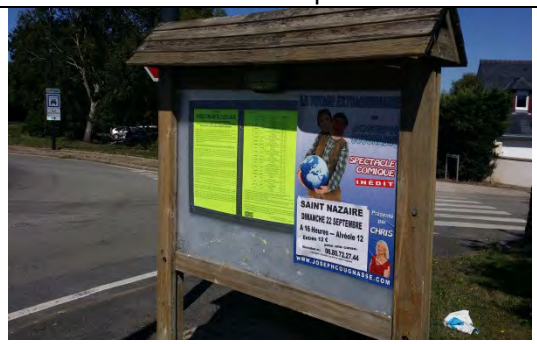
Pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Saint-Malo de Guersac, le 03.09.2019.

Le Maire,
Alain MICHELOT

MAIRIE de St-MALO-DE-GUERSAC (Loire-Atlantique)

PJ : lieux d'affichage et photos

Affcihage Avis d'enquête publique unique à Saint-Malo de Guersac	
 Mairie	 ZAC Pré Malou
 Errand	 Médiathèque
 Centre Bourg	 Rozé

DIRECTION PROGRAMMATION URBAINE

BORDEREAU D'ENVOI à : Mme GUELLASSE Martine

Directrice Marqueting, Communication, Evènements

NOMBRE DE PIECES	NATURE DES PIECES	OBSERVATIONS
1	**PLUi Avis d'Enquête Publique**	TRANSMIS POUR AFFICHAGE en Mairie de Saint-Nazaire **du 2 août 2019** **au 23 septembre 2019 inclus**

A Saint-Nazaire, 1er août 2019

MAIRIE DE ST-NAZAIRE
ACCUEIL
0 1 AOUT 2019
Heure : .....

Myriam LERAY

MAIRIE DE SAINT-NAZAIRE
Direction de la Programmation Urbaine
(L.-Atl.)

Date d'affichage par
le Service Information :

N.B. : A RETOURNER A LA DPU -
AVEC INDICATION DE LA DATE D'AFFICHAGE.

DIRECTION PROGRAMMATION URBAINE

BORDEREAU D'ENVOI à : Mme GUELLASSE Martine

Directrice Marqueting, Communication, Evènements

NOMBRE DE PIECES	NATURE DES PIECES	OBSERVATIONS
1	**PLUi Avis d'Enquête Publique**	TRANSMIS POUR AFFICHAGE Point Immaculée **du 2 août 2019** **au 23 septembre 2019 inclus**

A Saint-Nazaire, le 1er Août 2019

Myriam LERAY

Date d'affichage par le Service Information :

MAIRIE SAINT-NAZAIRE Mairie annexe Immaculée (L.-Atl.)

02 AOUT 2019

MAIRIE DE SAINT-NAZAIRE Direction de la Programmation Urbaine (L.-Atl.)

N.B. : A RETOURNER A LA DPU
AVEC INDICATION DE LA DATE D'AFFICHAGE.

DIRECTION PROGRAMMATION URBAINE

BORDEREAU D'ENVOI à : Mme GUELLASSE Martine

Directrice Marqueting, Communication, Evènements

NOMBRE DE PIECES	NATURE DES PIECES	OBSERVATIONS
1	**PLUi Avis d'Enquête Publique**	TRANSMIS POUR AFFICHAGE Point Municipal Ouest **du 2 Août 2019** **au 23 septembre 2019 inclus**

MAIRIE SAINT-NAZAIRE Mairie annexe Ouest (L.-Atl.)

- 2 AOUT 2019

Date d'affichage par le Service Information :

A Saint-Nazaire, le 1er Août 2019

MAIRIE DE SAINT-NAZAIRE Direction de la Programmation Urbaine (L.-Atl.)

Myriam LERAY

N.B. : A RETOURNER A LA DPU -
AVEC INDICATION DE LA DATE D'AFFICHAGE.

DIRECTION PROGRAMMATION URBAINE

BORDEREAU D'ENVOI à : Mme GUELLASSE Martine

Directrice Marqueting, Communication, Evènements

NOMBRE DE PIECES	NATURE DES PIECES	OBSERVATIONS
1	**PLUi Avis d'Enquête Publique**	TRANSMIS POUR AFFICHAGE en Mairie annexe Méan Penhoët **du 2 août 2019** **au 23 septembre 2019 inclus**

A Saint-Nazaire, le 1er Août 2019

MAIRIE SAINT-NAZAIRE Mairie annexe Méan Penhoët (L.-Atl.)

Date d'affichage par le Service Information : - 2 AOUT 2019

MAIRIE DE SAINT-NAZAIRE Direction de la Programmation Urbaine (L.-Atl.)

Myriam LERAY

N.B. : A RETOURNER A LA DPU
AVEC INDICATION DE LA DATE D'AFFICHAGE.

DIRECTION PROGRAMMATION URBAINE
UNITE FONCIERE

BORDEREAU D'ENVOI à : Mme GUELLASSE Martine

Directrice Marqueting, Communication, Evènements

NOMBRE DE PIECES	NATURE DES PIECES	OBSERVATIONS
1	**PLUi Avis d'Enquête Publique**	TRANSMIS POUR AFFICHAGE en Mairie annexe St Marc **du 12 juillet 2019** **au 23 septembre 2019 inclus**

A Saint-Nazaire, le 1er août 2019

Date d'affichage par le Service Information :

MAIRIE SAINT-NAZAIRE Mairie annexe Saint-Marc (L.-Atl.)

02 AOUT 2019

Myriam LERAY

MAIRIE DE SAINT-NAZAIRE Direction de la Programmation Urbaine (L.-Atl.)

N.B. : A RETOURNER A LA DPU -
AVEC INDICATION DE LA DATE D'AFFICHAGE.

PROGRAMMATION URBAINE ET HABITAT

BORDEREAU D'ENVOI à : Domaine Public

NOMBRE DE PIECES	NATURE DES PIECES	OBSERVATIONS
6	**PLUi Avis d'Enquête Publique**	TRANSMIS POUR AFFICHAGE du 2 août 2019 au 23 septembre 2019 inclus

A Saint-Nazaire, le 1er août 2019

MAIRIE DE SAINT-NAZAIRE Direction de la Programmation Urbaine (L.-Atl.)

Myriam LERAY

Date d'affichage par
le Service Domaine Public : 1/08/19

S. FLEURY

MAIRIE DE SAINT-NAZAIRE DOMAINE PUBLIC

N.B. : A RETOURNER A LA DPU -
AVEC INDICATION DE LA DATE D'AFFICHAGE



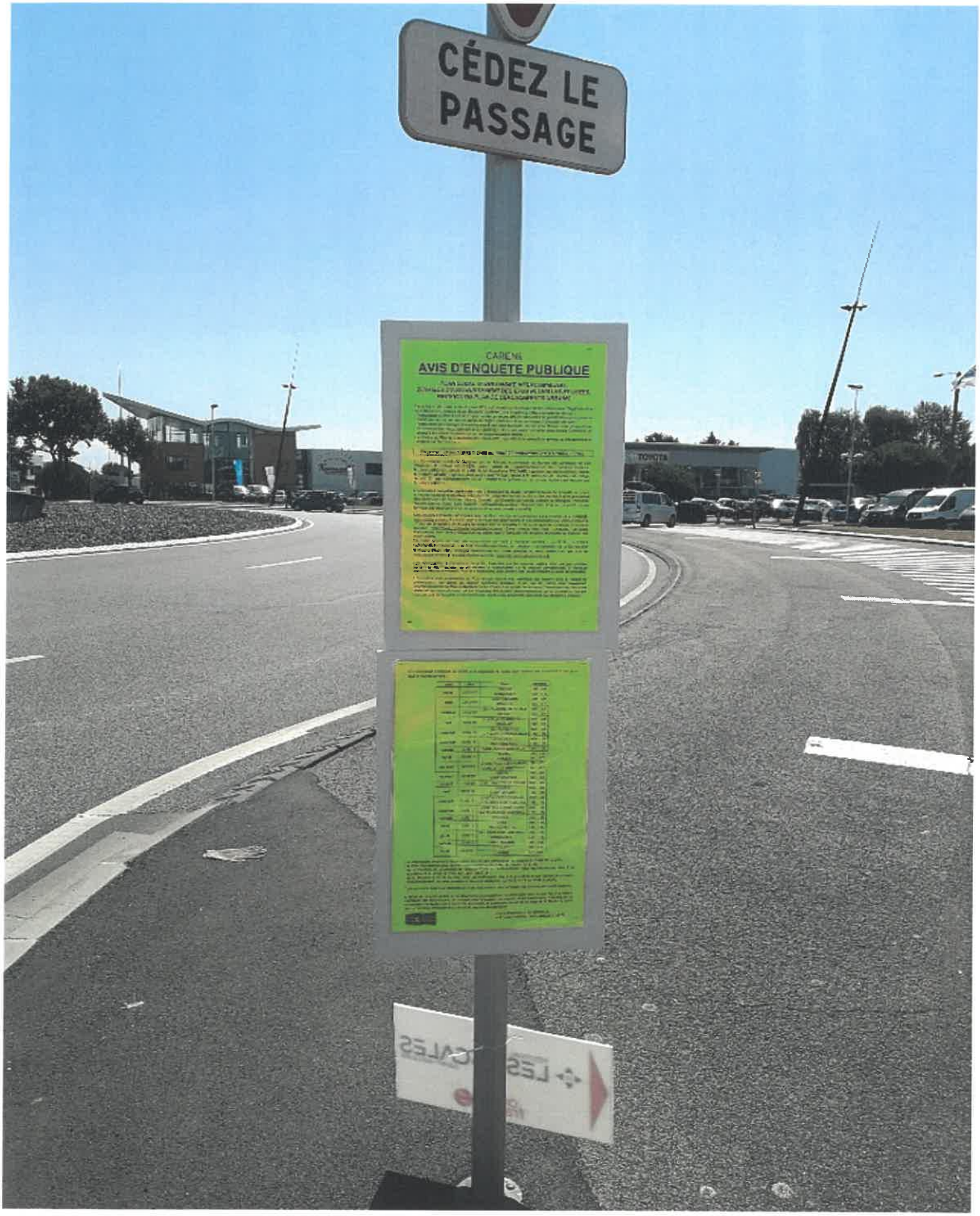
ATLANTIQUE



BONGAINVILLE



GAUTIER



OCEANIS



SARRELOUIS


Village d'Entier
de MÉAN
3,5t
SAUF RIVERAINS
ET SERVICES
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
OUVERT

ZOLA

DOSSIER n°3
CONCLUSIONS

- 2ème partie : sur le PLUi (73 pages)

- 3ème partie : sur le PDU (16 pages)

- 4ème partie : sur le ZAEU (21 pages)

- 5ème partie : sur le ZAEP (20 pages)

Enquête publique unique portant sur :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- le Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU)
- le Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP)

de la CARENE - Saint-Nazaire Agglo

(Département de Loire - Atlantique)

Enquête du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019

2ème Partie – Conclusions motivées et Avis de la Commission d'Enquête sur le PLUi

Désignation par le Tribunal Administratif (décision n° E19000074/44 du 29 Avril 2019) d'une Commission d'Enquête composée de 5 membres :
Gilbert FOURNIER (Président), Jany LARCHER (Vice-Président), Jean-Pierre JOUTARD,
Gérard LAFAGE, Alain RINEAU.

Enquête prescrite par l'arrêté communautaire N°2019.00214 du 23 juillet 2019

Sommaire

I. Rappel du projet de PLUi présenté à l'enquête publique....3
I.1. Situation géographique et Territoire communautaire....3
I.2. La démarche d'élaboration....4
I.3. Contexte d'élaboration et principales caractéristiques du PADD....5
I.4.Cadre réglementaire du plan local d'urbanisme intercommunal....6
II. Bilan de l'enquête publique....7
III. Conclusions motivées de la commission d'enquête....11
III.1. Sur l'information du public....12
III.2. Sur la procédure de l'enquête....13
III.3 Sur la qualité des dossiers....14
III.4 Sur les observations du public et les avis des communes, et les réponses de la CARENE....15
III.5 Sur les avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe,des questions de la commission d'enquêtes et les réponses apportées par la CARENE :....62
III.5.1 Sur le volet Consommation d'Espaces....62
III.5.2 Sur le volet Habitat....65
III.5.3 Sur le volet compatibilité avec le SCOT et prise en compte de la Loi Littoral....66
III.5.4 Sur les réponses apportées par la CARENE dans son annexe 2 aux questions particulières des PPA :....69
IV. Avis de la commission d'enquête....72

I. Rappel du projet de PLUi présenté à l'enquête publique

La présente enquête **publique unique** a porté sur quatre projets : le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), le plan de déplacements urbains (PDU), le zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) et le zonage d 'assainissement des eaux pluviales (ZAEP).

Il est à noter que parallèlement à l'enquête, le plan climat air énergie territorial - PCAET a fait l'objet d'une consultation lors de l'enquête.

Chacun de ces **projets font l'objet de conclusions motivées et avis séparés**.

Cette **2ème partie** traite des conclusions et avis sur le **PLUi**.

I.1. Situation géographique et Territoire communautaire

La CARENE est la deuxième agglomération du département de Loire-Atlantique, un des cinq départements composant la région des Pays de la Loire.

Elle entretient des relations étroites avec l'agglomération nantaise, à laquelle elle est associée au sein du pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire, développant ainsi de multiples coopérations en matière de transitions énergétique et numérique, d'innovation, d'infrastructures portuaires, industriels et aéronautiques.

Elle compose la façade **littorale et estuarienne** de cette métropole. Elle compte en effet quatre communes recensées « communes littorales » au titre de la loi Littoral : Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire ; elle est en continuité avec la communauté d'agglomération CAP Atlantique qui regroupe les autres communes du littoral au nord de la Loire jusqu'à la Vilaine.

Les dix communes composantes :

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) est un établissement public de coopération intercommunale - EPCI composé de dix communes couvrant une superficie totale de **31 800 hectares (ha)** :

- Dont 15 600 ha de zones humides ;
- 5 % du département de Loire Atlantique ;
- Neuf communes sur dix couvertes totalement ou partiellement par le parc naturel régional de Brière – PNRB ;
- 13 kilomètres de façade littorale, en continuité des rives de l'estuaire et du linéaire côtier de la presqu'île guérandaise.

Sa population de **122 932 habitants** (recensement de 2015) se répartit comme suit :

- Saint-Nazaire : 69 784 habitants ;

- Pornichet : 10 146 habitants ;
- Donges : 7 699 habitants ;
- Trignac : 7 636 habitants ;
- Montoir-de-Bretagne : 7 058 habitants ;
- Saint-André-des-Eaux : 6197 habitants ;
- La Chapelle-des-Marais : 4 069 habitants ;
- Saint-Joachim : 3 934 habitants ;
- Saint-Malo-de-Guersac : 3 181 habitants ;
- Besné : 2 958 habitants.

Il est à noter que le bassin d'emploi est de **58 678** personnes sur l'ensemble de l'agglomération.

I.2. La démarche d'élaboration

Les instances communautaires, constituées suite aux élections de 2014, ont engagé une démarche de construction du projet d'agglomération pour la période 2016-2022.
L'échelle communautaire correspond au territoire de vie des habitants et permet de coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat (par le plan local de l'habitat - PLH), de déplacements (par l'instauration du PDU), de développement économique et touristique, d'environnement et de transition énergétique (avec l'élaboration du plan climat air énergie territorial - PCAET).

La démarche répond également aux obligations législatives de transfert de compétence urbanisme à l'échelle intercommunale et vient succéder au schéma de secteur de 2008 couvrant le territoire et devenu caduc à la révision du schéma de cohérence territoriale - SCoT Nantes-Saint-Nazaire approuvé le 19 Décembre 2016.

L'arrêté communautaire du 15 Décembre 2015 prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Ce document stratégique et opérationnel prend en compte à la fois les politiques nationales et les politiques d'aménagement du territoire, dans le respect des identités communales.

Il comporte de nombreux objectifs :
- Équilibre entre toutes les composantes ;
- Maîtrise de la consommation foncière ;
- Optimisation du tissu urbain dans le respect des spécificités territoriales ;
- Identification et valorisation de la trame verte et bleue ;
- Respect de la Loi Littoral à laquelle quatre communes de l'agglomération sont soumises (Donges, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint Nazaire) ;

- Valorisation du patrimoine et de traduction des identités ;

A l'issue de la phase de consultation réglementaire des personnes publiques associées - PPA et des personnes publiques consultées - PPC et concomitamment à celle de délibération des conseils municipaux des communes, membres de la CARENE, le Conseil communautaire, par sa délibération du 30 avril 2019, a fixé dans son arrêté le projet de PLUi qui fait l'objet de la présente enquête publique organisée selon les articles R.123-9 et suivants du code de l'environnement.

I.3. Contexte d'élaboration et principales caractéristiques du PADD

Le projet a été élaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue d'un diagnostic de l'état initial de l'environnement (EIE) réalisé en 2015 qui cerne les caractéristiques de l'agglomération, notamment du point de vue démographique, socio-économique et environnemental.

De ce diagnostic découle l'élaboration des orientations stratégiques du **projet d'aménagement et de développement durables - PADD** pour les dix prochaines années.

Le PADD , écrit en cours d'année 2018, est aussi un outil réglementaire qui traduit les orientations du PLUi, en définissant les règles applicables aux autorisations d'aménagement ou de construction sur chaque type de zones (urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles).

Ainsi dans les dossiers soumis à l'enquête le document identifié **« Justifications »** de 305 pages dans la 1ère partie (50 pages) liste les explications des choix opérés pour établir le projet d'aménagement et de développement durable - **PADD** qui va façonner le territoire des 10 communes de la CARENE pour les 10 prochaines années.

Ce même document dans sa deuxième partie (de la page 52 à 281) liste les explications des choix retenus pour établir le règlement et le zonage ; dans sa troisième partie (de la page 282 à 304), sont abordées les explications des choix pour établir **les opérations d'aménagement et de programmation - OAP sectorielles et thématiques.** Le projet de PLUi de la CARENE comprend **55 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles – OAP - et 1 OAP thématique Trame Verte et Bleue.**

En résumé :

L'agglomération affirme son attractivité dans le respect des identités qui la composent à travers **trois défis :**

- **Le défi du rayonnement et des coopérations**
- **Le défi de l'attractivité par le cadre de vie**
- **Le défi de l'équilibre et de la solidarité**

Avec une croissance renouvelée qui devrait atteindre 140000 habitants dans les prochaines années avec une ville-centre forte (80000 habitants à Saint Nazaire), l'agglomération devra répondre aux besoins et au mode de vie de ces habitants. Le PADD, au travers de ces 3 défis s'appuie sur des ambitions qui pour les principales doivent concourir à :

- construire en moyenne 1050 à 1100 logements par an dans le respect des équilibres définis par les Programmes Locaux d'habitat, dont 300 à 350 logements locatifs sociaux ;
- consolider le pôle universitaire en structurant l'offre d'enseignement supérieur (3250 étudiants) autour de 2 pôles ;
- maintenir et développer l'emploi (58000 emplois) par un pôle économique de rang 1 et en liaison avec les métropoles voisines ;
- préserver les espaces naturels et agricoles avec un objectif de réduction de la consommation d'espace de - 35 %;
- tendre vers une urbanisation à 60 % dans l'enveloppe urbaine et à 40 % en extension de celle-ci ;
- concentrer le développement autour des centralités ;
- diminuer la consommation énergétique induite par les besoins de déplacement ;
- valoriser les modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture(« vivre à 15 mn des centralités »)
- atteindre un quart d'énergies renouvelables dans le mix énergétique local.

I.4.Cadre réglementaire du plan local d'urbanisme intercommunal

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités vise à atteindre les objectifs suivants en matière d'urbanisme :

- L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites et des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains, la conservation du patrimoine culturel et les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat ;
- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes,

des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- Le principe d'une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

Les lois engagement national pour l'environnement - ENE (Grenelle 1 et 2) d'août 2009 et juillet 2010 ont mis au cœur des politiques d'urbanisme la protection de l'environnement et la lutte contre le changement climatique. Le document d'urbanisme doit notamment abordé la modération de la consommation de l'espace, la diminution des déplacements, la réduction de l'émission des gaz à effet de serre, la préservation et la restauration des continuités écologiques, l'utilisation économe des espaces naturels et l'amélioration des performances énergétiques.

La loi accès au logement et à un urbanisme rénové – ALUR du 24 mars 2014 a renforcé les objectifs de production de logements tout en appuyant sur la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et d'assurer la transition écologique des territoires.

Le plan local d'urbanisme intercommunal est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la communauté d'agglomération, en application des articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 du code de l'urbanisme rénové, et plus particulièrement :

- Le contenu du dossier de PLUi est précisé par les articles L.151-1 à L.151-43 et R151-1 à R.151-53 ;
- La procédure de révision est précisée par les articles L.153-31 et suivants.

En effet, par délibération du 19 décembre 2017, la CARENE a fait le choix d'appliquer l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 sur la rénovation du code de l'urbanisme.

II. Bilan de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du mardi 20 Août 2019 à 9 h 00 au lundi 23 Septembre 2019, soit 35 jours consécutifs conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête.

Les 10 communes de l'agglomération, ainsi que le siège de la Carene ont bien reçu, préalablement à l'ouverture de l'enquête, l'ensemble des pièces sous forme papier constitutives du dossier d'enquête, paraphées par les membres de la commission, afin de les mettre pour consultation par le public.

Durant cette période, les pièces du dossier sous forme informatique avec un ordinateur dédié étaient également à la disposition du public dans les 10 communes, ainsi qu'au siège de la CARENE, lieux où ont été assurées les permanences.
Le dossier était également consultable en version dématérialisée (article 4 de l'arrêté) pendant toute la durée de l'enquête sur le site de la CARENE, à l'adresse suivante: www.agglo-carene.fr

Le site doté d'une carte interactive permettait, pour le public et pour les Commissaires Enquêteurs de localiser rapidement les propriétés ou parcelles faisant l'objet des remarques.

Le public a pu formuler ses observations et ses propositions 7j/7, 24h/24 depuis le 1er jour de l'enquête à 9h00 jusqu'au dernier jour de l'enquête à 18h00 sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/carene

La commission d'enquête a assuré 34 permanences avec 3 commissaires présents à chacune d'entre elles, excepté les permanences d'ouverture et de fermeture au siège de la CARENE où l'ensemble des membres était présent. Pressentant un public nombreux pour la permanence du samedi 21 Septembre à Saint Nazaire, la Commission avait requis 4 de ses membres.

Le tableau ci-dessous mentionne les jours et lieux des permanences et le nombre de personnes reçues : **429**

Jours	Dates	Lieux	Horaires	Nombres de CE	Nombres de personnes reçues
Mardi	20/08/19	CARENE PORNICHET	9h- 12h 14h- 17h	5 5	8 14
Jeudi	22/08/19	SAINT NAZAIRE DONGES	9h- 12h 14h- 17h	3 3	11 11
Vendredi	23/08/19	SAINT ANDRE des EAUX BESNE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	14 4
Lundi	26/08/19	MONTOIR de BRETAGNE TRIGNAC	9h- 12h 14h- 17h	3 3	2 0
Mercredi	28/08/19	SAINT JOACHIM La CHAPELLE des MARAIS	9h- 12h 14h- 17h	3 3	6 17
Vendredi	30/08/19	PORNICHET SAINT- NAZAIRE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	25 12
Samedi	31/08/19	SAINT ANDRE des EAUX	9h-12h	3	28
Lundi	02/09/19	TRIGNAC DONGES	9h- 12h 14h- 17h	3 3	2 8
Mercredi	04/09/19	La CHAPELLE des MARAIS MONTOIR de BRETAGNE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 2
Vendredi	06/09/19	BESNE	9h- 12h	3	14

		SAINT JOACHIM	14h- 17h	3	6
Samedi	07/09/19	SAINT MALO de GUERSAC	9h-12h	3	17
Lundi	09/09/19	DONGES SAINT NAZAIRE	9h- 12h 14h- 17h	3 3	7 41
Mercredi	11/09/19	SAINT ANDRE des EAUX La CHAPELLE des MARAIS	9h- 12h 14h- 17h	3 3	17 9
Vendredi	13/09/19	MONTOIR de BRETAGNE SAINT MALO de GUERSAC	9h- 12h 14h- 17h	3 3	9 8
Samedi	14/09/19	PORNICHET	9h-12h	3	34
Lundi	16/09/19	BESNE SAINT JOACHIM	9h- 12h 14h- 17h	3 3	16 2
Jeudi	19/09/19	SAINT MALO de GUERSAC PORNICHET	9h- 12h 14h- 17h	3 3	3 28
Samedi	21/09/19	SAINT NAZAIRE	9h-12h	4	26
Lundi	23/09/19	TRIGNAC CARENE	9h- 12h 14h- 18h	5 5	8 11
TOTAL					**429**

Par commune et à la CARENE le nombre de personnes reçues lors des permanences est le suivant :

	Nombre d'habitants (chiffres 2015)	Répartition des 34 Permanences	Personnes reçues lors des permanences	Nombres d'observations
CARENE	122932	2 (ouverture et fermeture)	19	30
SAINT NAZAIRE	69784	4	90	40
PORNICHET	7699	4	101	55
DONGES	7699	3	26	19
TRIGNAC	7636	3	10	5
MONTOIR de BRETAGNE	7058	3	13	8
SAINT ANDRE des EAUX	6197	3	59	27
LA CHAPELLE des MARAIS	4069	3	35	21
SAINT JOACHIM	3934	3	14	10
SAINT MALO de	3181	3	28	14

GUERSAC				
BESNE	2958	3	34	22
TOTAL			**429**	

Parmi les 429 personnes reçues dans les différents lieux des permanences, certaines étaient membres d'associations.

La plupart de ces personnes ont déposé leurs observations sur les registres avec parfois des documents annexés, d'autres ont marqué simplement leur passage et écrit sur le registre électronique après avoir consulté les dossiers avec les Commissaires-Enquêteurs.
Ces observations sont au nombre de **466** pour l'ensemble des **4 objets de l'enquête unique.**

Pour les conclusions sur le PLUi on notera que bon nombre des observations (voir la liste en annexe 1) concernent des demandes de changement de zonage (**221** sur le total de 466 **soit 47,4 %**) pour des parcelles parfois constructibles et retirées pour diverses raisons .

Les observations listées dans les chapitres suivants se répartissent ainsi pour leur déposition:

- Observations sur registre : **267**
- Observations par courrier: **49**
- Observations reçues par WEB :**120** + **30** par e .mail

<u>Remarques :</u>

-**35** Observations ont été exprimées **oralement** lors des permanences.

Une trentaine d'observations sont en **doublons.**

27 dépositions ont été présentées d'une façon **anonyme,** la plupart sur le registre dématérialisé.

Toutes les observations concernant le PLUi ont été regroupées sous 13 thèmes pour en faciliter l'analyse et la synthèse par la Commission d'enquête, et permettant au porteur de projet d'apporter des réponses précises aux questions posées.

N°	THEMES	Nbre obs	N° Observation
1	- Agriculture	**4**	323- 334- 376 - 424
2	- AVAP et Patrimoine	**5**	89, 356, 366, 388 -389
3	-Changements de zonage	**221**	1-2-5-7-10-11-12-13-14-15-17-18-19-21-22-23-24-25-26-28-29-31-34-35-36-37-38-41-42-43-46-47-49-50-52-55-56-57-59-63-64-68-69-70-73-74-75-80-85-96-99-103-105-109-112-113-114-115-118-120-122-123-124-130-131-134-136-139-144-148-149-150-155-157-158-161-162-163-165-167-

			168-171-172-174-176-177-178-179-180-181-182-184-185-186-187-188-189-192-193-194-202-204-207-210-211-212-216-219-223-226-230-231-232-233-237-238-239-241-242-243-248-249-250-256-258-259-261-263-264-265-267-268-270-272-275-276-277-278-281-283-287-288-289-291-292-296-298-301-302-303-308-310-312-313-315-316-321-322-323-324-330-332-333-334-338-342-343-344-345-346-347-348-353-354-361-362-363-364-366-367-368-370-378-379-380-384-386-396-399-402-406-407-409-410-411-412-414-415-421-422-424-427-428-429-431-436-441-443-446-447-448-451-452-453-454-455-459-461-462-465-466
4	- Chaumières	**14**	61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395-411
5	-Demandes de renseignements	**62**	4-16-20-30-32-33-40-51-58-75-76-77-81-97-100-105-111-113-116-117-121-125-128-129-132-133-137-138-151-152-156-160-173-175-183-195-197-198-203-206-208-209-218-235-243-251-257-260-262-274-302-305-311-357-358-359-387-419-450-457-458-464
6	- Espaces Boisés Classés	**25**	8-26-29-52-55-60-109-191-213-214-215-221-236-239-243-245-269-286-296-316-334-356-366-381-383
7	- Environnement, ZH	**5**	48-297-336-357-438
8	- Emplacements Réservés	**17**	62-159-160-236-240-266-282-284-293-331-356-357-369-398-430-436-448
9	- Habitat	**23**	32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463
10	-Orientation Aménagement et Programmation	**41**	4-44-45-53-65-94-95-98-101-102-117-142-143-144-179-222-235-237-243-244-252-253-254-270-292-294-309-320-340-343-355-356-365-374-375-378-408-418-442-444-456
11	- Règlement écrit	**38**	8 – 9- 110- 122- 147-149-169-228-229-234-246-271-279-280 290-292-294-300-302-314-328-339-349-350-356-357-360-382-385- 397-400-404-408-413-434-444-449-454
12	- Zones d'activités	**12**	23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447
13	- Zones inondables	**4**	3- 72-424-432

Les réponses apportées par la CARENE aux questions posées permettent à la commission d'enquête de formuler ses conclusions motivées dans le paragraphe suivant

III. Conclusions motivées de la commission d'enquête

Conformément à l' article R.123-18 du code de l'environnement, les membres de la Commission d'enquête ont remis, le **10** Octobre 2019 (dans les locaux de la CARENE à Saint Nazaire), au porteur du projet (M. MICHELOT vice Président de la CARENE et Mme QUELLARD directrice du

projet PLUi) , les observations orales et écrites du public consignées dans un **Procès Verbal de synthèse**, ainsi que les questions de la Commission. (cf annexe 2 du rapport d'enquête).

Le **Mémoire en réponse** aux avis des services de l'État et des PPA ou PPC , ainsi qu'aux observations du public et aux questions de la Commission a été remis et présenté aux membres de la Commission le 06 Novembre 2019 par M MICHELOT et Mme BURNET . (cf annexe 3 du rapport d'enquête).

Méthodologie:
Toutes les observations inscrites dans les registres à la disposition du public, les lettres reçues, ainsi que celles déposées par voie dématérialisée, ont été répertoriées et analysées par la Commission d'enquête.

Dans les chapitres ci-après **III.1 à III.3**, la Commission d'Enquête formule ses conclusions motivées et émet son avis, sur l'information du public, la procédure de l'enquête, sur la qualité des dossiers.

Dans le chapitre **III.4** la Commission d'enquête formule ses conclusions motivées et émet son avis sur les questions écrites posées par le public et les réponses apportées par le porteur de projet.

Dans le chapitre **III.5** la Commission d'enquête formule ses conclusions motivées et émet son avis sur les réponses apportées par le porteur de projet aux questions des Communes de la CARENE.

Dans le chapitre **III.6** la Commission d'enquête formule ses conclusions motivées et émet son avis sur les réponses apportées par le porteur de projet aux questions et remarques des services de l'État, Autorité environnementale et autres Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Consultés.

Dans le chapitre **IV** la Commission d' enquête donne **son avis général** sur le projet de PLUi présenté à l'enquête publique.

Nota : les réponses de la CARENE figurent en *italique bleu*, et les conclusions de la commission dans un cadre en *italique bleu* ***gras***

III.1. Sur l'information du public

La publicité de l'enquête, répondant aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement a été réalisée conformément à l'article 5 de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête.

➔ Publicité par voie de presse

La publicité officielle de l'enquête a été réalisée dans les délais légaux sur les 2 journaux régionaux (Ouest-France et Presse-Océan) dans les pages des annonces légales en rubrique « Avis administratifs » les :

- vendredi 2 août 2019
- samedi 3 août 2019 (à la demande de la CARENE)

- vendredi 23 août 2019

➔ Publicité par voie d'affichage

L'avis d'enquête pour information du public a été affiché :

- au siège de la CARENE ;
- dans chacune des 10 mairies du territoire de l'agglomération (les certificats d'affichages figurent en annexe 1 du rapport) ;
- et dans de nombreux endroits des communes susceptibles d'attirer l'attention du public . (ce dispositif d'affichage a fait l'objet d'un contrôle d'huissier dont le constat figure également en annexe 4 du rapport).

95 affichages ont été réalisés sur l'ensemble du territoire de l'agglomération .

D'autre part l'avis d'enquête , ainsi que le dossier complet (pour chacun des objets de l'enquête unique) a fait partie des documents mis en ligne sur le site de la CARENE.

Conclusion de la Commission d'enquête :

La Commission d'enquête estime que le public a été dûment informé du projet de PLUi et de ses objectifs, et que la réglementation a été respectée.
D'autre part plusieurs réunions de concertation ont eu lieu pendant la phase de préparation auxquelles quelques associations ont participé.
Les bulletins des communes ont parfois relayé l'information.

III.2. Sur la procédure de l'enquête

L'enquête publique s'est **déroulée en conformité avec les textes en vigueur** dans l'arrêté du 23 Juillet 2019 (signé par délégation) de Monsieur le 1er Vice Président de la CARENE et des réglementations des codes (code général des collectivités territoriales, code de l'urbanisme, code de l'environnement, et code des transports) applicables pour cette enquête .

Conclusion de la Commission d'enquête :

La commission estime que le nombre de permanences a été suffisant et la durée de l'enquête appropriée pour permettre au public de s'exprimer et de faire émerger les principales problématiques soulevées par le PLUi, (et aussi par le PDU et les zonages EP et EU).

Avec les moyens dématérialisés mis en place pour la consultation des dossiers et le dépôt des observations à tout moment ,et la possibilité de consulter la carte interactive bien établie pour

repérer les parcelles, la commission n'a ressenti ni l'utilité, ni la nécessité de prolonger l'enquête .

Toutes les associations, par la présence suffisante des membres de la commission à chaque permanence ont pu déposer et exposer leurs remarques et/ou demandes.

Les contributions et observations apportées par le public, notamment les associations, ont montré une bonne appropriation des dossiers.

Les moyens complémentaires à la réglementation, notamment la possibilité de déposer ses propres observations via le registre dématérialisé, et la consultation des dossiers en ligne ont été largement utilisés.

III.3 Sur la qualité des dossiers

Les dossiers étaient conformes aux dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement pour lesquels ils se réfèrent.

Conclusion de la Commission d'enquête :

Cependant, comme pour de telles enquêtes les dossiers sont volumineux, le fait d'en avoir disposé sous forme informatique bien en amont du début de l'enquête a permis aux membres de la commission une meilleure appropriation pour répondre aux questions du public ou de les orienter vers les éléments de réponse correspondant à leurs remarques.

Les différentes rencontres avant le début de l'enquête avec les services de la CARENE en charge des dossiers ont permis aux membres de la commission une meilleure compréhension de certaines décisions.

Cependant la commission d'enquête note que pour des dossiers de cette envergure, certaines pièces auraient mérité une synthèse ou un résumé non technique pour faciliter leur compréhension par le public.Le seul résumé non technique existant ne porte que sur l'évaluation environnementale et est inséré dans un document du dossier. Il aurait été souhaitable d'avoir un résumé non technique global du dossier.

Les cartes (papier) graphiques manquaient de repères toponymiques et géographiques, restreignant leur utilisation.

Heureusement la mise à disposition de la carte interactive demandée aux services informatiques de la CARENE par la commission d'enquête lors d'une réunion préparatoire a été un élément précieux lors des permanences pour situer les propriétés des personnes venues se

renseigner ou déposer leurs observations.

III.4 Sur les observations du public et les avis des communes, et les réponses de la CARENE

- **Observations orales :**

Conclusion de la Commission d'enquête :
Les observations orales n'appellent pas de remarque particulière de la commission d'enquête, il s'agit souvent de demande de renseignements, de satisfaction quant au zonage proposé, ou parfois d'approfondissement du dossier en vue d'une déposition ultérieure .

- **Observations écrites (registres, courriers et WEB) :** la Commission a regroupé toutes ces observations sous **13 thèmes** pour en faire **la synthèse:**

N°	THEMES	Nbre obs	N° Observation
1	- Agriculture	**4**	323- 334- 376 - 424
2	- AVAP et Patrimoine	**5**	89, 356, 366, 388 -389
3	-Changements de zonage	**221**	1-2-5-7-10-11-12-13-14-15-17-18-19-21-22-23-24-25-26-28-29-31-34-35-36-37-38-41-42-43-46-47-49-50-52-55-56-57-59-63-64-68-69-70-73-74-75-80-85-96-99-103-105-109-112-113-114-115-118-120-122-123-124-130-131-134-136-139-144-148-149-150-155-157-158-161-162-163-165-167-168-171-172-174-176-177-178-179-180-181-182-184-185-186-187-188-189-192-193-194-202-204-207-210-211-212-216-219-223-226-230-231-232-233-237-238-239-241-242-243-248-249-250-256-258-259-261-263-264-265-267-268-270-272-275-276-277-278-281-283-287-288-289-291-292-296-298-301-302-303-308-310-312-313-315-316-321-322-323-324-330-332-333-334-338-342-343-344-345-346-347-348-353-354-361-362-363-364-366-367-368-370-378-379-380-384-386-396-399-402-406-407-409-410-411-412-414-415-421-422-424-427-428-429-431-436-441-443-446-447-448-451-452-453-454-455-459-461-462-465-466
4	- Chaumières	**14**	61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395- 411
5	-Demandes de renseignements	**62**	4-16-20-30-32-33-40-51-58-75-76-77-81-97-100-105-111-113-116-117-121-125-128-129-132-133-137-138-

			151-152-156-160-173-175-183-195-197-198-203-206-208-209-218-235-243-251-257-260-262-274-302-305-311-357-358-359-387-419-450-457-458-464
6	- Espaces Boisés Classés	**25**	8-26-29-52-55-60-109-191-213-214-215-221-236-239-243-245-269-286-296-316-334-356-366-381-383
7	- Environnement, ZH	**5**	48-297-336-357-438
8	- Emplacements Réservés	**17**	62-159-160-236-240-266-282-284-293-331-356-357-369-398-430-436-448
9	- Habitat	**23**	32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463
10	-Orientation Aménagement et Programmation	**41**	4-44-45-53-65-94-95-98-101-102-117-142-143-144-179-222-235-237-243-244-252-253-254-270-292-294-309-320-340-343-355-356-365-374-375-378-408-418-442-444-456
11	- Règlement écrit	**38**	8 – 9- 110- 122- 147-149-169-228-229-234-246-271-279-280 290-292-294-300-302-314-328-339-349-350-356-357-360-382-385- 397-400-404-408-413-434-444-449-454
12	- Zones d'activités	**12**	23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447
13	- Zones inondables	**4**	3- 72-424-432

Thème n°1 : Agriculture
4 observations: n° 323, 334, 375, et 424.
Une observation d'ordre général a été formulée par un représentant du syndicat agricole « la Coordination rurale ». Les trois autres observations sont plus territorialisées. Elles se rapportent à la ferme « Entre chèvres et choux » située route de Cromlech à Saint-Nazaire et au secteur de Saint Marc sur Mer.

Le représentant syndical relève l'absence de prise en compte par le PLUi :

- des problèmes liés à l'artificialisation des terres hautes (constructions linéaires, lotissements en campagne), notamment les difficultés d'accès aux parcelles, les difficultés de circulation, l'accentuation de la vitesse de montée des eaux,

Réponse de la CARENE :
Les terres hautes constituent un enjeu important pour l'agriculture extensive de marais qui caractérise une partie des exploitations de la CARENE. Désormais et conformément aux dispositions du SCoT qui identifie les gagneries à préserver, un classement en zones agricoles pérennes (AA1 ou AA2) donne une affectation des sols lisible et durable de ces espaces et assure une protection des terres hautes. Au total, 16 gagneries font l'objet de ce classement. Par ailleurs, le PLUi déploie des outils pour conforter les accès à ces gagneries tels que des emplacements

réservés pour l'aménagement du chemin d'accès à la gagnerie, de parcelles exclues de l'enveloppe urbaine permettant ainsi de garantir des accès depuis la voie …

- des difficultés liées aux règlements d'eau et au maintien effectif des niveaux d'eau.

Les niveaux définis par l'Association syndicale de Grande Brière Mottière et par le Syndicat du Brivet sont considérés comme trop élevés pour permettre un entretien convenable par pâturage au printemps dans certaines parcelles. Il en résulte un développement de friches avec toutes les conséquences qui y sont liées.

Réponse de la CARENE :

Les niveaux d'eaux sont aujourd'hui définis par la Commission Syndicale de Grande Brière Mottière, selon les attentes des usagers (pêcheurs, chasseurs, agriculteurs, promeneurs en barques, …). Le Syndicat de Bassin Versant du Brivet travaille actuellement à l'élaboration d'un règlement d'eau. Il s'agit de définir des modalités de gestion des ouvrages hydrauliques qui seront établies en concertation avec les acteurs locaux.

La gestion des niveaux d'eaux ne relève pas directement du PLUi. Néanmoins, par la limitation de l'imperméabilisation, par ces objectifs stratégiques en termes de limitation de la consommation foncière, par le choix d'un développement majoritairement en renouvellement, par la prise en compte du risque inondation, par sa cohérence avec le plan de zonage des eaux pluviales…, le PLUI entend contribuer à une organisation cohérente du territoire intégrant les enjeux liés à l'eau et aux milieux aquatiques.

À partir de ce constat il propose diverses modifications des règlements :

1. Au titre du règlement écrit :
    a. porter à 50 m la distance minimale avec les mares existantes pour les nouvelles habitations,

Réponse de la CARENE :

Les mares font l'objet d'une protection de 3m autour des rives au titre de leur richesse batrachologique avérée ou potentielle et au titre de leur fonctionnalité hydraulique.

Les mares identifiées par l'inventaire des zones humides du SAGE seront identifiées au règlement graphique. Leur destruction est interdite.

    b. s'assurer que les changements de destination ne génèrent pas de diminution des surfaces d'épandage des effluents agricoles,

Réponse de la CARENE :

Pour tout plan d'épandage et selon les effluents, une distance allant de 15 à 100m du bâti est imposée.

Toute activation de l'urbanisation (Zone U ou AU) a un impact sur les surfaces d'épandages (retrait des surfaces et/ ou prise en compte des distances citées ci-dessus).

Il est à noter que le PLUi a diminué de plusieurs dizaines d'hectares les zones AU par rapport à la situation des 10 PLU communaux. Cette décision, si elle n'augmente pas les surfaces d'épandage, permet de sécuriser sur un moyen/long terme plusieurs dizaines d'hectares et de donner de la lisibilité aux entreprises agricoles.

c. interdire le développement du photovoltaïque au sol sur les espaces naturels et agricoles,

Réponse de la CARENE :
Le développement du photovoltaïque n'est envisagé que sur des friches, impropres à l'agriculture. Un zonage spécifique NPv a été créé afin de localiser précisément les projets potentiels. Il s'agit de « développer le solaire photovoltaïque sur des friches, des délaissés n'ayant pas d'intérêt urbain, agricole ou de biodiversité ».

d. interdire de nouveaux accès pour de nouvelles constructions agricoles en zone A,

Réponse de la CARENE :
Nous comprenons que cette observation vise en fait en cas de nouvelle construction agricole à ce que ces dernières soient uniquement édifiées sur des sites déjà desservis. Cette orientation ne répondrait pas a priori à tous les cas de figue que nous pourrions rencontrer.
Aussi la CARENE ne retient pas cette proposition.

e. interdire la création de nouveaux logements de fonction,

Réponse de la CARENE :
Seuls des logements de fonction liés à une exploitation agricole peuvent être créés ; un seul logement est autorisé, éventuellement un second dans le cas d'une exploitation regroupant plusieurs exploitants et nécessitant la présence permanente sur le site.

f. interdire en zone N la construction à moins de 35 m des berges des cours d'eau,

Réponse de la CARENE :
Réponse défavorable pour cette distance de 35m. Mais la CARENE étudie la possibilité d'augmenter cette distance qui pourrait aller jusqu'à maximum 10m autour des cours d'eau identifiés au référentiel unique de la DDTM.

g. créer une nouvelle zone naturelle stricte spécifique au marais de tourbe inondable de Brière et à ses franges avec un zonage NH pour les zones déjà construites,
h. interdire dans cette zone les affouillements, les apports de matériaux non naturels et autoriser la reconstitution de la tourbe qui a brûlé.

Réponse de la CARENE :
Il est essentiel de rappeler que de nombreuses protections s'appliquent sur le marais de Grande Brière Mottière comme par exemple le réseau Natura 2000. La conservation des milieux nécessite en effet des protections réglementaires (sur lesquelles le PLUi prend appui) mais aussi des plans de gestion qui permettent de protéger et de faire vivre les milieux et notamment les tourbières.
Le zonage N du PLUi assure des mesures de protections strictes. Il n'est donc pas apparu utile de créer un zonage ad hoc différenciant la Grande Brière Mottière.

2. Au titre du règlement graphique :
   a. ne pas passer de N en A sauf s'il y a besoin de construire des bâtiments de production agricole,

Réponse de la CARENE :
Le PLUi reconnait le rôle économique de l'agriculture mais également sa contribution à la protection et à l'entretien des espaces naturels. C'est pourquoi, il a été fait le choix d'inscrire en

zone A et non N, des marais et prairies ce qui permet de maintenir l'agriculture de marais, garante de l'ouverture des grands paysages, de l'entretien et de la valorisation des prairies et de préserver l'équilibre fonctionnel entre terres basses et terres hautes.

b. modifier le zonage NA1 de la rue Parmentier à Montoir car la zone est déjà construite,

Réponse de la CARENE :
Au regard de l'absence de potentiel de constructibilité du secteur et de l'exposition aux risques technologiques, la collectivité a proposé ce classement en NA1. Les extensions et les annexes sont permises. Cette disposition apparait pleinement conforme à l'esprit du PPRT de Montoir de Bretagne approuvé le 30 septembre 2015.

c. modifier le zonage UIa de l'île de Brécun à Saint Joachim qui dépasse le parcellaire construit,

Réponse de la CARENE :
Cette zone d'équipement correspond aux besoins de la Commune, il n'est pas envisagé de la réduire.

d. classer diverses zones NQa et une zone NTb en zone N stricte,

Réponse de la CARENE :
Une partie des zones NQ sera réduite pour ajuster ces dernières aux besoins réels. Les surfaces rendues seront essentiellement classées en NA1.

e. revoir le zonage Ula de Québitre qui est considéré comme trop étendu au regard de l'enveloppe urbaine existante.

Réponse de la CARENE :
Plus précisément, cette demande doit être complétée par le fait que le syndicat agricole pointe la présence d'une zone humide et d'une mare à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie sur ce secteur. La collectivité rappelle que sur ces éléments des prescriptions particulières présentes dans les dispositions générales du règlement écrit s'imposent pour assurer leur préservation. Quant à l'enveloppe urbaine de Québitre, il est rappelé que cette dernière est qualifiée d'île au Plan de Parc et qu'à ce titre ce secteur peut faire l'objet de comblement de dents creuses.

Deux observations se rapportent à la ferme « Entre chèvres et choux ». Elles ont pour objectif d'y pérenniser l'activité agricole. Deux sujets principaux sont abordés :

3. le zonage en constructible (UBa1) des parcelles EP 469 et EP 468 peut mettre en cause le chemin d'accès à l'exploitation qui a été réalisé sur ces parcelles, a priori, selon les dires des exploitants, avec l'accord de leurs propriétaires. L'exploitation faisant de la vente directe, l'accès au magasin provisoire de vente se fait également par ce chemin. Un permis de construire pour un nouveau magasin a été accordé.

4. les exploitants ont pour projet d'aménager 15 emplacements pour campeurs en hébergement léger, d'implanter un bloc sanitaire et de développer une activité de ferme

pédagogique. Ils veulent s'assurer que les aménagements discutés dans le cadre du PLU communal seront possibles au regard du règlement PLUi tant au niveau du camping que des constructions (magasin de vente, salle d'accueil, bloc sanitaire) envisagés sur leur exploitation.

Les différents intervenants mettent en avant le besoin de développement de cette exploitation. On peut également relever une sensibilité forte de l'association « Bretagne Vivante » sur le sujet.

Réponse de la CARENE :

Une modification du zonage sera effectuée pour répondre à la première demande (zonage des parcelles EP 469 et EP 468 en AA1). Il s'agit d'une erreur matérielle puisque le PLU zone déjà ces parcelles en A et qu'il n'y avait pas d'intention de faire évoluer ce zonage.

Le règlement AA1 sera modifié pour autoriser l'installation d'hébergements légers de type camping à la ferme. La CARENE précisera, par ailleurs, une limite de taille soit en surface soit en nombre d'emplacements.

La dernière observation se rapporte au secteur de Saint Marc sur Mer. Elle propose de modifier le zonage 2AUa du PLUI en AA2 afin de conserver à ce secteur une fonction de prévention des inondations et d'étendre la zone du PEAN existant à Saint-Nazaire au secteur de Saint-Marc-sur Mer.

Réponse de la CARENE :

La demande d'évolution de zonage concerne la future zone d'urbanisation du Crêpelet à Saint-Marc que la collectivité souhaite maintenir compte tenu de ses enjeux au PLH. L'enjeu inondation sera naturellement étudié dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation ; le futur aménageur devra établir un dossier Loi sur l'eau qui précisera les modalités de prise en compte des inondations, de rétentions des eaux pluviales, de prise en compte le cas échant des zones humides etc… ce sera donc en phase pré opérationnelle que le porteur de projet devra intégrer l'ensemble des sujétions permettant d'urbaniser ce secteur.

Il est noté la suppression de la zone du Val des Frémaudières qui restitue des surfaces importantes à la zone agricole sur le plateau de Saint-Marc.

Le PLUi ne peut pas créer un PEAN dont la mise en place relève d'une procédure à conduire par les Départements. La CARENE confirme tout l'intérêt de cet outil pour sécuriser les parcs d'activités agricoles et, bien que le PLUI ne soit pas à ce stade l'outil adapté pour mettre en place un PEAN, elle confirme que le « plateau agricole littoral » mériterait ce niveau de protection.

Conclusions de la Commission d'enquête sur le thème Agriculture

La commission note :

- la prise en considération par la CARENE de l'importance des terres hautes pour l'agriculture , ainsi que d'une gestion concertée des niveaux d'eau pour les zones de marais, bien que cette dernière n'entre pas dans ses compétences.

-que les difficultés soulevées pour l'activité de la ferme « entre chèvres et choux » sont prises en compte avec modification de l'enveloppe urbaine et du règlement pour permettre sous conditions l'installation d'hébergements légers.

- la volonté de la CARENE de préserver et développer l'agriculture péri-urbaine , notamment par l'extension du PEAN sur le plateau agricole littoral.
La commission prend acte des positions de la CARENE sur les propositions de modifications du règlement.

Thème n°2 : AVAP et Patrimoine
5 observations : n°89, 356, 366, 388 et 389.

La 1ère de ces observations signale une erreur d'identification du bâtiment recensé au titre de l'architecture balnéaire sur la parcelle DM 363 commune de Saint Nazaire, en tant que fabrique de jardin. Il s'agit pour l'intervenant de l'ancien phare de Porcé.
La fiche sera corrigée.

La 2éme observation se rapporte à la parcelle AD 215 commune de Pornichet. L'intervenant:

- demande une modification de l'AVAP existante pour :
  - revoir le recensement des arbres remarquables qui ne correspond pas à une réalité,
  - définir des prescriptions adaptées pour la rénovation du bâti,
- s'oppose au classement en EBC de sa parcelle qui a un caractère principal de jardin et n'est pas boisée sur sa partie centrale.

Une AVAP est mise en place grâce à une procédure spécifique ; il n'est donc pas possible de la modifier au travers du présent document. Par ailleurs, une modification du document d'urbanisme communal avait déjà déterminé des éléments de projet pour ce secteur qui ne sont pas réinterrogés dans le PLUi.
La parcelle AD 215 est située dans le secteur balnéaire de l'AVAP : le bâti y est repéré en tant que bâtiment balnéaire de qualité en bon état, le jardin est classé en tant que jardin remarquable caractérisé par la présence de pins et cupressus (classement de l'ONF), les clôtures sur rue av Péroche et av Jeanne d'Arc sont repérées en tant que clôtures de qualité à préserver
Le classement de la parcelle en EBC dans le PLUi est donc cohérent avec l'orientation du PADD visant à préserver le patrimoine bâti et paysager des communes et est un outil complémentaire et compatible avec à l'AVAP.

La 3ème observation émane de l'association PROSIMAR et se rapporte au territoire de la commune de Pornichet. L'association :

- considère que le zonage PLUi ne reflète pas une volonté de maintenir le caractère balnéaire et touristique de Pornichet, ni le souci d'avoir des zones arborées importantes,

Le zonage et le règlement du PLUi ont été élaborés sur la base d'une analyse des tissus, des paysages, du patrimoine et en tenant compte des plans locaux d'urbanisme (PLU) des dix communes. Le PLUi propose ainsi différents zonages dans un souci de préservation des caractéristiques de chaque tissu tout en permettant une évolution adaptée. Ainsi, sur la partie littorale de Pornichet, le caractère balnéaire et touristique de la commune est affirmé au travers de différents secteurs d'habitat ; la distinction est faite entre ceux qui se situent dans un contexte très

urbain et ceux qui présentent une dimension patrimoniale par la qualité du bâti architectural et de la perméabilité paysagère des sites.
Le PLUI maintient les outils mis en place par le PLU actuel pour préserver les arbres (ex périmètres DP coupes et abattages d'arbres, règlement écrit spécifique au patrimoine naturel …). Le PLUI est également l'occasion de développer d'autres outils de protection avec notamment la mise en place du protocole de préservation des arbres pour les opérations de plus de 2 logements et annexé au règlement écrit du PLUi.

- constate que le règlement graphique ne reproduit pas le plan d'application du règlement de l'AVAP,
- constate l'absence d'intégration expresse du règlement de l'AVAP dans le contenu du PLUi,

L'AVAP de Pornichet constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux autorisations d'urbanisme. Pour éviter d'alourdir, le document graphique et littéral, l'ensemble des pièces constitutives du dossier est mis en annexe (dossier n°6). L'AVAP est également prise en compte dans le règlement du PLUi et les OAP pour assurer une cohérence des 2 documents (notamment mise en place de règles spécifiques tenant compte de l'AVAP ex : dérogations possibles aux règles d'implantation pour mettre en valeur le patrimoine).

- réitère sa proposition d'identifier une zone balnéaire verte et bleue, maintenant les espaces boisés actuels, sans possibilité d'augmentation de l'espace bâti actuel, comprenant le centre ancien, le bord de mer au sud-est des ports, les quartiers de Bonne-Source et de Sainte Marguerite,

Ces secteurs historiques font l'objet de zonages spécifiques dans lesquels les règles de constructibilité ont été définies pour préserver l'ambiance de ces quartiers. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (DP) et près de 120 jardins supplémentaires ont été classés en EBC.

- réitère sa demande d'une trame verte et bleue dédiée aux EBC en limite de Sainte Marguerite et de Saint Marc,
- demande une politique de l'arbre pour protéger les espaces boisés en cas de division parcellaire,

Le PLUI maintient les outils mis en place par le PLU actuel pour préserver les arbres (ex périmètres DP coupes et abattages d'arbres, règlement écrit spécifique au patrimoine naturel …). Le PLUI est également l'occasion de développer d'autres outils de protection avec notamment la mise en place du protocole de préservation des arbres pour les opérations de plus de 2 logements et annexé au règlement écrit du PLUi
La collectivité, en accord avec la Commune, émet un avis favorable pour classer en EBC une partie de la parcelle située à l'angle des avenues des pervenches et des lavandes suite à une visite sur place constatant la présence d'une trame arborée constituée de 11 arbres (voir observation suivante dans le thème EBC).

- demande pour le patrimoine bâti un renvoi explicite au classement des bâtiments remarquables établi dans l'AVAP,

L*'AVAP est annexée dans son intégralité au PLUi, y compris le classement des immeubles.*

- constate que la coupure d'urbanisation no 39 prévue entre Sainte Marguerite et Saint Marc

n'apparaît pas au règlement graphique du PLUi,
Au regard de l'ensemble des prescriptions existantes à reporter sur le plan de zonage et afin de garantir la lisibilité de l'information, la collectivité a fait le choix d'une cartographie propre à l'application de la Loi Littoral dont il est rappelé que les prescriptions s'imposent aux autorisations d'urbanisme.

- demande la recherche d'une correspondance entre le zonage PLUi et les limites du document graphique AVAP.

L'AVAP est annexée dans son intégralité au PLUi, y compris le classement des immeubles.

A l'appui de ces différentes constatations et demandes, le document remis par l'association est argumenté et présente des exemples concrets notamment au niveau des zonages.

Les deux dernières observations se rapportent aux ensembles urbains identifiés comme remarquables situés Boulevard du Général de Gaulle à Saint Nazaire. Les intervenants se félicitent de ce classement, demandent qu'il soit conservé, mais s'interrogent sur le périmètre d'application. Ils souhaitent en effet que les jardins attenants aux habitations y soient intégrés afin de conserver le type d'urbanisation existant.
L'identification et la prescription ne concernent que les bâtiments de la reconstruction. Une réflexion est engagée pour la mise en œuvre d'une AVAP qui pourra compléter ce dispositif.

Conclusions de la Commission d'enquête :
La CARENE précise :

- ***que la mise en place d'une AVAP résulte d'une procédure spécifique et qu'elle n'est pas modifiable au titre du PLUi,***
- ***que le classement en EBC de la parcelle AD 215 du secteur balnéaire de Pornichet est cohérente avec l'orientation du PADD visant à préserver le caractère bâti et paysager existant,***
- ***que le PLUI propose des zonages dans un souci de préservation des tissus existants tout en permettant une évolution adaptée ce qui est notamment le cas pour le secteur balnéaire et touristique de Pornichet,***
- ***que le PLUi maintient les outils de préservation des arbres en place dans les PLU existants,***
- ***que l'AVAP constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux autorisations d'urbanisme et qu'elle est annexée dans son intégralité au PLUi, y compris le classement des immeubles,***
- ***que la coupure d'urbanisation n° 39 est bien prévue au dossier, qu'elle est préservée, même étendue et que l'OAP du Petit Canon n'a pas pour objectif de la réduire mais seulement de déterminer une lisère structurée pour son périmètre .***

A partir de ces constats la commission d'enquête prend acte d'une volonté de préservation du caractère bâti et paysager du territoire, démarche à laquelle elle apporte tout son soutien.

Thème n°3 : Changement de zonage

221 observations
La commission d'enquête a répertorié les 221 observations concernant ce thème et en a fait la synthèse consultable (pour l'établissement du Mémoire en réponse) dans l'annexe 1 du PV.
Elle a, dans le tableau ci-dessous, listé les numéros de toutes ces observations, selon 3 critères en fonction de la géolocalisation des parcelles concernées, notamment selon leur situation par rapport aux zones urbaines envisagées dans le PLUi.

Toutes les observations, dans chacun des 2 premiers critères ci-dessous, doivent être étudiées: les demandes appellent des éléments de réponses précis et détaillés qui seront analysés par la commission avant d'établir ses conclusions et donner son avis.

La commission d'enquête remarque que le public n'a pas toujours compris l'établissement du zonage, le découpage dans certaines zones notamment dans les hameaux où se situent parfois des dents creuses qui sont inexploitables pour l'agriculture.

Dans le 3ème critère, il s'agit, pour la commission, de cas particuliers dans un même zonage qui concernent parfois des oublis, des rectifications et des évidences, qu'il y a également lieu d'étudier

Critères de répartition	Numéros des observations	Nombres d'observations
Changement de zonage de A ou N en U	1-2-5-7-10-12-13-19-21-22-24-26-29-31-36-37-38-41-42-43-46-47-49-50–55-56-63-68-70-73-74-75-80-96-99-103-105-109-112-113-115-118-120-122-124-130-136-139-144--149-161-163-165-167-168-171-176-179-181-182-185-187-204-210-211-216-226-230-231-232-233-237-238-239-241-243-248-249-250-256-258-261-263-264-265-270-272-275-277-278-291-292-296-298--315-316-321-322-324-330-333-342-343-344-346-348-361-366-367-378-379-396-399-406-407-409-411-412-414-415-421-424-436-441-446-447-448-452-453-459-461-462-466	132
Changement de zonage (proximité zone U, inclusion partielle en zone U, besoin d'expliciter les limites de zones...	11-14-15-17-18-25-28-34-35-57-59-64-69-85-114-123-131-134-148-150-155-157-158-162-172-174-177-178-180-184-186-188-189-192-193-202-207-212-228-242-259-267-268-276-281-283-287-288-301-303-308-310-313-332-338-345-353-354-362-363-364-368-370-402-410-427-428-429-451-454-455-465	72
Cas particuliers : Autres changements de zonage (U vers U, AU vers U, N vers UE...)	23-52-194-219-223-289-302-312-323-334-347-380-384-386-422-431-443	17
Totaux		221

Réponse de la CARENE :

Les observations sont réparties selon trois types :

1 Demandes de changement de zonage de parcelles classées, au PLUi, en zone agricole ou naturelle, pour qu'elles passent en zone urbaine (donc constructible). Ces observations interrogent la cohérence des zonages.

Les zonages découlent de la caractérisation des secteurs bâtis de l'agglomération. En fonction de leurs caractéristiques, ils peuvent être considérés comme zone agglomérée, village, île, hameau ou écart,

2 Demandes de changement de zonage lié à la définition du périmètre de l'enveloppe urbaine (proximité de la zone urbaine, inclusion partielle en zone urbaine…).

3 Cas particuliers dont le classement interroge selon le contexte local. Ces dernières sont analysées plus finement au sein de ce mémoire en réponse (cf. 17 remarques ci-après)

Dans les délais impartis, il est apparu difficile à la collectivité de répondre précisément à l'ensemble des demandes individuelles. En effet il importe d'examiner, au cas par cas les diverses situations pour l'étape de l'approbation du PLUi. Cet examen sera conduit à l'aune de la méthodologie employée et développée par le SCoT pour définir l'enveloppe urbaine.

La CARENE souhaite donc rappeler ici les principes méthodologiques et les cohérences développées pour élaborer le PLUi. Il est aussi rappelé que l'examen des demandes sera bien entendu fondé sur le respect de ce cadre de cohérence.

1 / Changement de zonage lié aux possibilités de construire en zone agglomérée, village, île, hameau ou écart,

Le SCoT affirme comme objectif de réduire la consommation foncière en extension urbaine et donc de lutter contre l'étalement urbain. Par conséquent, l'un des défis du PADD est d'organiser spatialement le territoire tout en maintenant un équilibre et une solidarité entre les communes. Ainsi, les orientations choisies visent à recentrer le développement sur les zones agglomérées et à limiter la constructibilité à la campagne.

Les agglomérations sont définies comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain. Les agglomérations peuvent étendre leur enveloppe urbaine.

Le rapport de présentation liste les agglomérations.

Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, un ou plusieurs commerces de proximité ou services publics, même si ceux-ci n'existent plus compte tenu

de l'évolution des pratiques de consommation et des modes de vie.

Seuls les 4 villages identifiés par le SCOT peuvent faire l'objet d'une extension de l'urbanisation :

Le village de la Morandais à Besné,

Le village de Revin à Donges,

Le village de La Pommeraie à Donges,

Le village des Forges à Pornichet.

Les autres villages peuvent être densifiés au sein de leur enveloppe urbaine (construction possible en dents creuses).

Les îles constituent l'une des formes d'urbanisation remarquable du territoire de l'agglomération de Saint-Nazaire. La structure annulaire, avec la présence des levées et gagneries, répond à une logique propre liée au caractère insulaire de la « Brière des îles ». Parmi les îles, trois d'entre elles sont dotées d'extension ; elles sont identifiées au SCoT :

l'île d'Aignac à Saint-Joachim

l'île d'Aisne à Trignac

l'île de Trembly à Trignac

Les autres îles identifiées au Plan de Parc peuvent être densifiées (construction possible en dent creuse).

Les hameaux ont été définis par le SCoT comme un « ensemble d'habitations groupées, qui ne constituent pas un noyau urbain fonctionnel. La juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire et non constituée n'est pas considérée comme un hameau. »

Les hameaux peuvent être densifiés (constructions possibles en dents creuses) au sein de leur enveloppe urbaine. Le PLUi a fait l'exercice d'identifier et de justifier les hameaux de son territoire.

Ainsi, afin d'être compatible avec le SCoT et de mettre en œuvre la stratégie d'aménagement du PLUi qui est d'être moins consommatrice d'espace et plus économe, seuls les agglomérations, les villages, les îles et les hameaux peuvent accueillir de nouvelles constructions. L'objectif est bien de préserver les campagnes, l'activité agricole et de lutter contre l'étalement urbain. Par conséquent, les autres groupements bâtis se situant dans les secteurs agricoles et naturels ne peuvent plus s'étendre, seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées. Il s'agit donc d'écarts et répondent à la définition qui en est faite par le SCOT : « L'écart se caractérise par la présence d'une ou plusieurs habitations isolées. Il peut être groupé comme linéaire et comprend des dents creuses ». Dans les écarts les dents creuses ne peuvent pas être construites.

2 Changement de zonage/ définition de l'enveloppe urbaine

Selon le SCoT, l'enveloppe urbaine ne peut pas être étendue dans les secteurs hors agglomération et villages et îles identifiés par le SCoT (cf. partie 1)

Le SCoT Nantes-Saint-Nazaire définit l'enveloppe urbaine comme suit : « l'enveloppe urbaine correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent… Ces espaces urbanisés concernent les espaces artificialisés à vocation résidentielle, économique ou commerciale ainsi que les villages et hameaux. Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés….

La méthodologie appliquée par le PLUi de la CARENE pour définir ces enveloppes est la suivante :

- Suivi du tracé parcellaire des entités déjà urbanisées constituant les espaces urbains.
- Émancipation de ce tracé lorsque l'emprise foncière du bâti ne couvre qu'une infime partie de la parcelle ou de l'unité foncière.
- Ne sont pas incluses dans l'enveloppe urbaine : les enclaves non urbanisées de plus de 5 hectares, les dents creuses possédant une profondeur moins importante que la largeur de leur façade sur voie. Le tracé de l'enveloppe urbaine peut inclure des enclaves (toujours inférieures à 5ha). Le parti-pris est de créer une enveloppe qui montre la continuité de l'urbanisation, ainsi des échangeurs sont par exemple intégrés dans l'enveloppe urbaine, ou des espaces naturels situés au sein d'espace urbain. Si l'enveloppe urbaine dessine la tâche artificialisée du territoire, elle ne préjuge pas de manière systématique d'un futur zonage en zone urbanisée dans le PLUi.

Son dessin s'appuie sur la BD MOS de 2016, la BD MOS identifiant les espaces artificialisés. Puis, elle a été retravaillée afin de tenir compte de la définition du SCoT. Enfin, elle tient compte des particularités urbaines et paysagères du territoire (île de Brière par exemple).

3 Cas particuliers :

Observation 23 : Sera traitée dans le thème 12 sur les zones d'activités.

Observation 52 : La collectivité n'est pas favorable à la création d'un nouveau projet de terrain de loisirs. Le périmètre de l'EBC sera diminué en le limitant au fond de la parcelle BH 103.

Observation 194 : la délimitation du camping Bugeau sera modifiée

Observation 219 : Sur le Parc Louis Mahé, la collectivité maintient son projet urbain qui a fait l'objet d'une modification approuvée le 28 juin 2016.

Observation 223 : La demande de Montoir de Bretagne sera intégrée dans le PLUi approuvé.

Observation 289 : Le classement est lié à la méthodologie exposée ci avant par rapport aux « possibilités de construire en zone agglomérée, village, île, hameau ou écart ».

Observation n°302 : Erreur d'identification, les deux maisons constituant un seul et même bâti feront l'objet du classement en bâti de qualité patrimoniale.

Observation n°312 : Choix du maintien de la zone 2AU

Observation n°323, 334 : Traitées dans le Thème 1 – Agriculture.

Observation n°347 : Non traitée car l'observation a été remplacée par l'observation n°380.

Observation n°380 : Annule et remplace l'observation n°347.

Le « village golfique » regroupe le parc de loisirs classé en NQa autour duquel gravite un ensemble d'habitations classées en zone UHa2 et UHb (qui deviendrait UHb1) le tout composant le village. Ces secteurs jouxtent deux résidences de tourisme dont la majeure partie des logements est déclarée en résidence principale ; c'est pourquoi, conformément à la proposition des services de l'Etat, elles seront réintégrées dans cet ensemble. Cependant, un sous-secteur (UHb2) sera créé spécifiquement pour ces anciennes résidences de tourisme afin d'y interdire tout nouveau logement. Seuls les extensions et les changements de destination seront autorisés. L'objectif étant de préserver ce milieu et de ne pas venir l'intensifier.

Observation n°384, 386, 422 : A examiner dans le cadre des demandes de changement de zonage liées à la définition de l'enveloppe urbaine.

Observation n° 431 : Traitée dans le Thème 12 – Zones d'activités.

Observation n°443 : La collectivité est favorable au changement de zonage pour permettre le développement de l'activité.

Conclusions de la Commission d'enquête :

La commission note que la CARENE a répondu à certains cas particuliers.
Cependant dans l'observation 422 il apparaît que la demande présentée ne modifie pas la définition de l'enveloppe urbaine.
La commission estime que l'observation n°52 mériterait un ré-examen complémentaire au vu du projet présenté par les déposants qui nécessiterait un changement de zonage.
La commission a bien pris note des critères qui ont permis la différenciation des villages, des hameaux, des îles ainsi que la définition de l'enveloppe urbaine . Cependant elle demande à la CARENE d'analyser toutes les observations portant sur les changements de zonage pour s'assurer de la juste application de ces critères.

Thème n°4 : Chaumières
14 observations : n° 61 – 66- 135-127-140-153-205-227-295-304-329-359–395- 411.
Elles proviennent de particuliers, bien souvent adhérents d'associations notamment l' Association des Propriétaires de Chaumières de Brière (APCB) ou du Collectif des propriétaires de chaumières de Saint-Joachim (avec pétition signée de 91 personnes) ; les observations des particuliers s'étant exprimés individuellement font les mêmes remarques et les mêmes demandes que celles des associations.
Ces observations sont toutes argumentées avec des documents dans lesquels sont expliquées les problématiques des toits des Chaumières.

Pour l'APCB :
- l'origine des problèmes avec les études effectuées et en cours,
- l'utilisation d'un produit non labellisé,
- la non implication des administrations.

Les documents mentionnent également que le PLUi ne prend pas en compte les risques.
L 'APCB demande la suspension de l'obligation de couvrir les toitures en chaume.

Pour Le collectif des propriétaires de chaumières à Saint Joachim :
Le PLUi intègre des "obligations chaume" conformément à la charte du Parc Naturel Régional de Brière et en tant qu'habitants de Saint-Joachim, les propriétaires de chaumière sont garants d'un riche patrimoine historique et architectural valorisant le territoire ;

Ce collectif attend le soutien des collectivités territoriales et de leurs élu(e)s, et demande de prendre en compte les exigences suivantes :
1 que les collectivités, en particulier la CARENE, soient plus exigeantes pour aider les propriétaires à obtenir du chaume de qualité assurant une durée de vie plus longue, en absence actuelle de normes et de DTU,
2 qu'avec les "obligations chaume", le PLUi intègre un "plan de financement chaume" afin d'apporter des soutiens financiers conséquents et non discriminants aux propriétaires (Il dit que cette « discrimination » est clairement évoquée dans l'annexe 12 « Charte 2014/2026 » en page 39),
3 que le PLUi intègre des critères permettant de répondre positivement au souhait de certains propriétaires de pouvoir changer leur toiture en ardoise face aux détériorations actuelles, considérant que certaines chaumières sont répertoriées avec obligation de conserver la contrainte de recouvrir en chaume mais qu'il n'y a plus d'harmonie sur le territoire.

<u>Nota :</u> Après la permanence du 6 Septembre à Saint Joachim, les membres de la Commission se sont déplacés avec le Président de l'association APCB chez un particulier impacté pour constater cet état de fait.

Réponses de la CARENE :
Le SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire au travers du document graphique du DOO intitulé « Affirmer le paysage comme armature du projet d'éco-métropole / Orientations issues de la Charte du PNRB » identifie 10 secteurs emblématiques sur le territoire de la CARENE où il convient de « Préserver et valoriser les secteurs de chaumières ».
La Charte du PNRB précise que « les communes préservent le patrimoine de chaumières situé dans les secteurs identifiés au plan du Parc dans les documents locaux d'urbanisme et au travers d'outils de protection ». Il appartient donc aux EPCI de décliner des dispositions de préservation dans leurs documents d'urbanisme.
Dans un rapport de compatibilité, le PADD du PLUi débattu en octobre 2017 exprime la volonté de préserver et de valoriser les secteurs de chaumières emblématiques afin de préserver le paysage et le patrimoine briéron porteur d'une identité forte pour le territoire.

Dans l'exercice que représente la traduction règlementaire de cette orientation, les élus se sont trouvés confrontés à la prise en compte du phénomène de dégradation prématuré des toits de chaume et ont dû assurer la compatibilité du futur document d'urbanisme intercommunal avec les documents de normes supérieures alors que les conditions de pérennité du matériau ne sont pas aujourd'hui garanties. En cela, le PLUi dans sa version arrêtée a circonscrit l'obligation de préservation du toit de chaume en cas de réfection aux 10 secteurs identifiés au Plan de Parc.

Suite à l'enquête publique, la CARENE confirme sa position de maintenir l'obligation de protection des toitures en chaume aux seuls secteurs identifiés au SCoT.
Par ailleurs, conformément à la demande du PNRB d'identifier les bâtiments qui doivent conserver leur toit en chaume en les faisant apparaître sur le plan de zonage pour faciliter la compréhension de la règle par les propriétaires et faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols, la CARENE retient l'inventaire proposé selon deux catégories de chaumières (patrimoniales et identitaires) et le considère, après vérification, cohérent et complet. Cette identification répond également à l'avis des services de l'Etat qui préconise une intégration des dispositions dans les zonages concernés plus efficace et protecteur.
À noter que dans le cadre de son avis municipal, la Commune de Saint-André des Eaux souhaite préserver les chaumières sur l'ensemble de son territoire au titre des chaumières patrimoniales et identitaires en complément des secteurs issus du SCoT. L'inventaire transmis par la Commune sera également retranscrit au règlement graphique et ces chaumières identifiées feront l'objet de l'obligation de conservation de leur toit de chaume.
Pour le cas des annexes, la CARENE maintient la recommandation pour ce type de bâti, malgré l'intérêt patrimonial reconnu et indique que la définition d'annexe sera précisée.
Il convient de rappeler que le PLUi peut contenir exclusivement des règles d'urbanisme et non des politiques d'aides publiques ou des recommandations et prescriptions techniques qui relèvent du code de la construction mais au regard des nombreuses interrogations et contributions émises lors de l'enquête publique, la collectivité précise les éléments de politique publique suivants :

A l'occasion du présent mémoire en réponse, la collectivité réaffirme que la mise en œuvre du document sera assortie d'un dispositif d'aides. En effet, afin de soutenir les propriétaires en secteur « chaume obligatoire » et impactés par une dégradation prématurée de leur toiture, les élus de la CARENE souhaitent préciser dans le PLUI le cadre du dispositif d'aide qu'elle ambitionne de mettre en place. Les grands principes sont exposés ci-après :
Préambule :
De 1970 à 2010, des aides financières pour préserver/reconstituer le patrimoine des chaumières ont été versées par l'Etat, le PNRB, la Région et la CARENE permettant de restaurer un patrimoine en ruines jusqu'à en faire un atout touristique.
D'autres aides sont disponibles (CITE et aides « économie d'énergie » de l'ANAH, Fondation du Patrimoine) mais demeurent restrictives (labellisation RGE de l'artisan chaumier par exemple) et insuffisantes au vu du montant de réfection d'une toiture de chaume.

Les grands principes :
Le dispositif en préparation vise à préserver un patrimoine existant impacté par une dégradation prématurée par le champignon. Le dispositif à créer devra être cohérent, homogène et équilibré

sur l'ensemble du territoire du Parc, que ce soit en termes de critères mais également de subventions allouées. Chaque collectivité (EPCI) aura la charge de gérer les dossiers sur son propre territoire.
Le dispositif sera potentiellement cumulable avec les autres aides des différents partenaires.
Critères d'attribution
Le dispositif apportera une aide aux propriétaires de chaumières dans les secteurs avec chaume obligatoire. La question de la prise en compte des chaumières en dehors de ces secteurs sera examinée sans présager à ce stade des niveaux de prises en compte.
Le cas des annexes sera également examiné.
Le dispositif s'appuiera sur la réalisation de diagnostics préalables permettant de déterminer le caractère et le niveau de la dégradation et de préconiser la nature des travaux de réfection à conduire. Il devra être réalisé par une expertise indépendante, soit suite à une consultation, soit suite à un appel à manifestation d'intérêt si plusieurs opérateurs sont en capacité de répondre. Ces professionnels devront pouvoir attester de la qualité du roseau posé (taux de sel, taille de coupe, taux d'humidité) et « labellisé ou charté » respectant les règles et bonnes pratiques en cours d'édification.
Dans tous les cas un cahier des charges devra être respecté et un modèle de rapport de préconisations établi.
Le niveau de sa prise en charge sera également examiné par les co-financeurs potentiels qui seront interrogés.
Nature des travaux subventionnables
Le financement de travaux de réfection s'appliquera sur les couvertures en chaume prématurément dégradées par des micro-organismes (phénomène identifié), les toitures les plus atteintes seraient a priori prioritaires au dispositif.
Ce seront les travaux prescrits par le diagnostic. Il pourra s'agir de réfections partielles (traitement des fissures) ou totales (dépose et repose d'un toit de chaume neuf) ?
Il sera examiné la prise en compte de critères supplémentaires : épuisement de la garantie décennale, entretien ou non de la toiture, …)
En revanche, il n'a pas vocation à subventionner les nouvelles constructions, un bien mal-entretenu, les toits « avec un vice de construction ».
Calcul de l'aide
Elle s'adressera aux propriétaires occupants, une modulation selon les niveaux de revenu sera examinée.
La question de l'éligibilité des propriétaires bailleurs et des résidents secondaires fera également l'objet d'un examen spécifique.
Des simulations et différents scénarios d'aides seront étudiés et soumis à arbitrage des co-financeurs potentiels.
Moyens
- *Le Parc a vocation à coordonner pour l'ensemble de son territoire l'ensemble des interventions. A ce titre, la CARENE souhaite que la mise au point d'une telle politique publique soit construite en cohérence avec les EPCI du Parc concernés par cette disposition de préservation des chaumières induites par l'application de la Charte.*
- *Le Parc conserverait l'animation territoriale du dispositif et assurerait les missions de sensibilisation/communication.*

- *Le dispositif serait limité dans le temps de façon à mettre en place les bonnes pratiques, voire ajustable, après une période expérimentale marquée d'un bilan.*
- *Chaque EPCI aurait en charge l'instruction des dossiers sur son territoire, les EPCI étant habilités et outillés pour le suivi des aides à l'amélioration de l'habitat privé ancien sur leur territoire.*
- *Nécessité d'entretien d'une base de données commune détenue par le Parc pour évaluer l'impact des mesures prises.*

Enfin, face au phénomène grandissant de dégradation prématurée des toitures de chaumières, le PNRB a lancé en 2017, un plan d'actions pour comprendre et résoudre la problématique. En 2018, des études ont permis d'identifier les causes et d'engager un travail de structuration de la filière avec les professionnels.
Début 2019, des rencontres européennes ont permis de décrire les solutions techniques concrètes multifactorielles pour la préservation des toits de chaume :
- *un roseau de qualité suffisante (faible taux de sel notamment)*
- *bien mis en œuvre*
- *bien entretenu permettant de limiter la rétention d'eau/d'humidité et donc le développement fongique.*

La collectivité rappelle qu'elle s'implique pleinement comme acteur des démarches de connaissance du phénomène fongique et de structuration d'une filière chaume pilotées par le PNrB

Conclusions de la Commission d'enquête :

La commission note avec intérêt la prise en compte par la CARENE du problème des chaumières et de son engagement dans les démarches de résolution , et d'accompagnement .

Thème n°5 : Demandes de renseignements

62 observations : n° 4-16-20-30-32-33-40-51-58-75-76-77-81-97-100-105-111-113-116-117-121-125-128-129-132-133-137-138-151-152-156-160-173-175-183-195-197-198-203-206-208-209-218-235-243-251-257-260-262-274-302-305-311-357-358-359-387-419-450-457-458-464.

Conclusions de la Commission d'enquête :
La commission d'enquête note que :
Les sujets ayant fait l'objet du plus grand nombre de demandes de renseignements sont:
- Le zonage et les possibilités de construire: 28,
- Le règlement écrit : 13,
- Les OAP : 9.
D'autres sujets ont été abordés, mais de façon plus limitée (1 à 3 fois) : plan de déplacement urbain, espace boisé classé, emplacement réservé, eaux usées, inondation, chaumière et habitat.
Il faut noter que pour obtenir des renseignements, les habitants de la CARENE ont privilégié le vecteur des mairies, notamment lors des permanences assurées par les commissaires enquêteurs

Thème n°6 : Espaces Boisés Classés (EBC)

25 observations n° 8-26-29-52-55-60-109-191-213-214-215-221-236-239-243-245-269-286-296-316-334-356-366-381-383

Réponses de la CARENE :

A la faveur de l'examen des demandes relatives aux EBC, la collectivité a constaté une erreur matérielle sur ce thème. En effet des EBC sont manquants du plan de zonage sur le littoral nazairien (environ 3ha). Or, ce classement est important puisqu'il constitue l'un des éléments de protection de ce secteur soumis à très forte pression foncière. Ainsi, dans le PADD il a été qualifié de « milieu littoral, dont la valeur écologique et paysagère doit être impérativement préservée ». Comme, la collectivité a pu l'indiquer dans le dossier de CDNPS, les espaces boisés constituent également un élément majeur de la mosaïque paysagère identifiée dans le diagnostic du PLUi. Par conséquent, le PLUi classe en EBC les boisements et haies nécessitant une protection stricte du fait de leur appartenance à des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques, des espaces boisés significatifs de la loi littoral, les espaces boisés importants au regard de leur surface et de la qualité du boisement. C'est pourquoi, il semble important à la collectivité de rectifier cette erreur matérielle.

Les parcelles concernées sont numérotées 184 YH 155, 154, 153, 152, 149, 151, 148, 159, 160, 161, 150, 157, 158, 156, 162, 167, 166, 164, 165, 339 et 184 YD 19. La CARENE précise qu'il s'agit de la reprise des EBC existants déjà au PLU de la Commune.

La préservation du végétal, des haies bocagères, du patrimoine boisé et des éléments arborés identitaires, constitutifs du réseau écologique et fonctionnel de la trame verte et bleue représente un enjeu majeur pour la CARENE. Le développement du territoire doit s'inscrire dans sa mosaïque paysagère.

Il s'agit donc à la fois de protéger ces éléments en limitant les aménagements, constructions et installations et d'assurer la mise en valeur des sites par le respect de la composition paysagère existante.

Pour y répondre au mieux, le PLUi a identifié différentes typologies d'espaces boisés ou d'arbres auxquelles ont été associées des prescriptions particulières.

- *D'une manière générale, tous travaux ayant pour objet de modifier ou détruire un élément de paysage, identifié dans le PLUi et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17 du même code.*

Les EBC : une protection stricte

Les bois, bois humides, boisements et haies appartenant à des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques, les éléments boisés aux enjeux paysagers forts et de fonctionnalité hydraulique du bocage, les espaces boisés significatifs de la loi littoral, les espaces boisés importants au regard de leur surface et de la qualité du boisement, certains arbres isolés du fait de leur qualité ont été classés en EBC.

Les EBC sont régis par l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les arbres isolés protégés en tant qu'EBC font l'objet d'une prescription supplémentaire : aucune modification ne pourra être autorisée dans

l'environnement proche de l'arbre dans un rayon égal à celui du houppier.

Les autres éléments de paysage et environnementaux à préserver : application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
Pour les sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, l'application de cet article permet de définir des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.
Ces éléments de paysage à protéger doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires, de sécurité, ou de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, de modifications des pratiques agricoles, et d'accès à une parcelle. En cas d'arrachage, par exemple, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite en mesure compensatoire (linéaire supérieur ou équivalent) et de manière à remplir une fonction similaire. Ils doivent être pris en compte lors de la réalisation de projets.

Les parcs et ensembles paysagers
Cette catégorie regroupe les espaces non bâtis, publics ou privés dont le caractère ornemental et symbolique accompagne la dimension patrimoniale d'un édifice (parcs, allées plantées de propriétés, jardins de presbytère, abords de monuments religieux…), et les jardins/espaces publics qui jouent un rôle paysager et social reconnu sur le territoire ; ces derniers peuvent être aménagés et offrir un espace de loisir, de détente.

Seuls les constructions, installations et aménagements respectant la composition paysagère sont autorisés.

Les haies, les arbres individuels, les alignements d'arbres et les espaces boisés répertoriés :

> Les arbres
Trois types de protection ont été mises en place selon les caractéristiques et « l'intérêt » des arbres répertoriés. Ainsi, une distance d'implantation différente est imposée afin de limiter tout impact sur le développement de l'arbre.

Statut de l'arbre	Distance à partir du collet de l'arbre
Arbre remarquable	2,5 fois le rayon du houppier avant élagage
Arbre d'intérêt patrimonial	2 fois le rayon du houppier avant élagage
Arbre significatif	1,5 fois le rayon du houppier avant élagage

Afin de protéger au mieux les arbres, il est également imposé dans le règlement que, pour toute parcelle plantée, un recensement ainsi qu'un relevé photographique des arbres existants soient fournis.
Dans les Communes de Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire, pour toute opération de plus de deux logements, un diagnostic, répondant aux exigences du « protocole de conservation du patrimoine arboré » doit être fourni, pour les arbres existants sur les parcelles. Pour les autres Communes, ce protocole a valeur de recommandation.

Certaines questions sur ce sujet peuvent être traitées aussi par exemple dans le cadre des OAP.
Réponses de la CARENE :
Les observations n°60, 286, 296, 334, 215, 383, 381, 26, 191, 245, concernent spécifiquement la Ville de Saint-Nazaire. Une étude, actuellement en cours, est menée sur la protection des arbres. Aussi, en accord avec la Commune, la CARENE ne souhaite pas, pour le moment, apporter de réponse aux demandes formulées au sujet des EBC. Le PLUi fera l'objet d'une modification afin d'intégrer les résultats de cette étude

1°) Observations et demandes de classer des arbres remarquables ou de classer des parcelles en EBC :
- classer un arbre remarquable, un chêne pédonculé (observation n° 60),
- classer un ensemble de chênes pour préserver l'esprit « campagne » et protéger la flore et la faune « attenante » (observation n° 286),
- classer en EBC la partie d'une parcelle actuellement occupée par un potager (obs. n° 296),
- classer en EBC une parcelle en partie boisée par crainte de voir supprimer les pins existants (obs. n°213 et 214),
Réponses de la CARENE :
En lien avec la Commune de Pornichet, la CARENE est favorable à instaurer un EBC suite à une vérification sur site constatant la présence de 11 arbres : 8 pins maritimes et 3 chênes verts justifiant un classement en EBC de la partie non bâtie de la parcelle AT 72.
- veiller au renforcement de la Trame Verte et Bleue (obs. n° 334),
2°) Observations contestant le classement des arbres et EBC chez les particuliers :
- les espaces boisés classés couvrent de nombreux espaces privés, l'intercommunalité « réduit ainsi sa responsabilité en termes de surface boisée sur les espaces publics » (obs. n° 221),
- le principe de répertorier les arbres de qualité situés chez les particuliers en EBC est remis en cause lorsque la collectivité réduit les EBC en emprise publique au profit d'opérations de promotion immobilière (obs. n°236).
Réponses de la CARENE :
La collectivité n'apporte pas de réponse spécifique à ces remarques.

3°) Observations pour demander la suppression du classement en EBC de certains espaces et du caractère remarquable de certains arbres, ou pour demander la constructibilité en EBC :
- retirer le statut d'arbres remarquables concernant sept chênes sur une parcelle au motif d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une violation de la Loi (obs. n°109 et 239),
Réponses de la CARENE :
Les arbres sont classés en EBC et non en arbres remarquables protégés. (Rappel du règlement du PLUi sur les EBC : il exige une étude phytosanitaire pour adapter le projet aux arbres identifiés dans les EBC)
- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle et d'un chemin d'accès existant (n° 215),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle, en totalité ou en partie, pour y construire une maison (n° 29 et 269),
Réponses de la CARENE :
Au regard des éléments transmis et en accord avec la Commune de Pornichet, la CARENE émet un

avis favorable à la réduction du périmètre de l'EBC ; elle propose, après vérification sur site, un ajustement de celui-ci. De même, l'observation n°364 demande une réduction d'EBC pour la construction d'un gîte, la collectivité propose après vérification sur site un ajustement du périmètre.

- retirer le classement en EBC d'une partie d'une parcelle boisée pour y construire une maison, demande qui s'appuie sur une expertise phytosanitaire (n° 383),
- obtenir qu'une parcelle zonée en UHa3 mais concernée par un EBC soit constructible sur toute sa surface (n° 381),
- retirer le classement en EBC sur l'ensemble d'une propriété : ce classement empêche le propriétaire de disposer librement de son bien et n'est pas justifié (n° 366),
- retirer le classement en EBC d'une parcelle pour qu'elle devienne constructible (n° 26),
- obtenir que deux parcelles boisées deviennent constructibles, comme deux autres parcelles situées en face (n° 55),

Réponses de la CARENE :

La cohérence de l'enveloppe urbaine du bourg serait en effet améliorée en incorporant ces parcelles à l'instar des parcelles voisines. Par ailleurs, l'assainissement collectif doit être amené dans la rue ce qui justifie cette modification.

- obtenir qu'un EBC soit « repositionné » pour faciliter la construction d'une maison (n° 191),

4°) Autres observations sur quelques EBC :

- plusieurs parcelles boisées classées en AAb1 et auparavant en NF comportent la mention « Espace Boisé répertorié » : ce changement aura-t-il des conséquences remettant en cause le plan de gestion actuel sur lequel les propriétaires se sont engagés, avec des effets préjudiciables au niveau fiscal ? (n°316),
- demande de retirer le classement en EBC de quelques parcelles ou d'une partie de celles-ci pour réaliser un projet conçu précédemment consistant à installer des « tiny houses » (n° 52),

Réponses de la CARENE :

Au regard des éléments transmis et en accord avec la Commune de Pornichet, la CARENE est favorable à réduire le périmètre de l'EBC et propose, après vérification sur site, un ajustement du périmètre.

- demande de retirer le classement en EBC d'une parcelle dans sa partie Nord (ULb1) et conserver l'EBC dans sa partie Sud (NA2) : cette parcelle avait obtenu plus tôt le déclassement total de ses EBC par décision communale (n° 245).
- demande de préserver les espaces verts existants, véritables lieux collectifs d'activité et de proximité (n°219 et 243).

Réponses de la CARENE :

Sur le Parc Louis Mahé, la collectivité maintien son projet urbain qui a fait l'objet d'une modification approuvé le 28 juin 2016.

5°) Les propositions de l'association PROSIMAR (n°8 et n° 356)

L'association PROSIMAR a déposé un mémoire dans lequel elle fait des propositions précises et nombreuses relativement aux EBC : le principe général du projet présenté et décliné pour chacun des quartiers de Pornichet est celui de l'augmentation de l'espace ouvert et arboré et non la densification de l'espace bâti.

Réponses de la CARENE :
Les anciens lotissements Lande de Cavaro et Mercier bénéficient d'un zonage spécifique UBb3 ; leur caractère aéré et paysager est préservé au travers des règles de constructibilité définies en zone UBb3 (implantation en retrait, emprise au sol maximum de 20%, minimum d'espaces verts 60% …). La collectivité, en lien avec la Commune émet un avis favorable au classement en EBC des espaces verts du Domaine des Thuyas comme proposé par l'association.

Conclusions de la Commission d'enquête :

La commission d'enquête regrette l'erreur matérielle relative aux EBC manquants sur le plan de zonage soumis à l'enquête concernant le littoral nazairien ; elle convient qu'il est nécessaire de rectifier cette erreur concernant les parcelles mentionnées dans la réponse de la Carene : ces bois constituent, comme elle le mentionne, des espaces significatifs de la Loi Littoral qui sont autant de réservoirs de bio-diversité et de corridors écologiques.
La commission a bien noté les critères qui ont permis le classement de certains espaces en EBC et la réglementation relative à leur protection.
La Commission comprend qu'un certain nombres de réponses seront apportées ultérieurement au sujet des demandes de classement d'espaces en EBC sur le territoire de Saint Nazaire lorsque l'étude en cours sera terminée.
La commission a bien vu que la demande de réduction d'un EBC (observation n°52) est acceptée.

Thème n°7 : Environnement , Zones Humides
5 observations : n°48-297-336-357-438
Parmi les 5 observations sur la préservation de la nature, l'association Bretagne vivante formule les remarques suivantes :
- Urbanisation : même si le taux d'urbanisation diminue par rapport aux années précédentes, il reste important et il n'est pas possible de continuer ainsi ;
- Protection des zones humides : les engagements restent faibles et les inventaires détaillés des zones humides ne figurent pas ;
- Gestion des ressources : la qualité de l'eau potable distribuée est une préoccupation et il convient de faire un état des lieux à l'échelle du bassin versant alimentant la CARENE (bassin de la nappe de Campbon) ; une mesure ambitieuse serait de restaurer le bocage sur les têtes de bassin versant et de mettre en place les modalités d'une transition agricole ;
- Trame Verte et Bleue : les éléments de connaissance des enjeux de biodiversité ne sont pas suffisamment détaillés et toutes les observations de l'association n'ont pas été prises en compte, notamment les listes d'espèces dont celles des oiseaux avec la LPO (erronées dans le dossier) ; la trame littorale mériterait d'être détaillée ; il faut redonner aux ruisseaux leur fonction biologique et de milieu vivant, sur tout leur cours jusqu'à la mer.
Par ailleurs l'extension de la réserve Pierre Constant à Saint Malo de Guersac inquiète la société de chasse, de même que le développement du chemin dans le marais pouvant nuire à la biodiversité.
Pour les zones humides, la prise en considération par la CARENE, est détaillée dans l'annexe 1 du présent mémoire.

Pour ce qui relève de la qualité de l'eau potable, les travaux en cours, du SAGE en révision, ont vocation à traiter de ce sujet.
Le PLUi prend en considération les capacités d'alimentation en eau potable du territoire afin de garantir la cohérence du développement mais il n'a pas vocation à traiter de ce sujet en particulier.
A ce stade, il peut être indiqué que la CARENE (exploitant de la nappe de Campbon), en accord avec la CLE et la structure porteuse du SAGE (SYLOA) a souhaité confier au SYLOA une étude d'amélioration de la connaissance – diagnostic sur le fonctionnement global de la nappe-. Celle-ci est programmée pour 2020.

Les mesures d'accompagnement des têtes de Bassins versants (BV) sont déjà prises en compte par les 2 structures référentes des 2 bassins versants qui recouvrent la CARENE (CAP Atlantique pour le BV Littoral Nord et le Syndicat du Bassin Versant Brière-Brivet pour le BV Brière Brivet). En effet, les Contrats de Territoires respectivement portés par les 2 structures visent notamment des interventions bocages et restaurations des cours d'eau – têtes de BV.
Sur le BV Littoral la CARENE sera maître d'ouvrage des renaturations de cours d'eau.
Sur le BV Brière Brivet, le SBVB sera maître d'ouvrage.

A titre d'information, la CARENE, a engagé une démarche bocage sur l'ensemble du périmètre du PEAN de l'Immaculée à Saint-Nazaire.
Les correctifs seront apportés sur la liste des espèces.

Pour ce qui est du vaste STECAL de la réserve Pierre Constant à Saint-Malo de Guersac, ce périmètre sera considérablement réduit. Il s'agit d'une erreur d'appréciation qui sera corrigée au PLUi approuvé.

Conclusions de la Commission d'enquête :

La Commission regrettait que les zones humides n'étaient pas indiquées en zones U et AU et prend maintenant acte avec satisfaction du report des zones humides des inventaires communaux retenus dans le cadre du SAGE, ceci sur l'ensemble du règlement graphique, zones U, AU, A et N ; la détermination précise des zones humides sera faite dans le dossier de déclaration ou d'autorisation loi sur l'eau pour les opérations supérieures à 1000 m² ; pour les opérations inférieures à 1000 m², la CARENE mettra en place une assistance à maîtrise d'ouvrage – AMO qui sera mobilisée lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, ce qu'approuve la Commission.
Concernant les milieux naturels, des correctifs seront apportés aux listes d'espèces ; le STECAL de la réserve Pierre Constant à Saint-Malo-de-Guersac sera considérablement réduit au pourtour immédiat des superstructures ; la commission recommande de poursuivre la collaboration avec les associations environnementales pour l'approfondissement de la connaissance des milieux et de l'impact des aménagements, mais aussi avec les sociétés communales de chasse et de pêche.

Thème n°8 : Emplacements Réservés (ER)

17 observations : n° 62, 159, 160, 236, 240, 266, 282, 284, 293, 331, 356, 357, 369, 398, 430, 436 et 448.

Ces observations sont diverses. Elles sont regroupées ci-après suivant par commune :

Commune de Besné

- demande de suppression de l'ER no 16 considéré par l'intervenant comme non fonctionnel (obs n° 369).

L'emplacement réservé pourra être supprimé ; les services concernés ont validé le principe.

Commune de Donges

- demande de modification de l'ER no 23 sollicitée par la Commune pour permettre l'extension du cimetière (obs n° 448).

Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

Commune de Pornichet

- demande pour connaître l'usage des élargissements de voies prévues dans le cadre des ER nos 34, 53 et 55 (observation 236),

Les emplacements réservés pour l'élargissement de voies correspondent à une traduction du plan de Déplacement communal.

Les avenues de la Pépinière, du Bois tout le monde et du Pouligou y sont recensées en tant qu'axes primaires ; elles sont destinées à être requalifiées pour permettre de développer les liaisons cyclables (bandes cyclables sur l'avenue de la Pépinière).

- demande de suppression de l'ER no 46 en raison des travaux d'aménagement du carrefour des avenues des Gentianes et Villès Babin qui viennent d'être réalisés, en Juin 2019 (observation 240),

Il n'y a effectivement plus d'intérêt à maintenir l'ER, il sera supprimé.

- demande de modification de l'ER no 50 parcelle AV 695 en limitant son emprise à une largeur de 2 m pour assurer un passage (observation 284),

La collectivité est favorable à la demande de modification de l'emprise de l'ER N°50 telle que proposée.

- demande de l'association PROSIMAR pour qu'une règle de protection soit précisée pour l'ER no 54 (obs 356),

L'ER 54 correspond à la protection et mise en valeur d'un espace naturel et remarquable dont la protection est issue du règlement écrit du PLUi au titre de la zone NA2 et au titre de la loi littoral rappelée dans les dispositions générales.

- demande générale de l'association PROSIMAR pour l'établissement d'un plan de circulation intra-urbain pour Pornichet, plan annexé au PLUi. Cette demande se rapporte aux ER de la commune correspondant à des aménagements de voirie (obs 356).

Les ER pour l'élargissement de voies correspondent à une traduction du plan de Déplacement communal en complément du Plan d'alignement de la commune annexé au PLUi.

Commune de Saint-André-des-Eaux

- demande pour que les travaux d'aménagement de la route du Châtelier correspondant à

l'ER no 69 intègrent la réalisation de trottoirs et de passages pour piétons jugés importants en raison du trafic existant sur cette voie (observation 62).
Hors champ PLUi, ces aménagements seront à étudier lors de l'élaboration du projet

Commune de Saint-Joachim

1. demande de suppression de l'ER no 84 sollicitée par la commune, l'aménagement de voirie correspondant sur la RD 16 ayant été réalisé (observation 266),

L'emplacement réservé n°84 sera supprimé.

Commune de Saint-Malo-de-Guersac

- inquiétude de l'association de chasse sur le périmètre de la réserve Pierre Constant correspondant à l'ER no 95, sur l'aménagement cyclable prévu en bordure du Brivet correspondant à l'ER no 106 et d'une manière plus générale sur la création de chemins en zone humide en raison de la richesse de la biodiversité présente (observation 159),
- demande de renseignements sur la présence de l'ER no 59 en fond de la parcelle AC 252 (observation 160).
- opposition des propriétaires concernés à la création du chemin correspondant à l'ER no 110, en raison notamment de l'absence de justification (observations 282, 293 et 430),
- accord de principe pour la cession des terrains nécessaires aux aménagements prévus sur les ER nos 115 et 116 (observation 398).

-L'emplacement réservé n°95 sera supprimé.
-L'emplacement réservé n°106 (aménagement cyclable et préservation des rives du Brivet) est conservé. Le projet de piste cyclable Mer-Brière le long du Brivet constitue en effet un projet structurant d'intérêt communautaire et s'inscrit plus largement dans la démarche Eau et Paysages du Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire. La CARENE souhaite donc maintenir les emplacements réservés afférents. Ce projet revêt une sensibilité particulière tant du point de vue des milieux traversés que des usages rencontrés et notamment des usages agricoles.
Une approche concertée et négociée du projet est donc menée par la CARENE sur la totalité du linéaire avec les professionnels agriculteurs, les usagers du marais (pêcheurs, chasseurs) ainsi qu'avec les professionnels du tourisme (promeneurs en barques, hébergeurs, …)
-L'emplacement réservé n° 110 sera supprimé.
-Pour l'emplacement réservé n°116, la Commune analyse avec attention la demande pour modifier l'emprise de cet ER.
-L'ER 115 est maintenu pour l'aménagement de l'allée de la Garenne

Commune de Saint-Nazaire

- demande pour connaître l'usage prévu de l'ER no 121 (observation 331),

L'emplacement réservé n°121 correspond à la retenue du Crêpelet qui nécessite des études préalables pour être dimensionnée correctement, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

- demande du Club immobilier nantais pour connaître les équipements de voirie mis en place, sans toutefois identifier les ER concernés (observation 357).

La collectivité ne retrouve pas l'observation dans la contribution

Commune de Trignac

1. demande de rendre constructible la parcelle BC 195 concernée pour partie par l'ER no 148 (observation 436),

L'emplacement réservé n°148 (aménagement cyclable et préservation des rives du Brivet) est maintenu. Le projet de piste cyclable Mer-Brière le long du Brivet constitue en effet un projet structurant d'intérêt communautaire et s'inscrit plus largement dans la démarche Eau et Paysages du Pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire. La CARENE souhaite donc maintenir les emplacements réservés afférents.

2. Par ailleurs la Commune suggère la création d'un Emplacement Réservé permettant l'accueil de camping-cars, près de la rue du Brivet.

Un emplacement réservé sera créé à cet effet.

Conclusions de la Commission d'enquête :

La commission d'enquête note que la CARENE a pris soin d'examiner le cas de chacun des ER cités dans les observations répertoriées.
Ainsi, la CARENE , en argumentant:

- ***donne une suite favorable aux demandes de suppression de 6 ER : 16, 46, 50,84, 95 et 110,***
- ***Prend en compte la modification de l'ER 23,***
- ***Maintient l'ER 106, en précisant que l'approche du projet correspondant sera réalisée de façon concertée et négociée ;***
- ***Maintient aussi l'ER 148, en expliquant qu'il correspond à un projet structurant.***
- ***Et enfin, répond aux demandes d'explication et de précision pour les ER : 34,53, 54,55 et 121***

Thème n°9 : Habitat

23 observations : n° 32-33-53-71-79-93-110-134-164-170-190-228-229-247-290-307-325-326-335-351-356-419-463

Ces observations abordent différents sujets qui demandent des réponses :

- Changement de destination : obs n°164, 247, 325, 335, 170

La première contribution fait suite à une mauvaise compréhension de la disposition. Le bâti identifié en bâti patrimonial et localisé en zone A peut faire l'objet d'un changement de destination vers du logement et/ou de l'hébergement hôtelier et touristique.
L'observation n°325 correspond à un patrimoine déjà repéré sur le PLUi ; il n'y aura pas de fiche complémentaire mais le changement de destination du bâti est bien autorisé.
Les observations 247, 335, et 170 ne concernent pas la catégorie « changement de destination »

- Hauteur et limites séparatives : obs n°190, 419, 53,

- Conserver l'architecture existante, mieux encadrer le bâti contemporain à venir: obs 307, 463

Le règlement écrit a été conçu de manière à favoriser une densification douce des secteurs respectueuse des caractéristiques urbaines et architecturales existantes tout en permettant des évolutions raisonnées et des architectures contemporaines. Pour compléter cette référence, se référer au Thème 11 – Règlement écrit.

- Réhabilitation, Rénovation : obs 71, 93,

L'observation n°71 porte sur un bâtiment concerné par un linéaire commercial de type 3; elle, nécessite une analyse pour définir si une activité para médicale peut être considérée ou non comme une activité commerciale et ainsi être autorisée à changer de destination. A priori, une activité para médicale pourrait ne pas être considérée comme une activité commerciale ; aussi, le changement de destination en habitation serait possible. Cette interprétation sera stabilisée et induira des précisions dans le règlement, le cas échéant.

Pour l'observation 93, le zonage proposé permet une rénovation du bâti existant.

- Limiter l'urbanisation : 79, 463,

Afin de rationaliser le foncier, l'agglomération a mis en œuvre depuis quelques années, une politique de l'habitat et des moyens financiers volontaristes. Dans une logique de réduction de 35% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, le PADD fixe pour objectif de tendre vers une urbanisation située à 60% dans l'enveloppe urbaine et 40% en extension. L'une des orientations de l'agglomération est de rechercher la densification, particulièrement en renouvellement urbain et de manière adaptée à chaque commune. La priorité étant donnée au développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine à proximité des centralités. Ainsi, à l'échelle de l'agglomération, il a été fixé des objectifs de densités résidentielles brutes minimum en conformité avec le SCOT:

- Renouvellement urbain : tendre vers 40 logements par hectare sur l'ensemble du territoire

- En extension : tendre vers 40 logements par hectare pour Saint-Nazaire et 20 logements par hectare pour les autres communes

- Dossier PROSIMAR : l'observation 356 appelle des réponses sur de nombreux sujets (dont entre autres l'habitat).

Le secteur de Sainte Marguerite est constitué de différentes entités définies soit par l'analyse des typologies soit par l'expression d'un ressenti, d'une ambiance. La préservation des ambiances et des caractéristiques des secteurs a conduit à définir des règlements différents. Ainsi, le secteur UBa4 correspond aux secteurs d'extension des centres villes et cœurs de quartiers, secteurs principalement pavillonnaires dont l'objectif est de maitriser une construction raisonnée en imposant notamment des règles de retrait plus contraignantes pour les immeubles collectifs.

Les zones ULb sont spécifiques et correspondent à la frange littorale dont l'un des objectifs est de maintenir une perméabilité vers la mer. Il ne serait pas cohérent d'élargir ces zones ULb au-delà de la frange littorale.

Pour une meilleure compréhension, le règlement écrit du PLUi précisera effectivement que la zone UHA1 correspond aux villages mais également aux parties urbanisées en périphéries de la zone agglomérée

NOTA :

L'observation 110 comporte des documents d'analyses succincts du PLUi, dont une partie sur l'habitat, qui s'ils n'impliquent pas de réponse, méritent une attention particulière sur les

remarques et propositions qui pourraient être prises en compte.
Cette riche contribution n'appelle pas de réponse directe de la collectivité toutefois des réponses sont apportées au travers des observations ci-dessus, notamment en termes d'architecture contemporaine, de spécificités communales…
L'observation 351 mentionne un coût élevé de l'immobilier pour les jeunes ménages.
Cf. annexe 1 : Premiers éléments de réponse aux services de l'Etat – volet habitat

Conclusions de la Commission d'enquête :

La commission d'enquête note que les dispositions retenues dans les PLUi visent bien à assurer une production de logements cohérente avec les objectifs fixés par le SCOT et le PLH : 1100 logements par an dont 30% de logements sociaux.
En complément, elle relève que le PLUi favorise une densification douce des secteurs, respectueuse des caractéristiques urbaines et architecturales existantes.
De plus, l'une des orientations de l'agglomération est de rechercher la densification, particulièrement en renouvellement urbain et de manière adaptée à chaque commune.

Thème n°10 : Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
41 observations : n° 4-44-45-53-65-94-95-98-101-102-117-142-143-144-179-222-235-237-243-244-252-253-254-270-292-294-309-320-340-343-355-356-365-374-375-378-408-418-442-444-456

Les 41 observations portent sur les 10 OAP suivantes :

- OAP 2 Pré Allain, Saint-André-des-Eaux (45 94 101 102 143 329 374) : les riverains de l'OAP s'inquiètent de sa proximité avec leur habitation et demandent de réduire les objectifs de densité et la hauteur maximale autorisée sur le secteur en appliquant les règles de la zone UBb2 ; ils demandent de limiter la suppression des arbres anciens et de créer la liaison douce en concertation avec eux ;

Il faut rappeler que l'OAP a été modifiée par rapport au PLU actuel puisque les hauteurs ont été diminuées. Aujourd'hui, elles sont réglementées à 6m minimum et 10m maximum. De plus, cette zone se situe aujourd'hui dans le périmètre du centre-bourg et par conséquent doit répondre aux objectifs donnés par le PADD d'intensifier les bourgs. Cependant, les arbres de haute tige seront conservés et l'espace vert est maintenu avec un statut privé ce qui sera modifié dans le texte de l'OAP.

- OAP 14 Près de l'Étang, Pornichet (222 237 270 309) : trois personnes, ayant des terrains construits ou non dans la partie nord de l'OAP, demandent que le classement de leurs terrains passe de 2AUa en 1 AUa, en gardant la maîtrise foncière afin de pouvoir construire rapidement ; ces parcelles sont desservies par un chemin privé et par les réseaux ;

La CARENE, en accord avec la Commune conserve le classement en 2AU. Cette décision est notamment motivée par la nécessité de mener des réflexions globales sur les accès. Il est rappelé que le règlement écrit de la zone 2AU permet l'évolution des bâtis existants (rénovation, extension).

- OAP 21 Petit Canon, Pornichet (330) : une personne demande d'inclure sa parcelle HO 559 dans l'OAP ;

La parcelle est trop éloignée du projet pour que cette intégration soit cohérente avec le zonage arrêté.

- OAP 26 quartier maritime et portuaire, Saint-Nazaire (292, 355) : l'association du Petit Maroc indique que la notion d'interface réservée aux secteurs de contacts et d'échanges ne paraît pas adaptée à leur quartier ;

La question de l'insularité mise en avant par l'association est un état de fait ; effectivement, l'accessibilité au petit Maroc, n'est possible que grâce aux ouvrages maritimes. Mais cette caractéristique du quartier est aussi un atout pour sa préservation. Le PLUi n'a pas vocation à remédier à ce type de « difficulté » liée à une réalité infrastructurelle.
L'association remet en cause la partition en deux zonages distincts (UAa1 et UAd2) qui pourtant ont leur légitimé car recouvrant des identités différentes :
-la zone UAa1 correspond au centre-ville élargi et s'organise en 2 espaces
- la trame urbaine du quartier, déjà constituée ; qui comprend, notamment, les maisons de la Reconstruction. Le tissu est très homogène.
- une partie en surplomb sur le rocher
-la zone UAd2 qui englobe le quartier maritime et portuaire, toute la partie autour du bassin, l'avant-port et l'estuaire ainsi que le plateau du Petit Maroc.
Ce secteur lui-même offre deux typologies différentes :
-une partie en exploitation portuaire comprenant notamment les « accès de service »
-des entrepôts et la rue neuve autour de l'opération Silène.
D'un point de vue géographique, cet espace est en contrebas du rocher, très proche de l'eau.
Le zonage du PLUi s'appuie donc sur des spécificités bâties, ce qui permet de conforter les caractéristiques et l'identité du quartier.
Or, l'association propose un zonage qui fait abstraction de la partie « mutable » de l'avant-port.
La crainte de la remise en cause du stationnement sur voirie (notamment rue de l'écluse, rue de la veille église, place de la rampe) est infondée. Le durcissement des règles de stationnement concerne uniquement les projets de constructions neuves et n'impacte pas le stationnement existant sur voirie.
Sur la question du patrimoine, une étude est en cours par la DRAC (Direction régionale des Affaires culturelles) pour le classement de l'usine élévatoire et du bâtiment des Services sanitaires, de façon totalement indépendante de la démarche PLUi ; et en cas de classement, il sera naturellement repris dans le document de planification.

- OAP 29 avenue des Evens à Pornichet : des riverains demandent de respecter les préconisations de l'AVAP pour le bâti et de conserver le parc boisé le plus naturel possible ;

L'OAP ne va pas à l'encontre de l'AVAP, cette dernière sera prise en compte lors de l'élaboration du projet.

- OAP 31 Leroy- Plaisance, Pornichet (320) : les riverains et les habitants (dont les habitations sont incluses dans l'OAP) s'inquiètent de la densité de l'OAP et de la création de la voie inter-quartiers ;

La densité définie dans l'OAP est adaptée au tissu environnant pour permettre, d'une part, de développer des formes d'habitat mixte (habitat individuel du côté de l'avenue de Saint Sébastien et

habitat collectif côté avenue de l'hippodrome) et d'autre part de créer des percées visuelles nord-sud. L'aménagement de ce site permettra également d'améliorer le maillage des liaisons piétons/vélos à l'échelle du quartier et de la ville

- OAP 33 Saint-Sébastien sud, Pornichet (418) : une personne s'oppose aux principes d'aménagement : les objectifs généraux de la planification de la fiche explicative sont peu convaincants, imprécis et contradictoires, et ne prennent pas en compte la réalité et les besoins collectifs du quartier ; le projet tel que présenté n'est pas réellement justifié et porte atteinte à la qualité de vie de manière disproportionnée par rapport aux objectifs poursuivis ;

Cette opération s'inscrit dans la continuité du lotissement des Jardins de l'estran réalisé en 2016 et qui se situe à proximité du cœur de quartier de Saint Sébastien. L'aménagement de ce site permettra de produire de nouveaux logements à proximité des services et des transports en commun présents sur l'avenue de Saint-Sébastien. Il finira de connecter l'ensemble du tissu environnant par un maillage piétons/vélos, maillage qui ne peut aujourd'hui être réalisé sur l'allée des Piverts en raison de son caractère privé. L'aménagement de ce site doit être réalisé dans le respect du tissu existant. C'est pourquoi une OAP a été définie pour, d'une part, permettre une opération d'aménagement d'ensemble sur un périmètre cohérent et lister des intangibles tels que notamment préserver la trame paysagée et boisée, privilégier une typologie pavillonnaire. Ces contraintes contextuelles justifient une densité adaptée de l'ordre de 30lgts/ha.

- OAP 39 Aisnes, Trignac (365 375 442 444) : les 84 membres de l'association du bout d'Aisnes demandent la suppression de cette OAP (terrains hors agglomération constituant un corridor écologique) ; la commune de Trignac (obs 444) demande également la suppression de l'OAP ;

L'OAP sera supprimée, afin de respecter la charte du Parc de Brière, une partie est reclassée en AA1b et le secteur Ula est maintenu.

- OAP 42 Îlot Grée, Saint-Malo-de-Guersac (144 252 253 254 343) : les propriétaires d'une grande partie des terrains demandent que certaines contraintes soient supprimées et que le périmètre du projet soit réduit, car elle impose des contraintes abusives au projet privé et pénalise le modèle économique du projet : supprimer l'exigence de vue depuis la RD 50, pas de parkings mutualisés des deux côtés, accès seulement par la rue Laennec puis accès routier à chaque lot disposant d'un garage, suppression de l'îlot central de verdure, pas de piste cyclable ouverte à travers l'îlot ; les propriétaires des parcelles AI 3 1 4 361 5 6 constituées de fonds de jardin demandent leur exclusion de l'OAP ;

La CARENE, en accord avec la Commune répond favorablement à la demande d'exclusion des parcelles AI 1-3-4-5-6 et 461 du périmètre de l'OAP.
Sur les intentions d'aménagement inscrites dans l'OAP, la Commune rappelle que celles-ci ont été reprises des études du Plan Urbain Communal (PUC), élaboré en concertation avec les habitants, qui donne une vision prospective du développement du territoire sur différents sites de projet et validé en conseil municipal. Les principes d'aménagement de l'OAP sont donc maintenus.

- OAP 47 Clos Miraud 2, Chapelle-des-Marais (65) : un riverain s'inquiète pour sa perte de tranquillité et demande une concertation pour le projet de liaison douce.

Lors de l'élaboration du projet, la Commune s'engage à tenir informer la population sur l'évolution du secteur.

Par ailleurs,

- Deux communes demandent la création d'une nouvelle OAP sur leur territoire :
  - La commune de Saint-André-des-Eaux demande la création d'une OAP dans le zonage UBb2 de la ZAC Îlot du Pré du Bourg (+ obs 98) avec les caractéristiques suivantes : mixité de forme urbaine permettant des toits à deux pentes et non exclusivement des toits en terrasse ; hauteurs maximales des constructions : 4,5 mètres pour H1, 9 mètres pour H2 ; hauteurs maximales pour les bâtiments collectifs : 7 mètres pour H1, 11 mètres pour H2, ces derniers devant être localisés dans la continuité des plus hauts volumes des bâtiments préexistants près de l'opération « Pré Saint André » ; cette demande permettra de répondre à la demande de desserte exprimée par l'observation 98

  - La commune de Montoir-de-Bretagne demande la création d'une OAP au Champ Rocheau, dont elle joint le plan de ce projet.

Ces nouvelles OAP seront insérées dans le PLUi approuvé.

- Quatre communes émettent des observations sur les OAP suivantes :

  - OAP 5, 6, 7 à Saint-André-des-Eaux : la commune demande que soit retirée la notion de bande de 20 mètres dans le zonage UAb4 et que, dans ces OAP, la hauteur maximale des bâtiments collectifs soit limitée à 7 mètres pour H1 et à 11 mètres pour H2 ; pour les sites de Blanche Couronne nord et sud et de Anne de Bretagne nord et sud, elle demande de remplacer le pourcentage de réalisation des « logements prévus en accession locatif sociale » par « logements prévus en accession aidée » ;

Le règlement sera modifié afin de prendre en compte cette demande.

  - OAP 25 Gavy, Saint-Nazaire : la Commune demande une adaptation de l'OAP du secteur de Gavy et du règlement de la zone NA1, afin de tenir compte des études en cours et permettre notamment l'implantation d'une base nautique près de la plage de Porcé ;

La modification sera apportée dans le PLUi approuvé afin de permettre la mise en œuvre de ce projet.

  - OAP 51 les Clos Galants est, Donges : la commune demande que le principe de respecter un épannelage progressif depuis le secteur des Clos Mignons vers la rue des Écoles devienne un intangible du projet ;

La modification sera apportée dans le PLUi approuvé.

- OAP 55 Océane-Acacias, Trignac : la commune demande de différencier les secteurs déjà urbanisés en UAc2 de ceux actuellement en friches 1AU4 et de calquer la limite entre les zones sur les limites du PLU en vigueur sur Trignac ; elle demande de porter la limite de la zone 1AU4 en appui de la voie ferrée Paris – Le Croisic,

La modification sera apportée dans le PLUi approuvé.

- Des PPA émettent des observations sur les OAP suivantes :
  - OAP 12 Brais nord, Saint-Nazaire : le Conseil départemental (CD 44) indique que, une fois urbanisé, ce secteur présentera toutes les caractéristiques d'une agglomération et que la limite d'agglomération devra donc être repoussée pour englober l'OAP jusqu'au giratoire ;

Hors champ PLUi. Ce sujet sera étudié lors de l'élaboration du projet par les collectivités concernées

  - OAP 19 Butte d'Ermur, Pornichet : la Chambre d'agriculture considère que la réalisation de l'OAP entraînera une perte totale des espaces agricoles exploités et demande la préservation de cet espace par un reclassement en A, au moins sur la partie nord du site ;

Il n'y a pas plus d'impact qu'avec le PLU actuel puisque la zone y était déjà classée en zone AU. Cependant, la zone 2AU a été légèrement réduite afin de conserver une cohérence avec le bloc agricole nord et préserver son rôle de maillon de corridor écologique.

  - OAP 41 les Dabonnières, Saint-Malo-de-Guersac : le CD 44 souhaite que ce secteur soit desservi au maximum par deux accès sur la RD 50 ;

Il s'agit d'un oubli, d'une flèche d'accès, dans la représentation graphique; celle-ci sera intégrée dans le schéma d'aménagement au niveau de la RD50 pour correspondre à la légende.

  - OAP 48 les Hameaux du Parc, Besné : le CD 44 demande de traduire dans l'OAP le risque de déversement du trop-plein des bassins de rétention d'eau mis en place près de la RD 773 ;

Hors champ du PLUi (en relation avec l'autorisation loi sur l'eau de la ZAC).

  - L'État signale que 12 OAP sont concernées par les risques d'inondation ou technologiques et que les inventaires des zones humides ne sont pas pris en compte. Il fait des observations détaillées sur la plupart des OAP dans son annexe technique.

De plus il signale que l'OAP du Petit Canon empiète sur la coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire ;

Pour les OAP concernées par les risques, ces dernières seront précisées et complétées par les informations utiles caractérisant et définissant la nature et les enjeux risques qui s'appliquent à l'OAP concernée.

Comme indiqué en préambule, l'annexe technique développe et précise les attendus de l'avis du Préfet auquel il est fait réponse dans le présent mémoire. La prise en considération des éléments de

détails de l'annexe sera explicitée dans le dossier d'approbation.
Pour l'OAP du Petit Canon, cette dernière a été conçue sur des limites naturelles qui permettent in situ de fixer définitivement une fin à l'urbanisation sur des éléments tangibles de paysages et ou de bordures telles que des chemins, des haies, des clôtures …. Il est donc souhaitable de conserver ce parti pris de délimitation.
Pour autant pour assurer la compatibilité au SCoT, la coupure d'urbanisation sera redéfinie (cf. annexe 1 note spécifique d'application de la loi littoral pour répondre aux observations de l'Etat.)

Conclusions de la Commission d'enquête :

La Commission prend acte :

- ***Pour L'OAP 2 Pré Allain à Saint-André-des-Eaux, de la conservation de l'espace vert et des arbres de haute tige ; elle recommande que le règlement des hauteurs de bâtiments soit proche de celui de la zone U voisine comme le demandent les riverains ;***
- ***Pour l'OAP 14 Près de l'Etang à Pornichet, du maintien du classement en zone 2AU, motivé par la nécessité de réflexions globales sur les accès ; cependant au vu des nombreuses demandes de constructibilité sur les parties périphériques de cette OAP, la commission suggère d'examiner les possibilités répondant favorablement à ces demandes ;***
- ***Pour l'OAP 31 Leroy-Plaisance à Pornichet, de la densité adaptée au tissu environnant ; la Commission suggère de ne pas créer une continuité de voie inter quartiers à l'intérieur de l'OAP comme prévu initialement, mais d'y développer le maillage des liaisons piétons / vélos comme proposé en réponse ;***
- ***Pour l'OAP Aisnes à Trignac, de sa suppression comme demandé par la commune et les riverains ; la commission note effectivement le caractère naturel de la zone en bordure du marais ;***
- ***Pour l'OAP Îlot Grée à Saint-Malo-de-Guersac, de l'exclusion des parcelles AI 1 3 4 5 6 et 431, constituant des fond de jardin, du périmètre de l'OAP ; les principes d'aménagement de l'OAP sont repris des études du plan urbain communal – PUC comme le mentionne la commune ; la commission suggère de continuer la concertation avec les propriétaires ; elle demande de supprimer l'accès sur la RD 50 au trafic important, en maintenant un seul accès sur la rue Laënnec et en reportant le parking mutualisé à proximité de cette rue ;***
- ***Pour l'OAP 47 Clos Miraud 2, de l'engagement de la commune pour une concertation lors de l'aménagement du secteur ;***
- ***De la création d'une OAP dans la zone UBb2 de la ZAC Îlot du Pré du Bourg en Saint-André-des-Eaux ; la commission estime que cette création est favorable à la compréhension par le public, même si la ZAC est en phase pré-opérationnelle ;***
- ***De la création d'une OAP au Champ Rocheau en Montoir-de-Bretagne ;***
- ***De la prise en compte des observations des communes sur les règlements des OAP 5, 6, 7 à Saint-André-des-Eaux, 25 Gavy à Saint-Nazaire, 51 Clos Galants est à Donges, 55 Océane-Acacias à Trignac ;***
- ***Pour l'OAP de la Butte d'Ermur à Pornichet, d'un impact agricole non accentué par***

rapport à maintenant ;

- ***De la prise en compte des risques d'inondations ou technologiques sur les 12 OAP signalés dans l'avis de l'État.***

Thème n°11 : Règlement écrit

38 observations : n° 8–9-110-122-147-149-169-228-229-234-246-271-279-280 290-292-294-300-302-314-328-339-349-350-356-357-360-382-385- 397-400-404-408-413-434-444-449-454

Ces observations touchent précisément à certains articles du règlement écrit, sachant toutefois que certains sujets relatifs au règlement ont été classés dans d'autres rubriques, notamment celles des Opérations d'Aménagement et de Programmation, voire des modifications de zonage qui lui sont très liées :

1°) Certaines demandes relèvent d'une adaptation, d'une modification du règlement, voire d'une demande de dérogation à tel article du règlement, le plus souvent dans l'intention de réaliser un projet personnel de construction, disposer plus librement de leur bien ou profiter de leur environnement ; voici ces demandes :

- revoir la rédaction de l'article du règlement de la zone UBa2 concernant les voies d'accès (observation n°9),
- revoir les règles de construction en limite séparative (obs n°122),
- permettre de construire en zone AA1b une clôture « style PVC » pour réduire les vis-à-vis à un endroit où des arbustes pousseraient difficilement (n°328),
- autoriser en zone UBa1 l'édification d'une clôture à 2m05 de hauteur (n°382),
- autoriser les constructions au-delà de la limite de la bande constructible des 30 mètres prévue dans le règlement en zone UHa1 et zone UHa3 (n 169 et 234), et de la bande constructible des 40 mètres en zone UIa (n°404),
- donner la possibilité de construire en limites séparatives latérales en zone UBa2 comme cela est possible en zone UBa1 et UBa5 (n° 229),
- réduire à moins de 60% l'emprise au sol des constructions et réduire leur hauteur en zone UIa (n°149),
- augmenter les possibilités de construire en zone UHa3 en permettant que l'emprise au sol de 30% puisse s'appliquer sur la totalité d'une parcelle : le règlement s'appliquant à cette zone en matière d'emprise et d'implantation restreint trop fortement la possibilité de construire sur une parcelle compte tenu de la configuration de celle-ci. (n° 434),
- permettre la construction d'un garage attenant à une maison sur une parcelle classée en zone AA1 (n°290),
- autoriser une propriétaire d'une maison en rénovation, située en zone AA1a, à réaliser son projet d'y accueillir des personnes âgées non dépendantes (n°228),
- revoir le règlement de la zone AA1a pour limiter les possibilités d'y installer des logements (n° 454),
- obtenir des renseignements sur les échéances prévues pour l'évolution de zones AB (n°339),
- modifier le libellé attaché à la maison sise sur la parcelle 132 AT 50 en supprimant la mention « patrimoine agglomération estuarienne (…) et lui donner ainsi le même statut que la maison voisine, les deux maisons mitoyennes formant un même ensemble (n°302),

- refuser le classement d'un domicile en « bâti patrimonial » sans qu'il y ait eu une information préalable, une rencontre, un débat (n°350),
- veiller à ce que l'application des dispositions réglementaires favorise une bonne gestion du chemin côtier (n° 147),
- refuser la création d'un chemin piéton sur une propriété privée à proximité de bâtiments agricoles (n°246),
- supprimer un linéaire commercial en raison d'un changement de destination de locaux (n°400).

L'auteur de l'observation n°449 précise qu'il a engagé des frais sur sa parcelle pour la rendre viable mais en raison de son classement en zone UIa, l'implantation d'une construction est problématique : il estime, de ce fait, avoir subi un préjudice.

Il est impossible de répondre favorablement à des demandes « personnelles ».

Le règlement du PLUi a fait l'objet d'un premier travail en atelier technique (avec les instructeurs des Communes) puis, par thématiques, avec le COSUIV (comité politique de l'élaboration du PLUi) qui en a validé les grands principes ; ainsi le choix a été fait, notamment :

- de privilégier la plantation de haies en zone AA1b et d'éviter le PVC pour assurer au mieux l'intégration des clôtures dans l'environnement [n°328];

- d'éviter la réalisation de clôtures trop hautes (hauteur maximale fixée à 1,80m en limite séparative, dans la plupart des zones) [n°382] ;

- de préserver les caractéristiques des tissus bâtis (en périphérie par exemple, le retrait par rapport aux limites séparatives permet de maintenir une certaine perméabilité sur les jardins mais aussi l'intimité de chacun) [n°122, 129]

- de construire de façon raisonnée dans les villages et hameaux pour limiter le mitage des campagnes et conserver un cadre de vie plaisant, en imposant une bande constructible [n 169, 234, 404];

- d'autoriser la réalisation d'un seul logement de fonction lié à l'exploitation agricole mais de laisser la possibilité d'en créer un second lors de regroupements d'exploitants, afin de bien prendre en compte la réalité économique [n°454].

Certaines règles diffèrent des PLU précédents car un travail d'harmonisation entre les Communes a été réalisé pour des secteurs présentant les mêmes typologies ou caractéristiques paysagères (ex îles de Brière) [n°149].

A contrario, quelques règles particulières émanent de la volonté des Communes de répondre aux spécificités de leur territoire (n°9).

Les corrections demandées, liées à des erreurs matérielles seront prises en considération dans le dossier d'approbation [n°302].

Certaines observations n'appellent pas de réponse particulière, étant plus de l'ordre du constat ou du souhait [n°147] ;

D'autres ont simplement pour objet une demande d'information [n°339, 350]

En accord avec la Commune concernée, l'observation n°400, sera prise en considération et le dossier de PLU sera modifié en conséquence ;

Enfin, il convient de signaler que l'observation n°246 est liée à une erreur constatée sur la carte interactive mise à disposition du public.

2°) Demandes et observations produites par des particuliers portant sur des questions d'ensemble :

- Le projet de PLUi supprime la coupure d'urbanisation entre Pornichet et Saint-Nazaire, ce qui est contraire aux préconisations du DOO du SCoT (n°385).

Au regard de l'ensemble des prescriptions existantes à reporter sur le plan de zonage et afin de garantir la lisibilité de l'information, la collectivité a fait le choix d'une cartographie propre à l'application de la Loi Littoral (y compris coupures d'urbanisation) dont les prescriptions s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Elles sont rappelées dans les dispositions générales du règlement écrit.

- Au sujet des clôtures, comment la CARENE contrôlera-t-elle les clôtures, particulièrement en zone UBa4 dont le règlement demande d'éviter la fermeture des paysages en limitant les clôtures opaques ? (n°271).

- Au sujet des clôtures en zone AA1b, pourquoi imposer du grillage dans les cinq premiers mètres en limite séparative et laisser le reste en composition libre ? Il serait préférable de favoriser une continuité de matériaux identiques sur l'ensemble de la limite séparative et privilégier le bois en secteur agricole ou un muret de pierre lorsque le lieu s'y prête (n° 279).

Les règles d'implantation sont liées au principe suivant : « Une attention particulière doit être portée au raccordement entre la clôture en limite d'emprise publique ou de voie et celle en limite séparative latérale lorsqu'il est visible depuis la voie publique afin qu'il soit traité de manière harmonieuse. ». Un grillage n'est pas imposé systématiquement dans les 5 premiers mètres. Tout dépend donc du retrait ou non de la construction.

- Une personne s'interroge sur la nécessité pour les communes d'édicter des règles en matière de clôtures, elle évoque la hauteur des constructions en lien avec la réglementation RT2012, et elle estime que « sur trois points (le zonage, les matériaux interdits et dits médiocres, l'interdiction des toitures blanches), le PLUi ne part pas sur de bonnes bases et ne fait que reprendre des extraits copiés tels quels des anciens PLU : différences de traitement des communes, illégalité de l'interdiction de matériaux, frein de la transition écologique(…) » (n°110).

Ces règles se justifient pour préserver les spécificités des secteurs et leur ambiance. Ces règles existaient déjà dans le PLU actuel et n'ont pas empêché les différents projets autorisés de respecter les normes RT 2012

- Au sujet du patrimoine bâti de Pornichet, pourquoi interdire les vérandas visibles de l'espace public dès lors qu'elles s'inscrivent dans la qualité architecturale du bâtiment ? (n°314).

La remarque est jugée pertinente ; un assouplissement de la règle sera apporté dans ce sens.

- Il est demandé le retrait de l'article 2 du règlement de la zone UBb3 qui autorise les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts etc. (n°280).

La nouvelle nomenclature crée des confusions pour beaucoup ; l'artisanat de production fait désormais partie de la destination « Activités des secteurs secondaire ou tertiaire », sous-

destination « Industrie » ; il convient donc d'autoriser l'industrie pour autoriser l'artisanat de production.

3°) Demandes et observations présentées par les associations et par les organismes professionnels :
- Des habitants du Petit Maroc demandent que soit créé un secteur UA1pm avec les règles spécifiques au quartier et ils estiment que le règlement du secteur UAd est très imprécis quant au devenir du quartier (n°292).

- L'association PROSIMAR (n° 8 et n° 356) présente quelques réflexions de portée générale d'une part et des remarques concrètes de détail d'autre part :
1. Réflexions de portée générale sur la densification, l'orientation urbanistique, AVAP, EBC, division foncière, patrimoine naturel et paysager, patrimoine urbain et architectural,
2. Sur le Règlement graphique [Commune de Pornichet],
3. Sur le Règlement écrit,
4. Sur les OAP,
5. Conclusions.
Toutes ces réflexions sont accompagnées d'exemples précis avec des plans détaillés et des propositions de modifications.

-En ce qui concerne la demande de l'association des habitants du Petit Maroc, se reporter aux commentaires relatifs à l'OAP n°26.

-Les observations de l'association PROSIMAR amènent les commentaires suivants :
Concernant le règlement écrit sur les toitures, il est rappelé que des dispositions spécifiques sont édictées pour la Commune de PORNICHET

Concernant l'OAP sur la tranche 3 ZAC Pornichet Atlantique, il est confirmé que la trame boisée au centre et en périphérie est classée en EBC. Il est également confirmé que la tranche 4 n'est pas une zone humide conformément à l'étude d'impact réalisée sur le site dans la cadre des dossiers de création et de réalisation de la ZAC et dans le cadre de la mise à jour du Dossier Loi sur l'Eau.

Concernant l'OAP des Evens, l'intérêt général de l'opération a été rappelé dans le cadre de la procédure de révision allégée du PLU.

L'OAP Ilot Gambetta intègre la requalification paysagère du bd du Baulois et la requalification d'un parking paysager d'entrée de ville

La programmation des logements notamment au travers des OAP respecte un rythme de construction de 150 lgts /an sur l'échéance du PLUi

- ATLANSUN (obs. n° 349) estime que, dans le projet de PLUi, la disposition générale "art 2.3.6.2. Installations de dispositifs d'EnR", qui introduit une obligation pour un certain nombre d'opérations de produire 25% d'énergie renouvelable, constitue une excellente disposition, et qu'il

est souhaitable d'élargir la disposition générale de cet article à toutes les destinations de bâtiments, en intégrant les services et les activités commerciales.
- SYDELA (Syndicat Départemental d'Énergie de la Loire Atlantique) (obs n°360) :
Le SYDELA rappelle le texte de l'article 2.3.9.2 des Dispositions générales du Règlement relatives aux Installations de dispositifs d'EnR dans les zones UE et suggère de ne pas restreindre la disposition de l'art. 2.3.9.2 aux seuls bâtiments industriels (dont l'artisanat productif) mais d'y inclure aussi les bâtiments commerciaux et de service.
Il s'agit d'une bonne suggestion mais dont la pertinence locale demande à être vérifiée.

- PBN (Société des Produits Bitumineux Nantais) (n°300) :
La Société PNB qui dispose d'une centrale d'enrobage à chaud à Montoir-de-Bretagne, sur les parcelles appartenant au Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire demande une modification du Règlement écrit de la zone UEe : il s'agit d'apporter un complément à son article 2.2 "pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur les constructions possibles dans cette zone".
L'article 2.2 de la zone UEe serait ainsi rédigé:
« 2.2. Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions
Sont autorisés (…)
- Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou en lien avec les activités industrielles de la zone;"
- Les constructions destinées à la restauration (…) »
Le règlement sera modifié dans ce sens.

- SONADEV (n° 294) :
La SONADEV demande que des rectifications soient prises en compte dans le futur PLUi.
Ces demandes de rectification sont présentées dans le cadre des projets qui lui ont été confiés et qui concernent les concessions d'aménagement mentionnées dans son courrier.
Les différents points soulevés par la SONADEV ont été analysés et la majorité sera prise en compte ; le dossier d'approbation du PLUi intégrera les évolutions nécessaires.

Le GPMNSN (Le Grand Port Maritime Nantes-Saint-Nazaire) (obs n° 408) a remis un courrier daté du 8 Août 2019 dans lequel sont listées toutes les questions ayant fait l'objet de nombreux échanges entre le GPM et la collectivité:
- Emplacement Réservé pour un port de plaisance,
- Orientation d'Aménagement et de Programmation "Quartier Maritime Portuaire",
- Secteur avant-Port,
- Zone UEm,
- Réserve foncière de Locherais,
- Développement sur la ZIP de Montoir-Donges,
- Et quelques points divers sur le règlement UEe1.
Concernant l'emplacement réservé : Au regard des études en cours, il apparait souhaitable de maintenir l'emplacement réservé. En effet bien que les études techniques en vue de la réalisation d'un port de plaisance sur l'Ilot concerné, n'aient pas permis de conclure à la faisabilité financière à court terme d'une telle infrastructure sur le site, le projet urbain global de la Ville de Saint-Nazaire

implique que ce secteur bénéficie d'une maîtrise foncière au bénéfice de la Ville. L'intention d'un projet urbain d'ensemble sur ce secteur étant bien réelle.
Les orientations urbaines sur le secteur visent potentiellement la construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification le cas échéant de logements intégrant la mixité social.
Aussi compte tenu des réflexions qui se poursuivent, il apparait important de conserver cet ER au bénéfice de la ville de Saint Nazaire en en modifiant la destination : « pour la construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification le cas échéant de logements intégrant la mixité sociale » afin, de permettre la mise en œuvre d'un projet urbain global et cohérent de valorisation à l'échelle du quartier Maritime et portuaire.

OAP « quartier Maritime portuaire »: La rédaction des intangibles du projet est d'ores et déjà suffisamment souple pour permettre la définition d'un projet urbain dans ce cadre.
Concernant plus spécifiquement le devenir de la capitainerie, la rédaction de l'OAP n'interdit ni l'extension ni la démolition. Il n'y a donc pas lieu de modifier ces éléments qui sont compatibles avec les demandes exprimées par le Port.

Secteur avant-port et projet de « bâtiment signal », la proposition de rédaction de Nantes Saint-Nazaire Port ne permet pas de garantir la densité et l'animation urbaine souhaitée dans les secteurs de projets. Aussi il n'est pas prévu d'y répondre favorablement.
Pour mémoire, le PLUi prévoit pour toute la zone UAd, que les entrepôts sont possibles à condition :
Qu'ils soient liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et situés à proximité immédiate de ces activités.
Qu'ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone,
Que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant
Qu'ils s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu urbain existant.

Zone UEm : Ce secteur d'interface entre la ZIP et le secteur habité et urbain de la Ville de Saint-Nazaire n'a pas vocation à accueillir massivement des activités productives industrielles et artisanales. Il s'agit bien d'un secteur composite, d'activités tertiaires de l'industrie et de l'artisanat de production associées à des entrepôts. Par ailleurs le développement du site de Stock Ouest est avant tout obéré par le PPRL du fait du risque de submersion marine. Les collectivités proposent à NSNP de s'associer à une démarche, dont l'Etat est partie prenante, de recherche de solutions pour mieux aménager de manière résiliente ce secteur soumis à aléas forts de submersion marine. L'objet est de pouvoir développer au mieux ce site dans le cadre de l'AMI "Mieux aménager les secteurs soumis aux risques naturels". Si un projet ou des destinations différentes de celles autorisées émergeaient des réflexions engagées, le PLUi pourra être modifié en conséquence.
Réserve foncière du Locherais : Le choix stratégique de la zone AB correspond à l'échéance de la conception puis de l'aboutissement des procédures afférentes à un projet d'urbanisation de ce secteur. Aussi, la CARENE ne souhaite pas répondre favorablement à la demande du Port qui consisterait à affecter un zonage plus rapidement opérationnel à ce secteur. La CARENE considère qu'un projet porté par le Port et bénéficiant d'un intérêt général emporterait une mise en compatibilité du PLUi. Dans l'attente d'une telle procédure et en compatibilité avec le PADD, qui vise à garantir la lisibilité aux agriculteurs, le zonage AB apparaît plus approprié pour ce secteur.

Développement sur la ZIP de Montoir, identification des cours d'eau et zones humides : cette demande apparait incompatible avec différents avis qui, a contrario, demandent que les cours d'eau issus du RUCE soient bien repris au règlement graphique.
Il est ici rappelé que les modifications de cours d'eau répondent à une procédure spécifique qui permet chaque année d'actualiser le RUCE. Il appartient donc au PNSN de solliciter cette modification dans le cadre requis.
Il est rappelé que les dispositions générales du règlement précisent que les prescriptions s'appliquant aux cours d'eau ne concernent pas les ouvrages techniques.
Pour ce qui concerne la demande exprimée par le PNSN de supprimer les Zones Humides du périmètre de la ZIP Montoir – Donges, ici aussi cette demande apparait incompatible avec les avis émis notamment par l'Etat et la MRAE. La CARENE propose donc, pour rendre le PLUI cohérent, de maintenir l'identification des ZH au règlement graphique. La réglementation qui sera applicable au PLUi approuvé prend en compte les cas particuliers comme par exemple : les ZH identifiées à l'inventaire SAGE mais déjà artificialisées ou encore les ZH incluses dans des zones U et 1AU bénéficiant d'une autorisation loi sur l'eau en vigueur ayant réglementé les impacts sur les zones humides pour lesquelles, seule ladite autorisation s'appliquera.

Pour les chemins protégés : il s'agit notamment d'itinéraires de randonnées ou grandes randonnées qui auront, en effet, à être actualisés au vu des voiries nouvellement créées dans la ZIP.

- CINA (Club Immobilier Nantais) (n°357) :
Le CINA pose des questions, émet des remarques et des propositions relatives :
- aux plans et cartes,
- à la mixité sociale,
- à la hauteur des bâtiments collectifs en UAa1cv,
- aux stationnements,
- aux installations de dispositifs d'EnR
- au zonage UEa et aux « périmètres tertiaires ».
Il s'agit de remarques générales auxquelles il n'apparaît pas nécessaire d'apporter un éclairage dans le présent mémoire. La CARENE y apportera les réponses utiles dans le document approuvé.

4°) Demandes et observations présentées par des Communes :

- Commune de Saint-Nazaire (obs. n°413) :
Les personnes référentes du Conseil citoyen des quartiers Immaculée, Villeneuve, Québrais, Landettes et Monsieur l'Adjoint Jean-Luc Séchet demandent d'examiner la possibilité réglementaire d'installer une guinguette sur les bords du lac du Bois Joalland, pour animer les lieux et créer un lien intergénérationnel.
Il n'y a pas d'opposition sur ce sujet ; la réflexion est engagée pour voir comment faire évoluer le règlement ou le plan de zonage en conséquence.

- Commune de Saint-Joachim (obs. n°397) :
Madame le Maire de Saint-Joachim constate :

- que le règlement du PLUi interdit en zone UIb les constructions destinées aux commerces et activités de services, à l'exception de celles citées à l'article 2.2. ; La restauration qui est "une sous-destination de la destination commerces et activités n'étant pas autorisée dans les exceptions, il convient par conséquent de modifier cet article en autorisant les constructions destinées aux commerces de restauration.

Pour permettre l'évolution d'activités de restauration déjà présentes en secteur UIb (zonage propre à la commune de Saint-Joachim), le règlement littéral sera modifié en citant l'exception de la sous destination restauration.

- que dans ce même article, il est prévu des constructions destinées au commerce de gros qu'il n'est pas concevable d'autoriser en zone UIb et qu'il convient donc de supprimer.

S'agissant d'une erreur matérielle, le règlement évoluera pour permettre le commerce de détail et non le commerce de gros.

- Commune de Trignac (obs. n°444) :

La commune de Trignac rappelle les observations déjà exprimées dans sa délibération de juillet 2019

Voici celles qui concernent le règlement écrit :

- en zone UIa permettre l'implantation de constructions dites en "double rideau",
- en zone 1AU4 interdire les entrepôts,
- en zone UEa (Petite Ville), mise en correspondance entre règlement et rapport de présentation,
- dans l'annexe stationnement, prise en compte des commerces de faible fréquentation pouvant justifier d'une réduction du nombre de stationnements au regard des tableaux.
- en zone UEa1: imposer un mur coupe-feu pour les constructions industrielles et artisanales implantées en stricte limite de propriété.

Les points concernant uniquement Trignac seront intégrés ; [zone UIa,-sous paragraphe spécifique- ; 1AU4 ; zone UEa (Petite Ville)].

Les deux points suivants [annexe stationnement, mur coupe-feu] nécessitent des échanges et expertises complémentaires et auxquels il sera donc répondu pour l'approbation.

Conclusions de la Commission d'enquête :

La commission constate que de nombreuses modifications réglementaires relèvent de cas particuliers et comprend que les motifs avancés ne sont pas suffisants pour modifier le règlement établi dans le cadre d'une concertation avec les élus et collaborateurs techniques des différentes communes, avec le souci d'une harmonisation entre les communes, tout en respectant leur spécificité. Néanmoins elle remarque que certaines observations de particuliers auront des incidences sur le règlement, notamment avec l'assouplissement envisagé au sujet des vérandas visibles depuis l'espace public.

La commission note la prise en compte des observations présentées par certains organismes professionnels : la modification de l'article 2.2 de la zone UEe demandée par PBN, la réponse favorable à la plupart des demandes de la SONADEV relativement aux opérations d'aménagement qui lui ont été confiées.

Elle constate aussi que des réponses favorables ont été apportées aux demandes de modifications réglementaires exprimées par les communes de Saint-Joachim et Trignac et à la

demande d'adaptation du règlement demandée par la commune de Saint-Nazaire pour installer une guinguette au bord du lac du Bois Joalland.
Les réponses apportées par la Carène sont exprimées avec rigueur mais témoignent aussi d'une adaptation lorsque cela paraît nécessaire dans le souci du bien commun.

Thème n°12 : Zones d'activités
12 observations : n° 23- 27-78-225-379-401-403-408-431-443-445-447

Parmi les douze observations :

- L'association de quartier Vivre à Méan-Penhoët (obs 403) demande d'étendre la zone UEe2 "secteur de transition entre la ZIP et le quartier habité de Méan-Penhoët" a minima jusqu'à l'intersection entre la rue de Trignac et la rue Clément Ader afin précisément d'éviter l'installation des nouvelles unités de production classées ICPE aussi près des lieux de vie collectifs et d'activités quotidiennes du quartier, et faire ainsi que cette zone d'interface ait un réel sens, et de réintégrer les parcelles BT 261 209 et 310, utilisées comme parking pour les autocars jusqu'en 2018, dans la zone UAb1 à vocation résidentielle comme le reste de l'îlot, ou à défaut en zone UEe2 d'interface ; ailleurs, d'autres habitants s'inquiètent de la proximité entre activités et habitat ;

A la faveur de la contribution de l'association Vivre à Méan-Penhoët, la collectivité a réinterrogé la pertinence du zonage UEe2 pour prendre en compte les enjeux d'interface entre le secteur d'activité et les lieux habitations. Ainsi, la zone UEe2 sera prolongée le long de la rue de Trignac jusqu'à la rue Clément Ader.
Concernant la demande sur le parking : les parcelles ont été récemment acquises par la CARENE dans l'objectif de maitriser la destination du secteur. La CARENE sera vigilante à développer un projet compatible avec le secteur habité avoisinant.

- L'entreprise Charrier demande de maintenir le zonage en l'état dans le futur règlement du PLUi de la CARENE correspondant aux sites de la Mariais et de la Maison Noulet à Donges ;

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PPGD) qui est en cours d'élaboration (enquête publique en mai 2019) recommande de privilégier la valorisation à l'élimination et donc le remblaiement de carrières à l'élimination en ISDI pour les excédents qui ne peuvent pas être recyclés dans les chantiers.
Les principaux objectifs de ce Plan régional auxquels le projet de réhabilitation de la carrière Noulet répond sont les suivants :

PRIVILÉGIER LE REMBLAIEMENT DE CARRIÈRES AU STOCKAGE Le plan recommande aux maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et entreprises du BTP de privilégier le remblaiement de carrières au stockage en ISDI pour les excédents de chantier ne pouvant pas être valorisés par d'autres voies.

LIMITATION DES TRANSPORTS Le plan recommande la limitation des transports, notamment des excédents inertes, en renforçant le réseau d'installations de proximité afin d'une part, de réduire l'impact environnemental de la gestion de ces excédents lié à ce transport et d'autre part, de réduire les dépôts sauvages.

À titre d'information l'estimation de l'évitement d'émission de GES si un projet ISDI était autorisé sur le site de la carrière Noulet serait de 220 tonnes /an

DÉVELOPPER LE MAILLAGE D'INSTALLATIONS, DONT CELUI DES INSTALLATIONS DE VALORISATION ET RECYCLAGE
Ce maillage doit notamment permettre aux détenteurs de déchets de disposer d'au moins un lieu d'apport dans un rayon de 15 km de leurs chantiers.
FACILITER L'IMPLANTATION DES INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX OBJECTIFS DU PLAN car l'implantation de nouvelles installations peut être confrontée à des freins majeurs et essentiels au nombre desquels, les règlements des PLU, Plans locaux d'urbanisme, qui ne prennent pas en compte la possibilité d'implanter des installations de transit, traitement ou élimination de déchets, voire excluent cette possibilité ;
En cohérence avec les recommandations du SRADDET, le plan recommande :
La prise en compte systématique de la question des besoins liés à la gestion des déchets dans les documents d'urbanisme, PLU, PLUi et SCoT…, la sensibilisation des collectivités (élus, services) et administrés sur la question de l'acceptabilité des installations, l'application d'un principe de solidarité entre les territoires pour améliorer le maillage des installations

LES PROSPECTIVES DES BESOINS ET CAPACITÉS NÉCESSAIRES EN ISDI ET REMBLAIEMENT DE CARRIÈRES qui ressortent de ce Plan montrent que le maintien des capacités de remblaiement de carrières participe à l'atteindre des objectifs.

Compte tenu des enjeux du Plan Régional de Gestion et de Valorisation des Déchets en cours d'approbation, la capacité des territoires à gérer sur leur périmètre les déchets constitue aujourd'hui une priorité. Ceci devant notamment être mis en œuvre au travers de la remise en état des anciens sites carriers. Considérant par ailleurs que le règlement graphique du PLUi, s'il permet un tel projet, ne constitue pas à lui seul la condition de la réalisation d'un ISDI. Il appartiendra au porteur de projet de s'assurer de l'obtention des autorisations ad hoc et de prendre en considération tous les impacts. Aussi, la CARENE considère nécessaire de maintenir le règlement graphique en l'état.
Une première modification au PLU de Donges est intervenue en 2016 pour autoriser les ISDI sur ce secteur. Le PLUi a naturellement repris la stratégie établie dans le PLU. Par ailleurs le processus d'élaboration et d'arrêt du PLUi n'a pas conduit à remettre en cause cette disposition.

Trois entreprises demandent des agrandissements en STECAL sur la commune de Donges (obs 23, 27, 431) : entreprise Montfort à la Balluais, société SEAP au Moulin Neuf, société Chouteau à Hélé;
STECAL concernant la société MONFORT : les éléments fournis ne permettent pas d'apprécier la nature du projet envisagé au regard de la définition d'un STECAL notamment en commune soumise à la Loi Littoral. La demande nécessite une expertise complémentaire.
STECAL concernant la société SEAP : observation concernant le même stecal que ci-dessus.
STECAL concernant la société CHOUTEAU : la collectivité est favorable au périmètre proposé par le gérant de la société. Restant dans une surface similaire à ce qui a été proposé à l'arrêt du PLUi, celui-ci permet de localiser l'extension du bâtiment sur la partie nord-ouest du site limitant ainsi les impacts sur la maison située à l'opposé.

La commune de Donges demande de ne pas permettre un ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes) au lieu-dit Maison Noulet ;
Se reporter à la réponse ci-dessus

- L'association des habitants du Village de Gron, Montoir-de-Bretagne, dénonce l'implantation d'une déchetterie à l'emplacement de l'ancienne usine d'épuration, au pied du village, ou du moins demande sa limitation au nord du secteur ;

Une démarche est engagée entre la CARENE et l'association ; des informations et des précisions sur la nature du projet ont été données, ce qui a permis de rassurer les habitants. Aujourd'hui leur regard a évolué sur ce projet. Il n'y a donc pas lieu de modifié le PLUi.

- La société LIDL 1 rue de Villès Molle à Saint-Nazaire, demande que l'erreur matérielle relative à la parcelle EP n°609 en vue de son classement en zone AE1 et que le règlement de la zone AE précise que la hauteur maximale à l'égout (H1) est de 4,5 ou de 5 m sur le secteur AE1, ceci dans un souci de cohérence par rapport à la réalité commerciale existante ;

L'erreur matérielle sera corrigée ; le règlement pourra évoluer conformément au souhait formulé.

- Deux observations s'interrogent sur une partie du linéaire commercial à Saint-Joachim, où il n'y a plus de commerce.

L'outil linéaire commercial s'applique au rez de chaussée des constructions repérées au plan de zonage. Pour le cas présent, le linéaire commercial de type 1 interdit le changement de destination des rez de chaussée à usage économique en habitat. Il est précisé que la destination habitat recouvre la sous destination logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et la sous destination hébergement dans des résidences ou foyers.
Le changement de destination pour des activités commerciales et de services qui recouvrent quant à elles, l'hébergement hôtelier et touristique (constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial) est donc autorisé.

Conclusions de la Commission d'enquête :

L***a CARENE a décidé :***

- ***de prendre en compte le besoin d'interface entre le secteur habité de Méan-Penhouët et les activités industrielles périphériques,***
- ***de maintenir le règlement graphique permettant l'implantation des installations de transit, traitement ou élimination de déchets et donc l'implantation d'une Installation de Stockage de Déchets inertes -ISDI - sur la commune de Donges, au lieu-dit « la Maison Noulet »,***
- ***de prendre en compte la demande de modification du STECAL de la société CHOUTEAU,***
- ***d'expertiser les demandes d'extension de STECAL présentées par les sociétés MONTFORT et SEAP qui toutes deux se rapportent à un même site,***
- ***de maintenir le projet de déchetterie prévu à Gron après une démarche engagée avec l'association locale des habitants,***
- ***de corriger une erreur matérielle relative à la parcelle EP 609 commune de Saint Nazaire,***

- ***de maintenir l'outil linéaire commercial prévu à Saint Joachim.***

La commission d'enquête note sur ce thème que la CARENE apporte des réponses précises et argumentées aux interrogations et demandes formulées avec l'objectif de préserver les activités économiques existantes ou projetées dans la mesure ou elles sont compatibles avec leur territoire d'implantation.

Thème n°13 : Zones inondables
4 observations : n° 3- 72-424-432

Parmi, les observations, deux personnes contestent le caractère inondable de leur parcelle :

- Parcelle AM 250 à Pornichet (niveau plus élevé que les parcelles voisines) ;
- Parcelle AV 90 au port Chicard à Saint-André-des-Eaux : après contact auprès de la DDTM, la parcelle n'est pas inondable (personne informée par téléphone), et il y a lieu de modifier le zonage en le limitant à la route et de prendre en compte l'AZI du Brivet actualisé (avis de la préfecture).

Réponses de la CARENE :
La collectivité prend acte de la demande de la commission d'enquête. Néanmoins, la CARENE alerte sur le fait que ce qui est appelé « actualisation AZI Brière-Brivet » correspond à une approche empirique de contrôle du périmètre AZI sur des secteurs limités (25 secteurs) correspondant soit à des zones de projets (AU) soit à des zones urbaines à forts enjeux.
Cette démonstration méthodologique établie spécifiquement pour cette étape de l'élaboration du PLUi a vocation d'une part, à sécuriser les zonages retenus sur les secteurs étudiés et d'autre part, à obtenir une validation méthodologique de la part de l'Etat sur le processus d'étude employé.
A ce stade, il n'a pas été jugé utile d'actualiser la totalité de l'AZI. Cette démarche pourra être engagée le cas échéant en coordination avec l'Etat dans le cadre méthodologique sus évoqué.

Conclusions de la Commission d'enquête :

La commission d'enquête recommande à la CARENE de procéder à une actualisation de l'AZI Brière pour la parcelle AV90 à Port Chicard à St André des Eaux, voire sur le secteur environnant.

III.5 Sur les avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe,des questions de la commission d'enquêtes et les réponses apportées par la CARENE :

III.5.1 Sur le volet Consommation d'Espaces

1/La méthodologie d'analyse de la consommation foncière employée pour le PLUi :

La CARENE précise que, d'un point de vue méthodologique, en vue de garantir la compatibilité avec le SCoT et avec le PADD, lesquels fixent un objectif de -35% de consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine, le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'appuiera sur la période de référence 1999-2012.
Au regard de l'article L 151-4 code de l'urbanisme, la période de référence sera 2004 – 2016 car il n'existe pas actuellement, de base de données sur l'occupation du sol ni de photo-aérienne postérieures à 2016.

Pour rendre l'analyse de la consommation foncière la plus efficiente possible, il a été décidé de s'appuyer sur la BD MOS 44 (Base de Données Modes d'Occupation des Sols). Cette base de données est mise à disposition par le Conseil Départemental de Loire-Atlantique. Créée en 1999, elle a fait l'objet de réactualisations régulières en 2004, 2009, 2012 et 2016. Elle est constituée à partir d'une photo-interprétation assistée par ordinateur et identifie les parcelles artificialisées de plus de 2000 m² sur l'ensemble du département. Cet outil de mesure permet de produire une analyse des différents modes d'occupations des sols ainsi que des proportions d'urbanisation du territoire. Elle permettra d'assurer un suivi de la consommation d'espace dans le temps.

Base de données connue et reconnue nationalement et localement, la BD MOS fiabilise ainsi une démarche reproductible et homogène sur l'ensemble de la métropole et comparable avec les autres villes ou agglomérations du département de la Loire Atlantique. Elle observe les changements d'occupation du sol : le calcul de la consommation des espaces par l'artificialisation est effectué par la somme des surfaces naturelles, agricoles et forestières qui ont été artificialisées pendant une période donnée.

Afin de déterminer la consommation d'espaces agricoles et naturels au sein et hors des espaces déjà artificialisés, une enveloppe urbaine a été définie pour l'année 1999 ainsi que pour l'année 2004 (selon la méthodologie présentée dans la partie sur les changements de zonage). Ainsi il est possible de déterminer si les espaces considérés comme nouvellement artificialisés par le BD MOS l'ont été au sein ou hors de l'enveloppe urbaine.

2/ La consommation foncière induite par l'application du PLUi

Dans le cadre de l'approbation du document, il sera procédé à une réactualisation de l'analyse de la consommation foncière induite par l'application du projet de PLUi comme demandé par les services de l'État et en conformité avec le code de l'urbanisme. En effet, l'analyse de la consommation d'espace réalisée au sein du projet de PLUi arrêté s'appuyait uniquement sur la période de référence 2004-2016 et sur une analyse de la consommation d'espace qui incluait la densification des espaces déjà urbanisés.
En réponse à la demande des services de l'Etat, l'analyse de la consommation d'espace au sein du PLUi approuvé se fera désormais au regard de la consommation d'espaces agricoles et naturels selon deux périodes de référence :

- *2004 - 2016 : analyse en application des dispositions édictées à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme > modération de la consommation d'espaces (dans et hors espaces déjà artificialisés)*

- *1999 - 2012 : analyse au titre du SCoT métropolitain et du PADD, les objectifs de réduction de la consommation d'espaces étant établis au regard de la période 1999-2012 > réduction de la consommation d'espace en extension de – 35 %*

D'ores et déjà dans la poursuite de l'atteinte des objectifs ci-dessus et afin de répondre aux avis des PPA et émis lors de l'enquête publique, la projection de la consommation d'espaces sera recalculée au regard de différents éléments et notamment :

- *la déclassification de certaines zones AU ou U en AB, au regard de la temporalité des projets à l'instar par exemple de:*

  - *la vaste zone 2AUl située entre la RD 100 et l'aérodrome de Montoir.*

- *L'actualisation des espaces réellement artificialisés en 2019, (certains secteurs ayant déjà été viabilisés).*

  C'est pourquoi, un certain nombre de zonages seront réinterrogés tels que les secteurs économiques et des secteurs d'habitation :

  - *L'îlot 7 par exemple sur la zone d'activité de Brais à Saint-Nazaire est aujourd'hui en partie raccordé et ne peut plus être considéré comme une zone d'activité future.*

  - *La phase 1 du secteur nord de la ZAC des Six Croix 2 à Donges est aujourd'hui engagée, des constructions y sont d'ores et déjà édifiées*

  - *La phase 1 de la zone d'activité de la Harrois 2 est également engagée et viabilisée.*

  - *Les hameaux du Parc à Besné sont pour une grande partie aujourd'hui construits.*

- *Un ajustement de certains périmètres de STECAL et zones d'équipements au plus près des réels besoins de développement. Il s'agit là de réinterroger la pertinence des périmètres de zones d'équipements, parfois très importants au regard du projet et situés en extension de l'urbanisation. À titre d'exemple, les secteurs suivants verront leur périmètre diminuer voire supprimer :*

  - *Le secteur de Rozé à Saint-Malo de Guersac : le STECAL de plus de 40 hectares sera réduit pour être resserré au plus proche des bâtiments existants. Ainsi une diminution de plusieurs dizaines d'ha sera opérée.*

- *Le STECAL sur Loncé à Montoir de Bretagne sera supprimé puisqu'il ne concerne qu'une aire de pique-nique ; il couvre environ 1ha.*

- *Le STECAL sur le cimetière de Trignac sera ajusté afin de prendre en compte l'existence d'une zone humide.*

- Par ailleurs, il convient de préciser que le règlement des STECAL est très contraignant et n' entrainera pas une artificialisation totale du périmètre. A l'exemple de la zone NQ, pour toute nouvelle construction, 50% minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet d'un traitement paysager et être conservés en espace de pleine terre.

Conclusion de la Commission d'enquête :

La commission :
-constate que ce chapitre sur la consommation d'espaces fait suite à des réserves ou recommandations émises par les services de l'État et la MRAe sur le projet de PLUi arrêté : ainsi, dans son développement sur l'organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la MRAe, recommande dans son avis d'harmoniser et de clarifier les données chiffrées en matière de limitation de l'espace et de réduire les possibilités de développements urbains linéaire et la DDTM, dans son développement sur la maîtrise de l'urbanisation, attend une analyse de la consommation d'espaces plus précise ;
- note que, en réponse à ces observations, la CARENE :
- indique, dans la présentation de sa méthodologie, que son analyse de la consommation foncière s'appuie sur une base de données reconnue et régulièrement réactualisée, la BD MOS 44 (Base de Données Modes d'Occupation des Sols) qui permet d'observer les changements d'occupation du sol ;
- précise qu'elle procédera à une réactualisation de l'analyse de la consommation foncière induite par l'application du projet de PLUI selon deux périodes de référence : d'une part, pour garantir la compatibilité du PLUi avec le SCoT et le PADD qui fixent un objectif de -35% de consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine, le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'appuiera sur la période de référence 1999-2012 ; d'autre part l'analyse sera conduite, au regard des dispositions de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme relatives à la modération de la consommation d'espace, sur la période de référence 2004-2016 ;
-annonce que cette réactualisation donnera lieu à un certain nombre d'ajustements : la déclassification de certaines zones au regard de la temporalité des projets, par exemple la vaste zone 2AUI proche de l'aérodrome de Montoir, mais aussi la prise en compte de certains secteurs d'activité ou d'habitation où les projets sont en voie de réalisation, ou encore la diminution du périmètre de certains STECAL comme celui de Rozé à Saint-Malo-de-Guersac, voire la suppression de certains d'entre eux comme celui de Loncé à Montoir-de-Bretagne réservé à une aire de pique-nique.

La commission estime que les réponses apportées par la CARENE permettront d'évaluer

précisément la consommation d'espaces induite par le projet de PLUi, dans le respect du cadre réglementaire.

La commission a bien noté la volonté de préserver les espaces agricoles et les critères de constructibilité qui ont été retenus pour élaborer le projet de PLUi mais il lui semble que certains espaces intégrés en zone A dans le projet de PLUI présentent des difficultés pour leur mise en valeur par des agriculteurs en raison de leur situation au sein des zones bâties, ou de leur surface insuffisante.

III.2.1. III.5.2 Sur le volet Habitat

S'agissant de la dynamique de production de logements, ***la commission :***

1. ***note*** *que l'Etat relève que la production de la dernière période a connu un fléchissement sensible. Deux communes sont en déprise de population. Il interroge donc sur la pertinence de maintenir des objectifs élevés.*
2. ***constate*** *qu'en réponse, la CARENE indique que le territoire connaît des cycles de production de logement très marqués : 1042 logements par an en moyenne sur un temps long (2011-2018), avec en haut de cycle près de 1300 logements livrés par an (2011-2013) et en creux de cycle 800 logements par an (2015-2017) ; elle ajoute que les permis de construire, déposés et accordés en 2017 et 2018, représentent 1550 logements par an. ; elle conclue donc que, compte-tenu de perspectives de développement économique du territoire et de son attractivité retrouvée, le maintien d'un niveau de production à 1100 logements par an à l'horizon 2030 constitue une hypothèse réaliste et prudente sur un temps long de 10ans.*

S'agissant de la production des logements sociaux et des outils du PLUi, ***la commission :***

3. ***relève*** *que l'Etat pointe: des outils du PLUi peu investis (pas d'Emplacements Réservés Logements (ERL), des OAP peu ambitieuses…cadre réglementaire peu contraignant), une déclinaison du volet Logements Locatifs Sociaux qui doit faire l'objet d'objectifs plus précis, un décalage entre les objectifs et la traduction réglementaire particulièrement marqué pour Pornichet.*
4. ***note*** *qu'en réponse, la CARENE rappelle que l'objectif en logements sociaux est fixé à 30% de la production totale, soit 330 à 350 logements sociaux par an ; elle ajoute que les outils réglementaires du PLUi pour le logement social viennent contribuer aux objectifs de production mais n'en constituent qu'une partie, l'agglomération ayant une démarche volontariste de production en propre avec des outils fonciers et des moyens financiers ad hoc.*

   Elle précise que les ERL, expérimentés un temps sur la commune de Donges, sont inopérants sur son territoire pour assurer une production à hauteur des enjeux.
   Ce dispositif a été abandonné au bénéfice des OAP sectorielles. La CARENE s'engage à y renforcer la proportion de logements sociaux chaque fois que le projet le permet. Ainsi, une dizaine d'OAP verront leurs objectifs de production modifiés (densité de logements et/ou part de logements sociaux) : 11- Métairie Neuve à Saint-André-des-Eaux, 12- Pré de l'Etang

à Pornichet, 19- Butte d'Ermur à Pornichet, 20- Village d'Ermur à Pornichet, 31- Leroy Plaisance à Pornichet, 34- Les Paludiers à Pornichet, 40- Ilot Mahé à Saint Malo de Guersac, 41- Les Dabonnières à Saint Malo de Guersac, 42- Ilot Grée à Saint Malo de Guersac, 51- Clos Galants à Donges.
S'agissant des Servitudes de Mixité Sociale (SMS), la CARENE indique quelles ont été ciblées sur les communes ayant un marché de la promotion immobilière actif : Saint Nazaire, Pornichet et Trignac pour partie ; les périmètres correspondants ont été revus pour produire d'avantage d'effet ; Pour Pornichet, l'objectif est maintenant de 20% de logement sociaux, entre 15 et 30 logements et 30% à partir de 30 logements ; Pour Saint-Nazaire, les seuils de déclenchements ont été abaissés et le pourcentage augmenté, de 15 à 25% en centre-ville.

Conclusion de la commission :

La commission note avec intérêt l'argumentation fournie par la CARENE, en réponse aux services de l'Etat, portant sur la dynamique de production de logements et sur la mise en œuvre d'outils réglementaires ciblés, en matière de logements sociaux, particulièrement adaptés à son territoire.

Enfin, la commission relève avec satisfaction l'ajustement de certains objectifs réglementaires, devant permettre d'atteindre plus sûrement les objectifs généraux de production de logements sociaux.

III.5.3 Sur le volet compatibilité avec le SCOT et prise en compte de la Loi Littoral

Le projet de PLUi comporte une analyse de sa compatibilité avec le SCOT de la métropole Nantes-Saint-Nazaire. Cette analyse conclue sur une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 37,5% par rapport à la consommation de la période 2004-2016.

Dans son courrier daté du 8 août 2019, le Préfet émet un avis favorable au projet de PLUi assorti de réserves dont une sur la compatibilité avec le SCOT métropolitain et une autre sur la prise en compte des dispositions de la loi littoral.

Au regard de l'importance de ces 2 réserves et devant le risque juridique pouvant résulter d'une modification significative du projet, la commission d'enquête a sollicité une réunion avec les élus de la CARENE qui s'est tenue le 5 septembre 2019, puis une rencontre avec les services du SCOT métropolitain organisée le 12 septembre.

Compatibilité avec le SCOT

Au titre de la compatibilité avec le SCOT métropolitain le Préfet relève :

- que le projet affiche une réduction de la consommation d'espace mais que le période de référence n'est pas recevable dans la mesure ou elle ne recoupe que partiellement les 10 dernières années (2008-2018),

- que la densification des structures linéaires doit constituer une exception et qu'il y a donc lieu d'interdire la densification des tissus existants. Le Préfet cite d'ailleurs des exemples ou il considère que cette densification n'est pas possible.

Pour répondre à ces réserves la CARENE a précisé :

- qu'il y avait lieu d'analyser la compatibilité avec le SCOT au regard de l'arrêt du Conseil d'État du 18 décembre 2017 se rapportant a la requête des organismes de sauvegarde de l'Oise et qui préconise d'appréhender cette compatibilité de manière globale sans la rechercher pour chaque dispositions ou objectifs particuliers,
- que dans ces conditions il y avait lieu de prendre appui sur l'avis émis par le pôle métropolitain qui demande un renforcement de la justification des hameaux,
- que le rapport de présentation du PLUi sera renforcé pour mettre en évidence les critères qui ont présidé à la qualification de hameaux, et qu'il s'agit d'une approche multicritères qui ne saurait se résumer à une appréciation du caractère linéaire de l'urbanisation existante, l'organisation spatiale étant souvent le fruit d'une histoire et étant conditionnée par des contraintes géographiques notamment la présence de marais et de prés marais.

Dans ce contexte, la CARENE considère justifiable la constructibilité en dents creuses dans les hameaux hors communes littorales qu'elle a identifiés dans le PLUi arrêté et propose de les maintenir dans la version à approuver en renforçant la démonstration de leur qualité d'ensembles d'habitations groupées dans un rapport de compatibilité.

Prise en compte des dispositions de la loi littoral

Pour répondre à cet objectif la collectivité a repris les différentes thématiques énoncées dans la loi :

- la constructibilité

Le régime d'urbanisation en communes littorales indique que :

  - l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants,
  - dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés dans le SCOT et délimités par le PLU, des constructions et installations peuvent être autorisées.

Il appartient donc au SCOT d'identifier les secteurs déjà urbanisés susceptibles d'être urbanisés à l'intérieur de leur enveloppe et au PLUi de les délimiter. La loi ELAN fournit des critères pour la définition de ces secteurs mais leur identification nécessite une évolution du SCOT.

Le rapport de présentation du PLUi sera donc appelé à évoluer pour préciser la notion de secteur déjà urbanisés qui seront caractérisés par un nombre et une densité significative de constructions en référence aux secteurs du territoire pouvant être qualifiés de village au sens de la loi littoral et qualifiés comme tel dans le SCOT.

Dans l'attente, et jusqu'au 31 décembre 2021, à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés identifiés par le PLUi il sera fait application du régime transitoire prévu par la loi ELAN pour la délivrance des autorisations de construire.

- Les coupures d'urbanisation

La CARENE précise que la constructibilité y sera encadrée en accord avec le Code de l'urbanisme et la jurisprudence. Les nouvelles constructions y seront interdites, les extensions du bâti existant limitées à 30 m² et les changements de destination limités aux besoins de l'activité agricole.
Au titre du règlement graphique les coupures seront délimitées en s'appuyant sur des limites paysagères.

- La bande des 100 mètres

Bien que la bande des 100 m ne soit pas reportée dans le règlement graphique la CARENE précise que les dispositions relatives à la bande des 100 m priment sur les dispositions du règlement de chaque zone.
La CARENE rappelle également que cette bande de 100 m ne s'applique pas sur les zones ULb de Pornichet considérées comme des espaces urbanisés et que l'application sur le secteurULb1 de Saint-Nazaire nécessite un examen au cas par cas en présence d'une falaise très découpée et friable.

- La constructibilité en zones agricoles et naturelle

  La liste des constructions autorisées sera restreinte afin de respecter la loi littoral dans les 3 communes qui y sont soumises.

- Les espaces remarquables

  Les dispositions du règlement concernant les espaces remarquables seront modifiées et préciseront que seules les destinations et sous destinations prévues par l'article R121-5 du Code de l'urbanisme seront autorisées ainsi que les constructions liées à l'activité plage. Le règlement de la zone NA2 sera modifié pour prendre en compte ces éléments. Ces dispositions se rapportant à ces espaces seront également précisées pour les autres zonages.
- La constructibilité en zone NL

  Ces zones sont répertoriées dans le SCOT en espaces urbanisés sensibles. Par souci de cohérence et de transparence il sera crée une zone ULb5 qui comprendra les secteurs d'habitation littoraux présentant une dimension patrimoniale par la qualité architecturale du bâti ou un enjeu paysager à travers la perméabilité des sites et le règlement de la zone ULb5 reprendra le règlement de la zone NL existante au PLUi arrêté.

- Les campings

La CARENE a décidé de modifier le règlement des zones NTa et UTa pour limiter le mitage en réglementant l'implantation des habitations légères de loisirs les unes par rapport aux autres, avec une distance maximum de 5 mètres entre elles.

- STECAL et autres zonages

Les différents STECAL dédiés aux équipements sont réétudiés pour ajuster au mieux leur périmètres. Le STECAL relatif à l'aire de pique-nique et de la cale de mise à l'eau de Montoir de Bretagne est supprimé.
Les périmètres et règlements de divers zonages (AE,Ava, AQ et NQ) sont réexaminés pour s 'adapter au mieux aux besoins et aux impératifs de la loi littoral.

Conclusions de la commission d'enquête

La commission d'enquête a relevé toute l'importance d'une compatibilité du PLUi avec le SCOT métropolitain et d'une prise en compte des prescriptions de la loi littoral même si les décisions de compatibilité et de conformité ne sont pas de son ressort.
Sur la compatibilité avec le SCOT, la commission a noté les précisions et justifications fournies par la CARENE. Ces éléments qui se rapportent notamment aux spécificités du territoire, avec la présence forte des marais qui limitent les espaces constructibles, apparaissent à la commission, hors considérations réglementaires, tout à fait pertinents.

La CARENE a par ailleurs justifié de la prise en compte de la loi littoral, en tenant compte des possibilités transitoires offertes par al loi ELAN et en ajustant son projet sur différents zonages et règlements. La commission sur ce point souligne l'effort de cohérence conduit pat la CARENE.

La commission note que ces éléments justificatifs feront l'objet d'un rapport de compatibilité qui devra accompagner le projet finalisé.

III.5.4 Sur les réponses apportées par la CARENE dans son annexe 2 aux questions particulières des PPA :

La commission d'enquête prend acte des réponses très détaillées aux autres personnes publiques associées, formulées par la CARENE (en annexe 2 de son Mémoire de réponse) - cf. annexe 3 du rapport de la Commission d'Enquête et plus particulièrement pour :

- ***La Chambre d'agriculture de la Loire-Atlantique*** *:*
  - *A la demande de préserver ce secteur agricole, l'OAP 19 de la Butte d'Ermur en Pornichet aura son périmètre réduit sur ses franges nord et est et sa densité portée à 30 logements / hectare, afin de limiter la consommation d'espace ;*

- *La zone de Brais sud est maintenue en 2AUe, car la CARENE estime qu'elle est nécessaire au développement économique du territoire ;*

Conclusions de la Commission d'enquête :

La Commission comprend cette nécessité, mais demande que l'aménagement se fasse progressivement en fonction des besoins, afin de maintenir temporairement l'activité agricole ; Par ailleurs, la Commission note la volonté de la CARENE de maintenir et aider au développement de l'agriculture périurbaine, et le souhait de l'extension du PEAN au sud de la route Bleue.

- ***La Chambre de commerce et d'industrie Nantes – Saint-Nazaire*** *:*
  - *Le souhait de la CARENE est de maintenir un secteur d'interface entre la zone industrialo-portuaire et le secteur habité de Saint-Nazaire, qui n'a pas vocation à accueillir massivement des activités productives industrielles mais d'être un secteur composite d'activités tertiaires de l'industrie et de l'artisanat ;*

La commission partage ce choix de « zone tampon », afin de limiter les risques pour les populations riveraines.

- *Le choix stratégique de la CARENE est de permettre à la fois d'accueillir, mais de manière localisée, les activités de services aux entreprises en zones d'activités, tout en préservant les mêmes activités de services et de commerces de proximité et de restauration dans les centres bourgs et les polarités proches ;*

La Commission partage ce choix de préserver le commerce et les services de proximité et la restauration dans les centres bourgs.

- ***La Commission départementale de la nature, des paysages et des sites de la Loire-Atlantique*** *:*
  La Carene prévoit l'ajustement des périmètres des espaces boisés significatifs -EBS- aux demandes de la Commission départementale ;
- ***Le Centre régional de la propriété forestière Bretagne – Pays de la Loire*** *:*
  - *Le classement en espace boisé répertorié – EBR, et non en espace boisé classé – EBC, des espaces forestiers de plus de 5 hectares, qui sont de toute façon soumis à une demande de défrichement dès lors qu'ils ont lieu dans un massif de plus de 4 hectares (plus de 1 hectare en commune littorale) ;*

la Commission demande que les arbres remarquables de ces massifs soient répertoriés et protégés.

- *Le rappel que la production du bois – énergie représente une certaine part dans le mix énergétique du territoire et que le bois constitue une filière à privilégier ;*

- ***Le Conseil départemental de la Loire-Atlantique*** *:*
  - *Les itinéraires cyclables Loire à vélo et Vélocéan et la référence à la Vélodyssée seront ajoutés dans la cartographie ;*

La Commission estime que la pratique du cyclotourisme est à valoriser en complémentarité avec les autres modes de transports comme le ferroviaire, au même titre que la pratique du vélo domicile – travail – écoles ;

Si le PLUi n'a pas vocation à fixer les limites de l'agglomération, les limites seront fixées par arrêté du maire ; il est bien entendu que ces limites sont à fixer en coordination avec le gestionnaire de la route

La Commission partage la demande du Département que les entrées d'agglomération fassent l'objet d'un traitement urbain réel, avec un aménagement de sécurité significatif ;

- *A l'indication du Département que le schéma routier départemental n'est pas mentionné, la CARENE indique que les mesures qu'il implique méritent une analyse fine qu'il y sera répondu dans le cadre de l'approbation*

La Commission demande que les marges de recul et les limitations d'accès instituées par le schéma routier soient prises en compte.

- ***Le Grand port maritime Nantes Saint-Nazaire – GPMNSN*** :

Pour la commission les réponses de la CARENE semblent nécessiter des coordinations entre les deux entités, afin de préserver le développement du Grand port, avec les besoins des industries et des transports maritimes.

- ***Le Parc naturel régional – PNR de Brière :***
  - *La CARENE retient l'inventaire proposé par le Parc selon deux catégories de chaumières, patrimoniales et identitaires, et le considère cohérent et complet ; la CARENE confirme sa position de maintenir l'obligation de protection des toitures en chaume aux seuls secteurs identifiés au SCoT, en lien avec le Parc ; la mise en œuvre du document de référence sera assorti d'un dispositif d'aides, en association avec les autres collectivités, notamment CAP Atlantique ; les annexes patrimoniales seront également considérées ;*

- *Le PNRB sera associé à la mise en œuvre de la trame verte et bleue, notamment sur les enjeux liées aux espèces animales et végétales ;*
- *Les zones humides définies dans le cadre du SAGE seront identifiées dans toutes les zones du PLUi ;*

La commission note avec intérêt les réponses de la Carene permettant de préserver le patrimoine naturel et bâti.

- ***Le Conseil régional des Pays de la Loire :***
  - *Les documents écrits du PLUi seront complétés et améliorés pour prendre en compte les enjeux stratégiques d'équipement numérique du territoire, développés par la Région ;*
  - *Le rapport de présentation sera modifié afin de compléter le chapitre relatif à l'articulation du PLUi avec les autres plans et programmes ;*

Pour la Commission d'enquête, il y a lieu d'anticiper l'application du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité du territoire – SRADETT des Pays de la Loire dans les prochaines années.

IV. Avis de la commission d'enquête

Au vu :

- de l'exposé des remarques et analyses qui précèdent
- de l' ensemble du dossier soumis à l'enquête,
- de l'examen de la réglementation en vigueur
- du résultat de l'enquête et les avis émis,
- du rapport établi par la commission d'enquête,
- de l'intérêt général du projet.

Et en tenant compte :

- des observations recueillies au cours de l'enquête qui ont toutes été analysées,

- des questions synthétisées dans le Procès -verbal de synthèse et des réponses apportées par la CARENE dans son Mémoire.

La Commission d'Enquête estime que :

- L'information du public avant ouverture de l'enquête a été réglementairement bien respectée.

- Les concertations préalables ont été bien menées avec l'ensemble des communes et ont mis en évidence des points capitaux constituant autant d'objectifs dont le projet de PLUi tient compte.

- L'enquête s'est déroulée de manière réglementaire et sans incident.

- Des réponses satisfaisantes ont été apportées par le Porteur de projet dans son mémoire en réponse à beaucoup de questions souvent pertinentes et qu'elles constituent autant d'engagements de sa part.

- Le projet de PLUi affirme des objectifs cohérents.

Se référant aux différents chapitres précédemment analysés dans les conclusions et les précisions apportées par le porteur de projet dans ses réponses 5

La COMMISSION d' ENQUÊTE émet à l'unanimité et en toute indépendance et impartialité un AVIS FAVORABLE au projet de PLUi de la CARENE – Saint-Nazaire Agglo soumis à l'enquête

Assorti des 3 réserves suivantes:

- le projet finalisé devra être accompagné d'un rapport traitant de la compatibilité avec le SCOT de la Métropole Nantes-Saint-Nazaire et de la prise en compte de la Loi Littoral Q

- les zones humides identifiées dans les inventaires existants devront être reportées sur les documents du règlement graphique Q

- le règlement écrit devra être accompagné d'un guide de lecture et d'utilisation.

Fait le 20 Novembre 2019

La Commission d'enquête :

Jany LARCHER, Jean-Pierre JOUTARD, Gérard LAFAGE, Alain RINEAU

Gilbert FOURNIER (Président) :



Enquête publique unique portant sur :

le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
le Plan de Déplacements Urbains (PDU)
le Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU)
le Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP)

de la CARENE - Saint-Nazaire Agglo

(Département de Loire - Atlantique)

Enquête du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019

3ème partie
Conclusions motivées et avis de la commission d'enquête
sur le Plan de Déplacements Urbains

Désignation par le Tribunal Administratif (décision n° E19000074/44 du 29 Avril 2019) d'une Commission d'Enquête composée de 5 membres :
Gilbert FOURNIER (Président), Jany LARCHER (Vice-Président), Jean-Pierre JOUTARD,
Gérard LAFAGE, Alain RINEAU.

Enquête prescrite par l'arrêté communautaire N°2019.00214 du 23 juillet 2019

La présente enquête **publique unique** a porté sur quatre projets :

- Le plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi ;
- Le plan de déplacements urbains – PDU ;
- Le zonage d'assainissement des eaux usées – ZAEU ;
- Le zonage d 'assainissement des eaux pluviales – ZAEP.

Le présent document de conclusions et avis porte spécifiquement sur le plan des déplacements urbains (PDU).

I. Le plan de déplacements urbains-rappel du projet

La CARENE possède un plan de déplacements urbains approuvé en 2006. La procédure engagée qui conduit au document mis à l'enquête est donc une procédure de révision, menée conjointement avec celle d'élaboration du PLUi.

I.1. Généralités et concertation préalable

Le PDU se donne pour objectif général de déterminer la politique des déplacements des personnes et des marchandises, l'organisation de la circulation et du stationnement conformément aux spécifications du Code des transports et notamment de l'article L.1214-1. Il doit couvrir l'ensemble des thématiques des transports et déplacements et s'intéresse tant aux questions de cohésion sociale qu'aux préoccupations environnementales liées à la mobilité.

Le PDU fixe les orientations pour les 10 à 15 ans à venir et propose un ensemble de mesures pour atteindre les objectifs fixés.

La concertation conduite sur le projet depuis 2015 a associé les communes , les acteurs institutionnels du territoire, les associations d'usagers, les acteurs du monde économique, des transports, le Conseil de développement de l'agglomération ainsi que la commission communale d'accessibilité. Le grand public a également été informé avec une réunion publique dédiée, une. lettre d'information, un site ouvert sur les opérations de planification et divers articles de presse.

I.2. Evaluation du PDU existant et diagnostic du territoire

L'évaluation du PDU qui a été réalisée en 2013-2014, a mis en évidence les actions engagées notamment dans les domaines des transports collectifs, de l'intermodalité, du stationnement, du partage de la rue entre automobiles et autres modes de déplacement, du transport ferroviaire.

Le diagnostic qui a été conduit en 2015 a pour sa part mis en exergue diverses spécificités territoriales. Dans ce contexte, la stratégie et le plan d'actions du PDU ont été définis et structurés pour y apporter des réponses adaptées.

Parmi les spécificités du territoire on peut noter :

- une situation de « finistère » en marge des flux nationaux et européens,
- un territoire économique accueillant des zones d'emplois générateurs de flux importants,
- une diversité des tissus urbains,
- une destination maritime et balnéaire,
- une agglomération littorale et retro-littorale contrainte le long de sa frange de bord de mer,
- un centre ville au réseau viaire aéré permettant de travailler l'espace public,
- la présence d 'une population dépendante de l'offre alternative de mobilité.

I.3. Stratégie et objectifs

L'objectif global du PDU est de construire un nouveau modèle de mobilité pour répondre à la diversité des tissus urbains (cœur d'agglomération, littoral, campagne habitée…) et à la multiplicité des motifs, des échelles et des temporalités des déplacements à partir de trois axes de réflexion et de travail :

- Penser la voiture « autrement » (covoiturage, autopartage, pertinence de son utilisation…) ;
- Penser les modes de déplacements alternatifs et notamment le vélo dans l'aménagement des espaces publics ;
- Conforter l'offre de transport public et en renforcer la compétitivité.

Au delà des objectifs chiffrés de diminution de l'usage de la voiture le projet a fixé 5 défis à relever dans le cadre de la démarche de révision engagée :

- conforter l'attractivité du territoire,
- garantir le territoire du quart d'heure,
- accompagner les changements d'habitude,
- enclencher des coopérations avec les territoires voisins,
- adopter une posture d'innovation et d'expérimentation en explorant les sujets émergents, et en s'autorisant à expérimenter.

I.4. Déclinaison opérationnelle

La déclinaison opérationnelle du PDU comporte deux volets :

- Le plan d'actions territorialisées ;
- Des livrets thématiques répertoriant les actions par mode de déplacement.

Le plan d'actions territorialisées du PDU est décliné suivant quatre axes stratégiques, trois axes territoriaux et un axe dédié aux outils de mise en œuvre. Ces axes sont eux-mêmes organisés en 13 orientations autour desquelles sont articulées 34 actions. Pour chacune des orientations, la réponse aux défis rappelés au paragraphe précédent est analysée.

Les 3 axes stratégiques territoriaux qui ont guidé l'élaboration du plan d'actions sont rappelés ci-après :

- un bassin économique et une destination touristique à connecter aux grands itinéraires,
- une métropole a haut niveau de services de mobilité pour le bassin de vie Nantes-Saint-Nazaire-Le Croisic
- une offre de mobilité au service du projet urbain et d'un cadre de vie de qualité pour l'agglomération de Saint-Nazaire.

Les trois livrets thématiques figurant au dossier reprennent les actions du PDU pour chacun des modes de déplacement que sont le transport collectif urbain, le vélo et la voiture « autrement ».

I.5. Programmation financière

La programmation financière de la mise en œuvre du PDU a été ciblée sur la période 2019-2025.

Toutes les actions ne relèvent pas des compétences de la CARENE et seuls les budgets connus et inscrits sont affichés au stade du plan. Les actions n'ayant pas fait l'objet d'arbitrage seront chiffrées ultérieurement.

Pour les actons qui ne sont pas de son ressort, la CARENE a engagé des démarches visant à les soutenir à travers :

- Une contribution au projet de contrat d'avenir porté par la Région des Pays de la Loire ;
- La participation à l'élaboration du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires - SRADDET de la Région des Pays de la Loire.

Sur la période 2019-2025, la mise en œuvre du PDU représente pour la CARENE un investissement estimé à 81 M €. Par ailleurs , une enveloppe annuelle de 200 000 € est prévue pour les études, hors études exceptionnelles.

Parmi les investissements prévus sur la période figurent notamment :

- La création d'une deuxième ligne de bus à haut niveau de service représentant 23 M € d'investissement et 4,7 M € de fonctionnement par an à partir de 2024 ;
- La mise en œuvre de la stratégie cyclable avec les études d 'aménagement des itinéraires et du stationnement vélo représentant 20 M € d'investissement et 500 000 € par an de fonctionnement ;

Le financement est assuré par la contribution transport actuellement fixée à un taux de 1,5 %, les recettes commerciales, les participations d'autres collectivités et par le recours à l'emprunt.

I.6. Dispositif de suivi et d'évaluation.

Le dispositif de suivi prévu est décliné en trois grandes familles d'indicateurs :

- Des indicateurs de réalisation du plan d'actions pouvant être tant quantitatifs que qualitatifs ;
- Des indicateurs de résultats, produits issus d'études et d'enquêtes ponctuelles permettant de mesurer l'évolution des pratiques ;
- Des indicateurs d'impacts induits. Ils doivent permettre de disposer d'une vue globale sur le long terme des effets directs et indirects produits.

Un bilan d'avancement est prévu chaque année. Il doit permettre de revoir si nécessaire des indicateurs et d'ajuster certaines actions en cas de faiblesse des résultats.

Une évaluation globale à 5 ans est également prévue conformément aux spécifications de l'article L.1214-8 du Code des transports.

II. Bilan de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du mardi 20 Août 2019 à 9 h au lundi 23 Septembre 2019 à 18 h, soit 35 jours consécutifs conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête.

Les 10 communes de l'agglomération, ainsi que le siège de la CARENE ont bien reçu, préalablement à l'ouverture de l'enquête, l'ensemble des pièces sous forme papier constitutives du dossier d'enquête, paraphées par les membres de la commission, afin de les mettre pour consultation par le public.

Durant cette période, les pièces du dossier sous forme informatique avec un ordinateur dédié étaient également à la disposition du public dans les 10 communes, ainsi qu'au siège de la CARENE, lieux où ont été assurées les permanences.
Le dossier était également consultable en version dématérialisée (article 4 de l'arrêté) pendant toute la durée de l'enquête sur le site de la CARENE, à l'adresse suivante: www.agglo-carene.fr

Le site internet doté d'une carte interactive permettait, pour le public et pour les commissaires enquêteurs de localiser rapidement les propriétés ou lieux faisant l'objet des remarques.

Le public a pu formuler ses observations et ses propositions 7j/7, 24h/24 depuis le 1er jour de l'enquête à 9h00 jusqu'au dernier jour de l'enquête à 18h00 sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/carene

La commission d'enquête a assuré 34 permanences avec 3 commissaires présents à chacune d'entre elles, excepté les permanences d'ouverture et de fermeture au siège de la CARENE où l'ensemble des membres était présent. Pressentant un public nombreux pour la permanence du samedi 21 Septembre à Saint Nazaire, la Commission avait requis 4 de ses membres.

429 personnes ont été reçues en permanence, dont des représentants d'associations de protection de l'environnement, des associations de quartier ainsi que des associations de protection du cadre de vie.
Les observations formulées par écrit sont au nombre de 466 pour l'ensemble des 4 projets objets de l'enquête unique. Elles ont été formulées sur les registres papiers mais aussi par courriers et par voie électronique.

Sur ces 466 observations formulées par le public, la grande majorité concernent le PLUi, mais 26 d'entre elles se rapportent au PDU.

Les réponses apportées par la CARENE aux observations émises et aux questions posées dans le cadre du procès verbal de synthèse conduisent la commission d'enquête à formuler ses conclusions qui sont énoncées ci-après.

III. Conclusions de la commission d'enquête

Conformément à l' article R.123-18 du code de l'environnement, les membres de la commission d'enquête ont remis, le 10 Octobre 2019 (dans les locaux de la CARENE à Saint Nazaire), aux porteurs des projets dont Mr Alain MICHELOT vice-président de la CARENE et Mr Yann DUFOUR Directeur de la mobilité,de l'espace public et de l'immobilier, les observations orales et écrites du public ainsi que les questions de la commission consignées dans un procès verbal de synthèse (cf annexe 2 du rapport d'enquête).

Le mémoire en réponse de la CARENE a été remis et présenté aux membres de la commission le 06 Novembre 2019. (cf annexe 3 du rapport d'enquête).

Toutes les observations inscrites dans les registres à la disposition du public, les lettres reçues, ainsi que les observations déposées par voie dématérialisée, ont été répertoriées et analysées par la commission d'enquête.

Dans les chapitres ci-après III.1 à III.3, la commission d'enquête formule ses conclusions motivées et émet son avis, sur l'information du public, la procédure de l'enquête, sur la qualité des dossiers.

Dans les chapitres III.4 et III.5 la commission d'enquête formule ses conclusions motivées sur les observations du public et sur les avis des personnes publiques associées, des communes et de l'autorité environnementale au regard notamment des réponses apportées par le porteur de projet.

III.1. Sur l'information du public

La publicité de l'enquête, répondant aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement a été réalisée conformément à l'article 5 de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête.

➔ **Publicité par voie de presse**

La publicité officielle de l'enquête a été réalisée dans les délais légaux sur deux journaux régionaux (Ouest-France et Presse-Océan) dans les pages des annonces légales en rubrique « Avis administratifs » les :

- vendredi 2 août 2019, soit plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête ;
- samedi 3 août 2019, en complément de la 1ère publication sur proposition de la CARENE ;
- vendredi 23 août 2019, soit durant la première semaine de l'enquête.

➔ **Publicité par voie d'affichage**

L'avis d'enquête pour information du public a été affiché :

- au siège de la CARENE ;
- dans chacune des 10 mairies du territoire de l'agglomération (les certificats d'affichages figurent en annexe du rapport) ;
- et dans de nombreux endroits des communes susceptibles d'attirer l'attention du public . (ce dispositif d'affichage a fait l'objet d'un contrôle d'huissier dont le constat figure également en annexe du rapport). **95 affichages** ont été réalisés sur l'ensemble du territoire de l'agglomération .

D'autre part l'avis d'enquête, ainsi que le dossier complet (pour chacun des objets de l'enquête unique) a fait partie des documents mis en ligne sur le site de la CARENE et sur le registre dématérialisé.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que le public a bien été informé du projet de plan de déplacements urbains et que la réglementation a été respectée. La commission note notamment l'effort important d'information de proximité réalisée par voie d'affichage.

La commission rappelle également l'effort de communication conduit en amont de l'enquête avec notamment la tenue d'une réunion publique, la publication d'une lettre d'information sur les chiffres de la mobilité et sur le PDU, la mise en place d'un site dédié aux démarches de planification, ainsi que divers articles dans la presse institutionnelle et dans les journaux locaux.

III.2. Sur les modalités de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée en conformité avec les textes en vigueur suivant l'arrêté du 23 juillet 2019 de Monsieur le 1er Vice Président de la CARENE et des codes en vigueur (code général des collectivités territoriales, code de l'urbanisme, code de l'environnement) applicables pour cette enquête.

Conclusion de la Commission d'enquête :

La commission estime que le nombre de permanences a été suffisant et la durée de l'enquête appropriée pour permettre au public de s'exprimer et de faire émerger les principales problématiques soulevées par le plan de déplacements urbains (et aussi par le PLUi, le zonage d'assainissement des eaux usées et le zonage d'assainissement des eaux pluviales).

Avec les moyens dématérialisés mis en place pour la consultation des dossiers et le dépôt des observations à tout moment, ainsi que la consultation d'une carte interactive à disposition pour repérer sa parcelle, la commission n'a pas ressenti la nécessité de prolonger l'enquête.

Par la présence suffisante des membres de la commission à chaque permanence, toutes les personnes qui se sont présentées et les associations ont pu déposer et exposer leurs remarques et/ou demandes.

Les contributions et observations apportées par le public, notamment les associations, ont montré une bonne appropriation des dossiers.

Les moyens complémentaires à la réglementation, notamment la possibilité de déposer ses propres observations via le registre dématérialisé, et la consultation des dossiers en ligne ont été largement utilisés.

III.3. Sur la qualité du dossier

Le dossier qui était à disposition du public comportait les pièces et documents ci-après :

- les pièces administratives avec notamment les délibérations communautaires se rapportant au projet, l'avis de la MRAe, l'avis des personnes publiques associées et des communes de la CARENE,
- un résumé non technique ,
- le PDU arrêté par le Conseil communautaire le 30 avril 2019 comportant un diagnostic initial, les éléments de stratégie, le plan d'actions, une annexe accessibilité et l'évaluation environnementale.

Conclusion de la commission d'enquête

La commission considère que le dossier était très accessible, avec une présentation du projet

claire et pédagogique. Cette appréciation qui avait également été exprimée dans les avis de l'État et de la MRAe s'appuie sur :

- ***une bonne présentation des enjeux environnementaux,***
- ***une déclinaison soignée et pédagogique de la stratégie,***
- ***un plan d'actions lisible décliné suivant 13 orientations et 34 actions et complété par une présentation suivant trois thématique (le transport collectif urbain, le vélo et la voiture autrement),***
- ***une programmation financière et un calendrier précis,***
- ***une réflexion sur la gouvernance.***

Par ailleurs la présence d'un résumé non technique permettait un 1er niveau d'appropriation des objectifs et du contenu du document.

III.4. Sur les observations du public et les réponses de la CARENE

Les observations du public ont été regroupées et présentées dans le procès verbal de synthèse sous 4 thèmatiques :

- les transports urbains

- le transport ferroviaire

- les mobilités douces : vélos et piétons

- la voiture et le stationnement.

Les réponses de la CARENE établies suivant ces mêmes thématiques et les conclusions de la commission figurent ci-après.

Les transports urbains

Les réponses de la CARENE :

- *sur l'adéquation avec les nouvelles urbanisations prévues au PLUi la CARENE rappelle que les démarches d'élaboration du PLUi et de révision du PDU ont été menées simultanément et en cohérence. L'objectif porté par la CARENE est d'assurer une bonne articulation entre urbanisme et déplacements. L'évolution de la desserte en transport public doit donc être étudiée au cas par cas en fonction de la localisation des secteurs d'urbanisation nouvelle et des densités attendues.*
- *sur la demande d'un plan de circulation intra-urbain pour Pornichet afin d'expliciter les aménagements de voirie prévus : une étude de circulation a été réalisée par la commune de Pornichet, en amont de ses projets de requalification des espaces publics.*

- *Sur l'inadaptation de certains transports scolaires avec les besoins notamment à Donges et à Montoir de Bretagne.*

  Il a été demandé que des abris soient installés aux arrêts scolaires. Cela rentre dans la politique de la CARENE qui prévoit l'équipement des arrêts à partir d'une fréquentation de 5 voyageurs par jour, en fonction des contraintes techniques si besoin. Ainsi la CARENE précise répondre à toute demande lui parvenant des usagers ou des communes. Les horaires quant à eux sont adaptés aux horaires d'entrée et de sortie des établissements.

- *Sur la demande d'amélioration des liaisons entre Saint-Nazaire et Donges et d'une augmentation des cadencements.*

  La question de la fréquence et du temps de parcours entre Saint-Nazaire et Donges a été entendue et sera étudiée à l'occasion de la restructuration de la ligne Ty'Bus T4 générée par la création de la nouvelle gare de Donges qui deviendra un nouveau mini pôle d'échanges multimodal.

- *Sur la demande d'une meilleure synchronisation notamment entre les lignes T4 et hélYce*

  Des correspondances sont actuellement systématiquement assurées en gare de Saint-Nazaire entre les lignes T4 et hélYce. A l'occasion de la 2ème ligne BHNS, il est prévu de mieux connecter au niveau de la station « Montoir de Bretagne-Albert Schweitzer » de nouvelles opportunités de correspondance afin de faciliter les liaisons entre Donges et les zones d'emploi de Cadréan et de la zone industrialo-portuaire.

- *Sur les demandes précises de nouveaux services*

  - *la desserte de Donges par le BHNS n'est pas prévue. La CARENE privilégie la desserte par ce bus des secteurs les plus denses de l'agglomération. Par contre, la restructuration de la ligne Ty'Bus T4 couplée avec une meilleure coordination avec la ligne Ty'Bus T5 aux Six Croix doit conférer au futur pôle d'échanges multimodal des Six Croix une offre renforcée vers le centre de Saint-Nazaire,*

  - *La mise en place de navettes de rabattement vers la gare de Donges. La gare actuelle est desservie par Ty'Bus taxi, service de transport à la demande et la création d'une nouvelle gare au plus près du centre-ville permettra de faciliter son accès au plus grand nombre. Par ailleurs la nouvelle gare servira de terminus à la ligne Ty'Bus T4 permettant des correspondances avec certains quartiers de la commune(Ecottais, Six Croix…),*

  - *la desserte par les transports en commun du village de Gron et de Donges vers le port de montoir de Bretagne. Sur cette thématique la CARENE note la faible densité des emplois du Port de Montoir de Bretagne, la diversité des horaires, et confirme que l'offre de transport public s'appuie sur le service de transport à la demande. Elle signale*

également que l'arrêt provisoire de la ligne hélYce en bordure de Gron est lié aux travaux du quartier Bellevue et qu'il n'a pas vocation à perdurer en raison notamment de sa faible fréquentation,

- *la question de la desserte complète du quartier du Petit Maroc au-delà du pont mobile est considérée comme pertinente par la CARENE qui signale néanmoins les difficultés liées aux contraintes d'ouverture et de fermeture des ponts et note que les habitations les plus éloignées sont à moins de 400m de l'arrêt « Petit Maroc » existant. Elle signale également des échanges avec le Grand port maritime pour une meilleure communication des horaires de fonctionnement des ouvrages mobiles.*

Conclusion de la commission d'enquête

La commission confirme l'intérêt d'une mise en place coordonnée du PLUi et du PDU, permettant aux transports en commun d'accompagner le développement de l'agglomération.

Elle prend acte des positions de la CARENE sur les demandes formulées lors de l'enquête qui confirment notamment le besoin d'améliorer et de développer les transports en commun pour la commune de Donges tout en précisant que les priorités d'investissement sont fonction des densités de population et des besoins qui en découlent.

Ainsi la CARENE a confirmé que la desserte de Donges par le BHNS n'est pas prévue mais que des restructurations de lignes existantes devraient permettre d'assurer de meilleures connexions.

D'une manière générale la commission rappelle que l'amélioration des transports en commun et leur développement est un axe fort du PDU qui mobilise une part importante des financements prévus.

Le transport ferroviaire

Sur cette thématique la CARENE précise :

- *que les remarques sur les dessertes ferroviaires sont pleinement en adéquation avec les objectifs du PDU de les renforcer tant pour les déplacements internes à l'agglomération que vers la métropole nantaise. Le rapprochement de la gare de Donges du centre-bourg, devrait renforcer le potentiel de fréquentation,*
- *que la réouverture de la ligne ferroviaire Montoir de Bretagne-Pontchâteau n'est pas prévue au PDU mais que son emprise doit permettre, en cohérence avec le SCOT, la création d'une piste cyclable répondant aux enjeux croisés des déplacements de la vie quotidienne et d'une offre touristique (connexion de l'estuaire au canal de Nantes à Brest),*

- *que pour les liaisons ferroviaires avec la Bretagne, la CARENE privilégie la création d'un nouveau raccordement à l'ouest de Savenay répondant tant aux besoins du frêt que des voyageurs et que l'inscription de ce projet au SRADDET est demandée préalablement à la conduite d'études préliminaires.*

Conclusion de la commission d'enquête

La commission note que la CARENE a pour projet de mieux connecter son bassin de vie aux territoires périphériques tant au niveau des voyageurs que du fret et que les principaux objectifs en matière d'amélioration de la desserte ferroviaire sont partagés par la Région des Pays de la Loire. Dans ce cadre la commission relève principalement les besoins de meilleures liaisons avec la métropole nantaise et avec la Bretagne.

Les mobilités douces : vélos et piétons

On note sur cette thématique diverses critiques sur les équipements existants, des demandes d'aménagements nouveaux et quelques appositions à des cheminements envisagés.

La Carene y répond de la manière ci-après :

- *les observations émises confortent l'objectif de développer l'usage du vélo et la marche à pied et les plus précises seront analysées lors de l'étude des projets,*
- *l'aménagement de l'ancienne voie ferrée Pont-Château- Saint Nazaire en voie verte est prévue dans le schéma directeur CARENE des itinéraires vélos structurants approuvé le 3 octobre 2017,*
- *les oppositions à des cheminements envisagés seront examinées en lien avec le PLUi sachant que tout ce qui contribue à la transversalité au sein des opérations permet de développer les modes de déplacements doux,*
- *le projet de piste cyclable le long du Brivet constitue un projet structurant d'intérêt communautaire qui s'inscrit plus largement dans la démarche Eau et Paysages du pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire et la CARENE souhaite le maintenir.*

Conclusions de la commission d'enquête

Au-delà des réponses de la CARENE à des questions précises, la commission note que le développement des mobilités douces est un enjeu fort du PDU et qu'il doit participer à l'atteinte des objectifs en matière de réduction de la part modale de la voiture.

Cet objectif se décline au PDU à travers une stratégie cyclable comportant l'aménagement d'itinéraires et de stationnements vélos et se retrouve dans le PLUi avec les itinéraires de

mobilités douces prévus notamment dans les OAP.

La commission note également que le programme de développement du vélo va au-delà des aménagements et propose des moyens pour développer la location et d'une manière plus générale la recherche d'une culture commune du vélo.

La voiture et le stationnement

Les réponses de la CARENE sont présentées ci-après :

- *17 bornes de recharge pour les voitures électriques ont été installées ces derniers mois par les communes et par le Syndicat départemental d'énergie de la Loire Atlantique (SYDELA). Un premier bilan de leur utilisation doit être effectué et pourrait permettre d'apporter des éléments objectifs aux élus sur l'opportunité d'une poursuite du déploiement, notamment pour Saint-Nazaire qui n'a pas transféré la compétence au SYDELA.*

  A titre d'information, l'utilisation moyenne d'une recharge est une tous les 10 jours pour chacune de ces bornes avec de fortes différences en fonction de leur implantation,

- *un projet de station service pour l'utilisation de gaz naturel véhicules est actuellement piloté par le SYDELA sur le site portuaire en partenariat avec le Grand Port Maritime,*

- *un projet de création d'une unité de méthanisation est inscrite au PCAET avec injection du bio-méthane dans le réseau public,*

- *l'agence d'urbanisme (Addm) mène actuellement une étude sur la mobilité et le stationnement du quartier maritime et portuaire avec un périmètre légèrement plus large que le quartier du Petit Maroc afin de répondre aux enjeux actuels et futurs.*

Conclusions de la commission d'enquête

La commission prend acte des réponses apportées par la CARENE sur le déploiement des bornes de recharge pour voitures électriques, sur l'utilisation du gaz naturel pour les véhicules, sur la production de méthane, sur le stationnement quartier du Petit Maroc.

Elle note également que le projet CARENE à des objectifs importants de réduction de la part modale de la voiture avec notamment le développement du covoiturage, de l'autopartage et la mise en place de campagnes de communication pour faire évoluer la place de la voiture dans les mobilités du quotidien.

III.5. Sur les observations des communes et des personnes publiques associées

Les 10 communes de la CARENE ont délibéré sur le projet de PDU arrêté. De même, l'État, la Région des Pays de la Loire et le Département de la Loire Atlantique ont communiqué un avis sur le projet. Par ailleurs,la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a analysé la prise en compte des enjeux environnementaux.

Conclusions de la commission d'enquête sur ces contributions

La commission note :

- ***que toutes les communes ont délibéré favorablement sur le projet. Quatre d'entre elles ont accompagné leurs avis d'observations qui toutes confortent les objectifs de la CARENE en matière de renforcement de l'offre des transports en commun et de développement des modes de déplacements doux ou alternatifs à la voiture,***
- ***que l'État juge la présentation du projet claire et pédagogique en souhaitant un renforcement du document pour mieux contribuer à la réduction de la part modale de la voiture au bénéfice des autres modes de déplacement et pour lutter contre la pollution de l'air et contre le bruit,***
- ***que la Région des Pays de la Loire a noté les synergies d'objectifs entre sa politique et les projets de la CARENE tant pour les infrastructures routières que pour les installations ferroviaires et les aménagements aéroportuaires,***
- ***que le Département de la Loire Atlantique donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des marges de recul et des restrictions d'usage fixés dans la stratégie départementale de mobilité ce qui est globalement le cas dans le projet CARENE,***
- ***que la MRAe se félicite de la qualité du dossier et interroge sur l'impact de 2 projets routiers importants et sur le risque d'étalement urbain.***
- ***D'une manière générale la commission considère que les contributions qui ont été apportées mettent en avant la qualité du dossier et reconnaissent, voire renforcent, les objectifs de la CARENE en matière de déplacements qui apparaissent cohérents au regard des politiques supra-communautaires.***

III.6. Sur les objectifs et enjeux du dossier

Le PDU a été élaboré à partir de 3 axes de réflexion et de travail :

- penser la voiture autrement,
- penser les modes de déplacements alternatifs et notamment le vélo dans l'aménagement des espaces publics,
- conforter l'offre de transports publics et en renforcer la compétitivité.

Le PDU s'est fixé comme objectif de réduire de 71 % en 2015 à 63 % en 2030 la part modale de la voiture dans les déplacements notamment en offrant des alternatives pour les déplacements de courte distance ou le bus, le vélo et la marche peuvent être mobilisés.

Conclusions de le commission d'enquête

Cet objectif est unanimement reconnu comme ambitieux dans un contexte ou le projet ne prévoit pas de mesures de restriction de l'usage de la voiture.

L'atteinte de l'objectif semble donc passer par une mobilisation continue qui nécessite de disposer d'outils de suivi et d'évaluation permettant d'être réactifs pour adapter les dispositifs d'actions en temps réel.

Il semble donc à la commission que le dispositif prévu au dossier mériterait d'être explicité en précisant les indicateurs tant de moyens que de résultats qui seront mis en oeuvre, ainsi que les modalités et les fréquences de leur mobilisation en les rattachant quand c'est possible directement aux actions prévues. Cette demande avait également été formulée dans l'avis de l'État sur le projet.

IV. Avis de la commission d'enquête

La commission , après avoir analysé les observations recueillies au cours de l'enquête et celles remises par les personnes publiques associées et après avoir pris en compte les réponses de la CARENE au procès verbal de synthèse, considère:

- que l'information du public a été satisfaisante et conforme à la réglementation,
- que l'enquête s'est déroulée suivant les spécifications réglementaires en vigueur et sans incident,
- que le dossier a été accessible durant toute la durée de l'enquête avec la possibilité de dépôts d'observations tant sur les registres « papier » que par courriers ou par voie dématérialisée,

- que le projet répond aux objectifs généraux de réduction de la part modale de la voiture et de développement des modes de déplacements doux et qu'a ce titre il s'inscrit dans une démarche de transition écologique,
- que le projet est cohérent avec les objectifs du PLUi et du PCAET qui ont été élaborés simultanément et qu'il s'inscrit donc dans un projet global de territoire en accompagnement du développement et de l'amélioration de l'environnement,
- que l'enquête n'a pas révélé d' incohérence au regard des objectifs avancés et que le projet n'a pas suscité d'opposition,

La commission d'enquête émet, à l'unanimité de ses membres un AVIS FAVORABLE au projet de plan de déplacements urbains de la CARENE sous la réserve ci-après :

- que le plan soit accompagné d'un programme de suivi identifiant les différents indicateurs prévus, les modalités et les fréquences de leur mobilisation.

Fait le 20 Novembre 2019

La Commission d'enquête :

Jany LARCHER, Jean-Pierre JOUTARD, Gérard LAFAGE, Alain RINEAU

Gilbert FOURNIER (Président) :

Enquête publique unique portant sur :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- le Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU)
- le Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP)

de la CARENE - Saint-Nazaire Agglo

(Département de Loire - Atlantique)

Enquête du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019

5ème Partie – Conclusions motivées et avis de la Commission d'enquête sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales

Désignation par le Tribunal Administratif de Nantes (décision n° E19000074/44 du 29 Avril 2019) d'une Commission d'enquête composée de 5 membres :
Gilbert FOURNIER (Président), Jany LARCHER (Vice-Président), Jean-Pierre JOUTARD, Gérard LAFAGE, Alain RINEAU.

Enquête prescrite par l'arrêté communautaire n°2019.00214 du 23 juillet 2019.

Sommaire

I.Rappel du projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales, présenté à l'enquête publique. .3
I.1.Territoire concerné....3
I.2.Prise en compte des milieux naturels récepteurs....4
I.3.Politique du zonage des eaux pluviales....6
II.Bilan de l'enquête publique....9
III.Conclusions motivées de la commission d'enquête....10
III.1.Sur l'information du public....10
III.2.Sur la procédure de l'enquête....11
III.3.Sur la qualité du dossier....12
III.4.Sur les observations du public et les avis de personnes publiques associées et des communes de la CARENE, et la réponse de la CARENE....15
IV.Avis de la commission d'enquête....19

La présente enquête **publique unique** a porté sur quatre projets :

- Le plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi ;
- Le plan de déplacements urbains – PDU ;
- Le zonage d'assainissement des eaux usées – ZAEU ;
- Le zonage d 'assainissement des eaux pluviales – ZAEP.

Les conclusions et avis de cette cinquième partie portent uniquement sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales – ZAEP.

I. Rappel du projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales, présenté à l'enquête publique

Le principal objectif du zonage d'assainissement des eaux pluviales est d'instaurer une gestion intégrée des eaux pluviales au niveau des projets d'aménagement urbain, afin de :

- Réduire les risques d'inondations sur les secteurs à enjeux ;
- Préserver la qualité des milieux récepteurs.

Les prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales :

- Sont opposables à tout nouvel aménagement ou construction, qu'il soit public ou privé ;
- S'appliquent lors de la réalisation d'un projet impactant le ruissellement des eaux pluviales, qu'il s'agisse d'un projet de construction nouvelle, d'extension de construction existante, de démolition / reconstruction ;
- S'appliquent sur l'ensemble du territoire de la CARENE, avec des mises en œuvre différenciées selon les bassins versants et la nature des projets d'aménagement.

I.1. Territoire concerné

Le transfert de la compétence de l'assainissement des eaux pluviales urbaines à la CARENE a été acté par délibération du Conseil communautaire en date du 3 octobre 2017, suivi des délibérations communales. La compétence est effective depuis le 1 janvier 2018.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE), établissement public de coopération intercommunale – EPCI, est composé de dix communes couvrant une superficie totale de **31 800 hectares (ha)** :

- Dont 15 600 ha de zones humides ;
- 5 % du département de Loire Atlantique ;

- Neuf communes sur dix couvertes totalement ou partiellement par le parc naturel régional de Brière – PNRB ;
- 13 kilomètres de façade littorale, en continuité des rives de l'estuaire et du linéaire côtier de la presqu'île guérandaise.

Sa population de **122 932 habitants** (recensement de 2015) se répartit comme suit :

- Saint-Nazaire : 69 784 habitants ;
- Pornichet : 10 146 habitants ;
- Donges : 7 699 habitants ;
- Trignac : 7 636 habitants ;
- Montoir-de-Bretagne : 7 058 habitants ;
- Saint-André-des-Eaux : 6197 habitants ;
- La Chapelle-des-Marais : 4 069 habitants ;
- Saint-Joachim : 3 934 habitants ;
- Saint-Malo-de-Guersac : 3 181 habitants ;
- Besné : 2 958 habitants.

I.2. Prise en compte des milieux naturels récepteurs

Les prescriptions du zonage des eaux pluviales prennent en compte les données suivantes :

Géologie : le sous-sol est constitué de gneiss, de granite, d'alluvions argileuses, de tourbes ou de micaschiste, relativement imperméables et la majeure partie du territoire repose sur des faciès pédologiques plutôt défavorables à l'infiltration des eaux pluviales, hormis la bande dunaire du territoire de Pornichet.

Hydrographie et hydraulique : le réseau hydrographique, relativement dense, se compose essentiellement des marais de Brière, alimentés par le Brivet et d'un réseau de cours d'eau périphériques ; cinq types de cours d'eau existent : naturels, calibrés en fossé, busés, canalisés et douves de marais.

Cinq masses d'eau sont définies dans la directive cadre sur l'eau – DCE ; ce sont, avec leurs principaux cours d'eau et canaux :

- Cours d'eau :
    - Le Brivet depuis Dréffeac jusqu'à la confluence avec la Loire, et les canaux de la Boulaie, de Rozé et de la Belle-Hautière ;

- La Grande Noue et ses affluents, les canaux du Nord, de Bréca et de Trignac, depuis la source jusqu'à la confluence avec le Brivet ;

- Eaux littorales :
  - La Loire : masse d'eau de transition, avec les canaux de la Taillée, de Martigné, de la Brousse et du Priory ;
  - La Loire (large) : masse d'eau côtière, ainsi que le ruisseau du Pont de Terre à Pornichet ;
- Eaux souterraines : estuaire de la Loire.

Les principaux étangs et bassins du territoire sont les étangs du Bois Joalland, des Québrais, de Guindreff, des Tilleuls et de la Belle-Hautière.

Qualité des eaux : la qualité des eaux des marais de Brière est en adéquation avec la qualité des cours d'eau et montre principalement une mauvaise qualité en matières organiques oxydables – MOOX, ce qui semble être la conséquence de rejets d'eaux usées et de rejets agricoles.

Usages du milieu ; les milieux récepteurs pris en compte sont concernés par les usages suivants : baignade sur le littoral, conchyliculture (gisements de coquillages naturels ou exploités), pêche à pied sur l'estran, pêche de loisir en étangs, canaux et cours d'eau.

Zones humides : réalisé selon les recommandations mentionnées dans les guides méthodologiques du SAGE Estuaire de la Loire, l'inventaire recense 14 types de zones humides pouvant être réparties en :

- Zones humides boisées, bois alluviaux ou de berges ;
- Landes humides, prairies hygrophiles, mégaphorbiaies ;
- Marais, marécages et roselières ;
- Étangs et mares, et leurs bordures humides ;
- Vasières littorales ou slikke ;
- Zones humides remblayées, artificialisées ou mises en culture.

Ces espaces font l'objet d'un classement de protection dans le PLUi et seront des zones préservées de toute construction.

Zones naturelles :

Le territoire est couvert par des inventaires naturalistes et des protections qui se superposent du fait de sa qualité environnementale et de sa sensibilité (Brière, Loire, littoral ...)

- Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et faunistique – ZNIEFF de type 1 : 16 zones depuis les marais de Grande Brière aux forges de Trignac et aux îlots de la baie de la Baule ;
- ZNIEFF de type 2 : 4 grands ensembles se développant au-delà des zones ci-avant ;
- Sites d'intérêt communautaire Natura 2000 : Grande Brière, marais de Donges et du Brivet, estuaire de la Loire, au titre des directives habitats et oiseaux ;
- Site RAMSAR (zone humide d'intérêt international) : marais de Grande Brière et du Brivet ;
- Réserve naturelle régionale : marais de Brière ;
- Parc naturel régional – PNR de la Brière.

Aléas inondations : le territoire est concerné par le plan de prévention des risques littoraux – PPRL de la presqu'île guérandaise - Saint-Nazaire, l'atlas des submersions marines de l'estuaire de la Loire et l'atlas des zones inondables des marais de Brière.

Le **patrimoine existant** concernant les réseaux souterrains et aériens et les ouvrages de régulation est le suivant :

- Linéaire de réseau : 224 km de fossés, 650 km de collecteurs enterrés ;
- Nombre de bassins versants associés à un exutoire : 516 ;
- Nombre d'ouvrages de rétention ou de régulation : 251.

I.3. Politique du zonage des eaux pluviales

Le zonage des eaux pluviales est différencié sur la base de la sensibilité hydraulique du milieu et du patrimoine, décrits précédemment.

Les orientations générales prises sont les suivantes :

- Ne pas systématiser les branchements d'eaux pluviales ;
- Gérer les eaux pluviales en priorité par infiltration : seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées au réseau selon un débit régulé ;
- Gérer les eaux pluviales par rétention / régulation ;
- Assurer une maîtrise de la qualité des eaux pluviales.

Les différents bassins versants du territoire de la CARENE ont été classés selon cinq degrés de sensibilité hydraulique :

- Non sensible : pas de problème hydraulique en situation actuelle, peu ou pas d'urbanisation future ;
- Peu sensible : débordements limités en situation actuelle, peu ou pas d'urbanisation future ;
- Sensible : débordements non négligeables en situation actuelle, urbanisation assez importante sur le secteur ;
- Très sensible : débordements importants en situation actuelle, urbanisation future importante, peu de foncier disponible ;
- Extrêmement sensible : débordements très importants avec risques importants pour les personnes, pas de solution technique en domaine public.

Les orientations spécifiques selon le degré de sensibilité hydraulique des bassins versants sont les suivantes :

Degré de sensibilité hydraulique du bassin versant	Période de retour de protection	Débit de fuite maximal	Débit de fuite minimal	Seuil à partir duquel une gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposée
Non sensible	10	3l/s/ha	3	Surface totale ⩾ 1 ha
Peu sensible	10	3l/s/ha	0.5	Surface imperméabilisée ⩾ 400 m²
Sensible	30	5l/s/ha - rejet Brière 7l/s/ha - rejet littoral	0.5	Surface imperméabilisée ⩾ 200 m²
Très sensible	50	5l/s/ha - rejet Brière 7l/s/ha - rejet littoral	0.5	Surface imperméabilisée ⩾ 100 m²
Extrêmement sensible	100	3l/s/ha	0.5	Surface imperméabilisée ⩾ 40 m²

source : règlement de zonage eaux pluviales CARENE, tableau page 38

Les bassins versants se répartissent comme suit selon leur degré de sensibilité :

- extrêmement sensibles : trois bassins versants sur Pornichet, sur une surface de 888 hectares ;
- très sensibles : huit bassins versants sur Saint-Nazaire (891 ha) et un sur Trignac (8 ha), sur une surface totale de 899 hectares ;
- sensibles : 114 bassins versants, sur une surface totale de 2 649 hectares ;
- peu sensibles : 427 bassins versants, sur une surface totale de 3 115 hectares ;
- non sensibles : le reste du territoire de la CARENE.

Lorsque l'infiltration n'est pas possible, **les mesures compensatoires par rétention seront dimensionnées à l'aide du débit de fuite donné dans le tableau ci-dessus et du coefficient d'imperméabilisation de la parcelle présentée ci-après.**

Le coefficient d'imperméabilisation pondéré de la parcelle - Ci est calculé par la prise en compte du **coefficient de biotope spécifique – CBS** des sols, des infrastructures et bâtiments de la parcelle, pondéré par la surface de chaque élément :

- Espaces verts de pleine terre : ratio 1, non pris en compte dans le Ci ;
- Toitures végétalisées et espaces verts (épaisseur supérieure à 0,5 m) sur dalle : ratio 0,4 soit prise en compte à 60 % ;
- Surfaces semi-perméables (gravier, pavés sur sable ...) : ratio 0,5 soit prise en compte à 50 % ;
- Surfaces imperméables (toitures, terrasses, voirie et voies privées revêtues)) : ratio 0 soit prise en compte à 100 %.

Exemple : un projet d'aménagement sur une parcelle de 940 m² comporte :

- *une habitation de 220 m² avec une toiture végétalisée ;*
- *une voie d'accès et un parking revêtus de 390 m² ;*
- *une surface enherbée en pleine terre de 330 m² .*

La surface imperméabilisée pondérée est : (220 X 0,5) + (390 X 1) + (330 X 0) = 500 m² ;

Le coefficient d'imperméabilisation est 500 / 940 = 0,53 soit 53 %.

Les réseaux d'assainissement étant séparatifs, le réseau pluvial ne peut recevoir que les eaux pluviales, certaines eaux industrielles après convention et les eaux de vidange des piscines (plus de 15 jours après l'arrêt du traitement au chlore).

Pour tout projet, le pétitionnaire devra préciser les moyens mis en œuvre pour respecter les dispositions du zonage, en fonction des zones et des seuils précédemment définis.

II. Bilan de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du mardi 20 août 2019 à 9 h 00 au lundi 23 septembre 2019, soit 35 jours consécutifs conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête.

Les 10 communes de l'agglomération, ainsi que le siège de la CARENE ont bien reçu, préalablement à l'ouverture de l'enquête, l'ensemble des pièces sous forme papier constitutives du dossier d'enquête, paraphées par les membres de la commission, afin de les mettre pour consultation par le public.

Durant cette période, les pièces du dossier, sous forme informatique avec un ordinateur dédié, étaient également à la disposition du public dans les 10 communes, ainsi qu'au siège de la CARENE, lieux où ont été assurées les permanences.

Le dossier était également consultable en version dématérialisée (article 4 de l'arrêté) pendant toute la durée de l'enquête sur le site de la CARENE, à l'adresse suivante: www.agglo-carene.fr
Le site internet, doté d'une carte interactive, permettait, pour le public et pour les commissaires enquêteurs de localiser rapidement les propriétés ou parcelles faisant l'objet des remarques.

Le public a pu formuler ses observations et ses propositions 7j/7, 24h/24 depuis le 1er jour de l'enquête à 9h00 jusqu'au dernier jour de l'enquête à 18h00 sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/carene

La commission d'enquête a assuré 34 permanences avec 3 commissaires présents à chacune d'entre elles, excepté les permanences d'ouverture et de fermeture au siège de la CARENE où l'ensemble des membres était présent. Pressentant un public nombreux pour la permanence du samedi 21 septembre à Saint-Nazaire, la Commission avait requis 4 de ses membres.

429 personnes ont été reçues en permanence, dont des représentants d'associations de protection de l'environnement, de quartier et de protection du cadre de vie.
La plupart de ces personnes ont déposé leurs observations sur les registres avec parfois des documents annexés ; d'autres ont marqué simplement leur passage et écrit sur le registre électronique après avoir consulté les dossiers avec les commissaires enquêteurs.
Ces observations sont au nombre de **466** pour l'ensemble des **4 objets de l'enquête unique.**

Sur ces 466 observations formulées par le public, dont la grande majorité portent sur le PLUi, **21 observations portent sur les eaux pluviales:** n° 54 67 104 126 127 154 199 200 201 294 299 334 337 341 352 391 392 405 408 414 439 (*confer* l'annexe 1 au rapport d'enquête, observations du public).

Les réponses apportées par la CARENE aux observations émises et questions posées permettent à la commission d'enquête de formuler ses conclusions motivées dans le paragraphe suivant.

III. Conclusions motivées de la commission d'enquête

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, les membres de la Commission d'enquête ont remis, le 10 octobre 2019 (dans les locaux de la CARENE à Saint Nazaire), aux porteurs du projet, M. Alain MICHELOT vice-président de la CARENE et M. Stéphane BELZ directeur du cycle de l'eau, les observations du public consignées dans **un procès-verbal de synthèse,** ainsi que les questions de la Commission. (cf annexe 2 du rapport d'enquête).

Méthodologie:
Toutes les observations inscrites dans les registres à la disposition du public, les lettres reçues, ainsi que celles déposées par voie dématérialisée, ont été répertoriées et analysées par la Commission d'enquête.

Dans les chapitres ci-après **III.1 à III.3**, la Commission d'enquête formule ses conclusions motivées sur l'information du public, la procédure de l'enquête et la qualité des dossiers.

Dans le chapitre **III.4** la Commission d'enquête formule ses conclusions motivées sur les observations formulées par le public et les avis formulées par les personnes publiques associées, l'autorité environnementale et les communes, puis sur les réponses apportées par le porteur de projet.

Dans le chapitre **IV** la Commission d'enquête donne **son avis général** sur le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales présenté à l'enquête publique.

III.1. Sur l'information du public

La publicité de l'enquête, répondant aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement a été réalisée conformément à l'article 5 de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête :

➔ **Publicité par voie de presse**

La publicité officielle de l'enquête a été réalisée dans les délais légaux sur deux journaux régionaux (Ouest-France et Presse-Océan) dans les pages des annonces légales en rubrique « Avis administratifs » les :

- vendredi 2 août 2019, soit plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête ;
- samedi 3 août 2019, en complément sur proposition de la CARENE ;
- vendredi 23 août 2019, soit durant la première semaine de l'enquête.

➔ **Publicité par voie d'affichage**

L'avis d'enquête pour information du public a été affiché :

- au siège de la CARENE ;

- dans chacune des 10 mairies du territoire de l'agglomération (les certificats d'affichages figurent en annexe du rapport) ;
- et dans de nombreux endroits des communes susceptibles d'attirer l'attention du public . (ce dispositif d'affichage a fait l'objet d'un contrôle d'huissier dont le constat figure également en annexe du rapport). **95 affichages** ont été réalisés sur l'ensemble du territoire de l'agglomération .

D'autre part l'avis d'enquête, ainsi que le dossier complet (pour chacun des objets de l'enquête unique) a fait partie des documents mis en ligne sur le site de la CARENE et sur le registre dématérialisé.

Conclusion de la Commission d'enquête :

La Commission d'enquête estime que le public a été dûment informé du projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales et de ses objectifs, et que la réglementation a été respectée.
D'autre part plusieurs réunions de concertation ont eu lieu pendant la phase de préparation auxquelles quelques associations ont participé.
Les bulletins des communes ont parfois relayé l'information.

III.2. Sur la procédure de l'enquête

L'enquête publique s'est **déroulée en conformité avec les textes en vigueur** dans l'arrêté du 23 juillet 2019 (signé par délégation) de Monsieur le 1er Vice Président de la CARENE et des codes (code général des collectivités territoriales, code de l'urbanisme, code de l'environnement) applicables pour cette enquête.

Conclusion de la Commission d'enquête :

La commission estime que le nombre de permanences a été suffisant et la durée de l'enquête appropriée pour permettre au public de s'exprimer et de faire émerger les principales problématiques soulevées par le zonage d'assainissement des eaux pluviales (et aussi par le PLUi, le PDU et le zonage d'assainissement des eaux usées).

Avec les moyens dématérialisés mis en place pour la consultation des dossiers et le dépôt des observations à tout moment , ainsi que la consultation d'une carte interactive bien établie pour repérer les parcelles, la commission n'a pas ressenti la nécessité de prolonger l'enquête.

Par la présence suffisante des membres de la commission à chaque permanence, toutes les personnes qui se sont présentées et les associations ont pu déposer et exposer leurs remarques

et/ou demandes.

Les contributions et observations apportées par le public, notamment les associations, ont montré une bonne appropriation des dossiers.

Les moyens complémentaires à la réglementation, notamment la possibilité de déposer ses propres observations via le registre dématérialisé, et la consultation des dossiers en ligne ont été largement utilisés.

III.3. Sur la qualité du dossier

Tout d'abord, la Commission d'enquête considère que la mise en œuvre de ce document réglementaire sur la gestion des eaux pluviales est importante car le territoire de la CARENE couvre des milieux très sensibles, le marais de Brière et le littoral en rive nord de la Loire, ainsi que des zones densément urbanisées et/ou comportant des activités à risques. Toute pollution accidentelle ou chronique, tout dysfonctionnement sur le réseau des eaux pluviales ou tout épisode pluvieux exceptionnel sont susceptibles de perturber le fonctionnement naturel des cours d'eau et des marais par la diminution de la qualité des eaux ou l'augmentation des débits, voire des inondations.

Sur la forme, le dossier de zonage d'assainissement des eaux pluviales comporte les pièces suivantes :

- Les pièces administratives : séance du Conseil communautaire du 30 avril 2019 arrêtant le projet, avis de la MRAe des Pays de la Loire ;
- Le règlement du zonage des eaux pluviales intercommunal, qui présente ses objectif et champ d'application, le milieu récepteur, le contexte réglementaire, le « patrimoine » existant en matière de réseaux et de bassin de régulation, la politique de zonage pour les orientations générales et la méthode de dimensionnement des mesures compensatoires, les branchements et la qualité des rejets, et enfin l'instruction des dossiers présentés par les porteurs de projet ; en annexe, sont présentés l'étude de capacité d'infiltration des sols, les techniques alternatives de recueil et traitement des eaux pluviales, des graphiques donnant le volume d'eau à stocker en fonction de la surface du projet et de la sensibilité du bassin versant récepteur ;
- Les plans de zonage par commune à des échelles variables et pour l'ensemble de la CARENE à l'échelle du 1 / 25 000.

Le règlement précise les méthodes de calcul des mesures de rétention à la parcelle, selon la sensibilité des bassins versants. Ces méthodes sont parfaitement adaptées pour des projets d'aménagement importants, par exemple en opération d'aménagement et de programmation ; par contre, elle seront plus difficiles à appliquer pour de petites opérations, par exemple une demande de permis de construire sur une parcelle, notamment en bassins versants sensibles et très sensibles ; il y aura lieu d'informer les instructeurs du droit des sols sur les méthodes de dimensionnement.

Il serait aussi souhaitable de demander, pour toute opération d'aménagement, des **surfaces minimales de pleine terre,** d'une part pour permettre, dans le cas présent, l'infiltration des eaux pluviales mais aussi pour assurer un développement de la végétation.

Le règlement propose des mesures alternatives au « tout tuyau », comme les noues, les bassins d'écrêtement, les chaussées réservoirs, les toits stockants ... Nous y sommes favorables et **ces mesures alternatives devraient être privilégiées** dans les opérations d'aménagement : parkings avec chaussée réservoir, aires de jeux pouvant servir de bassin en période de fortes pluies, noues végétalisées ... sans oublier le stockage à la parcelle pour l'arrosage et le nettoyage, même s'il n'a pas de rôle d'écrêtement.

Les plans délimitent bien les bassins versants peu sensibles à très sensibles avec leur exutoires. Les ouvrages de rétention / régulation sont bien repérés. Les secteurs d'aménagement projetés 1AU et 2AU sont délimités. Les centres bourgs et villes sont repérés et les noms des principaux villages et hameaux sont mentionnés. **La commission suggère que les cours d'eau, les canaux primaires et les marais soient nommés ainsi que les routes principales.**

La Commission d'enquête considère que le dossier est conforme :

- *Avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE du bassin Loire – Bretagne 2016 – 2021, qui demande de :*
  - *Prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements (prescription 3D-1) ;*
  - *Réduire les rejets d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales (prescription 3D-2) : après régulation, le débit ruisselé en sortie de zone à urbaniser ne devra pas dépasser un ratio de 3 litres par seconde et par hectare ;*
  - *Traiter la pollution des rejets d'eaux pluviales (prescriptions 3D-3) : à minima, décantation avant rejet ;*
- *Partiellement avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux – SAGE de l'Estuaire de la Loire, du 9 septembre 2009 (en cours de révision) :*
  - *article 12 du règlement du SAGE :*
    - *pour les aménagements et projets, respect d'un débit de fuite de 3 l/s/ha pour une pluie de fréquence décennale ; en aucun cas, ce débit de fuite ne pourra être supérieur à 5 l/s/ha ;*
    - *Dimensionnement selon une pluie de fréquence centennale dans les secteurs où*

le risque inondation est particulièrement avéré ;

- ***les dispositions QE7, I12 et I13 du plan d'aménagement et de gestion durable – PAGD demandent de réaliser un schéma directeur de gestion et de régulation des eaux pluviales lors de l'élaboration du document d'urbanisme.***

La commission d'enquête considère que le dossier est conforme à un dossier réglementaire d'assainissement des eaux pluviales, en regrettant toutefois qu'il ne soit pas basé sur un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales comme le demande le SAGE.

En réponse au procès-verbal de synthèse, la CARENE indique avoir lancé en même temps que le Zonage d'Assainissement Eaux Pluviales, un Schéma Directeur des Eaux Pluviales Intercommunal - SDEPi. Ce dernier, sur la base d'un état des lieux et d'un diagnostic, doit proposer des solutions pour prévenir le risque d'inondation sur le territoire de la CARENE. Dans le cadre de ce SDEPi, la CARENE a missionné le cabinet Artélia pour réaliser des modélisations hydrauliques sur les sous-bassins versants de la ville impactés, afin de comprendre et diagnostiquer les phénomènes d'inondations, mais aussi identifier les solutions à mettre en œuvre pour prévenir les inondations. Ces études ne sont pas intégralement terminées à ce jour. Elles préconisent à la fois des solutions « simples », mais aussi des équipements plus structurants (renforcements de canalisations, créations d'ouvrages de rétention, ...), lesquels nécessitent des études de conception plus poussées, mais aussi parfois une maîtrise foncière pour implanter les équipements.

Le planning prévisionnel communiqué par la CARENE donne les prévisions suivantes :

- Modélisation finale entre début septembre et début novembre 2019 ;
- Rapports par commune entre mi-septembre et mi-novembre 2019, pour un rapport de synthèse en fin novembre 2019 ;
- Cas particulier de secteurs sensibles à Pornichet : Armor et optimisation du bassin versant de l'hippodrome en début novembre 2019.

En réponse à l'observation de M. ALLIOT, la CARENE précise qu'à travers la mise en place du zonage, il est prévu d'avoir dans les procédures d'instruction des autorisations d'urbanisme une analyse et un contrôle spécifique du respect des prescriptions de ce document ; il est ensuite prévu d'assurer en phase opérationnelle, le contrôle de bon raccordement au réseau public.
De manière générale, la CARENE à travers ce zonage a souhaité développer une démarche volontariste et ambitieuse de prévention des inondations en agissant sur le domaine privé, allant jusqu'à des dimensionnements de rétention à la parcelle, basés sur des crues centennales. Ce zonage est donc complémentaire du SDEPi, qui doit permettre de préconiser la mise en place d'équipements en domaine public, afin de diminuer le risque d'inondation sur le territoire.
Ces deux documents, élaborés sur la base d'un état des lieux et d'un diagnostic communs, permettront d'aboutir à la mise en place de prescriptions et/ou de préconisations plus moins importantes, en fonction d'une approche basée sur la sensibilité des bassins versants au risque d'inondation.
Les prescriptions s'adressent aux constructions nouvelles, comme aux projets portant à modifier les constructions existantes sur la base de demandes d'autorisation d'urbanisme. Au-delà de ce volet

prescriptions, la CARENE souhaite développer une approche pédagogique et de sensibilisation des acteurs dans ce domaine (aménageurs, architectes, maîtres d'œuvre, particuliers, ...).

En conclusion,
la Commission d'enquête prend acte de la finalisation prochaine du schéma directeur de gestion des eaux pluviales et des principes d'aménagement retenus sur les domaines privés et publics, en recommandant :

- ***De privilégier tout d'abord la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de favoriser l'infiltration ;***
- ***De privilégier ensuite les fossés et les bassins de rétention au busage, afin de favoriser l'infiltration, de diminuer l'apport de pollution chronique (lessivage des chaussées et des espaces publics lors des pluies) au milieu naturel et de pouvoir assurer la rétention d'une éventuelle pollution accidentelle ;***
- ***De réaliser les aménagements hydrauliques avant l'aménagement des zones urbanisables : rétention en bassin des pollutions liées aux chantiers (lessivage des sols décapés) ;***
- ***De prévoir des dispositifs d'obstruction des buses et des fossés rejetant les eaux pluviales en marais ou ou sur le littoral : rétention d'une éventuelle pollution accidentelle.***

III.4. Sur les observations du public et les avis de personnes publiques associées et des communes de la CARENE, et la réponse de la CARENE

Dans leur avis sur le PLUi, les personnes publiques associées n'ont pas donné d'avis spécifique sur les eaux pluviales ; seule, la Région des Pays de la Loire regrette qu'il ne soit pas fait mention des bassins versants dans le PLUi, sur lesquels il serait intéressant de travailler pour limiter les ruissellements et améliorer ainsi la qualité des eaux. Par décision du 13 mars 2019, après examen au cas par cas, la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire décide que l'élaboration du zonage d'assainissement intercommunal des eaux pluviales de la CARENE n'est pas soumis à évaluation environnementale,

Le public a fait 21 observations : n° 54 67 104 126 127 154 199 200 201 294 299 334 337 341 352 391 392 405 408 414 439 (*confer* annexe 1 au rapport d'enquête observations du public).

Aucune ne porte spécifiquement sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Ce point a seulement été évoqué lors des permanences : situation des parcelles dans les bassins versants et critères de rejet à respecter selon leur sensibilité, coefficient de biotope et son inverse le coefficient d'imperméabilisation.
Les observations portent principalement sur les inondations notamment à Saint-Nazaire et sur le manque d'entretien des fossés.

Inondations à Saint-Nazaire :

Deux observations signalent des inondations rue Palissy, notamment de la copropriété « les Balcons d'Ariane » ; deux observations signalent des inondations récurrentes rue Daudet , dont deux en 2018, avec 1,5 m au rez-de-chaussée d'une habitation, ayant entraîné le relogement des propriétaires durant 14 mois ; une observation indique que les caves de l'immeuble 10 place Blancho et 41 bis avenue de Gaulle sont inondées lors des fortes pluies.

En réponse au procès-verbal de synthèse, la CARENE donne les précisions suivantes :

- *Concernant la rue Palissy, suite aux inondations de 2018 (mai à août), un recensement des interventions pour inondations a été fait en collaboration avec le SDIS, la commune et la CARENE. Aucun incident n'a été inventorié sur la rue Palissy à ces dates. Le service assainissement de la CARENE a connaissance de 3 demandes d'interventions en janvier et novembre 2018, ainsi qu'en février 2016. Pour les deux premiers cas, ce sont les pieds de gouttières et la traversée sous trottoir en gargouille qui étaient en cause (hors eaux pluviales urbaines). Pour 2016, il y avait une obstruction dans 2 avaloirs, nettoyés depuis.*

- *Concernant les caves des immeubles 10 place Bancho et 41 bis Avenue De Gaulle, l'inondation des caves de ces immeubles situées sous voirie n'a pas de lien avec les écoulements, mais avec la nappe superficielle. Il a été constaté qu'une nappe d'eau superficielle se forme lors des pluies (hydromorphie) et qui par endroit peut arriver par résurgence dans les caves. Ces immeubles avaient initialement des puits de décompression en grès de 80 à 100 cm de diamètre dans les caves et ceux-ci ont été enlevés avec le temps. Il n'y a pas de lien avec les écoulements d'eaux pluviales en surface. Il s'agit d'un problème privé, lié à l'étanchéité / drainage des caves.*
- *Concernant les inondations rue Daudet, la ville de Saint-Nazaire a été touchée par des épisodes pluvieux exceptionnels durant l'année 2018 :*
  - 28 mai : épisode localisé d'occurrence 100 ans,
  - 5 juin : épisode localisé d'occurrence 50 ans,
  - 11 juin : épisode localisé d'occurrence 50 ans,
  - 1er juillet : épisode global d'occurrence 100 ans,
  - 12 août : épisode global d'occurrence 30 ans,
  - 29 août : épisode global d'occurrence 30 ans.

  Durant ces événements, un certain nombre de phénomènes d'inondations a été constaté sur la ville de Saint-Nazaire, notamment dans les secteurs de l'avenue Daudet, du quartier de Sautron, du Parc Paysager ou encore de Méan (209 habitations ont été impactées au total).

  Dans ce cadre, depuis les inondations de 2018, des adaptions « simples » des ouvrages ont été réalisées (rajouts d'avaloirs, suppression de bypass, ...).

Pour la commission, cela montre un changement climatique, avec le risque d'avoir des épisodes pluvieux exceptionnels plus fréquents.

Déficit d'entretien des fossés :

Des observations signalent des manques d'entretien des fossés à la Chapelle-des-Marais, Saint-André-des-Eaux, ainsi qu'à Saint-Malo-de-Guersac concernant l'écoulement entre la rue Laënnec et le marais.

En réponse, la CARENE indique que les fossés ont un rôle majeur dans la bonne gestion des eaux pluviales du fait de leur capacité hydraulique supérieure au busage. Ils assurent également un rôle d'infiltration des eaux et de frein aux écoulements, ce qui est extrêmement important dans la maîtrise des inondations et des pollutions. C'est pourquoi les busages sont à proscrire dans la mesure du possible.
L'instruction des autorisations de busage est assurée par la CARENE dans le cadre d'une « demande d'effacement de fossé » qui statut sur chaque demande, en privilégiant les solutions alternatives permettant de conserver un écoulement à ciel ouvert (dévoiement par exemple). Dans le cas où un busage est la seule solution, il est indiqué le diamètre à respecter pour la conduite.
L'entretien des fossés revient aux propriétaires des fossés. Les collectivités (communes et CARENE) ne font souvent que pallier au manque d'entretien des propriétaires de foncier privé.
A noter que, sur le domaine public, les différents gestionnaires de voirie sont en charge des fossés à ciel ouvert en bordure de leurs voiries. La CARENE est chargée du bon écoulement des fossés dits de transport, comportant des enjeux en matière d'évacuation des eaux pluviales urbaines de ruissellement. Dans certains cas, il peut s'agir de réseaux tertiaires, en lien avec la compétence gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations – GEMAPI.

Pour la commission, la bonne gestion des eaux pluviales concerne à la fois les particuliers et la collectivité, par l'entretien des réseaux et le maintien des écoulements naturels. Il y a lieu de développer la coordination entre la CARENE, gestionnaire des réseaux pluviales, et les communes, gestionnaires de la voirie et de ses abords.

Deux autres observations spécifiques :

- **Cohérence entre le zonage et les dossiers établis au titre de la loi sur l'eau :** la SONADEV s'interroge sur la compatibilité des dispositions du zonage avec les arrêtés des dossiers d'incidence au titre de la loi sur l'eau en vigueur.
  En réponse, la CARENE indique que la création d'une opération d'aménagement soumise à la réglementation loi sur l'eau (ZAC / permis d'aménager) ne fige pas les règles opposables aux demandes d'autorisation de construire au sein de son périmètre. Ainsi, les demandes de permis de construire ou d'aménager doivent être instruites au regard des règles qui lui sont applicables au jour de sa délivrance, à savoir les règles du zonage en cours d'approbation (en tant que document dûment annexé au PLUi). Une analyse sur chacune des opérations concernées pourra être menée en collaboration avec l'aménageur, qui fournira les dossiers d'incidence au titre de la loi sur l'eau élaborés sur ces opérations, afin

de vérifier si les prescriptions du zonage sont respectées à minima à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement.

- **Gestion des cours d'eau** : une intervenante interroge sur le square des Frères Berthaud situé à Saint-Marc-sur-Mer, longé au sud par le tracé d'un cours d'eau.

  En réponse, la CARENE indique que la gestion des cours d'eau ne relève pas des eaux pluviales urbaines, mais de la compétence GEMAPI, notamment en matière de gestion des milieux aquatiques. Dans ce cadre, un contrat de territoire sur les milieux aquatiques a été réalisé en partie littoral. La question de la renaturation des cours d'eau a été étudiée, puis un programme d'actions défini. Ce linéaire est bien inscrit au programme de travaux du contrat territorial littoral. Des travaux de rehaussement du lit, de diversification du lit mineur, d'enlèvement des obstacles, mais également sur les ouvrages transversaux (au niveau du square) seraient réalisés dans le cadre de ce contrat.

En conclusion,
la Commission d'enquête note tout l'intérêt de la finalisation prochaine du schéma directeur des eaux pluviales intercommunal dans la prévention des inondations. Elle propose que la CARENE mette l'accent et les moyens sur les grands bassins versants, très sensibles, de Saint-Nazaire et de Pornichet, tel que le bassin versant 14 et 15 à Saint-Nazaire descendant depuis le giratoire Océanis jusqu' au quartier de Villès Martin : il faudra y trouver rapidement des solutions alternatives tel que chaussées réservoirs, noues, espaces polyvalents loisirs / écrêtement des crues, du fait d'une urbanisation dense existante et des risques de rejets en mer d'eaux polluées.
Enfin, la commission note une grande diversité dans la gestion des eaux pluviales : zonage des eaux pluviales en lien avec le PLUi, dossiers de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations – GEMAPI pour les marais, les cours d'eau et la lutte contre les inondations ; il y a lieu de rechercher une homogénéité qui pourrait être facilement trouvée au sein du service « cycle de l'eau » de la CARENE.

IV. Avis de la commission d'enquête

Au vu :
- de l'exposé des remarques et analyses qui précèdent ;
- de l'ensemble du dossier soumis à l'enquête ;
- de l'examen de la réglementation en vigueur ;
- du résultat de l'enquête et des avis émis ;
- du rapport établi par la commission d'enquête ;
- de l'intérêt général du projet ;

et en tenant compte :
- des observations recueillies au cours de l'enquête qui ont toutes été analysées ;
- des questions synthétisées dans le procès-verbal de synthèse et des réponses apportées par la CARENE dans son mémoire en réponse ;

considérant que :
- L'information du public avant ouverture et durant l'enquête publique a été réglementairement respectée ;
- L'enquête s'est déroulée de manière réglementaire et sans incident ;
- Des réponses satisfaisantes ont été apportées par le porteur de projet, dans son mémoire en réponse, aux observations, souvent pertinentes, du public et qu'elles constituent autant d'engagements de sa part ;
- Le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales affirme des objectifs cohérents :
- Son élaboration a été menée de concert avec celle du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- Il est conforme avec les objectifs fixés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE 2016 – 2021 du bassin Loire – Bretagne ;
- La CARENE finalise le schéma directeur des eaux pluviales intercommunal, pour fin 2019 ;

La Commission d'enquête émet, à l'unanimité de ses membres et en toute indépendance et impartialité, un AVIS FAVORABLE au projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales de la CARENE – Saint-Nazaire Agglo, soumis à l'enquête publique.

Fait le 20 Novembre 2019

La Commission d'enquête :

Jany LARCHER, Jean-Pierre JOUTARD, Gérard LAFAGE, Alain RINEAU

Gilbert FOURNIER (Président) :



Enquête publique unique portant sur :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- le Zonage d'Assainissement des Eaux Usées (ZAEU)
- le Zonage d'assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP)

de la CARENE - Saint-Nazaire Agglo

(Département de Loire - Atlantique)

Enquête du mardi 20 août 2019 au lundi 23 septembre 2019

4 ième Partie – Conclusions motivées et avis de la Commission d'enquête sur le zonage d'assainissement des eaux usées

Désignation par le Tribunal Administratif de Nantes (décision n° E19000074/44 du 29 avril 2019) d'une Commission d'enquête composée de 5 membres :
Gilbert FOURNIER (Président), Jany LARCHER (Vice-Président), Jean-Pierre JOUTARD, Gérard LAFAGE, Alain RINEAU.

Enquête prescrite par l'arrêté communautaire n°2019.00214 du 23 juillet 2019.

Sommaire

I.Rappel du projet de zonage d'assainissement des eaux usées présenté à l'enquête publique.....3
I.1.Territoire concerné.....3
I.2.Prise en compte des milieux naturels récepteurx.....4
I.3.Propositions de zonage d'assainissement.....6
I.4.Incidence du projet de zonage sur les stations d'épuration.....9
II.Bilan de l'enquête publique concernant le zonage d'assainissement des eaux usées.....10
III.Conclusions motivées de la commission d'enquête.....11
III.1.Sur l'information du public.....11
III.2.Sur la procédure de l'enquête.....12
III.3.Sur la qualité du dossier et sur le projet d'assainissement collectif.....13
III.4.Sur les observations du public et les avis de personnes publiques associées et des communes de la CARENE, et la réponse de la CARENE.....17
Avis de la commission d'enquête.....20

La présente enquête **publique unique** a porté sur quatre projets :

- Le plan local d'urbanisme intercommunal – PLUi ;
- Le plan de déplacements urbains – PDU ;
- Le zonage d'assainissement des eaux usées – ZAEU ;
- Le zonage d 'assainissement des eaux pluviales – ZAEP.

Les conclusions et avis de cette quatrième partie portent uniquement sur le zonage d'assainissement des eaux usées – ZAEU.

I.Rappel du projet de zonage d'assainissement des eaux usées présenté à l'enquête publique

Le zonage d'assainissement des eaux usées délimite :

- Les zones d'assainissement collectif, où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où la collectivité est tenue d'assurer le contrôle de ces installations.

I.1. Territoire concerné

La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) a la compétence portant sur l'assainissement des eaux usées. Le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale - EPCI est composé de dix communes couvrant une superficie totale de **31 800 hectares (ha)** :

- Dont 15 600 ha de zones humides ;
- 5 % du département de Loire Atlantique ;
- Neuf communes sur dix couvertes totalement ou partiellement par le parc naturel régional de Brière – PNRB ;
- 13 kilomètres de façade littorale, en continuité des rives de l'estuaire et du linéaire côtier de la presqu'île guérandaise.

Sa population de **122 932 habitants** (recensement de 2015) se répartit comme suit :

- Saint-Nazaire : 69 784 habitants ;
- Pornichet : 10 146 habitants ;
- Donges : 7 699 habitants ;

- Trignac : 7 636 habitants ;
- Montoir-de-Bretagne : 7 058 habitants ;
- Saint-André-des-Eaux : 6197 habitants ;
- La Chapelle-des-Marais : 4 069 habitants ;
- Saint-Joachim : 3 934 habitants ;
- Saint-Malo-de-Guersac : 3 181 habitants ;
- Besné : 2 958 habitants.

I.2. Prise en compte des milieux naturels récepteurs

Les prescriptions du zonage d'assainissement des eaux usées prennent en compte les données suivantes :

Capacité d'infiltration selon la géologie : suite à une campagne de sondages pédologiques et de tests d'infiltration et à l'exploitation des données existantes, il s'avère que le sous-sol est constitué de gneiss, de granite, d'alluvions argileuses, de tourbes ou de micaschiste, relativement imperméables et que la majeure partie du territoire repose sur des faciès pédologiques plutôt défavorables à l'infiltration des eaux usées.

Hydrographie et hydraulique : le réseau hydrographique, relativement dense, se compose essentiellement des marais de Brière, alimentés par le Brivet et d'un réseau de cours d'eau périphériques ; cinq types de cours d'eau existent : naturels, calibrés en fossé, busés, canalisés et douves de marais.

Cinq masses d'eau sont définies dans la directive cadre sur l'eau – DCE ; ce sont, avec leurs principaux cours d'eau et canaux :

- Cours d'eau :
  - Le Brivet depuis Dréffeac jusqu'à la confluence avec la Loire, et les canaux de la Boulaie, de Rozé et de la Belle-Hautière ;
  - La Grande Noue et ses affluents, les canaux du Nord, de Bréca et de Trignac, depuis la source jusqu'à la confluence avec le Brivet ;
- Eaux littorales :
  - La Loire : masse d'eau de transition, avec les canaux de la Taillée, de Martigné, de la Brousse et du Priory ;

- La Loire (large) : masse d'eau côtière, ainsi que le ruisseau du Pont de Terre à Pornichet ;

- Eaux souterraines : estuaire de la Loire.

Les principaux étangs et bassins du territoire sont les étangs du Bois Joalland, des Québrais, de Guindreff, des Tilleuls et de la Belle-Hautière.

Qualité des eaux : la qualité des eaux des marais de Brière est en adéquation avec la qualité des cours d'eau et montre principalement une mauvaise qualité en matières organiques oxydables – MOOX, ce qui semble être la conséquence de rejets d'eaux usées ou de rejets agricoles.

Usages du milieu ; les milieux récepteurs pris en compte sont concernés par les usages suivants : baignade sur le littoral, conchyliculture (gisements de coquillages naturels ou exploités), pêche à pied sur l'estran, pêche de loisir en étangs, canaux et cours d'eau.

Zones humides : réalisé selon les recommandations mentionnées dans les guides méthodologiques du SAGE Estuaire de la Loire, l'inventaire recense 14 types de zones humides pouvant être réparties en :

- Zones humides boisées, bois alluviaux ou de berges ;
- Landes humides, prairies hygrophiles, mégaphorbiaies ;
- Marais, marécages et roselières ;
- Étangs et mares, et leurs bordures humides ;
- Vasières littorales ou slikke ;
- Zones humides remblayées, artificialisées ou mises en culture.

Zones naturelles :

Le territoire est couvert par des inventaires naturalistes et des protections qui se superposent du fait de sa qualité environnementale et de sa sensibilité (Brière, Loire, littoral ...)

- Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique – ZNIEFF de type 1 : 16 zones depuis les marais de Grande Brière aux forges de Trignac et aux îlots de la baie de la Baule ;
- ZNIEFF de type 2 : 4 grands ensembles se développant au-delà des zones ci-avant ;
- Sites d'intérêt communautaire Natura 2000 : Grande Brière, marais de Donges et du Brivet, estuaire de la Loire, au titre des directives habitats et oiseaux ;
- Site RAMSAR (zone humide d'intérêt international) : marais de Grande Brière et du Brivet ;
- Réserve naturelle régionale : marais de Brière ;

- Parc naturel régional – PNR de la Brière.

Périmètre de protection de captage d'eau : la CARENE ne dispose d'aucun captage d'eau pour l'alimentation en eau potable sur son territoire. La partie ouest de Saint-André-des-Eaux (58 hectares) est concernée par le périmètre de protection rapprochée n° 2 du captage de l'étang de Sandun (Guérande), périmètre restant en vigueur bien que l'usine des eaux est définitivement arrêtée.

Aléas inondations : le territoire est concerné par le plan de prévention des risques littoraux – PPRL de la presqu'île guérandaise - Saint-Nazaire, l'atlas des submersions marines de l'estuaire de la Loire et l'atlas des zones inondables des marais de Brière.

I.3. Propositions de zonage d'assainissement

Les éléments techniques pris en compte dans l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux usées sont les suivants :

- Le classement de la zone concernée au projet de PLUi ;
- L'aptitude des sols à la mise en œuvre de techniques autonomes ; les sols sont ici peu favorables à l'assainissement non collectif en raison d'une épaisseur insuffisante et/ou de la présence de la nappe aquifère à faible profondeur ; en cas d'assainissement individuel, la technique à privilégier sera celle du filtre à sable vertical drainé ou du tertre filtrant, et in fine de la micro-station qui permet de s'affranchir de la mauvaise qualité des sols ;
- La typologie de l'habitat : caractéristiques des parcelles pour réaliser l'assainissement non collectif, concentration de l'habitat pour le raccordement à l'assainissement collectif ;
- La sensibilité du milieu : protection de la qualité des cours d'eau et des marais, très sensibles à l'eutrophisation (apports d'azote et de phosphore), forte sensibilité de la façade littorale (baignade, pêche, ...) ;
- L'impact du l'extension du réseau sur la structure d'assainissement existant : capacité du réseau existant et de la station d 'épuration à recevoir un apport supplémentaire ;
- Les aspects financiers liés à la réalisation de l'assainissement collectif, économiquement supportables par la collectivité : la limite économique se situe autour d'un branchement pour 25 à 30 mètres de canalisation gravitaire réalisée ; au-delà, il est économiquement préférable de maintenir les habitations en assainissement autonome.

Le zonage est donc un compromis qui permet de répondre aux possibilités techniques et financières, aux exigences de la protection du milieu, de la salubrité publique et du développement futur des communes.

Le zonage mis à l'enquête porte sur l'extension la **zone de collecte de l'assainissement collectif** à :

- La quasi-totalité des villages et hameaux constructibles au nouveau PLUi ;
- Toutes les zones à urbaniser (1AU et 2AU) projetées au PLUi et situées en périphérie des zones urbaines déjà desservies.

Le tableau suivant détaille par commune les secteurs intégrés en zone d'assainissement collectif dans le cadre du présent projet zonage :

Commune	Secteurs intégrés en zone AC	Couts prévisionnels d'investissement (€ HT)	Nombre de branchements concernés en situation actuelle
Besné	La Massonais	1 223 940 €	68
	le Mortier, la Criaudière des Vignes	2 091 928 €	116
Donges	Les Brouzils	1 177 112 €	84
La Chapelle des Marais	Rue du Fossé blanc	223 504 €	15
Pornichet	Ville ès Blais	302 400 €	27
St André des Eaux	Avrillac - Coicas	1 374 320 €	90
	La ville Alain	478 600 €	37
St Malo de Guersac	Impasse de la Gagnerie	122 280 €	8
	Rue de la Paquelais	118 880 €	5
St Nazaire	Les Carroix de Cuneix	811 417 €	45
Trignac	Les Grimaudières	171 760 €	6
TOTAL		**8 096 141 €**	**501**

source : notice eaux usées – EU général CARENE, page 66.

Ce zonage mis à l'enquête vient compléter les secteurs en cours d'intégration dans le zonage d'assainissement collectif dans le cadre du programme de travaux 2018 – 2024 (hors enquête publique) :

- Besné : le Perron et la Croix de Fêne ;
- Donges : Maca et Er ;
- La Chapelle-des-Marais : Québitre et le Bossis ;
- Pornichet : les Forges ;
- Saint-André-des-Eaux : la Ville au Jau, Ker Poisson, rue Jean sud et nord, route du Chatelier, Bilac, la Ville au Gal, Kerméans ;
- Saint-Malo-de-Guersac : allée des Garennes et route d'Errand ;
- Saint-Nazaire : Marsac, Pont Brien, Trégouet, les Quatre Vents et le Ventard.

Les taux de desserte en assainissement collectif, en situation actuelle, à l'issue du programme de travaux 2018 - 2024 et à l'issue du projet de zonage soumis à l'enquête publique sont donnés dans le tableau suivant :

Communes	Taux de desserte en %		
	Au 31/12/2017	estimé à l'issue du programme de travaux 2018 – 2024	estimé à l'issue du zonage mis à l'enquête publique
Besné	58,67	60,14	65,01
Donges	70,09	72,16	72,79
La Chapelle-des-Marais	95,03	95,18	95,22
Montoir-de-Bretagne	95,56	95,56	95,56
Pornichet	96,14	96,23	96,24
Saint-André-des-Eaux	65,32	69,35	70,53
Saint-Joachim	99,85	99,85	99,85
Saint-Malo-de-Guersac	96,55	96,58	96,62
Saint-Nazaire	97,81	97,82	97,82
Trignac	95,83	95,83	95,84
TOTAL CARENE	93,87	93,97	94,02

source : diaporama de présentation EU, CARENE

I.4. Incidence du projet de zonage sur les stations d'épuration

Les réseaux d'assainissement des dix communes sont raccordés à neuf stations d'épuration.

L'incidence du zonage d'assainissement sur la capacité de traitement des stations d'épuration est donnée dans le tableau suivant :

Communes	Localisation	Capacité nominale filière traitement (équivalents habitants - EH)	Capacité effective filière traitement (équivalents habitants - EH)	Charge polluante collectée en pointe (équivalent habitant - EH)	Taux de remplissage actuel de la station d'épuration (%)	Perspectives de croissance démographique et extension de réseau EU - 15 ans	Taux de remplissage futur de la station d'épuration (%)	Observations
BESNE	Tillon	2 900	2 900	1 540	53%	1 500	105%	Saturation de la STEP dans 15 ans
	Gros Chêne	325	325	168	52%	-	52%	Perspectives de croissance quasi nulles sur le bassin de collecte
DONGES	Gare	8 470	6 670	5 615	84%	2 835	127%	Saturation de la STEP dans 5 ans
	Pommeraie	325	300	142	47%	300	147%	Saturation de la STEP dans moins de 10 ans. Possibilité de doubler la capacité de la STEP, avec une 2ème file de traitement
	Revin	300	200	120	60%	-	60%	Perspectives de croissance quasi nulles sur le bassin de collecte
	Bonne Nouvelle	280		32	11%	-	11%	Capacité réelle de la STEP certainement inférieure à la capacité nominale Perspectives de croissance en fonction des créations de sites industriels
LA CHAPELLE DES MARAIS		4 400	4 400	3 905	89%	1380	120%	Saturation de la STEP dans 5-6 ans
MONTOIR DE BRETAGNE	Step Est	75 000	75 000	58 650	78%	12 700	95%	Saturation de la STEP dans 20 ans
ST NAZAIRE	Step Ouest	102 000	102 000	77 750	76%	17 600	93%	Saturation de la STEP dans 20 ans

source : notice eaux usées – EU général CARENE, page 69.

Dans le dossier, la CARENE indique que :

- Les stations d'épuration suivantes présentent des capacités adaptées aux projets de développement du PLUi et du zonage d'assainissement : Besné Tillon, Besné Gros Chêne, Donges Revin, Donges Bonne Nouvelle, Montoir-de-Bretagne STEP est, Saint-Nazaire STEP ouest ;
- Dans le cadre du schéma directeur d'assainissement des eaux usées, les stations d'épuration de Donges gare et de La Chapelle-des-Marais vont être étudiées, soit pour augmenter leur capacité, soit pour être remplacées par de nouvelles unités ;
- Sur la station d'épuration de Donges Pommeraie, la création de la deuxième file de traitement devra être envisagée à moyen terme.

II. Bilan de l'enquête publique concernant le zonage d'assainissement des eaux usées

L'enquête s'est déroulée du mardi 20 août 2019 à 9 h 00 au lundi 23 septembre 2019, soit 35 jours consécutifs conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête.

Les 10 communes de l'agglomération, ainsi que le siège de la CARENE ont bien reçu, préalablement à l'ouverture de l'enquête, l'ensemble des pièces, sous forme papier, constitutives du dossier d'enquête, paraphées par les membres de la commission, afin de les mettre pour consultation par le public.

Durant cette période, les pièces du dossier, sous forme informatique avec un ordinateur dédié, étaient également à la disposition du public dans les 10 communes, ainsi qu'au siège de la CARENE, lieux où ont été assurées les permanences.

Le dossier était également consultable en version dématérialisée (article 4 de l'arrêté) pendant toute la durée de l'enquête sur le site de la CARENE, à l'adresse suivante: www.agglo-carene.fr
Le site internet, doté d'une carte interactive, permettait, pour le public et pour les commissaires enquêteurs de localiser rapidement les secteurs, propriétés ou parcelles faisant l'objet des remarques.

Le public a pu formuler ses observations et ses propositions 7j/7, 24h/24 depuis le 1er jour de l'enquête à 9h00 jusqu'au dernier jour de l'enquête à 18h00 sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : https://www.registre-dematerialise.fr/carene

La commission d'enquête a assuré 34 permanences avec 3 commissaires présents à chacune d'entre elles, excepté les permanences d'ouverture et de fermeture au siège de la CARENE où l'ensemble des membres était présent. Pressentant un public nombreux pour la permanence du samedi 21 septembre à Saint-Nazaire, la Commission avait requis 4 de ses membres.

429 personnes ont été reçues en permanence, dont des représentants d'associations de protection de l'environnement, de quartier et de protection du cadre de vie.
La plupart de ces personnes ont déposé leurs observations sur les registres avec parfois des documents annexés ; d'autres ont marqué simplement leur passage et écrit sur le registre électronique après avoir consulté les dossiers avec les commissaires enquêteurs.
Ces observations sont au nombre de **466** pour l'ensemble des **4 objets de l'enquête unique.**

Sur ces 466 observations formulées par le public, dont la grande majorité ont porté sur le PLUi, **17 observations ont porté sur l'assainissement des eaux usées**: n° 20 104 106 107 108 141 154 166 175 217 299 341 391 394 408 433 460 (*confer* l'annexe 1 au rapport d'enquête, observations du public).

Les réponses apportées par la CARENE aux observations émises et questions posées permettent à la commission d'enquête de formuler ses conclusions motivées dans le paragraphe suivant.

III. Conclusions motivées de la commission d'enquête

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, les membres de la Commission d'enquête ont remis, le 10 octobre 2019 (dans les locaux de la CARENE à Saint Nazaire), aux porteurs du projet, M. Alain MICHELOT vice-président de la CARENE et M. Stéphane BELZ directeur du cycle de l'eau, les observations du public consignées dans **un procès-verbal de synthèse,** ainsi que les questions de la Commission. (cf annexe 2 du rapport d'enquête).

Méthodologie:
Toutes les observations inscrites dans les registres à la disposition du public, les lettres reçues, ainsi que celles déposées par voie dématérialisée, ont été répertoriées et analysées par la Commission d'enquête.

Dans les chapitres ci-après **III.1 à III.3,** la Commission d'enquête formule ses conclusions motivées sur l'information du public, la procédure de l'enquête, sur la qualité des dossiers.

Dans le chapitre **III.4** la Commission d'enquête formule ses conclusions motivées sur les observations formulées par le public et les avis formulées par les personnes publiques associées, l'autorité environnementale et les communes, puis sur les réponses apportées par le porteur de projet.

Dans le chapitre **IV** la Commission d'enquête donne **son avis général** sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées présenté à l'enquête publique.

III.1. Sur l'information du public

La publicité de l'enquête, répondant aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'environnement a été réalisée conformément à l'article 5 de l'arrêté communautaire portant organisation de l'enquête.

➔ **Publicité par voie de presse**

La publicité officielle de l'enquête a été réalisée dans les délais légaux sur deux journaux régionaux (Ouest-France et Presse-Océan) dans les pages des annonces légales en rubrique « Avis administratifs » les :

- vendredi 2 août 2019, soit plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête ;
- samedi 3 août 2019, en complément sur proposition de la CARENE ;
- vendredi 23 août 2019, soit durant la première semaine de l'enquête.

➔ **Publicité par voie d'affichage**

L'avis d'enquête pour information du public a été affiché :

- au siège de la CARENE ;
- dans chacune des 10 mairies du territoire de l'agglomération (les certificats d'affichages figurent en annexe du rapport) ;
- et dans de nombreux endroits des communes susceptibles d'attirer l'attention du public. Ce dispositif d'affichage a fait l'objet d'un contrôle d'huissier. **95 affichages** ont été réalisés sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

D'autre part, l'avis d'enquête, ainsi que le dossier complet (pour chacun des objets de l'enquête unique) a fait partie des documents mis en ligne sur le site de la CARENE et sur le registre dématérialisé.

Conclusion de la Commission d'enquête :

La Commission d'enquête estime que le public a été dûment informé du projet de zonage d'assainissement des eaux usées et de ses objectifs, et que la réglementation a été respectée.
D'autre part plusieurs réunions de concertation ont eu lieu pendant la phase de préparation auxquelles quelques associations ont participé.
Les bulletins des communes ont parfois relayé l'information.

III.2. Sur la procédure de l'enquête

L'enquête publique s'est **déroulée en conformité avec les textes en vigueur** dans l'arrêté du 23 juillet 2019 (signé par délégation) de Monsieur le 1er vice-Président de la CARENE et des codes (code général des collectivités territoriales, code de l'urbanisme, code de l'environnement) applicables pour cette enquête.

Conclusion de la Commission d'enquête :

La commission estime que le nombre de permanences a été suffisant et la durée de l'enquête appropriée pour permettre au public de s'exprimer et de faire émerger les principales problématiques soulevées par le zonage d'assainissement des eaux usées (et aussi par le PLUi, le PDU et le zonage d'assainissement des eaux pluviales).

Avec les moyens dématérialisés mis en place pour la consultation des dossiers et le dépôt des observations à tout moment , ainsi que la consultation d'une carte interactive bien établie pour repérer les parcelles, la commission n'a pas ressenti la nécessité de prolonger l'enquête.

Par la présence suffisante des membres de la commission à chaque permanence, toutes les personnes qui se sont présentées et les associations ont pu déposer et exposer leurs remarques et/ou demandes.

Les contributions et observations apportées par le public, notamment les associations, ont montré une bonne appropriation des dossiers.

Les moyens complémentaires à la réglementation, notamment la possibilité de déposer ses propres observations via le registre dématérialisé, et la consultation des dossiers en ligne ont été largement utilisés.

III.3. Sur la qualité du dossier et sur le projet d'assainissement collectif

Sur la forme, le dossier d'assainissement des eaux usées comporte les pièces suivantes :

- Les pièces administratives : séance du Conseil communautaire du 30 avril 2019 arrêtant le projet, avis de la MRAe des Pays de la Loire du 13 mars 2019 ;
- Des notices de présentation, une pour l'ensemble de la CARENE et une par commune. Les notices présentent :
  - Le contexte réglementaire ;
  - Les contextes communautaire ou communal (démographie, milieu récepteur) ;
  - La situation actuelle en matière d'assainissement : assainissement collectif avec le bilan des stations d'épuration réceptrices, assainissement non collectif - ANC avec l'aptitude des sols à l'ANC ;
  - La proposition de zonage d'assainissement : secteurs étudiés, éléments techniques pris en compte, estimation du montant des travaux, comparatif des solutions envisageables ;
  - L'incidence du zonage d'assainissement sur les stations d'épuration existantes ;
  - En annexe des notices communales, le détail des solutions étudiées avec choix du type d'assainissement, collectif ou non ;
- Des plan de zonage indiquant :
  - Les zones relevant de l'assainissement collectif en situation actuelle, avec le repérage des stations d'épuration, des stations de refoulement, des collecteurs et des conduites de refoulement ;

- Les nouveaux secteurs relevant de l'assainissement collectif, avec lorsqu'ils sont connus, c'est-à-dire hors projets d'urbanisation, le repérage des stations de refoulement, des collecteurs et des conduites de refoulement.

La commission d'enquête considère que :

- Les notices sont conformes avec la réglementation en terme de contenu ; il y a cependant lieu de compléter le tableau des nouveaux secteurs assujettis à l'assainissement collectif par les zones de projets d'urbanisation, notamment en opérations d'aménagement d'aménagement et de programmation, également assujetties à l'assainissement collectif ;
- Sur les plans de zonage, établis sur fond cadastral ce qui est correct :
  - Il n'y a pas d'indications toponymiques ; nous avons pu situer les secteurs grâce à une carte IGN au 1 / 25 000 utilisée en parallèle ; le plan devrait se suffire en lui-même, et **il y a donc lieu de désigner les hameaux**, notamment ceux faisant l'objet du projet de zonage collectif ainsi que les projets d'urbanisation ;
  - Les secteurs traités au titre du programme 2018 – 2024 et les secteurs objet de la présente enquête ne sont pas différenciés dans le zonage d'assainissement futur ; cela a posé un réel problème de compréhension, de nous-même au départ puis du public ; **il y a lieu de les différencier.**

La commission note que certaines communes ont un taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif important, dès maintenant et à fortiori avec le projet de zonage complémentaire, dépassant 95 % de foyers raccordés au réseau collectif : ce sont La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Pornichet, Saint-Joachim (99,85%), Saint-Malo-de-Guersac, Saint-Nazaire et Trignac ; ces communes représentent une population de plus de 106 000 habitants, soit 86 % de la population totale de la CARENE ; ceci est très correct. Par contre, après ce zonage collectif complémentaire effectué, trois communes présenteront un taux de raccordement plus faible : 65 % pour Besné, 72,8 % pour Donges, 70,5 % pour Saint-André-des-Eaux.

Au questionnement de la Commission d'enquête sur le raisons de ce plus faible raccordement à l'assainissement collectif - AC, *la CARENE donne les explications suivantes :*

- *Certaines communes comme Donges ont un faible taux de desserte du fait d'une commune très étendue, avec un grand nombre d'habitants sur son territoire ; fin 2017, 1087 habitations en assainissement non collectif - ANC restaient présents sur le territoire contre 2373 logements en AC ;*
- *Pour Saint-André-des-Eaux, l'urbanisation réalisée de façon mitée sur le territoire n'a pas favorisée le choix d'un passage en assainissement collectif au fil des années ; fin 2017, 1056 ANC restant pour 1870 logements en AC ; la création du réseau étant parfois fort onéreuse vis-à-vis d'un grand linéaire pour peu d'habitations ;*

- *Pour Besné, les 2958 habitants étaient répartis en 2017 en 822 logements en AC et 472 en ANC.*
  Ainsi, ces trois communes étaient assez faiblement desservies avant leur intégration à la CARENE. Dans son programme de 2010-2017, la CARENE a raccordé plusieurs très gros villages de Besné et Donges ainsi qu'une rue importante sur St-André-des-Eaux, ce qui a permis de rehausser le taux de raccordement mais n' a pas permis de ramener les taux de raccordement au même niveau que d'autres communes telles que Saint-Malo-de-Guersac et Saint-Joachim.

  Pour information, les taux de desserte importants sur ces deux communes sont dus au contexte géographique, les constructions étant réalisées sur les îles peu propices à l'ANC, et au fait qu'historiquement ces communes appartenaient au SIVOM de la région Brièronne qui avait une politique d'expansion du réseau d'assainissement très importante.

  La Chapelle-des-Marais appartenait au SIVOM d'Herbignac . Du fait de l'habitat assez concentré, des programmes de desserte en assainissement importants ont été réalisés par la CARENE au cours du programme 2010/2017 : les villages de la Jo et du Herbé, tout comme la rue de la Saulzaie ont été raccordés ; les taux de raccordement ont été rehaussés. Par ailleurs, le dernier programme en date sur Québitre laissera peu d'habitations non raccordées sur le territoire de cette commune.

Comme nous le présagions, le raccordement à l'assainissement collectif est à la fois lié à la concentration ou non de l'habitat sur le territoire, à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel, enfin à la volonté des collectivités.

La commission considère que la CARENE a bien accentué le raccordement collectif lors des derniers programmes de travaux sur les 3 communes de Besné, Donges et La Chapelle-des-Marais, qui présentaient des retards par rapport aux sept autres communes de l'agglomération. Nous pouvons que l'inviter à continuer dans ce sens lors des prochains programmes de travaux, sachant que les sols de ces communes sont peu favorables à l'assainissement non collectif ; il y cependant lieu de rester dans les critères de choix développés dans ce dossier, notamment de ne pas exagérer la longueur des réseaux ; un assainissement individuel adapté au contexte local et à la pédologie des sols présente également une bonne efficacité.

La commission d'enquête considère que le dossier est conforme à un dossier réglementaire d'assainissement des eaux usées, hormis la cartographie du zonage comme indiquée précédemment, en regrettant toutefois qu'il ne soit pas basé sur un schéma directeur d'assainissement des eaux usées.

En réponse, la CARENE indique que le schéma directeur d'assainissement des eaux usées - SDAEU est en cours de réalisation par le cabinet Artélia. Ce document doit permettre, sur la base d'un état des lieux et d'un diagnostic de l'existant, de définir les travaux à réaliser pour sécuriser et moderniser les ouvrages de collecte et de traitement, en situation actuelle et future, c'est-à-dire en intégrant l'évolution démographique théorique sur la base du plan local d'urbanisme intercommunal, mais aussi les raccordements prévus à travers le zonage d'assainissement des eaux usées. Il doit constituer, une fois terminée, une feuille de route en matière d'équipements à mettre en œuvre, afin de sécuriser et moderniser les ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées, mais aussi permettre l'urbanisation du territoire.
Parmi les aspects traités dans ce document, il y a la thématique complexe des eaux parasites. En effet, bien que le réseau soit séparatif, il est constaté, sur le territoire de la CARENE, une quantité d'eau parasite importante. A travers un programme pluriannuel de mise en place d'équipements de métrologie et de travaux (renouvellement de canalisations en tranchées ouvertes, par gainage, ...) L'action menée par la CARENE depuis de nombreuses années consiste bien de résorber ce problème progressivement dans le temps.

Le planning prévisionnel communiqué par la CARENE donne les prévisions suivantes :

- Phase 1 : état des lieux et pré-diagnostic : première quinzaine d'octobre 2019 ;
- Phase 3 : modélisation du réseau EU, simulation avec pluies de projet, en situations actuelle et future : seconde quinzaine d'octobre 2019 ;
- Phase 3 : schéma directeur avec évaluation des besoins futurs, propositions d'aménagement sur les réseaux et les stations d'épuration, faisabilité du doublement de la conduite de Crosman, étude particulière des aménagements de la STEP de Bonne Nouvelle : octobre à mi-novembre 2019 ;
- Phase 4 : programme hiérarchisé de travaux, calcul de l'incidence sur le prix de l'eau : novembre 2019 à fin février 2020.

En conclusion,
la commission d'enquête prend acte de la finalisation prochaine du schéma directeur de gestion des eaux usées. L'analyse devra notamment s'appuyer sur les dysfonctionnements existants sur les réseaux et les stations d'épuration. Le programme de travaux finalisé au premier trimestre 2020 devra déboucher rapidement sur une phase opérationnelle de travaux, au vu de:

- ***La problématique des eaux parasites : infiltration dans les réseaux lors des périodes de nappe aquifère haute, captation d'eaux pluviales bien que les réseaux eaux pluviales et eaux usées sont séparatifs ;***
- ***La sensibilité des milieux récepteurs face aux rejets des effluents des stations d'épuration mais surtout face aux surverses de mélange eaux usées / eaux pluviales lors d'épisodes pluviaux exceptionnels de plus en plus courants.***

III.4. Sur les observations du public et les avis de personnes publiques associées et des communes de la CARENE, et la réponse de la CARENE

Dans son avis sur le PLUi, la Préfecture de Loire-Atlantique indique que pour l'assainissement des eaux usées :

- La présentation des capacités d'épuration des stations de traitement aurait dû être plus largement détaillée dans l'état initial de l'environnement ;
- Il conviendra d'intégrer dans le rapport de présentation un volet consacré à l'assainissement collectif précisant notamment les bassins de collecte, la capacité organique restante des stations ainsi que les opérations urbaines ou d'activités qui y seront raccordées ;
- Il est rappelé que la capacité des stations à absorber et à traiter les effluents des zones AU constitue un préalable à leur ouverture à l'urbanisation.

Dans leur avis sur le PLUi, les autres personnes publiques associées n'ont pas donné d'avis spécifique sur les eaux usées. Par décision du 13 mars 2019, après examen au cas par cas, la mission régionale d'autorité environnementale – MRAe des Pays de la Loire décide que l'élaboration du zonage d'assainissement intercommunal des eaux usées de la CARENE n'est pas soumis à évaluation environnementale,

En réponse à l'avis de la préfecture, la CARENE précise que cet aspect sera pleinement diagnostiqué et intégré dans le futur schéma directeur d'assainissement des eaux usées en situation actuelle et en situation future, sur la charge organique, comme sur la charge hydraulique. La démarche engagée ainsi par la CARENE est bien d'anticiper, en faisant évoluer son parc de station d'épuration sur la base de l'évolution prévisionnelle de la démographie basée sur les documents cadres de programmation (SCoT, PLUi et PLH), mais également en intégrant, comme mentionné précédemment, les habitations qui seront raccordées au tout-à-l'égout à travers l'application du zonage d'assainissement des eaux usées. Dès à présent, il est à noter que des travaux seront à lancer à court terme sur certaines stations d'épuration de la CARENE, notamment celle de la Gare à Donges (augmentation de la capacité organique et de la capacité hydraulique) et à étudier pour celle de la Chapelle-des-Marais.

17 observations ont porté sur l'assainissement des eaux usées: n° 20 104 106 107 108 141 154 166 175 217 299 341 391 394 408 433 460 (*confer* l'annexe 1 au rapport d'enquête, observations du public).

Par ailleurs, lors des permanences, des personnes se sont renseignées pour savoir à quel moment leur habitation allait être raccordée au réseau d'assainissement collectif dans le cadre du programme établi pour la période 2018 – 2024.

Les observations, les réponses de la CARENE et les conclusions de la commission d'enquête se répartissent selon les sujets suivants :

- **Contributions de l'association CET 2006 et de M. Alliot :**

  L'association CET 2006 a déposé un dossier concernant l'extension du zonage d'assainissement des eaux usées sur le territoire de Saint-Nazaire.

  M. Alliot a émis des observations sur la réalisation d'un schéma directeur, les eaux parasites et l'assainissement non collectif. Les deux premiers points sont traités dans le chapitre précédent.

  En réponse, la CARENE indique que l'analyse de la contribution de l'association CET 2006, selon les 5 critères de détermination de l'extension des réseaux, montre que les secteurs suivants pourraient être intégrés en secteur assainissement collectif dans le futur zonage : ***Cuneix, Carrois de Cuneix, Vivier et Marais d'Ust (Isle des Prêtres).***

  Sur la question des dispositifs d'assainissement non collectif non conformes, la CARENE, à travers la mise en place de mesures coercitives, souhaite inciter la mise aux normes des installations non conformes, tout en accompagnant les foyers rencontrant des problèmes financiers.

- **Dysfonctionnement sur le réseau :**

  Une observation signale un dysfonctionnement à Trignac provoquant des nuisances olfactives ...et un mauvais état des routes.

  La CARENE répond que, le réseau de ce secteur ayant peu de pente, le développement de mauvaises odeurs est accentué. Afin de limiter l'apparition de ces nuisances des campagnes d'hydrocurage sont régulièrement réalisées par ses services.

- **Demande d'intégration dans la zone d'assainissement collectif**

  Trois observations demandent pourquoi les habitations ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif : secteurs Villes Alain / route de Brais à Saint-Nazaire , village les Pierres Blanches à Besné.

  En réponse, la CARENE indique que ces secteurs n'ont pas été retenus sur la base de l'analyse des 5 critères prédéfinis : classement de la zone au PLUi, typologie de l'habitat, sensibilité du milieu récepteur, aptitude des sols à l'assainissement non collectif, coût de raccordement au branchement.

En conclusion,

la Commission d'enquête prend acte, avec satisfaction, de l'intégration en zone d'assainissement collectif des quartiers de Cuneix, Carrois de Cuneix, Vivier et Marais d'Ust (Isle des Prêtres) en Saint-Nazaire, selon la proposition de l'association CET 2006. Le travail collaboratif de cette association est à poursuivre et pourrait être étendu au territoire de la CARENE, en collaboration avec d'autres associations d'usagers.

Concernant le programme de raccordement collectif 2018 – 2024, la Commission suggère à la CARENE de faire une nouvelle information sur les prochains travaux et le planning prévisionnel de raccordement jusqu'à la fin du programme en 2024.

Avis de la commission d'enquête

Au vu :

- de l'exposé des remarques et analyses qui précèdent,
- de l'ensemble du dossier soumis à l'enquête,
- de l'examen de la réglementation en vigueur,
- du résultat de l'enquête et les avis émis,
- du rapport établi par la commission d'enquête,
- de l'intérêt général du projet,

et en tenant compte :
- des observations recueillies au cours de l'enquête qui ont toutes été analysées,
- des questions synthétisées dans le procès-verbal de synthèse et des réponses apportées par la CARENE dans son mémoire en réponse,

considérant que :

- L'information du public avant ouverture et durant l'enquête publique a été réglementairement bien respectée ;
- L'enquête s'est déroulée de manière réglementaire et sans incident ;
- Des réponses satisfaisantes ont été apportées par le porteur de projet dans son mémoire en réponse aux observations, souvent pertinentes, du public et qu'elles constituent autant d'engagements de sa part ;
- Le projet de zonage d'assainissement des eaux usées affirme des objectifs cohérents ;
- Son élaboration a été menée de concert avec celle du plan local d'urbanisme intercommunal ;
- Il est conforme, hormis l'absence de schéma directeur, avec les objectifs fixés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE 2016 – 2021 du bassin Loire – Bretagne ;
- La CARENE finalise le schéma directeur des eaux usées, pour fin 2019 ;

La Commission d'enquête émet, à l'unanimité de ses membres et en toute indépendance et impartialité, un AVIS FAVORABLE au projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la CARENE – Saint-Nazaire Agglo, soumis à l'enquête publique,

- sous réserve de parfaire le plan de zonage des eaux usées : indiquer la toponymie, différencier le programme de travaux 2018 – 2024 de l'extension du zonage.

FFait le 20 Novembre 2019

La Commission d'enquête :

Jany LARCHER, Jean-Pierre JOUTARD, Gérard LAFAGE, Alain RINEAU

Gilbert FOURNIER (Président) :



RECU EN PREFECTURE
Le 07 février 2022
VIA DOTELEC - S2LOW
044-244400644-20220201-D2022000331I1-DE
DATE D'AFFICHAGE :08 février 2022

2022/

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 1 Février 2022

EXTRAIT N° 2022.00033 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

- en exercice : 60
- présents : 50
- représentés : 8

Date de convocation :
Mercredi 26 Janvier 2022

Secrétaire de séance :
M. Eric PROVOST

L'an deux mille vingt et un, le premier février à 18 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, Président.**

BESNE : M. Tony LE PEN
DONGES : M. François CHENEAU, M. Daniel SIMON, Mme Alice MARTIENNE
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY, Mme Sylviane BIZEUL
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Thierry NOGUET, Mme Karine HUET
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, M. Rémi RAHER, Mme Nicole DESSAUVAGES, M. Stéphane CAUCHY
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : Mme Catherine LUNGART, M. Pascal HASPOT, M. Mathieu COENT
SAINT-JOACHIM : Mme Marie Anne HALGAND, M. Roger VEILLAUD
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Jean-Michel CRAND, Mme Lydia MEIGNEN,
SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, Mme Lydie MAHE, Mme Gaëlle BENIZE, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Christophe COTTA, M. Xavier PERRIN, M. Jean Luc SECHET, M. Alain GEFFROY, Mme Béatrice PRIOU, Mme Emmanuelle BIZEUL, Mme Céline PAILLARD, Mme Dominique TRIGODET, Mme Maribel LETANG-MARTIN, Mme Martine DARDILLAC, M. Dennis OCTOR, Mme Pascale HASSANE, M. Michel RAY, Mme Stéphanie LIPREAU, M. Jean-Marc ALLAIN, M. Eddy LE CLERC, Mme Noëlle RUBEAUD, M. Gwénolé PERONNO, M. Olivier BLECON, Mme Hanane REBIHA, M. Philippe CAILLAUD,
TRIGNAC : M. Claude AUFORT, M. David PELON, Mme Dominique MAHE-VINCE, M. Jean Louis LELIEVRE

Absents représentés :
BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE donne pouvoir à M. Tony LE PEN
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Michel MOLIN donne pouvoir à Mme Karine HUET, M. Pascal PLISSONNEAU donne pouvoir à M. Thierry NOGUET
SAINT-NAZAIRE : M. Alain MANARA donne pouvoir à Mme Emmanuelle BIZEUL, M. Jean Luc GUYODO donne pouvoir à Mme Béatrice PRIOU, Mme Capucine HAURAY donne pouvoir à M. Gwénolé PERONNO, Mme Julia MOREAU donne pouvoir à M. Michel RAY
TRIGNAC : Mme Véronique JULIOT donne pouvoir à M. Jean Louis LELIEVRE

Absents excusés :
DONGES : Mme Magalie PIED
PORNICHET : M. Yannick JOUBERT

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Modification n°1 - Approbation

2022/

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 1 Février 2022

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Modification n°1 - Approbation

---

Jean-Michel CRAND, Vice-président,

Expose,

Les 10 Communes qui composent l'agglomération disposent d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 04 février 2020, entré en vigueur le 17 avril 2020. Il a ensuite fait l'objet de quatre arrêtés de mise à jour en date des 09 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021 et 14 décembre 2021, ainsi que d'une procédure de modification simplifiée approuvée le 29 juin 2021.

Par arrêté n°2020.00368 du 19 novembre 2020, la procédure de modification n°1 du PLUi a été engagée pour faire suite au recours gracieux, reçu le 22 juillet 2020, exercé par M. le Sous-Préfet de Saint-Nazaire au titre du contrôle de légalité portant diverses observations sur le PLUi approuvé.

La présente modification vise à :

- Au titre de l'application de la loi Littoral :
  - Ajouter et mettre en évidence dans les dispositions générales du règlement, ainsi que dans chacune des zones concernées par la bande littorale des 100 mètres, que les dispositions de loi littoral priment sur celles du règlement de la zone ;
  - Déclasser en secteur naturel la zone ULc située sur la frange sud de la route de Gérorama concernée par l'application de la bande littorale des 100 mètres ;
  - Créer un sous-secteur restrictif pour la zone UQ de Kerlédé, avec un règlement qui n'autorise que les installations et aménagements d'intérêt collectif à l'exclusion de toutes autres constructions ;
  - Faire évoluer le zonage du secteur du Bois Joalland : au nord, inclure dans les zonages du bourg le secteur en continuité de l'agglomération; au nord-est et à l'est, déclasser en zone agricole l'emprise de la Ferme Douaud et de la zone UAc1 située en discontinuité de la zone agglomérée; à l'est et au Sud, reclasser le secteur UQb, d'une part en créant une sous-zone NQ plus restrictive pour permettre uniquement l'évolution du bâti existant ainsi que les installations nécessaires à des équipements collectifs de sports et de loisirs, notamment autour des bases nautiques pour permettre leur évolution en extension des bâtiments existants;
  - Déclasser en secteur naturel la zone NPv, zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable, sur le secteur de Cuneix ;
  - Réduire le périmètre de la zone AQ de la déchetterie de Pornichet, de 6 ha à 2 ha environ correspondant aux emprises existantes et créer un règlement de zone adapté pour ne permettre que l'extension des bâtiments existants ainsi que les installations nécessaires aux services publics et équipements d'intérêt collectif ;

- Au titre de la prévention des risques inondations et submersions marines :
  - sur les secteurs compris dans le périmètre des aléas submersion marine, les zones non urbanisées soumises à aléa fort Xynthia + 20 seront réglementées pour y interdire toutes constructions ;
  - sur les secteurs soumis à l'AZI estuaire, le règlement des secteurs non urbanisés A et N sera complété en compatibilité avec les dispositions du PGRI du bassin Loire-Bretagne ;

- Au titre de la justification des choix :
  - la méthode de calcul de la consommation d'espaces sera clarifiée ;

Conformément à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLUi a été soumis à la consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui a émis un avis favorable en date du 14 septembre 2021.

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLUi a été notifié avant l'ouverture de l'enquête publique au Préfet et aux autres personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

Les personnes publiques associées (PPA) qui se sont exprimées ont émis un avis favorable ou n'ont formulé aucune remarque sur le projet.

Le Conseil municipal de la Ville de Pornichet réuni le 22 septembre 2021 a émis un avis favorable sur le projet. Les autres conseils municipaux ne s'étant pas prononcés expressément, ils ont en conséquence émis un avis favorable sur le projet.

Par arrêté n °2021-00309 du 07 septembre 2021, Monsieur le Vice-président de la CARENE a prescrit l'enquête publique, qui s'est déroulée du 04 octobre 2021 au 04 novembre 2021 inclus.

La publicité du déroulement de l'enquête et des permanences du Commissaire enquêteur a été faite par voie d'affichage, par voie de presse et sur les sites internet de la CARENE et des 10 communes conformément aux articles L. 123-10 et R. 123-11 du Code de l'environnement.

.

Durant cette période, le dossier du projet de modification n°1 du PLUi de la CARENE, ainsi que les avis des personnes publiques associées, ont été tenus à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au siège et dans les mairies des 10 communes de la CARENE.

Le Commissaire enquêteur a reçu, au cours de ses permanences 15 visites ; 21 avis ont été déposés dans les registres papier, par courrier, par courriel ou directement sur le registre dématérialisé. Parmi toutes les observations formulées, déduction faite de 3 doublons :

- 4 observations d'ordre général concernent directement l'enquête ;
- 10 observations portent sur des demandes de constructibilité de parcelles ;
- 3 observations portent sur des erreurs matérielles ;
- 1 observation de la part de RTE sollicite la mise à jour du PLUi, au titre des servitudes d'utilité publique.

La CARENE a répondu à l'ensemble des remarques des personnes publiques associées et du public dans le cadre du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, joint à son rapport.

Concernant la demande de RTE, il est décidé d'y répondre, prochainement, favorablement dans le cadre d'une procédure de mise à jour prévue par les articles L.153-60 et R.153-18 du Code de l'Urbanisme pour insérer les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, du fait de la présence des ouvrages électriques en lien avec le parc éolien marin au plan des servitudes annexé au PLUi.

A l'issue de l'enquête, le Commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 06 décembre 2021. Il a émis un avis favorable au projet de modification.

Une note de synthèse ainsi que le dossier de modification n°1 du PLUi de la CARENE sont joints à la présente délibération.

En conséquence, je vous demande mes Cher es Collègues de bien vouloir approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE

Conformément à l'article R. 123-21 du Code de l'environnement, l'ensemble des pièces du dossier sera publié sur les sites internet de la CARENE et de ses 10 communes, et mis à disposition du public au siège de la CARENE.

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 10 communes durant un mois, d'une mention

de cet affichage dans un journal à diffusion départementale et d'une publication au recueil des actes administratifs.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicités précitées.

Le Président,
David SAMZUN

Le Conseil, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :
ADOPTE A LA MAJORITE (6 abstentions)

RECU EN PREFECTURE

Le 01 juillet 2021

VIA DOTELEC - S2LOW

044-244400644-20210629-020210012710-DE

2021 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 29 Juin 2021

EXTRAIT N° 2021.00127 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

- en exercice : 60
- présents : 52
- représentés : 6

Date de convocation :
Mercredi 23 Juin 2021

Secrétaire de séance :
Magalie PIED

L'an deux mille vingt et un, le vingt neuf juin à 18 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, Président.**

Etaient présents :
BESNE : Mme Sylvie CAUCHIE, M. Tony LE PEN
DONGES : M. François CHENEAU, Mme Magalie PIED, M. Daniel SIMON, Mme Alice MARTIENNE
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY, Mme Sylviane BIZEUL
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Thierry NOGUET, Mme Karine HUET, M. Michel MOLIN, M. Pascal PLISSONNEAU
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, M. Rémi RAHER, Mme Nicole DESSAUVAGES, M. Stéphane CAUCHY
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : Mme Catherine LUNGART, M. Pascal HASPOT, M. Jérôme DHOLLAND
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, M. Jean-Jacques LUMEAU, Mme Gaëlle BENIZE, M. Alain MANARA, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Christophe COTTA, M. Xavier PERRIN, M. Jean Luc GUYODO, M. Alain GEFFROY, Béatrice PRIOU, Mme Céline PAILLARD, Mme Maribel LETANG-MARTIN, Mme Martine DARDILLAC, M. Dennis OCTOR, Mme Pascale HASSANE, M. Michel RAY, Mme Stéphanie LIPREAU, M. Jean-Marc ALLAIN, M. Gwénolé PERONNO, M. Olivier BLECON, Mme Hanane REBIHA, M. Philippe CAILLAUD, Mme Capucine HAURAY, Mme Dominique TRIGODET
TRIGNAC : M. Claude AUFORT, M. Jean Louis LELIEVRE, M. David PELON, Mme Dominique MAHE-VINCE

Absents représentés :
SAINT-NAZAIRE : Mme Lydie MAHE donne pouvoir à M. Xavier PERRIN, M. Jean Luc SECHET donne pouvoir à Mme Céline GIRARD-RAFFIN, Mme Emmanuelle BIZEUL donne pouvoir à M. David SAMZUN, Mme Julia MOREAU donne pouvoir à M. Michel RAY, Mme Noëlle RUBEAUD donne pouvoir à M. Jean-Jacques LUMEAU
TRIGNAC : Mme Véronique JULIOT donne pouvoir à M. Jean Louis LELIEVRE

Absents excusés :
PORNICHET : M. Yannick JOUBERT
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : Mme Lydia MEIGNEN

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal– Modification simplifiée n°1- Approbation

2021 /

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

Séance du Conseil Communautaire du Mardi 29 Juin 2021

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal– Modification simplifiée n°1- Approbation

---

Jean-Michel CRAND, Vice-président,

Expose,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE, a été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 04 février 2020.

Sa mise en œuvre a permis de mettre en évidence une difficulté d'application du document.
Elle est liée à l'existence d'une servitude attachée aux zones traversées par la ligne ferroviaire Tours-Saint-Nazaire.

Cette servitude, initialement instaurée au bénéfice de la SNCF, dans le cadre de la réalisation du projet de contournement ferroviaire des sites industriels de Donges, par déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune, a été reprise de façon erronée dans les dispositions générales du règlement du PLUi. Elle excède aujourd'hui son champ d'application et sa justification initiale avec des conséquences qui apparaissent trop restrictives et non nécessaires.

En effet, elle s'applique, non plus au seul périmètre de DUP inscrit sur la Commune de Donges, mais, de manière inappropriée, à l'ensemble des communes traversées par la ligne ferroviaire et impose un retrait de 50 m à toute nouvelle construction, sauf exceptions précisées.

Une première modification simplifiée s'est donc avérée nécessaire afin de procéder à la correction de cette erreur matérielle.
Il a été proposé de circonscrire cette servitude au tracé initial, sur la Commune de Donges et d'ajouter à la liste des exceptions la sous destination artisanat et commerce de détail.

Par arrêté n°2021.00129 du 16 mars 2021, Monsieur le Président de la CARENE a engagé officiellement la procédure de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi a été transmis au Préfet et soumis aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à disposition du public, pendant une période d'une durée de 33 jours consécutifs, du 29 avril au 31 mai 2021, selon les modalités précisées par la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 mars 2021, conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme.

La publicité du déroulement de la procédure a été faite par voie d'affichage (dans les 5 mairies concernées – Donges, Montoir de Bretagne, Trignac, Saint-Nazaire et Pornichet et au siège de la CARENE), par voie de presse et sur le site internet de la CARENE.

Un registre dématérialisé et une adresse courriel ont, par ailleurs, été mis à disposition du public.

Les PPA n'ont formulé aucune remarque et aucun commentaire n'a été porté sur les registres mis à disposition du public dans les mairies concernées et au siège de la CARENE.

Une seule observation a été mentionnée dans le registre dématérialisé ; un particulier a regretté l'absence de carte précisant la limite du domaine ferroviaire et celle des 50 mètres sur le territoire de la commune.

L'ensemble des pièces du dossier seront consultables au Service des assemblées à compter du 30 juin 2021.

Une note de synthèse, ainsi que le dossier de modification simplifiée n°1 sont joints à la présente délibération.

VU le Code général des Collectivités territoriales ;
VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-45 et suivants ;
VU l'arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2015 modifiant les statuts de la CARENE pour lui reconnaître la compétence en matière de PLU ;
VU la délibération n° 2020 00058 du Conseil communautaire du 04 février 2020 approuvant le PLUi; rendu exécutoire le 17 avril 2020 ;
VU l'arrêté en date du 16 mars 2021, du Vice-président en charge de l'Urbanisme, de la Stratégie et de l'action foncière, engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi;
VU la délibération du Conseil communautaire du 30 mars 2021, précisant les objectifs poursuivis et les modalités de mise à disposition du dossier au public ;
VU les avis des Personnes Publiques Associées ;
VU la mise à disposition du dossier au public du 29 avril au 31 mai 2021 inclus;

Le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, délibère et décide :
- d'approuver la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la CARENE et dans les mairies concernées (Donges, Montoir de Bretagne, Trignac, Saint-Nazaire et Pornichet) durant un mois, d'une mention dans un journal et de sa publication au recueil des actes administratifs.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal modifié de la CARENE est tenu à la disposition du public à la CARENE, dans les mairies, et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.

Conformément à l'article L153-48 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité précitées.

Le Président,
David SAMZUN

ADOPTE A L'UNANIMITE

Ce document a été signé électroniquement

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES TRANSMISSION EN PREFECTURE
LE :

ET AFFICHAGE
LE :
P/Le Président de la CARENE
Et par délégation Sandrine FABLET,
Responsable des Affaires Générales

Envoyé en préfecture le 16/07/2020
Reçu en préfecture le 16/07/2020
Affiché le
ID : 044-244400644-20200709-202000175-AR

2020 / 00175

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT DURABLE

Service Pôle planification

Objet :

Arrêté portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- - - - - -

Inscription au titre des monuments historiques de l'église Sainte-Anne et de la Soucoupe sur la commune de Saint-Nazaire;
intégration, en annexes du PLUi, des arrêtés préfectoraux et des périmètres de protection

ARRETE N°2020.00175 du 09 JUIL. 2020

Le Président de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-43, L.153-60, R.151-51 et R.153-18 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2015 modifiant les statuts de la CARENE en intégrant la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » et prenant effet le 23 novembre 2015 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2020.00091 du 07 juillet 2020 autorisant la délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant au Président ;

Vu les arrêtés préfectoraux en date du 29 mai 2019 inscrivant au titre des monuments historiques :
- l'église Sainte-Anne,
- les éléments suivants composant la salle du Parc des sports du Grand-Marais dite « la Soucoupe »: « La Soucoupe » en totalité, avec ses escaliers extérieurs, les garde-corps et les deux rampes d'entrée, la cheminée les façades et toitures du logement du gardien,

Sis sur la commune de Saint-Nazaire ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 04 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Considérant la nécessité de mettre à jour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal aujourd'hui en vigueur, afin d'y intégrer les arrêtés préfectoraux et les mesures de protection, au titre des Monuments historiques, de l'église Sainte-Anne et de la salle du Parc des sports du grand-marais dite « La Soucoupe »,

ARRETE :

Article 1er
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, sont ajoutés aux annexes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal les documents suivants :

- les deux arrêtés préfectoraux du 29 mai 2019, inscrivant au titre des monuments historiques l'église Sainte-Anne et « La Soucoupe »,
- le plan des périmètres de protection de 500 m autour de ces deux monuments historiques.

Article 2
La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition du public à la CARENE et dans les mairies des Communes de la CARENE, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Article 3
Le présent arrêté sera affiché au siège de la CARENE et dans les mairies des Communes de la CARENE pendant un mois. Il sera publié sur le site internet de la CARENE et au recueil des actes administratifs de la CARENE.

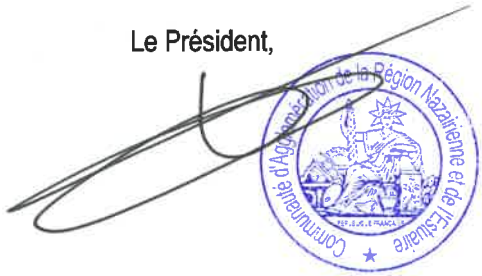
../..

Envoyé en préfecture le 16/07/2020
Reçu en préfecture le 16/07/2020
Affiché le
ID : 044-244400644-20200709-202000175-AR

Article 4
Le Président de la CARENE est chargé de l'exécution du présent arrêté.
Copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

Saint-Nazaire, le 09 JUIL. 2020

Le Président,



Envoyé en préfecture le 04/11/2020
Reçu en préfecture le 04/11/2020
Affiché le
ID : 044-244400644-20201027-202000346-AR

2020 / 00346

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

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT DURABLE

Pôle planification

Objet :

Arrêté portant mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- - - - - -

Secteurs d'Information des Sols territoire de la CARENE

ARRETE N°2020.00346 DU 27 octobre 2020

Le Président de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-43, L.153-60, R 151-51 et R.153-18 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2015 modifiant les statuts de la CARENE en intégrant la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » et prenant effet le 23 novembre 2015 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 07 juillet 2020, autorisant la délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant au Président et la subdélégation par celui-ci de certaines, aux Vice-présidents ;

Vu l'arrêté de délégation de fonction et de signature n° 2020.00187 daté du 13 juillet 2020 attribué au 9ème Vice-président M. Jean-Michel CRAND ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 04 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu l'arrêté communautaire du 09 juillet 2020 portant sur la mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2020/ICPE/253 en date du 22 septembre 2020 portant création de secteurs d'information sur les sols, sur le territoire de la CARENE ;

Considérant la nécessité de mettre à jour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal aujourd'hui en vigueur, afin d'y intégrer cet arrêté préfectoral

ARRETE :

Article 1er

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, a été ajouté aux annexes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal le document suivant :

-L'arrêté préfectoral n°2020/ICPE/253 en date du 20 septembre 2020 portant création de Secteurs d'Information des Sols, sur le territoire de la CARENE ;

Les fiches détaillées de ces Secteurs d'Information des Sols sont actualisées et consultables sur le site internet : http ://www.georisques.gouv.fr.

Envoyé en préfecture le 04/11/2020
Reçu en préfecture le 04/11/2020
Affiché le
ID : 044-244400644-20201027-202000346-AR

La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition du public à la CARENE et dans les mairies des Communes de la CARENE, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Article 3
Le présent arrêté sera affiché au siège de la CARENE et dans les mairies des Communes concernées par cet arrêté : Donges, Montoir-de-Bretagne, Saint-Nazaire et Trignac, pendant un mois. Il sera publié sur le site internet de la CARENE et au recueil des actes administratifs de la CARENE.

Article 4
Le Président de la CARENE est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

Saint-Nazaire, le 27 octobre 2020

Le Vice-président,
en charge de l'Urbanisme,
de la Stratégie et de l'action foncière
Jean-Michel CRAND

Envoyé en préfecture le 22/01/2021
Reçu en préfecture le 22/01/2021
Affiché le
ID : 044-244400644-20210120-2021000678-AR

2020 /

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

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT DURABLE

Service Pôle planification

Objet :

Arrêté portant mise à jour n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- - - - - -

Inscription au titre des monuments historiques de l'usine élévatoire portuaire sur la commune de Saint-Nazaire

ARRETE N°2021.000678 DU 20 JAN. 2021

Le Président de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151- 43, L.153-60, R 151-51 et R.153-18 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2015 modifiant les statuts de la CARENE en intégrant la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » et prenant effet le 23 novembre 2015 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 07 juillet 2020, autorisant la délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant au Président et la subdélégation par celui-ci de certaines, aux Vice-présidents ;

Vu l'arrêté de délégation de fonction et de signature n° 2020.00187 daté du 13 juillet 2020 attribué au 9ème Vice-président M. Jean-Michel CRAND ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 04 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu les arrêtés communautaires du 09 juillet et 27 octobre 2020 portant sur les mises à jour du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2020 inscrivant au titre des monuments historiques l'usine élévatoire portuaire sur la commune de Saint-Nazaire ;

Considérant la nécessité de mettre à jour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal aujourd'hui en vigueur, afin d'y intégrer l'arrêté préfectoral et les mesures de protection, au titre des Monuments historiques, de l'usine élévatoire portuaire.

ARRETE :

Article 1
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, a été ajouté aux annexes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal les documents suivants :

- L'arrêté n° 2020/DRAC/CRPA1/09 portant inscription au titre des monuments historiques de l'usine élévatoire portuaire de Saint-Nazaire (Loire-Atlantique)
- le plan des périmètres de protection de 500m autour de ce monument historique

Article 2
La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition du public à la CARENE et dans les mairies des Communes de la CARENE, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Envoyé en préfecture le 22/01/2021
Reçu en préfecture le 22/01/2021
Affiché le
ID : 044-244400644-20210120-2021000678-AR

Article 3
Le présent arrêté sera affiché au siège de la CARENE et dans les mairies des 10 communes de la CARENE pendant un mois. Il sera publié sur le site internet de la CARENE et au recueil des actes administratifs de la CARENE.

Article 4
Le Président de la CARENE est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

Saint-Nazaire, le 20 JAN. 2021

Le Vice-président,
en charge de l'Urbanisme,
de la Stratégie et de l'action foncière
Jean-Michel GRAND

Communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire

Envoyé en préfecture le 22/01/2021
Reçu en préfecture le 22/01/2021
Affiché le
ID : 044-244400644-20210120-20210006678-AR

Inscription au titre des monuments historiques : Usine élévatoire



Envoyé en préfecture le 14/12/2021
Reçu en préfecture le 14/12/2021
Affiché le
ID : 044-244400644-20211214-202100450-AR

2021 / 00450

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

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT DURABLE

Pôle planification

Objet :

Arrêté portant mise à jour n°4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- - - - - -

Périmètres de prise en considération

***Commune de Saint-Nazaire**

-Secteur du Moulin du Pé
-Axe Gutenberg /route des bassins
-Secteur Commando-Petit Maroc

***Commune de Trignac**

-Centre-ville
-Secteur Entrée Nord agglomération / Bd de l'Atlantique

Intégration au PLUi

ARRETE N°2021. 00450 DU 14 DEC. 2021

Le Président de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-43, L.153-60, R 151-51 et R.153-18 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2015 modifiant les statuts de la CARENE en intégrant la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » et prenant effet le 23 novembre 2015 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 07 juillet 2020, autorisant la délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant au Président et la subdélégation par celui-ci de certaines, aux Vice-présidents ;

Vu l'arrêté de délégation de fonction et de signature n° 2020.00187 daté du 13 juillet 2020 attribué au 9ème Vice-président M. Jean-Michel CRAND ;

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 04 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu les arrêtés communautaires du 09 juillet 2020, du 27 octobre 2020 et du 20 janvier 2021 portant mises à jour du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 29 juin 2021 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLUi ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 25 juin 2019 approuvant l'instauration d'un périmètre de prise en considération sur le centre-ville de Trignac ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 09 février 2021 approuvant l'instauration d'un périmètre de prise en considération sur le secteur Entrée Nord agglomération/Bd de l'Atlantique, sur la commune de Trignac ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 30 mars 2021 approuvant l'instauration d'un périmètre de prise en considération sur le secteur du Moulin du Pé ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du 29 juin 2021 approuvant l'instauration d'un périmètre de prise en considération sur l'axe rue Gutenberg et route des Bassins, sur la commune de Saint-Nazaire ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Saint-Nazaire du 09 juillet 2021 approuvant l'instauration d'un périmètre de prise en considération sur un secteur attenant au Petit Maroc, afin de pouvoir instaurer une stratégie d'offre de stationnement à cette échelle ;

Envoyé en préfecture le 14/12/2021
Reçu en préfecture le 14/12/2021
Affiché le
ID : 044-244400644-20211214-202100450-AR

	Considérant la nécessité de mettre à jour le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en [illegible], afin d'y intégrer ces 5 périmètres (le premier a été omis dans le cadre de l'approbation du PLUi et les autres sont postérieurs à cette approbation).

ARRETE :

Article 1er
Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, sont ajoutés aux annexes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal les documents suivants :

-la délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2019 approuvant l'instauration du périmètre de prise en considération sur le centre-ville de Trignac et le périmètre y afférent ;

-la délibération du Conseil communautaire en date du 09 février 2021 approuvant l'instauration du périmètre de prise en considération sur le secteur Entrée Nord/Boulevard, sur la commune de Trignac et le périmètre y afférent ;

-la délibération du Conseil communautaire en date du 30 mars 2021 approuvant l'instauration du périmètre de prise en considération sur le secteur du Moulin du Pé, sur la commune de Saint-Nazaire et le périmètre y afférent ;

-la délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2021 approuvant l'instauration du périmètre de prise en considération sur l'axe Gutenberg et route des Bassins, sur la commune de Saint-Nazaire et le périmètre y afférent ;

-la délibération du Conseil municipal de la Commune de Saint-Nazaire du 09 juillet 2021 approuvant l'instauration d'un périmètre de prise en considération sur un secteur attenant au Petit Maroc et le périmètre y afférent.

Article 2
La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition du public à la CARENE et dans les mairies des Communes membres, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Article 3
Le présent arrêté sera affiché au siège de la CARENE, en mairies de Trignac et de de Saint-Nazaire pendant un mois. Il sera publié sur le site internet de la CARENE et au recueil des actes administratifs de la CARENE.

Article 4
Le Président de la CARENE est chargé de l'exécution du présent arrêté.
Copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

Saint-Nazaire, le 14 DEC. 2021

Le Vice-président,
en charge de l'Urbanisme,
de la Stratégie et de l'action foncière
Jean-Michel CRAND

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D202300086I0-DE

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

Séance du Conseil Communautaire du mardi 4 avril 2023

EXTRAIT N° 2023.00086 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

- en exercice : 60
- présents : 47
- représentés : 8

Date de convocation :
mercredi 29 mars 2023

Secrétaire de séance :
M. Roger VEILLAUD

L'an deux mille vingt-trois, le quatre avril 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, M. Daniel SIMON, Mme Alice MARTIENNE
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY, Mme Sylviane BIZEUL
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Thierry NOGUET, Mme Karine HUET
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Nicole DESSAUVAGES, M. Stéphane CAUCHY
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Mathieu COENT, Mme Laurence DOMET GRATTIERI
SAINT-JOACHIM : Mme Marie Anne HALGAND, M. Roger VEILLAUD
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Jean-Michel CRAND, Mme Lydia MEIGNEN
SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, Mme Lydie MAHE, Mme Gaëlle BENIZE, M. Alain MANARA, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Christophe COTTA, M. Xavier PERRIN, M. Jean Luc SECHET, M. Jean Luc GUYODO, M. Alain GEFFROY, Mme Béatrice PRIOU, Mme Céline PAILLARD, Mme Dominique TRIGODET, Mme Maribel LETANG-MARTIN, Mme Martine DARDILLAC, M. Dennis OCTOR, M. Michel RAY, Mme Stéphanie LIPREAU, M. Jean-Marc ALLAIN, M. Eddy LE CLERC, Mme Noëlle RUBEAUD, M. Gwénolé PERONNO, Mme Hanane REBIHA, M. Philippe CAILLAUD
TRIGNAC : M. Claude AUFORT, Mme Dominique MAHE-VINCE, M. Jean Louis LELIEVRE, Mme Laurence FREMINET

Absents représentés :
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Michel MOLIN donne pouvoir à Mme Karine HUET
PORNICHET : Mme Frédérique MARTIN donne pouvoir à M. Jean-Claude PELLETEUR, Rémi RAHER donne pouvoir à M. Stéphane CAUCHY
SAINT-NAZAIRE : Mme Emmanuelle BIZEUL donne pouvoir à M. Alain MANARA, Mme Julia MOREAU donne pouvoir à M. Michel RAY, Mme Pascale HASSANE donne pouvoir à M. Jean-Marc ALLAIN, M. Olivier BLECON donne pouvoir à Mme Hanane REBIHA, Mme Capucine HAURAY donne pouvoir à M. Philippe CAILLAUD

Absents excusés :
DONGES : Mme Magalie PIED
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Pascal PLISSONNEAU
PORNICHET : M. Yannick JOUBERT
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : Mme Sylvie GOSLIN
TRIGNAC : M. David PELON

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Procédure de modification de droit commun n°2 - Approbation

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

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

Séance du Conseil Communautaire du mardi 4 avril 2023

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Procédure de modification de droit commun n°2 - Approbation

---

Jean-Michel CRAND, Vice-président,

Expose,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 04 février 2020.
Par délibération en date du 29 juin 2021, le Conseil communautaire a approuvé la procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi.
Par délibération en date du 1er février 2022, le Conseil communautaire a approuvé la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUi.

Deux autres procédures de modification simplifiée ont été engagées par arrêté du Président :
-une modification simplifiée n°2 portant sur la mise en compatibilité avec le SCoT Nantes-Saint-Nazaire volet Loi Littoral engagée le 14 décembre 2021,
-une modification simplifiée n°3 visant la correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique du patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire engagée le 28 novembre 2022.

Une procédure de mise en compatibilité a également été engagée par arrêté n°2022.00528 en date du 16 décembre 2022, afin de permettre la réalisation du projet de base nautique sur le site de Porcé sur le territoire de la commune de Saint-Nazaire.

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

1-Rappel de la procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi

Par délibération en date du 29 juin 2021, le Conseil communautaire a justifié l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Châteauloup Ouest sur la Commune de Saint-André-des-Eaux conformément à l'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme et a approuvé l'engagement de la procédure de modification de droit commun n°2.

Une demande d'examen au cas par cas, au titre de l'évaluation environnementale concernant le projet de modification a été adressée à la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) des Pays de la Loire, en novembre 2021.

Par arrêté n° 2022.00002 en date du 25 janvier 2022, la procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi a été engagée et les motifs précisés :

- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Chateauloup Ouest, à Saint-André des eaux pour répondre aux objectifs de production de logements sur la commune, sur un secteur déjà identifié au PLUI ;
- Rectifier des erreurs matérielles manifestes sur différentes pièces règlementaires du PLUi, le plan des servitudes et le document « Justification des choix » ;
- Clarifier certaines notions du règlement et le rendre plus compréhensible (définitions du lexique, reformulation d'articles, etc.) ;

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D202300086I0-DE

- Faire évoluer certaines dispositions règlementaires écrites ou graphiques, dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (précisions, compléments) sur plusieurs territoires communaux, et en particulier sur Saint-Nazaire, pour prendre en compte des évolutions liées à la finalisation d'études urbaines.

Par décision n° 2021DKPDL89 / PDL-2021-5739 en date du 8 décembre 2021, la MRAe a décidé de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi.

Une concertation préalable a été organisée, dans le respect de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme. Ainsi, par délibération en date du 1er février 2022, le Conseil communautaire a précisé les objectifs poursuivis par la procédure et les modalités de concertation préalable.

Par délibération en date du 28 juin 2022, le Conseil communautaire a arrêté le bilan de la concertation préalable. Seules trois observations ont été mentionnées sur le registre dématérialisé et une sur le registre papier. Celles-ci ne nécessitaient pas de réponse spécifique de la part de la CARENE. La procédure a donc pu être poursuivie.

2-Les consultations sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLUi a été notifié avant l'ouverture de l'enquête publique au Préfet, et aux autres personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9, ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification.

Les personnes publiques associées (PPA) qui se sont exprimées ont, en général, émis un avis favorable mais certaines ont formulé des remarques auxquelles il convient d'apporter une réponse.
C'est l'objet du tableau annexé à la présente délibération.

Les Communes ont également émis un avis favorable au projet de modification.
Quatre d'entre elles ont demandé que des évolutions supplémentaires soient prises en compte dans le cadre de cette procédure :

*Le Conseil municipal de la Ville de Pornichet, par sa délibération en date du 22 septembre 2022, a demandé, deux modifications :

-la première est relative aux règles de stationnement et vise les logements BRS programmés sur l'OAP Boulevard de Saint-Nazaire et l'OAP Leroy Plaisance secteur 2,
-la seconde concerne la programmation attendue sur l'OAP Boulevard de Saint-Nazaire secteur A.
Ces deux modifications ont pour objectif de permettre à la Commune de répondre à son obligation de production de logements sociaux sur son territoire au titre de la loi SRU et au titre du PLH de la CARENE.
Elles viennent compléter la programmation des deux OAP et la règle de mixité sociale du secteur 4 applicable sur Pornichet, destinées à assurer la production de logements sociaux.

*Le Conseil municipal de la Ville de Saint-Malo de Guersac, par sa délibération en date du 28 septembre 2022, a demandé qu'un paragraphe soit ajouté à l'article 3.1.3.1 de la zone 1AU5, afin d'assurer la cohérence entre le règlement du PLUi et le cahier des charges de la ZAC de la Gagnerie du Boucha.

*Le Conseil municipal de la Ville de Saint-Nazaire, par sa délibération en date du 30 septembre 2022 a formulé trois nouvelles demandes :

- L'ajout d'une précision dans le règlement écrit concernant les arbres identifiés et intégrés dans la modification (mesures particulières de protection),
- Modifier les règles écrites de la zone UEa3 pour autoriser les ombrières avec panneaux photovoltaïques, sur le projet de l'aire de co-voiturage de la ZAC de Brais,
-La création d'un emplacement réservé pour réaliser une opération de logement « Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) » entièrement dédiée aux logements sociaux sur la parcelle cadastrée section CR n°3, située 20 rue des Ardoises.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

*Le Conseil municipal de la Ville de Saint-André-des-Eaux, par sa délibération en date du 10 octobre 2022, a quant à lui pointé, la nécessité de corriger deux erreurs matérielles dans le dossier :

-Le nouveau périmètre de l'OAP du pré Allain (dans le document relatif aux OAP sectorielles, le périmètre doit être mis en cohérence avec le plan de zonage),
-Les hauteurs des constructions autorisées dans l'OAP de la Cure doivent être mises en cohérence avec les hauteurs préconisées dans les différentes OAP situées en centre-bourg.

Conformément au tableau joint en annexe, ces demandes ont été prises en considération dans le dossier d'approbation de la modification de droit commun n°2 du PLUi.

3-Déroulement et bilan de l'enquête publique

Par arrêté n°2022.00455 en date du 28 octobre 2022, Monsieur le Vice-Président de la CARENE a prescrit l'enquête publique unique portant sur le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi ainsi que sur le projet de modification n°1 des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (ZAEU/ ZAEP).
Celle-ci s'est déroulée du lundi 21 novembre 2022 au jeudi 22 décembre 2022 inclus.

La publicité du déroulement de l'enquête et des permanences du Commissaire enquêteur a été faite par voie d'affichage, par voie de presse et sur les sites internet de la CARENE et des 10 communes conformément aux articles L. 123-10 et R. 123-11 du Code de l'environnement.
Durant cette période, le dossier du projet de modification de droit commun n°2 du PLUi de la CARENE, ainsi que les avis des personnes publiques associées, de la MRAe et des Communes ont été tenus à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au siège et dans les mairies des 10 communes de la CARENE.

Le Commissaire enquêteur a tenu 12 permanences et a reçu 32 visites ; 24 observations ont été déposées dans les registres papier, par courrier, par courriel ou directement sur le registre dématérialisé.
Parmi toutes les observations formulées, déduction faite des doublons :

- 6 observations sont hors sujet (ne concernent pas une procédure de modification de droit commun) ;
- 1 observation d'ordre général concerne directement l'enquête (demande de prolongation);
- 8 observations portent sur des questions liées au règlement (graphique ou écrit) ou aux OAP ;
- 4 observations émanent d'associations.

Par ailleurs, un courrier de la CARENE adressé au commissaire enquêteur, a permis de préciser, dans le dossier, les points d'évolution qui seront retirés, suite aux avis de la MRAe et de la DDTM car n'entrant pas dans le champ procédural de la modification de droit commun. Il s'agit des objets suivants:
-la suppression ou réduction de deux EBC (sur Pornichet et Saint-Nazaire),
-la suppression d'un bâtiment considéré comme « patrimoine d'agglomération » (sur Pornichet),
-un changement de zonage de NJ en UIb (sur Saint-Joachim),
-la création d'un sous-secteur UEa3 dans la ZA des Six-Croix (sur Donges),
-la modification d'un zonage de NA1 à AA1b (sur Saint-André-de eaux).

La CARENE a répondu à l'ensemble des remarques des personnes publiques associées et du public dans le cadre du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, joint à son rapport.

Ces éléments sont repris dans les tableaux joints en annexe à la présente délibération.

A l'issue de l'enquête, le Commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 21 janvier 2023.
Il a émis un avis favorable au projet de modification de droit commun n°2 du PLUi sous réserve que les engagements de la CARENE, face aux observations du public et des associations, soient concrétisés et suivis d'effets dans des délais raisonnables.

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, une copie de ce rapport et des conclusions a été transmise aux 10 Communes membres et à la Préfecture de Loire-Atlantique pour y être tenue à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
Ces documents ont également été publiés sur le site internet de la CARENE.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

4-La prise en compte des avis recueillis, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi soumis au Conseil communautaire pour approbation, est constitué des pièces du dossier modifié ou complété pour tenir compte :
-des avis des PPA consultées, des Communes membres et de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;
-des observations formulées par le public durant l'enquête publique ;
-du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Les tableaux annexés à la présente délibération permettent d'appréhender ces différentes évolutions.
Une note de synthèse ainsi que le dossier de modification de droit commun n°2 du PLUi de la CARENE sont également joints à la présente délibération.

En ce qui concerne la demande de suppression de l'OAP des Evens, sur la commune de Pornichet, il a été validé le principe que, pour des raisons juridiques, cette modification serait finalement intégrée dans une procédure ultérieure d'évolution du PLUi.

En conséquence, je vous demande, mes cher·es Collègues, de bien vouloir :

- Approuver la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE.

Conformément aux articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CARENE et dans les mairies des 10 communes durant un mois, ainsi que d'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal à diffusion départementale. En outre, la présente délibération ainsi que le PLUi modifié seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa publication, de sa réception en Préfecture et de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicités précitées.

Le Président,
David SAMZUN

Le Conseil, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :
ADOPTE A L'UNANIMITE
Votants : 49
Pour : 49
Contre : 0
Abstentions : 6

Publié le :

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860-DE

PLUi_Modification n°2_Réponses aux avis des Communes émis à l'occasion des Conseils Municipaux

Commune	Objet de la demande	Prise en compte de la demande	Commentaires	Pièce(s) du PLUi modifiée(s)
Besné	Avis favorable		Cet avis ne donne pas lieu à une réponse	
Donges	Avis favorable		Cet avis ne donne pas lieu à une réponse	
La Chapelle des Marais	Avis favorable		Cet avis ne donne pas lieu à une réponse	
Montoir	Avis favorable		Cet avis ne donne pas lieu à une réponse	
Pornichet	Adapter la norme de stationnement des logements en BRS programmés sur l'OAP Leroy Plaisance secteur 2 et l'OAP boulevard de SN pour leur appliquer la même règle que celle applicable aux logements locatifs sociaux et exiger la réalisation d'une place de stationnement automobile sans bonification pour les visiteurs	OUI	L'évolution de la règle qui est demandée est un levier contribuant à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux de la commune.	3_Reglement_ecrit > 3_2_Annexe_reglement > A1_Stationnement
	Adapter la programmation attendue sur le secteur A de l'OAP boulevard de Saint-Nazaire et permettre de passer d'environ 80 logements à au moins 80 logements pour envisager la réalisation d'au moins 7 logements locatifs sociaux supplémentaires sur les ilots D et E de la ZAC Pornichet Atlantique	OUI	L'évolution de la règle qui est demandée est un levier contribuant à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux de la commune.	5_OAP > 5_2_OAP_sectorielles
Saint-André des Eaux	Modification du périmètre de l'OAP du Pré Allain. Le nouveau périmètre n'a pas été repris dans le document relatif aux OAP sectorielles. Mettre en cohérence le plan de zonage et le document	OUI	Cette évolution vise à mettre en cohérence les pièces du PLUi.	5_OAP > 5_2_OAP_sectorielles
	Erreur matérielle sur l'OAP de la Cure : En effet, il n'y a pas de hauteurs maximales prévues pour les collectifs dans cette OAP, et il convient de se mettre en cohérence avec les hauteurs préconisées dans les différentes OAP situées en centre-bourg qui prévoient des hauteurs de 7 m à l'égout et 11 m au faitage pour les constructions de bâtiments collectifs. D'autre part, la hauteur des constructions individuelles est modifiée de façon à être identique à celle préconisée dans l'OAP Pré du Bourg (secteur en périphérie de bourg), à savoir 4,5 m à l'égout et g mètres au faitage	OUI	Cette évolution vise à corriger une erreur matérielle.	3_Reglement_ecrit > 3_1_Réglement écrit > Règlement zone Ubb
	Il conviendrait donc, pour l'OAP La Cure, de limiter la hauteur à l'égout (H1) des logements collectifs à 7 m et la hauteur maximale (H2) à 11 mètres (pouvant correspondre à R+1+ comble ou attique) et pour les logements individuels, la hauteur à l'égout (H1) ne pourra excéder 4.5 mètres et la hauteur maximale (H2) des constructions à 9 mètres	OUI	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2.	3_Reglement_ecrit > 3_1_Réglement écrit > Règlement zone Ubb
	Quid de la phase gel des zones 2AU dans le cadre du projet ZAN	Hors objet de la procédure de la procédure de modification n°2	Dans le cadre de la Loi Résilience et Climat les zones 2AU seront analysées dans le cadre pour une autre modification du PLUi	
Saint-Nazaire	Les arbres identifiés : le projet de modification tel qu'il est rédigé ne renvoie à aucune règle écrite > à minima une étude phyto sanitaire	OUI	La demande vise à préciser que ces arbres doivent être pris en compte lors de la réalisation des projets et faire l'objet d'une attention particulière.	3_Reglement_ecrit > 3_1_Réglement écrit > Dispositions générales > 2.2.2 Patrimoine naturel et paysager
	Modification des règles écrites zone UEa3 pour autoriser les ombrières avec panneaux photovoltaiques sur le projet acté de l'aire de co-voiturage de la ZAC de Brais	OUI	Cette évolution règlementaire s'inscrit dans la stratégie du Plan Climat Air Energie Territorial de la CARENE qui porte à 25 % la part d'énergie renouvelable dans le mix énergétique territorial.	3_Reglement_ecrit > 3_1_Réglement écrit > Règlement zone Uea
	Création d'un emplacement réservé pour réaliser une opération de logement entièrement dédiée au logement social sur la parcelle cadastrée CR3 située 20 rue des Ardoises	OUI	L'évolution de la règle qui est demandée est un levier contribuant à l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux de la commune.	4_Reglement_graphique > 4_2_Zonage_par_commune > Zonage Saint-Nazaire Liste des emplacements réservés

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860-DE

Saint-Malo de Guersac	Dans le cadre de la mise en cohérence du cahier des charges de la ZAC du Boucha et du règlement du PLUi sur la règle des limites séparatives, ajout d'un paragraphe à l'article 3.1.3.1 de la zone 1AU5 : "doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant"	OUI	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. Cette évolution vise à mettre en cohérence les pièces du PLUi.	3_Reglement_ecrit > 3_1_Réglement écrit > Règlement zon1AU5
Trignac	Avis favorable		Cet avis ne donne pas lieu à une réponse.	

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860-DE

Nom de la structure	Avis	Commune concernée	Prise en compte de la demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2	Commentaire	Pièce(s) modifiée(s) du PLUi
PNRB	Pour le secteur de Chateauloup, le PNRB préconise de mieux prendre en compte les enjeux écologiques : - réaliser l'évaluation sur le primètre de l'OAP - hiérarchiser les espèces convenablement - inventaire des espèces semble non complet comme les chiroptères, Linotte méliodieuse) - notion de "chambres bocagères" pas assez précise - préservation de l'ensemble des haies bocagères et le maintien des corridors fonctionnels au sein de l'OAP vers le Nord	Saint-André des Eaux	OUI	La prise en compte des enjeux écologiques est faite dans le dossier d'actualisation de l'évaluation environnementale.	Evaluation environnementale
	Secteur du projet de centrale photovoltaïque à Trignac préconise d'ajouter des mesures relatives à la préservation du patrimoine naturel spécifique de l'ancien crassier (cf l'Atlas de biodiversité)	Trignac	NON	L'Atlas de la biodiversité de Trignac n'ayant pas encore été diffusé, il n'est pas possible d'accéder à cette demande. La CARENE prend note toutefois de se référer à ces atlas lors des prochaines procédures d'évoution du PLUi.	
Cap Atlantique	Pas d'observation				
Chambre des Métiers	Pas d'observation				
CCI	Commune de St Jo : sur l'ajout du linéaire sur la rue Pauline Kergomard et considérant qu'un linéaire commercial doit s'appliquer uniquement sur des pôles à forte commercialité et proposant une offre commerciale déjà dense, nous ne préconisons pas d'élargir le linéaire sur cet axe. En effet, la rue Pauline Kergomard accueille aujourd'hui très peu d'activités économiques, à l'exception de la poste, d'une banque et d'un artisan et se destine essentiellement au résidentiel.	Saint Joachim	NON	Cette évolution vise à renforcer la présence des activités dans la centralité de la commune. Mettre en place un linéaire commercial permettra de rendre cohérente la rue avec la politique volontariste des élus pour redynamiser le centre bourg qui actuellement connait un regain en offre de commerce et de services.	
	Commune de SADE : Nous préconisons cependant de ne pas étendre forcément ce linéaire à l'Est de la place de l'église dans la continuité de la rue de la Chapelle où l'unique cellule commerciale connaît aujourd'hui une mutation en habitat.	Saint-André des Eaux	NON	Cette évolution vise à renforcer la présence des activités dans la centralité de la commune.	
	Commune de St Joachim : ajustement du zonage pour permettre l'extension de la zone artisanale, Zone limitrophe de la RD 50. Il est prévu un aménagement complémentaire en voie douce. Il conviendra de s'assurer auprès du service aménagement de la délégation de Saint-Nazaire que la création de nouveaux accès sera possible	Saint-Joachim	Hors objet de la procédure de la procédure de modification n°2	La CARENE prend note de cette demande qui sera à prendre en compte en phase opérationnelle.	

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860-DE

Département	Emplacement réservé n°167 pour la réalisation de cheminements doux et de liaisons cyclables : enjeu de sécurité avec le giratoire (problème de visibilité. Cette rue (voie communale 201 dite d'Avrillac) devait en accord avec la mairie passée en sens unique mais n'a pas encore été mis en oeuvre	Saint-André des Eaux	Hors objet de la procédure de la procédure de modification n°2	La CARENE prend note de cette demande qui sera à prendre en compte en phase opérationnelle.	
	OAP du Parc d'Armor et Blanche Couronne sont limitrophes avec des routes départementales. Leur mise en œuvre devra être faite en concertation avec le département	Pornichet et Saint-André des Eaux	Hors objet de la procédure de la procédure de modification n°2	La CARENE prend note de cette demande qui sera à prendre en compte en phase opérationnelle.	
	Chateauloup : Limitrophe avec la RD 47A, le département devra valider le principe d'un aménagement cyclable en tenant compte des enjeux environnementaux, notamment relatis aux busages en faveurs des aménagements cyclables	Saint-André des Eaux	Hors objet de la procédure de la procédure de modification n°2	La CARENE prend note de cette demande qui sera à prendre en compte en phase opérationnelle.	
	Ouverture à l'urbanisation de Chateauloup : justification à compléter sur l'aspect environnemental (fonctionnalité de la zone humide, ERC) besoin de logement, revoir le curseur de logements sociaux	Saint-André des Eaux	OUI	La justification des besoins sera renforcée dans la notice explicative et dans l'actualisation de l'évaluation environnementale.	Evalutation environnementale
	ER n°167 : analyse des incidences d'une description de la méthodologie ayant conduit à la détermination de la zone humide et de sa fonctionnalité Scénario d'aménagement retenu	Saint-André des Eaux	OUI	L'analyse des incidences sur les zones humides sera renforcée dans l'actualisation de l'évaluation environnementale.	Evalutation environnementale
	Réduction EBC	Saint-Nazaire et Pornichet	OUI	Cette demande n'étant pas une erreur matérielle, elle ne peut donc pas être traitée dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun. Cet de fait est précisé dans la notice explicative de la procédure,	
	Réduction des zones agricoles et naturelles	Saint-André des Eaux et Saint-Joachim	OUI	Cette demande n'étant pas une erreur matérielle, elle ne peut donc pas être traitée dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.Cet de fait est précisé dans la notice explicative de la procédure.	
	Travail de recensement sur les arbres : n'a pas été communiquéainsi que les protections. Demande une traduction règlementaire	Saint-Nazaire	OUI	A noter que la liste exhaustive figure bien dans le dossier d'enquête publique au niveau de l'annexe au règlement écrit. De plus, l'identification des arbres renvoie aux règles édictées dans les dispoistions générales 2.2.2 Patrimoine naturel et oaysager	

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860-DE

	Village d'entreprise des 6 croix : demande d'autoriser l'installation de commerces de détail est contraire au SCOT	Donges	OUI	Cette demande étant incompatible avec les objectifs du SCoT, elle ne peut donc pas être traitée dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun. La notice explicative de la procédure est mise à jour en conséquence.	
	Projet de centrale photovoltaïque : l'ensemble des réseaux sensibles à l'eau devront être situés au-dessus de la cote de 3,60m NGF	Trignac	HORS SUJET	La CARENE prend note de cette demande qui sera à prendre en compte en phase opérationnelle.	
	Les règles relatives à la hauteur des constructions et des remblais nécessitent d'être clarifiés la notion de casier doit être éclaircie la notion des 30 cm nécessite un schéma plus explicite Une aire de stationnement ne peut être créée sans l'édification d'une construction correspondant à un garage. L'évolution de la règle doit être modifié. Remarques Annexes + bâti construit de manière résiliente en zone inondable		OUI	Cette évolutin vise à clarifier l'écriture de la règle pour une meilleure application en phase opérationnelle.	3_Reglement_ecrit > 3_1_Réglement écrit > Dispositions générales > 2.2.7.3 Atlas des Zones Inodables (AZI) Brière
	OAP : suppression de la notion de minimum des objectifs de construction de logement ; cette notion aurait davantage vocation à être conservée en inscrivant dans les dispositions générales des "objectifs programmatiques minimums"		OUI	Cette évolution vise à clarifier l'écriture de la règle pour une meilleure application en phase opérationnelle.	5_OAP > 5_2_OAP_sectorielles
	OAP modifié : récapitulatif de l'impact de ces changements sur les objectifs globaux du PLUi		OUI	La notice explicative sera renforcée sur les objectifs globaux du PLUi pour démontrer le respect des grands équilibres.	
	Règlement de coefficient de biotope : effacement de la règle pour les annexes ; un critère dérogatoire d'absence de solutions techniques avérés serait plus pertinent		NON	Le sujet du coefficient de biotope mérite d'être traité de façon globale. La CARENE prend note de cette demande qui sera traitée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi.	
	L'autorisation de piscine en Nj est de nature à générer un impact paysager		OUI	L'évolution de la règle sera renforcée de façon à limiter les impacts paysagers.	3_Reglement_ecrit > 3_1_Réglement écrit > Règlement zone Nj
	Autoriser la transformation des annexes de type garage en logement n'apparait pas fondé dans les secteurs ayant des difficultés de gestion de stationnement		OUI	L'évolution de la règle sera renforcée de façon à limiter les impacts en termes de report de stationnement sur l'espace public.	3_Reglement_ecrit > 3_1_Réglement écrit
DDTM	Interdiction des toitures à 4 pans doit reposer sur des critères liés aux caractéristiques typo-morphologiques du bâti et non aux limites administartives Même chose pour les clôtures et les conditions de collectes des déchets		La commune de Saint-Joachim maintient sa demande. La commune de Montoir de Bretagne retire sa demande.	L'évolution de la règle est justifiée quant au contexte géographique et aux caractéristiques morphologiques du bâti de la commune de Saint-Joachim.	3_Reglement_ecrit > 3_1_Réglement écrit > Règlement zone UI

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D20230008610-DE

La nécessité de végétaliser les axes est évoquée mais ne semble pas trouver une traduction dans les pièces présentées	Saint-Nazaire	HORS SUJET	La CARENE prend note de cette demande qui sera à prendre en compte en phase opérationnelle. La notion de végétalisation des axes, ce travail sera opéré dans le cadre des choix opérationnels du projet hélYce, le PLUi n'a pas d'outil et n'est pas pertinent pour imposer des choses précises sur la végétalisation des axes. Une des traductions a quand même été d'augmenter le % de pleine terre sur le quartier de Saint-Marc, avec une règle spécifique sur un périmètre spécifique (cf périmètre Avenue de Saint-Nazaire). De plus, les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques devront être composées de pleine terre excepté pour les accès nécessaires au projet, les terrasses et les aires de présentation des ordures ménagères. Ces espaces de pleine terre devront recevoir des plantations. Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Les arbres existants doivent être de préférence maintenus, à défaut ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement du projet.	
Le surdimensionnement des voiries n'apparaît pas dans le diagnostic de l'étude de ces axes : incohérence entre le développement des TC et modes actifs et l'argument justifiant les implantations en recul des nouvelles constructions		NON	Le sujet du coefficient de biotope mérite d'être traité de façon globale. Le surdimensionnement permettra d'intégrer les voies de bus, les voies piétonnes et vélos. Enfin, en lien avec ce supposé surdimensionnement des voiries ils évoquent que la règle imposant un recul des constructions le long des axes est contradictoire. Or ce n'est pas le cas, puisque c'est justement ce recul imposé et le fait d'imposer dans ce recul des espaces de pleines terres plantés qui vont permettre la végétalisation des pourtours de l'axe qui sera difficile sur l'axe lui-même compte tenu qu'il faut faire passer tous les modes de déplacements.	

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860-DE

	La justification des évolutions apportées dans le règlement apparaît inaboutie, pas de philosophie PLUi		OUI	La CARENE prend note de ces remarques dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi.	
	Pas de précisions sur les emplacements réservés sur leur localisation, leur nom		OUI	La liste exhaustive figurerait bien dans le dossier d'enquête publique et figurera dans le dossier approuvé au niveau du dossier de règlement graphique	
	Même réflexion sur les chettes et les chaumières		OUI	La liste exhaustive des chaumières figurait bien dans le dossier d'enquête publique et figurera dans le dossier approuvé au niveau de l'annexe au reglement écrit. A noter que les chettes sont présentes uniquement sur la commune de Saint-Joachim.	
	La MRAe recommande de compléter le chapitre sur l'articulation avec l'ensemble des plans et programmes y compris ceux n'ayant pas évolué depuis l'approbation du PLUi en présentant les orientations pertinentes de ces plans et programmes et la façon dont le projet de modification n°2 inscrit l'ensemble du PLUi dans ces nouveaux cadres.		HORS SUJET	L'évaluation environnementale de la modification et l'analyse quant à l'articulation avec les documents cadres portent uniquement sur les objets de la procédure de modification et comprend une mise à jour des documents cadres ayant évolué depuis l'approbation du PLUi. Cette remarque n'amènera pas de modification de l'évaluation environnementale.	
	Concernant les enjeux principaux de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier ainsi que de la préservation de la ressource en eau et de la biodiversité, un rappel des incidences potentielles du PLUi en vigueur et des principales mesures d'évitement et de réduction qu'il contient est attendu.		OUI	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi.	Evaluation environnementale
	Un bilan des constructions et de l'urbanisation nouvelle depuis l'approbation du PLUi ainsi que des possibilités de construction encore disponibles à l'échelle communale et intercommunale est ainsi nécessaire. La MRAe rappelle que la modification n°2 du PLUi doit présenter les alternatives envisagées aux ouvertures à l'urbanisation et tenir compte des possibilités nouvelles de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante apportées par celle-ci.		OUI	L'analyse sera renforcée concernant le site de Chateauloup dans les limites des données disponibles en matière de scénarii d'aménagement sur les secteurs concernés. L'analyse renforcera le lien entre le scénario initial et celui finalement retenu. L'analyse sera renforcée concernant le site de Chateauloup et du village d'Ermur dans les limites des données disponibles en matière de scénarii d'aménagement sur les secteurs concernés. L'analyse renforcera le lien entre le scénario initial et celui finalement retenu.	Evaluation environnementale

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860-DE

MRAE	La MRAe rappelle que les réductions d'espaces boisés classés, de zones agricoles ou naturelles ne peuvent faire l'objet d'une procédure de modification.		OUI	Ces demandes ne pouvant être considérées comme des erreurs matérielles, elles ne pevent donc pas être traitées dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun et sont donc rétirée de la présente procédure	
	La MRAe recommande de compléter, dans le rapport d'évaluation environnementale, les données manquantes dans le tableau d'analyse des composantes de la modification n°2 du PLUi afin d'en garantir son exhaustivité.		OUI	Le rapport d'évaluation environnementale sera corrigé/complété sur ce point.	Evaluation environnementale
	il serait souhaitable, au regard du caractère structurant de la réflexion conduite et des évolutions prévues au projet de modification n°2 au titre des possibilités d'évolutions urbaines ouvertes le long de quatre axes structurant à Saint-Nazaire, d'envisager un suivi des constructions dans le périmètre de ces quatre axes structurants.		OUI/NON	Prise en compte de cette demande dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi	Evaluation environnementale
	La MRAe recommande de rappeler, à l'échelle du PLUi dans son ensemble et à celle des OAP et du règlement graphique modifiés la consommation d'espaces agricoles et l'artificialisation qui seront permis par le projet de modification n°2 au regard de l'état initial de l'environnement. Une évaluation même sommaire de la diminution de la capacité de stockage de carbone dans les sols est aussi attendue.		OUI	L'enjeu de stockage carbone est pris en compte dans l'évaluation environnementale et analysé pour chaque objet. Un lien est fait concernant toutes les mesures prises en faveur du stockage carbone. Compte-tenu des données disponibles et la limite de leur fiabilité quant à un calcul de capacité de stockage carbone, un complément qualitatif (et non quantitatif) est apporté sur ce point de manière globale dans l'évaluation environnementale	Evaluation environnementale
	La MRAe recommande de réaliser une évaluation sommaire des possibilités de constructions nouvelles en densification qui seront permises par le projet de modification n°2.		OUI	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi. Eévaluation effectuée pour justifier de l'ouverture à l'urbanisation de Chateauloup	Evaluation environnementale
	La MRAe recommande de compléter la prise en compte des zones humides avec une description, dans les secteurs susceptibles d'être particulièrement touchés par le PLUi (OAP, emplacements réservés), de leur aire d'alimentation et de leurs fonctionnalités et avec une analyse des incidences à ces niveaux afin de vérifier leur pérennité.		OUI	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. L'analyse des incidences sur les zones humides sera renforcée dans l'actualisation de l'évaluation environnementale.	Evaluation environnementale
	La MRAe recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale avec les éléments précis relevant de l'analyse de l'état initial de l'environnement et de l'application de la démarche éviter – réduire – compenser (ERC) en matière de biodiversité en particulier pour le site de Châteauloup.		OUI	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi.	Evaluation environnementale

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D20230008610-DE

	La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences avec une estimation quantitative des constructions en zones inondables susceptibles d'être autorisées à l'échéance du PLUi.		OUI	L'évaluation environnementale est complétée par un tableau confrontant Gisements du PLUi et risque inondation par communes de la CARENE, ce qui permet d'estimer le nombre de gisements concernés l'AZI Brière	Evaluation environnementale
	La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale avec une évaluation paysagère qualitative de l'augmentation de l'épannelage sur le front bâti du boulevard Albert 1er à Saint-Nazaire ; au besoin, des mesures de réduction complémentaire des incidences seraient à prévoir.		OUI	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. L'analyse des incidences paysagères sera renforcée dans l'actualisation de l'évaluation environnementale.	Evaluation environnementale
	Par ailleurs, de nouvelles possibilités de construction d'extensions, d'annexes et de piscines ainsi que dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, de réhabilitation ou de rénovation sont prévues au sein des zones à vocation résidentielle ou d'équipements inscrites dans le périmètre de l'atlas des zones inondables (AZI) de l'estuaire de la Loire. Selon le dossier, ces dispositions sont susceptibles de réduire l'écoulement des eaux à terme et d'accroître le nombre d'habitants exposés dans la zone. Il considère toutefois que ces habitants seront mieux protégées au regard des dispositions réglementaires prévues (prise en compte du niveau Xynthia + 20 cm pour le niveau fonctionnel du bâtiment et les équipements, création d'un espace refuge, etc.). Il conclut à un niveau d'incidences réduit. Là encore, une évaluation quantitative devrait permettre de confirmer ou d'infirmer cette appréciation qui ne repose pas sur des bases solides.		NON	Impossibilité technique. En l'état de la connaissance relative au risque inondation traduite reglementairement dans le PLUi, à l'échelle du territoire, la donnée AZI Brière ne se superposent pas avec la donnée actuelle Xynthia +20 cm. A date, il est impossible de croiser les 2.	

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860-DE

N°	Nom du déposant	Commune	Synthèse de la demande	Réponse de la CARENE / Commune concernée dans le cadre du mémoire en réponse suite à la clôture de l'enquête publique	Prise en compte de la demande	Commentaires	Pièce(s) du PLUi modifiée(s)
E 1	CARENE	CARENE	Courrier de la CARENE par lequel il est demandé au commissaire enquêteur de verser au dossier les points d'évolution à retirer (suite aux avis de la MRAe et de la DDTM) qui ne peuvent pas rentrer dans le champ procédural de la modification de droit commun.	La CARENE confirme que les objets suivants seront retirés dans le cadre de l'approbation du projet de modification n°2 au motif d'une irrégularité de procédure.	OUI	Les points d'évolution suivants seront retirés dans le dossier car n'entrant pas dans le champ procédural de la modification de droit commun ou au regard d'une incompatibilité au SCoT : - Sur la commune de Saint-Joachim, le changement de zonage naturel NJ en zonage constructible Ulb d'un secteur de jardin non construit sur l'Ile de Fédrun et d'une parcelle au sud de la commune ; - Sur la commune de Saint-André des Eaux, le passage d'un zonage NA1 en AA1b de parcelles construites mais boisées le long de la route de Tréhé ; - Sur la commune de Saint-Nazaire, la suppression de l'Espace boisé classé de la haie au niveau du secteur de Brais ; - Sur la commune de Pornichet, la suppression d'un bâtiment considéré comme « patrimoine de l'agglomération » ; - Sur la commune de Pornichet, la suppression de l'Espace boisé classé concernant les arbres du parking paysager ; - Sur la commune de Donges, le projet de changement de zonage sur le secteur des Six-Croix à Donges pour permettre du commerce de détail.	
E 2	ELAIN Cathy	Donges	La déposante souhaite réaliser une extension de sa maison. Actuellement, le PLUi lui permet de la réaliser dans la bande de constructibilité de 5 à 15m sur laquelle se trouve sa maison. Elle demande l'autorisation de réaliser cette extension à l'arrière de sa maison. A priori, le règlement écrit modifié le permet.	L'un des objets de la modification n° 2 du PLUi est d'assouplir les règles d'implantation des extensions des constructions existantes, notamment en zone agricole AA1a, cas soulevé par Madame EVAIN. Le règlement écrit en zone AAa1, NA1 et UHA3 est modifié en ce sens : « Les nouvelles constructions (hors annexes et piscines) doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres comptée à partir de l'alignement ». • lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée selon les besoins du projet "	OUI	Prise en compte de la demande dans le sens où les nouvelles règles du PLUi autoriseraient ce type projet.	
@3	LE GUILLY Alain	Saint-André des Eaux	Le déposant demeurant 5 rue de Ropanne à Saint-André des Eaux, à proximité immédiate de l'OAP « Pré Allain » souhaiterait que le périmètre de retrait au nord-Ouest de l'OAP soit un peu plus important.	Le périmètre de l'OAP est maintenu. La commune veillera, lors de l'élaboration du projet avec l'aménageur, à la prise en compte du bâti existant en cherchant à éviter les nuisances liées à une proximité trop proche des futures constructions.	NON		
E 7	DORE Alain (PROSIMAR)	Pornichet	Demande de prolongation d'enquête par des associations pour un meilleur recouvrement avec les vacances scolaires.	Au regard de la faible mobilisation lors de l'enquête publique, la CARENE en accord avec le Commissaire enquêteur n'a pas jugé opportun de prolonger la période d'enquête. De plus, les dates d'enquête publique ont permis de recouvrir la première semaine des vacances scolaires.	NON		
R 8	LEGEAIS Béatrice (Pornichet Environnement Patrimoine)	Pornichet	La déposante Béatrice LEGEAIS comprend la nécessité de créer des logements mais attire l'attention sur la très forte densification à proximité des zones inondables. -la plupart des constructions auront lieu autour de l'hippodrome plusieurs fois inondé en hiver (c'est un ancien marais) -entre les OAP Parc d'Armor, Leroy Plaisance, Ermur et pré de l'étang, les risques d'inondation du secteur sont importants -L'OAP parc d'Armor prend en compte les zones humides et prévoit une hauteur supplémentaire des collectifs, pour autant le nombre de logements et de voitures ne baisse pas. Il est regrettable que cette zone inondable fasse l'objet d'une forte urbanisation. Intégration de l'existant: -Il est difficile d'évaluer précisément le nombre de logements pour chaque opération. Leur nombre à l'hectare n'est pas explicite. -L'évaluation ENV souligne le manque d'harmonie architecturale entre les hauteurs des futurs bâtiments (R+3+C) et les maisons existantes. -il est souhaité que l'avenue de l'hippodrome et l'avenue de St Sébastien très fortement densifiées fassent l'objet d'une étude exigeante sur le plan architectural et que les hauteurs des collectifs soient limitées -porter à 30% le nombre de logements sociaux est apprécié ainsi que l'incitation des promoteurs à créer des résidences avec des logements plus grands (T3 et T4) -un emplacement réservé est prévu dans l'impasse des verts luisants pour des mobilités douces cela implique-t-il d'exproprier et de détruire la maison en fin d'impasse ? -l'extension du périmètre de densification de l'avenue Cavaro a également été évoquée : où en est la concertation ?	Demande impliquant d'apporter des éléments de clarification qui sont développés ci-dessous. Sur la prise en compte du risque d'inondation dans les secteurs à projet : De manière générale, la modification n°2 prend en compte le risque inondation et maintient les enjeux et objectifs inscrits dans les OAP, les règlements de zone et le zonage d'assainissement des eaux pluviales, objectifs qui consistent à améliorer la situation hydraulique des parties urbanisées sur le secteur de l'hippodrome en exigeant une limitation de l'imperméabilisation au strict nécessaire, l'emploi de matériaux perméables, le stockage et la régulation à la parcelle des EP (bassins de rétention enterrés, noues de stockage avec dispositif de surverse). Concernant plus précisément les OAP suivantes : L'OAP Leroy Plaisance : les objets de la modification n°2 du PLUi sont de réduire le périmètre opérationnel du secteur 2 pour conserver une grande partie des maisons existantes le long de l'avenue de Saint-Sébastien (diminution de 0,6 ha environ), la densité de logements attendue passe à 120 lgts/ha pour programmer une opération d'environ 90 logements dont 30% de logements sociaux, densité qui est cohérente avec les densités existantes sur le secteur avec notamment les 2 collectifs existants de chaque côté du site variant entre 133 et 176 lgts/ha. Pour autant, les coefficients d'emprise au sol des constructions, de traitement en espace de pleine terre et de biotope de la zone UBa2 ne sont pas modifiés et l'obligation de réaliser une rétention des eaux pluviales à la parcelle est maintenue sur la base d'une crue centennale et d'un débit de fuite maitrisé à 3L/S/ha. L'OAP Chemin des Près de l'Etang : l'objet de la modification n°2 est la relocalisation de l'aire de camping-car à l'entrée du site au lieu et place du parking existant. La programmation en logement n'est pas modifiée (densité de 20 lgts/ha maintenue). De plus, l'aménagement de l'aire de camping-car devra respecter l'annexe 6 du règlement écrit du PLUi sur les zones inondables à Pornichet (visant à ne pas aggraver le risque d'inondation, à ne pas perturber le bon écoulement des eaux et à assurer la sécurité des personnes) et répondre à l'obligation de réaliser une rétention des eaux pluviales à la parcelle sur la base d'une crue centennale et d'un débit de fuite maitrisé à 3L/S/ha L'OAP du Parc d'Armor : l'objectif de la modification n°2 est d'intégrer dans l'OAP les enjeux environnementaux identifiés sur le site dans le cadre des dossiers loi sur l'eau et études faunes flores en cours. L'OAP est mise à jour pour identifier les 3 zones humides recensées sur le site et intégrer l'enjeu de leur préservation en réduisant l'emprise au sol des constructions (démarche ERC). Par ailleurs, l'obligation de production de logements sociaux est passée de 20% à 30%. Pour maintenir l'équilibre financier de l'opération et garantir sa réalisation, les hauteurs sont modifiées pour permettre un étage de plus. Pour autant, les enjeux de sécurisation hydraulique du site sont quant à eux maintenus et ont fait l'objet d'une convention de PUP avec les deux aménageurs concernés pour la réalisation des équipements publics suivants : remplacement de la canalisation d'eaux pluviales existante entre le bassin de rétention de Rochalotet et le ruisseau à ciel ouvert (passage en diamètre 1000mm), création d'une antenne en diamètre 600mm à l'arrière de la zone d'habitation de l'allée des Digitales jusqu'au ruisseau à ciel ouvert permettant l'écoulement d'un secteur en contre pente, confortement du ruisseau à ciel ouvert sur le secteur du Parc d'Armor Bas, maintien du débit de fuite sortant à 3l/s/ha pour la canalisation en place sous l'avenue du Baulois, captage des eaux pluviales de l'avenue des Prêles sur un collecteur à créer par la CARENE à partir de la canalisation existante sous l'avenue Camille Flammarion. Pour réduire l'impact des futurs immeubles R+3+A/C sur les lotissements pavillonnaires existants, il est identifié dans l'OAP un traitement adapté des espaces transitoires en créant notamment une lisière paysagère (en complément du recul déjà imposé par la présence d'une zone humide).	NON	Non prise en compte dans le sens où cette observation a fait l'objet de clarifications et ne nécessite donc pas de modification du PLUi.	

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860-DE

C 10	M. &Mme MAHE	Saint Joachim	M.& Mme MAHE sont propriétaires de 3 parcelles C n°1005, 1006 et 1007 situées sur l'île de la Lande à Saint Joachim. Cette unité foncière est en fait constituée de 2 bandes de terrain d'environ 10m de large. Un terrain sur les deux est constructible. En 2016 l'ensemble des parcelles était constructible et ce n'est plus le cas, depuis l'approbation du PLUi en 2020. Ils considèrent ce changement de zonage comme étant une erreur matérielle car ce terrain serait considéré en zone humide alors que le niveau d'eau n'a jamais dépassé celui de la zone des marais située à proximité. Ils souhaitent que cette erreur soit corrigée et que le terrain redevienne constructible ?	La demande ne pas peut être considérée comme une erreur matérielle et nécessiterait une procédure de révision générale du PLUi pour envisager un changement de zonage de N en U, pour laquelle l'intérêt général sera difficile à démontrer.	NON		
C 11	M. &Mme MAHE	Saint Joachim	Cette contribution est en fait la pièce jointe à l'observation précédente C10 de M. & Mme MAHE. L'ancienne Maire de Saint Joachim (2008-2020) atteste que les 3 parcelles ne sont pas en zone inondable. La constructibilité de ces parcelles a été notifiée dans le plan cadastral (annexe du PLU) en 2015-2016.				
@ 14	M. CHAUSSE Michel (Sauvegarde et Protection de la Corniche Nazairienne et de son Environnement)	Saint-Nazaire	M. Michel CHAUSSE, président de l'association a déposé une contribution portant sur plusieurs documents du PLUi dont : A) Application et intégration des modifications antérieures B) Document 6.5 " Cartes bruit" C) Document "Modifications apportées au règlement graphique et OAP » D) Document "Modifications apportées au règlement écrit" E) Document "Evaluation environnementale ». NB : Cette contribution portant sur de nombreux détails relatifs aux documents énumérés ci-dessus, doit être traitée à partir de sa version intégrale en pièce jointe.	Demande impliquant d'apporter des éléments de clarification qui sont développés ci-dessous en annexe 2. Sur les demandes particulières : non prise en compte mise à part l'observation portant sur la référence cadastrale YL 102	NON exceptée une demande	Non prise en compte dans le sens où cette observation a fait l'objet de clarifications spécifiques et ne nécessite donc pas de modification du PLUi. La notice explicative sera modifiée pour préciser que l'évolution porte également sur la parcelle YL 71.	
C 15	Indivision GAUTIER NOBLETZ LALANDE	Pornichet	L'indivision GAUTIER NOBLETZ LALANDE est propriétaire de la parcelle M132 sur laquelle un bâtiment était prévu, classé "Patrimoine traditionnel rural". Cette disposition n'a pas été maintenue par le PLUi. Le rétablissement de cette disposition est demandé ? Par ailleurs la parcelle M182 a été divisée en M 2092 sur laquelle il y a une maison neuve et en M 2091 qui comporte un autre bâti dont il est demandé de le classer en " patrimoine traditionnel rural" pour y réaliser un autre logement ?	Cette demande sera expertisée dans le cadre d'une prochaine évolution prochaine du PLUi portant sur le patrimoine bâti à l'échelle de la CARENE.	NON	Dans un souci d'approche globale, il est précisé que la dimension patrimoniale du document d'urbanisme fera l'objet d'une remise à plat ultérieure en vue notamment de corriger les incohérences constatées sur plusieurs pièces du PLUi.	
C 16	Indivision GAUTIER NOBLETZ LALANDE	Pornichet					
E 4	Mme CHELET GEFFROY	Pornichet	Madame CHELET est propriétaire de 4 parcelles constructibles (91-92-134-135) au village des Forges à Pornichet. Elle est fortement sollicitée pour un programme de logements à des fins de mixité sociale. Elle estime que d'autres parcelles dont la B 274 de 2000 m2 qui lui appartient, associée à des parcelles attenantes route de Mahuit pourrait répondre au besoin ? Très attachée à l'esprit de ce village où elle vit, elle souhaiterait pouvoir disposer librement des parcelles 134 et 135, séparées par le chemin du Courtil Charlot. Elle attend d'être clairement informée sur sa situation personnelle ?	Demande impliquant d'apporter des éléments de clarification qui sont développés ci-dessous. Sur les demandes particulières : non prise en compte. La parcelle BE 274 est classée en zone AA1a dans le PLUi. Il ne peut être répondu favorablement au changement de zonage en 2AU conformément aux objectifs de limitation de consommation d'espace identifiés dans le SCot et le PADD du PLUi et désormais imposés par la loi Climat et Résilience. Concernant la demande d'évolution des parcelles BC 134 et 135, il est rappelé que celles-ci sont classées en zone UHA1 dans le PLUi, la parcelle BC 135 fait partie intégrante d'un périmètre de densification plus important et ayant vocation à recevoir une opération de logements dont de logements sociaux. Ce site est également mobilisé en partie dans le PLH 2022-2027 pour la réalisation par la commune d'environ 40 logements dont 85% mini de logements sociaux. Par conséquent, il est proposé d'étudier cette demande dans le cadre de la modification n°3 du PLUi avec la mise en place d'une OAP globale pouvant être réalisée par tranche.	NON	Non prise en compte dans le sens où cette observation a fait l'objet de clarifications et ne nécessite donc pas de modification du PLUi.	
R18	M. RICHARD Jerry	Montoir de Bretagne	Monsieur RICHARD Jerry est propriétaire de 3 parcelles (AR 95, 97, 100) en UBA1 à Montoir de Bretagne. Il demande la possibilité de construire un garage sur l'une des parcelles ? Il se réfère au document de modification du règlement écrit (page 14/48) qui l'autoriserait à construire ?	La modification n°2 vient préciser que : Dans les secteurs urbanisés concernés par l'aléa inondation Estuaire, dans les zones d'habitat UAc2 et UBa1, ainsi que dans la zone d'équipement UQa2), les extensions, les annexes et les piscines sont autorisées, ainsi que la réhabilitation, la rénovation et le renouvellement urbain sous réserve que : • le premier niveau fonctionnel des bâtiments liés à leur exploitation soit positionné a minima au-dessus de 4,36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres) ; • dans la limite du possible (technique et viabilité économique), les compteurs, les fluides dangereux… soit tous les éléments qui présentent un risque face à l'aléa ou qui entraîneraient des pollutions, soient installés au-dessus de la cote de 4.36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres) ; • toutes les mesures soient prises pour réduire au maximum les impacts sur l'écoulement des eaux ; • leur conception permette la vulnérabilité la plus faible possible au risque (surélévation des éléments vulnérables…), afin de faciliter un retour à la normale rapide après la submersion ; • soit créé un espace refuge dans le cas de nouvelles constructions ou de réhabilitation et rénovation de constructions existantes, s'il n'existe pas préalablement au sein de la construction ; • la création d'" établissements sensibles" (au sens du PPRL) est interdite. Dans les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa fort (Xynthia + 20 cm soit 4,36m IGN69), toutes nouvelles constructions sont interdites.	OUI	Prise en compte de la demande dans le sens où les nouvelles règles du PLUi autoriseraient ce type de projet.	
C19	M. OTT Didier	Pornichet	Monsieur Didier OTT s'interroge sur le fait que "le pétitionnaire devra réaliser une étude de sol" dans le cadre de l'OAP 21. Il constate que la partie Sud en pointe, est utilisée comme décharge d'une société privée de travaux publics. Par ailleurs les services communaux font de la rétention d'information sur les activités autorisées sur le terrain. Il craint un impact sur les sols et les eaux souterraines. Il souhaiterait que les émetteurs de pollution soient chargés de remettre le terrain dans son état initial. En conséquence, il demande qu'au-delà de l'étude de sol, les eaux souterraines soient analysées afin que les propriétaires des parcelles riveraines soient informés, notamment pour préserver les eaux des puits privés.	Demande impliquant d'apporter des éléments de clarification qui sont développés ci-dessous. La modification n°2 du PLUi a pour objet de faire évoluer la destination du site, initialement destinée à recevoir un équipement public et une aire de camping-car, pour envisager la réalisation d'une opération de logements dont de logements sociaux et participer ainsi aux objectifs de production du PLH. L'enjeu de l'OAP ainsi modifiée est bien de prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le site et de rappeler qu'une étude de sols devra être réalisée préalablement avant tout aménagement définitif du site. L'usage actuel du site est temporaire, il sert de zone de chantier pour les travaux cœur de ville et front de mer en cours sous maitrise d'ouvrage communale. Il ne s'agit aucunement d'une décharge.	NON	Non prise en compte dans le sens où cette observation a fait l'objet de clarifications et ne nécessite donc pas de modification du PLUi.	
R21	M. GARNIER Marc-Xavier	Pornichet	M. GARNIER Marc-Xavier de Pornichet regrette que certaines OAP ne tiennent pas compte de l'historique de la ville et des risques. Celle du Parc d'Armor est susceptible d'être inondée. Le pré de l'Etang ou figure une zone de stationnement de camping et dont une partie est inondable est classée en 1AU. Le village d'Ermur dans sa partie basse (parcelles K 608,609,610) a servi de dépôt pendant des décennies et donc de matériaux polluants. Des zones sont classées en 2AU depuis plus de 15 ans, ce qui est très pénalisant pour les propriétaires qui ne peuvent pas profiter de leur jouissance de propriété.	Demande impliquant d'apporter des éléments de clarification qui sont développés ci-dessous. Concernant le risque inondation sur l'OAP Près de l'Etang et l'obligation d'une étude de sol pour l'OAP Village d'Ermur, se référer aux éléments de réponse développés ci-dessus (observations R8 et C19). Le classement en zone 2AU n'interdit pas les propriétaires de jouir de leurs biens. Il est rappelé que la commune ou la CARENE bénéficie d'un droit de préemption urbain renforcée sur ces zones	NON	Non prise en compte dans le sens où cette observation a fait l'objet de clarifications et ne nécessite donc pas de modification du PLUi.	
			L'association APSVP rappelle que l'OAP 30 avenue des Evens à Pornichet a nécessité le déclassement d'un Espace Boisé Classé. Depuis l'approbation du PLUI la mairie de Pornichet aurait annulé le projet d'OAP. La	Prise en compte de la demande. Cette évolution sera inscrite dans le cadre de l'approbation de la procédure de modification n°2. Le projet sur le bois des Evens a effectivement évolué depuis l'approbation du PLUi en		Cette demande intervenant à ce stade de la procédure ne peut être prise	

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860-DE

C20	Association APSVP Pornichet	Pornichet	commune a procédé à l'achat de la parcelle pour la convertir en parc public, tout en renonçant au projet immobilier prévu sur l'autre moitié de la parcelle. Pourquoi la modification n° 2 du PLUi ne prévoit pas l'annulation de l'OAP 30 ?	2020. La commune, désormais propriétaire du site, souhaite l'aménager entièrement en parc public afin de préserver la biodiversité et le couvert végétal en ville.	NON	en compte, la suppr… sera inscrite…	
C21	Association de « Protection du cadre de vie de Bonne Source » (Micheline CAMERA et Marc DOIZON)	Pornichet	L'association est en total désaccord avec les modifications apportées au règlement graphique du site de Prieux du Parc d'Armor de l'extension du périmètre de densification Cavaro et de l'intégration d'un plan de hauteur sur l'avenue de l'hippodrome qui impliquent une forte densification et un dépassement du nombre de logements. De même, les modifications apportées aux OAP (boulevard de Saint-Nazaire, Leroy Plaisance et Parc d'Armor) vont dans le sens d'une trop forte densification au détriment de la végétalisation du centre-ville et de ses abords.	Concernant la question des densités des secteurs à projet, se référer aux éléments de réponse développés plus bas sur la question Q2. Concernant l'objectif de préserver la nature en ville, il est rappelé le projet de parc public porté par la commune sur le bois des Evens en lieu et place du projet immobilier initial. Il est également rappelé que chaque opération de plus de 2 logements sur la commune doit faire l'objet d'une étude paysagère au titre de l'annexe 8 du règlement écrit du PLUi sur le protocole de préservation des arbres qui vise à conforter le couvert végétal existant.	NON	Non prise en compte dans le sens où cette observation a fait l'objet de clarifications et ne nécessite donc pas de modification du PLUi.	
@22	DORE Alain (PROSIMAR)	Pornichet	L'association PROSIMAR agit principalement sur le quartier Sainte-Marguerite. Elle réitère sa demande de prolongation d'enquête pendant deux semaines. Elle fait part de sa difficulté à consulter le dossier et du fait que la concertation préalable organisée en amont de l'enquête a été réduite à minima et s'est traduite par seulement 3 observations. Plusieurs sujets sont abordés : -les modifications apportées au règlement écrit - les modifications des OAP : il est préconisé que la totalité des OAP de Pornichet soit reconsidérée afin d'être en cohérence avec les PLH et de ramener le programme de construction à 130 logements par an maximum. -la suppression de l'OAP 30 et son classement en EBC sont revendiqués. Au bilan PROSIMAR est en désaccord avec beaucoup d'orientations de la modification n° 2 qui relèvent pour Pornichet d'adaptations à des opportunités de densification effrénée. NB : Cette contribution, portant sur de nombreux détails relatifs aux sujets énumérés ci-dessus, doit être traitée à partir de sa version intégrale en pièce jointe.	Demande impliquant d'apporter des éléments de clarification qui sont développés ci-dessous. Réponse apportée en annexe 3. .	NON	Non prise en compte dans le sens où cette observation a fait l'objet de clarifications spécifiques et ne nécessite donc pas de modification du PLUi. Par ailleurs, la commune Pornichet soutient la suppression de l'OAP 30 des Evens et la création de l'EBC , Mais cette demande intervenant à ce stade de la procédure ne peut être prise en compte, elle sera inscrite dans le cadre de la modification n°3 du PLUi.	
@23	DORE Alain (PROSIMAR)						
C 5	- Mme OGER Sophie - M&Mme BASMAYER frédéric - M&Mme LAGARDE Victor - M&Mme ERHRE Manfred et Véronique	Saint-Nazaire	Contribution hors sujet. La modification de droit commun n° 2 ne permet pas de traiter les changements de zonage.	Ces demandes sont hors champ d'application de la procédure de modification n°2 du PLUi qui est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme. Lesdites parcelles disposent d'un zonage A ou N leur conférant un caractère non constructible pour du logement. Les objectifs fixés par les politiques nationales en matière d'urbanisme sont de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels. Ainsi, il y a obligation de construire en priorité dans les centres-villes, les centres-bourgs et les villages, afin d'éviter un développement dispersé de l'habitat en milieu rural et stopper le « mitage ». De plus, le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Nantes-Saint Nazaire avec lequel le PLUi de la CARENE doit être compatible, a précisé les secteurs dans lesquels une constructibilité pouvait être envisagée en appliquant le principe de resserrage de l'enveloppe urbaine au plus près des parcelles déjà construites. Par conséquent, les parcelles citées n'ont pas pu être intégrée à l'enveloppe urbaine et recevoir un zonage U.	NON	Prise en compte de la demande dans le sens où les nouvelles règles du PLUi autoriseraient ce type de projet.	
C 6	Mme MORICE Marina	La Chapelle des Marais					
C 9	M. BERTHAUD Bernard	Saint-Nazaire					
C 12	M. BERIEAU Jean Emile	Pornichet					
C 13	SCI BETHANE M. &Mme POLLONO	Pornichet					
C17	M. MOEBUS Eric	Pornichet					

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

NOTE DE SYNTHESE ANNEXEE A LA DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 04 AVRIL 2023 APPROUVANT LA MODFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA CARENE

L'intégralité du dossier annexé à la délibération d'approbation est consultable au service des Assemblées.

Sommaire

1. Cadre réglementaire 2
1.1 Procédure 2
1.2 Evaluation environnementale 2
2. Evolutions envisagées dans le cadre de la procédure 3
2.1 Objets 3
2.2 Synthèse de modifications 3
2.2.1 Corrections d'erreurs matérielles 3
2.2.2 Modifications apportées aux annexes 4
2.2.3 Modifications apportées au règlement graphique 4
2.2.4 Modifications apportées au règlement écrit 5
2.2.5 Modifications apportées aux OAP 7
2.2.6 Prise en compte de l'étude portant sur les axes structurants de la ville de Saint-Nazaire 7
2.2.7 Evolution des superficies par type de zone 7
2.2.8 Les pièces du PLUi modifiées 8
3. La consultation de la MRAe, des PPA et des Communes 8
4. Le déroulement de l'enquête publique 11
5. Réponses aux avis émis par les PPA, les Communes et le public au cours de l'enquête publique 11
5.1 Réponses apportées aux observations formulées par les PPA 11
Conformément au tableau joint en annexe de la délibération, des réponses ont été apportées ; la majorité des demandes a été prise en compte ; pour les autres, des justifications étayées ont été apportées. 11
5.2 Réponses apportées aux observations formulées par les Communes 11
5.3 Réponses apportées aux observations formulées pendant l'enquête 12
5.4 Rapport et conclusions du commissaire enquêteur 12

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

1. Cadre réglementaire

La CARENE est une Communauté d'Agglomération qui exerce les compétences en matière de planification depuis le 17 novembre 2015 sur le territoire des 10 Communes qui la compose. Un Plan Local d'Urbanisme a été élaboré à l'échelle intercommunale et approuvé le 04 février 2020. Il se substitue aux documents d'urbanisme préexistants sur chaque Commune (POS, PLU, Carte Communale…), les autorisations d'urbanisme sont désormais instruites au regard des nouvelles règles du PLUi.
Depuis, il a fait l'objet de différentes évolutions :

- une procédure de modification simplifiée n°1, approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2021 ;
- une procédure de modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil communautaire en date du 1er février 2022 ;
- quatre procédures de mises à jour, effectuées par arrêtés en date des 09 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021 et 14 décembre 2021.

1.1 Procédure

La présente évolution s'inscrit dans le champ de modification du PLU dite « de droit commun », prévue aux articles L153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Elle peut être utilisée dans la mesure où les modifications apportées au dossier :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas 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 nuisance ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Et lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (Article L 153-38 du Code de l'Urbanisme). Tel a été le cas par la délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2021.

La CARENE a donc prescrit, par délibération n°2021.00128 en date du 29 juin 2021 et par arrêté n° 2022.00002 en date du 25 janvier 2022, cette modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE.

1.2 Evaluation environnementale

Dans le cadre de cette procédure et au préalable, le dossier a été transmis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour un examen au cas au cas. Par décision n°2021DKPDL89 / PDL-2021-5739 en date du 08 décembre 2021, la MRAe a décidé de soumettre cette procédure de modification à évaluation environnementale.

L'actualisation de l'évaluation environnementale a été réalisée par le bureau d'études EVEN Conseils et a permis d'évaluer les conséquences des évolutions envisagées sur les différents sites concernés. Un dossier a été transmis

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

à la consultation de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale qui a émis un avis en date du 24 octobre 2022 avec un certain nombre de remarques et d'observation spécifiques.

Par ailleurs, l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme prévoit que sont soumises à concertation préalable les procédures de modification d'un PLUi soumises à évaluation environnementale. Une période de concertation préalable du public s'est donc tenue du 16 février au 30 mars 2022. Le bilan en a été arrêté lors du Conseil communautaire du 28 juin 2022 et a conclu que les 3 observations et propositions recueillies ne nécessitant pas de réponse spécifique de la part de la CARENE, la procédure pouvait être poursuivie.

2. Evolutions envisagées dans le cadre de la procédure

2.1 Objets

Les objets de la présente modification sont de :

- Rectifier des erreurs matérielles manifestes sur différentes pièces règlementaires du PLUi notamment sur le règlement écrit, le règlement graphique, le document « justification des choix », le plan des servitudes ;
- Clarifier certaines notions du règlement et le rendre plus compréhensible (définitions du lexique, reformulations d'articles, etc.) ;
- Faire évoluer certaines dispositions réglementaires écrites ou graphiques (précisions, compléments, reformulation…) ;
- Créer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°57 Place de la Mairie sur la commune de Trignac et modifier les OAP suivantes pour ajuster des périmètres, des éléments de programmation ou les adapter pour tenir compte d'études :
    - Pour la Commune de Montoir-de-Bretagne, OAP n°55 L'Ormois ;
    - Pour la Commune de Pornichet, OAP n°15 Pré de l'Etang, OAP n°21 Village d'Ermur, OAP n°31 Parc d'Armor, OAP n°32 Leroy Plaisance, OAP n°36 Boulevard de Saint-Nazaire ;
    - Pour la Commune de Saint-André-des-Eaux, OAP n°1 Chateauloup, OAP n°2 Le Pré Allain, OAP n°4 La Cure, OAP n°6 ZAC Centre-bourg/Blanche Couronne, OAP n°8 Pré du Bourg, OAP n°10 La Garenne ;
    - Pour la Commune de Saint-Malo de Guersac, OAP n°44 Gagnerie du Boucha ;
    - Pour la Commune de Saint-Nazaire, OAP n°24 Sétraie, OAP n°38 Moulin du Pé ;
- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Châteauloup Ouest à Saint-André des Eaux pour répondre aux objectifs de production de logements sur la commune, sur un secteur déjà identifié au PLUi ;
- Intégrer les évolutions réglementaires suite à diverses études urbaines (Côte d'Amour, recensement d'arbres…).

2.2 Synthèse des modifications

Les évolutions envisagées sont de différents ordres et ont un impact sur les différentes pièces constitutives du PLUi.

2.2.1 Corrections d'erreurs matérielles

Il s'agit de « coquilles » constatées sur le :

- Règlement écrit (fautes d'orthographe, paragraphes répétés, etc) ;
- Règlement graphique au niveau du :

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

- Zonage ;
- patrimoine / patrimoine balnéaire ;
- stationnement ;
- OAP (inversion dans la numérotation).

2.2.2 Modifications apportées aux annexes

Des documents sont modifiés ou ajoutés suite à de nouveaux arrêtés préfectoraux (exemple : arrêtés de biotope).

2.2.3 Modifications apportées au règlement graphique

Elles portent sur le plan de zonage qui fait l'objet des évolutions suivantes :

- 24 Emplacements Réservés (dont 4 emplacements réservés flottants) créés pour divers motifs : création de cheminements doux, voie publique, transport combiné, espace public ;
- 51 emplacements réservés créés liés aux zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales (dont 44 emplacements réservés flottants) ;
- 4 emplacements réservés supprimés ;
- Patrimoine : clarification de l'identification du patrimoine en toit de chaume ;
- Linéaires commerciaux : création, suppression ou réduction ;
- Servitudes de mixité sociale (correction) ;
- Classement de nouveaux arbres ou haies ;
- Classement de chettes ;
- Ouverture à l'urbanisation du secteur de Chateauloup.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

2.2.4 Modifications apportées au règlement écrit

Partie du règlement	Articles concernés
Dispositions générales	- 1.1 Champ d'application territorial et portée juridique du règlement du PLUi - 1.3 Les différentes zones du PLUi - 2.1.4 Dispositions spécvifiques aux routes départementales - 2.2.2 Patrimoine naturel et paysager - 2.2.3 Patrimoine urbain et architectural - 2.2.3.2 Dispositions générales relatives aux patrimoines de l'agglomération estuarienne et industrielle, de marais, de campagne - 2.2.4 Dispositions relatives aux secteurs de patrimoine de chaumières - 2.2.6 Mixité sociale et fonctionnelle - 2.2.7.2 Aléas submersion marine dans les communes de Montoir-de-Bretagne et Trignac - 2.2.7.3 Atlas des Zones inondables (AZI) de Brière - 2.2.7.4 Atlas des zones inondables (AZI) Estuaire - 2.2.8 Périmètres particuliers - 2.3.2 Dispositions relatives aux lotissements - 2.3.4 Dispositions relatives à l'utilisation des chartes - 2.3.5 Réalisation de balcon en surplomb du domaine public - 2.3.8 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales - 2.3.8.4 Coefficient de biotope par surface - 2.3.9 Dispositions relatives au risque de mouvements de terrain par retrait-gonflement de sols argileux
Lexique	abri pour animaux, attique, césure, destinations et sous-destinations, emprise au sol, énergie renouvelable, extension, extension mesurée, garage, hauteur, hauteur maximale, limites séparatives, recul, voies publiques et privées, zone de refuge

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

Toutes les zones	- 2.1 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités interdites - 3.2.2 Caractéristiques architecturales des constructions - Toitures - 3.2.3. Traitement de clôtures - 3.3.1 Végétalisation des espaces verts - 4.1.2. Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets - 4.2.1 Assainissement des eaux usées
Zones UEa, NA1	1 Extrait du rapport de présentation
Zones UEe2, UEm, NJ, UA, UB, UI, UH, NA1	2.2 Destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions
Zone NA1	3.1.1 Emprise au sol et volumétrie des constructions
Zones UH	- 3.1.2 Bande cosntructible de 30m - 3.1.3.1Implantation par rapport aux limites latérales
Zones AA1, NA1, UHA3	- 3.1.2 Bande constructible de 15m
Zones UA, UB, UQ, UL, UH, AU	3.1.2 Implantations des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques
Zone UAa1cv	- 3.1.3 implanatation des constructions par rapport aux limites séparatives - 3.1.5 Hauteur maximale des constructions
Zones UA, UB, UAb3, UIA, UBa3, UAb, UBa, UIa, UIb, U (Besné)	3.1.3.1 Implantation par rapport aux limites latérales
Zone UAa1	-3.1.3.2 implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle
Zone UAc	-3.1.3.2 Implantation par rapport aux limites de fond de parcelles
Zones NA1 (Trignac), UH, AA1, AA2, AE1, NA1, UHa1 (Pornichet), ULb2	3.1.4 Implanataion des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Zones UBb1 (Pornichet), UAa1 (Saint-Nazaire), UA, UB, UQ, UL, UBa2 (Porncihet)	3.1.5 Hauteur maximale des constructions

Toutes les zones de Pornichet, UIa, UIb	3.2.2 Caractéristiques architecturales des constructions - Façades des constructions
Zones UAb2, UBa2, UBa4, UBb1, UBb3, ULb2, ULb3, ULb4	4.1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées [..] - Accès
CCCT ZAC	Il semble préférable, comme pour les « opérations d'ensemble » d'ajouter les ZAC dans les dispositions particulières de certains articles du règlement des zones (clôtures, implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives).
Zone 1AU4	Erreur constatée dans l'article 3.4 relatif au stationnement.
Les annexes dans toutes les zones	- 3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques - 3.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - 3.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales - 3.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle - 3.2.3. Traitement des clôtures

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

2.2.5 Modifications apportées aux OAP

Commune	OAP Concernées	Modification apportée
Montoir de Bretagne	L'Ormois (n°55)	Modification du périmètre
Pornichet	-Pré de l'Etang (n°15) -Village d'Ermur (n°21) -Parc d'Armor (n°31) -Leroy Plaisance (n°32)	-Suppression du stationnement au nord pour l'accueil d'une aire de camping-cars. -Modification du plan de zonage ; adaptation de la programmation. -Modification du zonage et du règlement ; intégration des zones humides. -Réduction du périmètre du secteur 2 ; modification de la programmation ; reprise du calendrier.
Saint-André des eaux	-Chateauloup (n°1) -Le Pré Allain (n°2) -La Cure (n°4) -ZAC de centre-bourg/ Blanche couronne (n°5) -Pré du bourg (n°8) -La Garenne (n°10)	-Modifications liées à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU -Modification du périmètre -Programmation différente en termes d'équipements publics ; principes de desserte modifiés. -Modification de la programmation. -Suppression de sous-secteurs ; adaptation de la programmation. -Adaptation de la programmation.
Saint-Malo de Guesac	La Gagnerie du Boucha (n°44)	Précision apportée à propos des annexes
Saint-Nazaire	-Sétraie (n°24) -Moulin du Pé (n°38	-Réduction du périmètre et diminution du nombre de logements attendus. -Adaptation de la programmation en lien avec le quartier.
Trignac	Place de de la mairie (n°57)	Nouvelle OAP créée suite à une étude réalisée sur le centre-ville.

2.2.6 Prise en compte de l'étude portant sur les axes structurants de la Ville de Saint-Nazaire

Le rythme et la qualité des opérations sous maîtrise d'ouvrage privée en diffus sont difficiles à encadrer, ce qui est notamment le cas au niveau de certains axes structurants de la ville de Saint-Nazaire soumis à une pression foncière et à une mutation urbaine très rapide ces dernières années.

Au regard de cette attractivité et pression immobilière à encadrer en lien avec la nouvelle offre de transport en commun à venir et les objectifs du futur PLH, la Ville de Saint-Nazaire a souhaité, dans le prolongement de la démarche Ambition maritime et littorale, engager des études pour définir une vision prospective sur l'avenue de Saint-Nazaire, la route de la côte d'Amour et certains axes structurants, et engager l'évolution du PLUI.

Le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi permettra à la collectivité de disposer des outils réglementaires pour encadrer la mutation urbaine et architecturale qui s'opère sur ces axes, en permettant une densification qui tienne compte de la singularité urbaine, paysagère et architecturale des secteurs de projets.

Différentes pièces du PLUi seront modifiées, à savoir le règlement graphique et le règlement écrit par la création d'un plan des formes urbaines qui permet d'encadrer finement les hauteurs et les implantations.

2.2.7 Evolution des superficies par type de zone

L'écart de superficie pour les zones à urbaniser est lié à la suppression de la zone AU de l'Ormois sur la commune de Montoir-de-Bretagne reclassée en zone A.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

	PLUi en cours	Projet de PLUi
Zones urbaines	7 093 ha	7 093 ha
Zones agricoles	7 266 ha	7 278 ha
Zones naturelles	20 839 ha	20 842 ha
Zones à urbaniser	353 ha	339 ha

2.2.8 Les pièces du PLUi modifiées

A l'issue de la procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi, les documents suivants seront actualisés :

- Rapport de présentation
- Actualisation de l'évaluation environnementale
- Règlement écrit
  - 3_1 Règlement
  - 3-2 Annexes règlementaires
- Règlement graphique
  - 4_2_Zonage par commune avec les plans de zonage des 10 Communes, la légende graphique, la liste des emplacements réservés
  - 4_4 Zonage de servitude de mixité sociale (plan sur Saint-Nazaire sud)
  - 4_6 Zonage stationnement (plan sur Saint-Nazaire sud)
  - 4_7_Plan_formes_urbaines
- OAP
- Annexes
  - Cartes du bruit
  - RLP Saint-Nazaire
  - Servitudes d'utilité publique
  - Divisions foncières soumises à déclaration préalable

3. La consultation de la MRAe, des PPA et des Communes

L'actualisation de l'évaluation environnementale réalisée pour cette procédure a été jointe à la consultation de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale en date du 08 juillet 2022.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification a été transmis pour avis aux personnes publiques associées suivantes par courrier en date du 08 juillet 2022 :

- Au préfet ;
- Aux présidents du conseil régional et du conseil départemental ;
- Au président de l'établissement public en charge du SCOT ;
- Au président du Parc Naturel Régional de Brière;
- Aux présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers, de la chambre d'agriculture, de la section régionale de la conchyliculture ;
- A la Direction territoriale de SNCF Réseau ;
- Aux EPCI voisins ;
- Aux maires des Communes concernées par la modification.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860I0-DE

Organisme	Avis reçu le	Avis émis
Observations de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale		
MRAe	24/10/2022	Le dossier appelle un certain nombre de remarques et de demandes spécifiques.
Observations des Personnes Publiques Associées		
Cap Atlantique	30/08/2022	Ce projet de modification n'appelle pas d'observations particulières de la part de l'EPCI.
CCI	17/10/2022	La CCI fait part de son soutien pour le projet de classement de 6 parcelles en zone UEa4 afin d'accueillir de nouvelles activités artisanales et participer ainsi à l'extension d'une zone économique déjà existante à Saint-Joachim, pour les évolutions sur les linéaires commerciaux à Pornichet et pour la création d'un linéaire commercial dans le centre-bourg de Saint-André des Eaux sans pour autant l'étendre à l'est. Concernant l'ajout du linéaire commercial sur le rue Pauline Kergomard à Saint-Joachim, elle préconise de ne pas élargir le linéaire sur cet axe. Les autres points n'appellent pas de remarques particulières.
Chambre des Métiers	06/10/2022	Avis favorable au projet de modification.
DDTM	07/11/2022	Le dossier appelle un certain nombre de remarques et de demandes spécifiques.
Département de Loire-Atlantique	20/10/2022	Certaines modifications appellent des remarques particulières de la part du Département.
PNRB	17/08/2022	Pour préciser les effets résiduels négatifs sur certaines espèces protégées ou leurs habitats (mis en évidence par l'étude faune-flore) et, en cohérence avec les mesures définies par la charte portant sur la gestion et la préservation de la biodiversité, le syndicat mixte du Parc préconise de mieux prendre en compte les enjeux écologiques au droit des secteurs de Chateauloup et d'ajouter des mesures relatives à la préservation du patrimoine naturel spécifique de l'ancien crassier à Trignac (projet photovoltaïque).
SNCF	09/09/2022	La SNCF fait part de préconisations en matière de sujets environnement & développement durable, de sécurité & risque ferroviaire et d'entretien & maintenance.
Sud Estuaire	28/09/2022	Avis favorable au projet de modification.
Région Pole métropolitain Chambre agriculture Section régionale conchylicole Estuaire et Sillon	-	Pas d'avis reçus
Observations des Communes émises en Conseil municipal		
Besné	22/09/2022	Favorable
Donges	22/09/2022	Favorable
La Chapelle des Marais	21/03/2022	Favorable
Montoir-de-Bretagne	30/09/2022	Favorable
Pornichet	28/09/2022	Favorable La Commune fait part de 2 demandes : - Adapter la norme de stationnement des logements en BRS programmés sur l'OAP Leroy Plaisance secteur 2 et l'OAP boulevard de Saint-Nazaire pour leur appliquer la

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

		même règle que celle applicable aux logements locatifs sociaux et exiger la réalisation d'une place de stationnement automobile sans bonification pour les visiteurs. - Adapter la programmation attendue sur le secteur A de l'OAP boulevard de Saint-Nazaire et permettre de passer d'environ 80 logements à au moins 80 logements pour envisager la réalisation d'au moins 7 logements locatifs sociaux supplémentaires sur les ilots D et E de la ZAC Pornichet Atlantique.
Saint-André des Eaux	10/10/2022	Favorable La Commune fait part de 3 demandes : Modifier le périmètre de l'OAP du Pré Allain : le nouveau périmètre n'a pas été repris dans le document relatif aux OAP sectorielles, Mettre en cohérence le plan de zonage et le document. - Concernant l'OAP La Cure, il n'y a pas de hauteurs maximales prévues pour les collectifs dans cette OAP, et il convient de se mettre en cohérence avec les hauteurs préconisées dans les différentes OAP situées en centre-bourg qui prévoient des hauteurs de 7 m à l'égout et 11 m au faitage pour les constructions de bâtiments collectifs. D'autre part, la hauteur des constructions individuelles est modifiée de façon à être identique à celle préconisée dans l'OAP Pré du Bourg (secteur en périphérie de bourg), à savoir 4,5 m à l'égout et 9 mètres au faitage. - Il conviendrait donc, pour l'OAP La Cure, de limiter la hauteur à l'égout (H1) des logements collectifs à 7 m et la hauteur maximale (H2) à 11 mètres (pouvant correspondre à R+1+ comble ou attique) et pour les logements individuels, la hauteur à l'égout (H1) ne pourra excéder 4.5 mètres et la hauteur maximale (H2) des constructions à 9 mètres
Saint-Joachim	26/09/2022	Favorable mais interroge le devenir des zones 2AU dans le cadre des réflexions ZAN.
Saint-Malo de Guersac	28/09/2022	Favorable Dans le cadre de la mise en cohérence du cahier des charges de la ZAC de la Gagnerie du Boucha et du règlement du PLUi sur la règle des limites séparatives, la Commune demande d'ajouter un paragraphe à l'article 3.1.3.1 de la zone 1AU5 : "doivent s'implanter en limites séparatives ou en retrait desdites limites en fonction du contexte urbain environnant"
Saint-Nazaire	30/09/2022	Favorable La Commune fait part de 3 demandes : - Concernant les arbres identifiés : le projet de modification tel qu'il est rédigé ne renvoie à aucune règle écrite, il est demandé a minima une étude phyto sanitaire. - Modifier les règles écrites zone UEa3 pour autoriser les ombrières avec panneaux photovoltaïques sur le projet acté de l'aire de co-voiturage de la ZAC de Brais. - Créer un emplacement réservé pour réaliser une opération de logement entièrement dédiée au logement

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860I0-DE

		social sur la parcelle cadastrée CR3 située 20 rue des Ardoises.
Trignac	21/09/2022	Favorable

4. Le déroulement de l'enquête publique

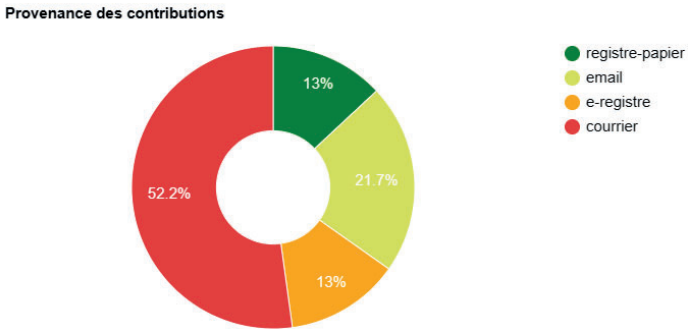
Par arrêté en date du 28 octobre 2022, Monsieur le Président de la CARENE a prescrit l'enquête publique qui s'est déroulée du 21 novembre au 22 décembre 2022 inclus.

Durant cette période d'une durée de 32 jours consécutifs, le dossier du projet de modification de droit commun n°2 du PLUi de la CARENE ainsi que les avis des personnes publiques associées et des Communes sont restés tenus à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du siège de la CARENE et des mairies des Communes.

La publicité du déroulement de l'enquête et des permanences du Commissaire enquêteur a été faite par voie d'affichage, par voie de presse et sur les sites internet de la CARENE et des Communes.

Douze permanences en présence du Commissaire enquêteur se sont tenues pendant la période d'enquête dans toutes les Communes et au siège de la CARENE.

Au total, 24 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé, sur le registre papier, par courrier ou par mail.



5. Réponses aux avis émis par les PPA, les Communes et le public au cours de l'enquête publique

5.1 Réponses apportées aux observations formulées par les PPA

Conformément au tableau joint en annexe de la délibération, des réponses ont été apportées ; la majorité des demandes a été prise en compte ; pour les autres, des justifications étayées ont été apportées.

5.2 Réponses apportées aux observations formulées par les Communes

Conformément au tableau joint en annexe de la délibération, ces demandes ont été prises en considération dans le dossier d'approbation de la modification de droit commun n°2 du PLUi.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

5.3 Réponses apportées aux observations formulées pendant l'enquête

Parmi toutes les observations formulées, déduction faite des doublons :

- 6 observations sont hors sujet (ne concernent pas une procédure de modification de droit commun) ;
- 1 observation d'ordre général concerne directement l'enquête (demande de prolongation) ;
- 8 observations portent sur des questions liées au règlement (graphique ou écrit) ou aux OAP ;
- 4 observations émanent d'associations.

Par ailleurs, suite aux avis de la MRAe et de la DDTM, un courrier de la CARENE adressé au commissaire enquêteur au démarrage de l'enquête, a permis de préciser, les points d'évolution qui seront retirés du dossier car n'entrant pas dans le champ procédural de la modification de droit commun ou au regard d'une incompatibilité au SCoT. Il s'agit des objets suivants :

- Sur la commune de Saint-Joachim, le changement de zonage naturel NJ en zonage constructible Ulb d'un secteur de jardin non construit sur l'île de Fédrun et d'une parcelle au sud de la commune ;
- Sur la commune de Saint-André des Eaux, le passage d'un zonage NA1 en AA1b de parcelles construites mais boisées le long de la route de Tréhé ;
- Sur la commune de Saint-Nazaire, la suppression de l'Espace boisé classé de la haie au niveau du secteur de Brais ;
- Sur la commune de Pornichet, la suppression d'un bâtiment considéré comme « patrimoine de l'agglomération » ;
- Sur la commune de Pornichet, la suppression de l'Espace boisé classé concernant les arbres du parking paysager ;
- Sur la commune de Donges, le projet de changement de zonage sur le secteur des Six-Croix, pour permettre du commerce de détail.

Dans le cadre du mémoire en réponse et à la demande du Commissaire enquêteur, il a été répondu aux différentes remarques :

- Sur les observations déposées par le public, la CARENE a apporté des réponses personnalisées et détaillées. Les observations émises par les associations agréées SNCPE et PROSIMAR ont fait l'objet de réponses spécifiques point par point.
- Sur les avis de la DDTM et de la MRAe, à la demande du commissaire enquêteur, les avis de la DDTM et de la MRAe ont également été traités point par point.

En synthèse, la majeure partie des demandes nécessitaient des précisions sur les intentions de la CARENE et des Communes ou seront reportées dans le cadre d'une évolution du PLUi ultérieure (c'est le cas de la demande de suppression de l'OAP des Evens et la création d'EBC sur ce même site que la ville de Pornichet aurait toutefois retenue dans le cadre de la présente modification n°2 si cela avait été juridiquement possible à ce stade de la procédure).Toutefois, pour répondre à la demande de l'association SPCNE, la notice explicative sera modifiée pour préciser que l'évolution porte également sur la parcelle YL 71.

5.4 Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête et tenant compte des éléments de réponse formulés, le Commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions. Il a émis un avis favorable au projet de modification de droit commun n°2 sous réserve que les engagements de la CARENE, face aux observations du public et des associations, soient concrétisés et suivis d'effets dans des délais raisonnables.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

Considérant les observations du public, les avis des personnes publiques associées, l'avis favorable sous réserve du Commissaire enquêteur, il est proposé d'approuver le dossier en y apportant les modifications sur la notice de présentation et les pièces constitutives du PLUi pour tenir compte des différentes observations et avis.

Les tableaux suivants sont annexés à la délibération d'approbation de la procédure et permettent d'identifier les évolutions du dossier de PLUi suite aux avis des Communes, à la consultation des PPA et de la MRAe et à l'enquête publique :

- Tableau de réponses aux avis des PPA/MRAe ;
- Tableau de réponses aux avis des Communes ;
- Tableau de réponses aux observations de l'enquête publique.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

2022 E 22000130/44

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (Carene)

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Portant sur :

-Le Projet de modification de droit commun n°2 du Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

-Le Projet de modification n°1 des zonages d'assainissement des eaux usées (ZAEU) et des eaux pluviales (ZAEP) de la CARENE.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur

René PRAT

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

SOMMAIRE

Première partie : Rapport du Commissaire enquêteur

Table des matières

Table des matières 2
1 Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête 5
1.1 Objet et localisation de l'enquête 5
1.2 Actes générateurs de l'enquête 5
1.3 Dates et durée de l'enquête 6
1.4 Permanences du commissaire enquêteur 6
1.5 Publicité 6
1.5.1 Par voie de presse 6
1.5.2 Par voie d'affichage 7
1.5.3 Par voie électronique 9
1.6 Information du public : Bilan de la concertation 9
2 Présentation de l'enquête 10
2.1 ASPECT FORMEL 10
2.1.1 Nature de l'enquête 10
2.1.2 Historique 10
2.1.3 Cadre juridique et réglementaire 10
2.2 PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION n° 2 DU PLUI 11
2.2.1 Préambule 11
2.2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 11
2.2.3 Axes structurants-Ville de Saint-Nazaire 12
2.2.4 Les modifications apportées au règlement écrit 13
2.2.5 Les modifications apportées au règlement graphique et OAP 13
2.3 PRÉSENTATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES 14
2.4 PRÉSENTATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES (ZAEP) 16
2.5 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 19

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

2.6 AVIS DE LA MRAe 19
3 Avis des PPA 23
4 Composition du dossier d'enquête 28
4.1 Dossier modification n°2 du PLUi de la CARENE 28
4.2 Dossier zonage d'assainissement (EP/EU 29
5 Déroulement de l'enquête 29
5.1 Réunions préparatoires 30
5.2 Permanences du commissaire enquêteur 30
6 ANALYSE DES OBSERVATIONS 31
6.1 Préambule 32
6.2 Relevé des observations recensées à l'enquête 32
6.3 Clôture de l'enquête 55
6.4 Remise du Procès-verbal de synthèse 55

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

GLOSSAIRE

Liste des principaux sigles et abréviations utilisés (non exhaustive)

AE	Autorité environnementale
ARS	Agence Régionale de Santé
CARENE	Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire
CBS	Coefficient Biotope de Surface
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriales
CRPF	Centre Régional de la propriété forestière
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
ERC	Eviter Réduire Compenser
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EBC	Espace Boisé Classé
ER	Emplacement Réservé
ERMS	Emplacement Réservé pour Mixité Sociale
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PDH	Plan Départemental de l'Habitat
PDU	Plan Déplacement Urbain
PGRI	Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PLH	Plan local de l'Habitat
PLU	Plan Local de l'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA	Personnes Publiques Associées
PPC	Personnes Publiques Consultées
PV	Procès-Verbal
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT	Schéma de cohérence Territorial
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAP	Schéma Directeur d'Assainissement pluvial
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbains
ZA	Zone d'Activités
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAEP	Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales
ZAEU	Zonage d'Assainissement des Eaux Usées
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
Zone 1AU	Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation
Zone 2 AU	Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation
Zone A	Zone agricole
Zone AU	Zone à urbaniser
Zone N	Zone naturelle

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860I0-DE

1 Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête

1.1 Objet et localisation de l'enquête

L'enquête publique est une enquête unique relative au projet de modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et du projet de modification n°1 des zonages d'assainissement des eaux usées (ZAEU) et des eaux pluviales (ZAEP) de la CARENE.

Le projet de modification du PLUi porte sur les objets suivants :

- Rectification d'erreurs matérielles manifestes sur différentes pièces règlementaires du PLUi notamment sur le règlement écrit, le règlement graphique, le document « justification des choix », plan des servitudes ;
- Clarifier certaines notions du règlement et le rendre plus compréhensible (définitions du lexique, reformulations d'articles, etc) ;
- Faire évoluer certaines dispositions réglementaires écrites ou graphiques (précisions, compléments, reformulation…) ;
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et modifier 16 OAP.
- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Châteauloup Ouest à Saint-André des Eaux pour répondre aux objectifs de production de logements sur la commune, sur un secteur déjà identifié au PLUi ;
- Intégrer les évolutions réglementaires suite à diverses études urbaines (Côte d'Amour, recensement d'arbres…).



CARENE : Communauté d'Agglomération de la REgion Nazairienne et de l'Estuaire

1.2 Actes générateurs de l'enquête

Délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 1er février 2022 approuvant la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE ;

Arrêtés du Président de la CARENE de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE n° 1 en date du 09 juillet 2020, n°2 en date du 27 octobre 2020 et n°3 en date du 20 janvier 2021, n°3 en date du 14 décembre 2021 ;

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

Délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 28 septembre 2021 la modification des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (ZAEU/ZAEP) de la CARENE

Décision n°E22000130/44 du 11 août 2022 du Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant Monsieur René PRAT en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus ;

Arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération en date du 28 octobre 2022 prescrivant l'enquête publique unique.

1.3 Dates et durée de l'enquête

Ouverture de l'enquête **le lundi 21 novembre 2022 à 9h**
Clôture de l'enquête **le jeudi 22 décembre 2022 à 17h**
soit une **durée de 32 jours consécutifs.**

1.4 Permanences du commissaire enquêteur

Considérant les enjeux relatifs aux objets de la modification de droit commun n°2 du PLUi et de la modification n°1 des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (ZAEU/ZAEP), le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations au siège de la CARENE (4 avenue Commandant l'Herminier - 44606 Saint-Nazaire Cedex) et dans les mairies des Communes de la CARENE, aux jours et heures suivants :

jours	dates	lieux	horaires
lundi	21/11/2022	CARENE	9h - 12h
lundi	21/11/2022	DONGES	14h - 17h
jeudi	01/12/2022	BESNE	9h - 12h
jeudi	01/12/2022	LA CHAPELLE DES MARAIS	14h - 17h
vendredi	09/12/2022	SAINT-JOACHIM	9h - 12h
vendredi	09/12/2022	MONTOIR-DE-BRETAGNE	14h - 17h
mercredi	14/12/2022	SAINT-MALO DE GUERSAC	9h - 12h
mercredi	14/12/2022	SAINT-NAZAIRE	14h - 17h
mardi	20/12/2022	PORNICHET	9h - 12h
mardi	20/12/2022	SAINT-ANDRE-DES-EAUX	14h – 17h
jeudi	22/12/2022	TRIGNAC	9h - 12h
jeudi	22/12/2022	CARENE	14h - 17h

1.5 Publicité

1.5.1 Par voie de presse

- dans la rubrique des « Annonces Légales : Avis administratifs » de :

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

- OUEST FRANCE, édition de Loire-Atlantique
- PRESSE OCÉAN

Première publication : vendredi 4 novembre 2022
Deuxième publication : vendredi 25 novembre 2022

1.5.2 Par voie d'affichage

Par affichage au format A2 sur fond jaune selon la répartition conforme au tableau ci-dessous :

CARENE_PLUi_Modification
Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique

Communes	Lieux d'affichage	
	Nombre	Désignation
Besné	4	Mairie, 15 place de l'église Parking attenant à l'agence postale, 2 rue de la Roche à Berthe Parking salle polyvalente, 18 chemin du Stade
Donges	5	Mairie Ecole de la Pommeraye Ecole de la Souchais Médiathèque Salles de sports
La Chapelle des Marais	2	Hôtel de Ville - Entrée Nord Hôtel de Ville - Entrée Sud
Montoir de Bretagne	7	Panneau extérieur mairie Porte avant mairie Porte arrière mairie Salle Jean Moulin quartier de Bellevue Salle associative quartier de Gron OAP L'Ormois (x2)

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

Pornichet	22	Parking Gare SNCF Services Techniques, 105 av du Gal de Gaulle Hôtel de Ville, 120 av du Gal de Gaule Les Halles, place du Marché (entrée Principale av du Général de Gaulle Office du Tourisme Espace Camille Flammarion, bd de la République Complexe Guy Aubry, Av de Prieux Portail Stade Louis Mahé, angle Av .Flandre Dunkerque / Jeanne Lequerré La Poste, av des Pins Passage des Troves Parking Pointe du Congrigoux, Av du Littoral Groupe Scolaire du Pouligou, av du Pouligou Pôle Petite Enfance, Av Virée Loya Parking Jacques Prévert, Av des Ecoles Relais Nature des Forges, Rte de la Villès Blais Point de départ des circuits de randonnées et vélocéan Quai des Arts, Av C. Flammarion OAP n°15 Pré de l'Etang OAP n°21 Village d'Ermur OAP n°31 Parc d'Armor OAP 32 Leroy Plaisance OAP n°36 Bd. De Saint-Nazaire
Saint-André des Eaux	13	Mairie OAP PRE DU BOURG OAP PRE ALLAIN OAP LA CURE OAP BLANCHE COURONNE OAP LA GARENNE OAP CHATEAULOUP Rond-point de la Belle Etoile Rond-point rue de la Gare Rue de l'Océan
Saint-Joachim	5	Mairie Place du Marché Aignac Brécun Fédrun
Saint-Malo de Guersac	6	Intersection rue Emile Zola / rue de la Gravelle Rozé Ile d'Errand Médiathèque Centre bourg OAP BOUCHA

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

Saint-Nazaire	13	Hôtel de Ville Mairie annexe Immaculée Mairie annexe Ouest Mairie annexe Méan Penhoet Mairie annexe Saint-Marc Boulevard Atlantique Boulevard Bougainville Boulevard Gautier Boulevard Océanis Boulevard Sarrelouis Boulevard Zola OAP n°24 Sétraie OAP n°36 Moulin du Pé
Trignac	9	Services Techniques municipaux - 3 rue Jules Verne Mairie - Parking Place de la mairie Centre culturel - Rue de la Mairie Ecole Casanova - Chemin des Bécarres Ecole Curie - 2 Bd Henri Gautier Ecole Louise Michel - 84 route des Ormeaux Ecole Léo Lagrange - Rue Léo Lagrange Salle Atlantique - 5 rue Duclos Gymnase Jean de Neyman - Rue Léo Lagrange Gymnase Georges Fredet - Rue de la Gare Salle Martin Luther King - Rue des Ormeaux Cimetière - rue Maurice Ravel ESCALE - 36 rue Léo Lagrange
CARENE	1	Siège de la CARENE
Total	**87**	

1.5.3 Par voie électronique

- Sur le site de la CARENE

1.6 Information du public : Bilan de la concertation

La publicité du déroulement de la concertation préalable a été faite par voie d'affichage (dans les mairies des communes membres et au siège de la CARENE), par voie de presse et sur le site internet de la CARENE.
De même, le dossier de concertation, ainsi qu'un registre sous format papier, ont été mis à disposition du public, pendant une période d'une durée de 43 jours consécutifs, soit du 16 février au 30 mars 2022.
Un registre dématérialisé et une adresse courriel ont, par ailleurs, été mis à disposition du public.

Résultats de la concertation

Malgré les nombreuses dispositions mises en œuvre par la CARENE, le public ne s'est pas mobilisé. Seulement, trois observations ont été déposées sur le registre dématérialisé et une sur le registre papier :

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

- Le manque d'informations précises sur la modification n°2 du PLUI a été souligné
- Un changement de zonage de parcelles a été sollicité (observation hors sujet car la modification de droit commun ne le permet pas)
- La possibilité de construire en zone inondable a été demandée.

2 Présentation de l'enquête

2.1 ASPECT FORMEL

2.1.1 Nature de l'enquête

L'enquête publique unique est une enquête relevant du Code de l'Environnement. En l'occurrence, elle permet d'organiser simultanément les trois projets de modification n° 2 du PLUi et de la modification n°1 des zonages d'assainissement de eaux usées (ZAEU) et des eaux pluviales (ZAEP), de la CARENE.

2.1.2 Historique

Délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 28 septembre 2021 approuvant la modification des zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (ZAEU/ZAEP) de la CARENE.

Délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 1er février 2022 approuvant la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE ;

2.1.3 Cadre juridique et réglementaire

Lois et règlements
L'enquête publique est régie par les textes législatifs et réglementaires ci-dessous :

- La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » SRU du 13 décembre 2000 qui a provoqué l'évolution des documents d'urbanisme en Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) dans le but de limiter la consommation des terres agricoles et encourager le renouvellement urbain,
- La loi « Urbanisme et Habitat » (UH) du 02 juillet 2003,
- La loi « Engagement National pour le Logement » (ENL) du 13 juillet 2006,
- La loi 2009-967 du 13 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle I),
- La loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II), qui a conforté le rôle de l'intercommunalité et a affirmé la pertinence de l'échelle intercommunale pour l'élaboration des PLU ; en outre, elle a renforcé l'intégration des politiques d'habitat et de déplacements (PLU « trois en un » intégrant PDU et PLH) et donné les garanties d'une maîtrise plus développée de la consommation foncière et la prise en compte de l'écologie (Trame Verte et Bleue)la loi 2011-12 du 05 janvier 2011 modifiant le grenelle I,
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) qui a confirmé la pertinence des EPCI (Etablissements Publics de Coopération Intercommunale) pour l'élaboration des PLU,
- La loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale du 21 février 2014 qui redéfinit la géographie des orientations prioritaires de la politique de la ville et instaure un contrat de ville unique,
- La Loi MACRON du 6 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte,
- La loi MACRON du 17 août 2015 qui permet la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles,

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

- Le Code de l'Urbanisme en ses articles L.153-11 et suivants et notamment son article L.153-19,
- Le Code général des collectivités territoriales en ses articles L.2224-8 et L.2224-10, R.2224-7 à R.2224-9,
- Le Code de l'environnement en ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 régissant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, notamment l'article L.123-6 stipulant qu'il peut être procédé à une enquête publique unique dès lors que les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public. Pour mener cette procédure, les autorités compétentes pour prendre la décision, désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête.

Décret et ordonnance

- Décret du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Ordonnance du 03 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017.

2.2 PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION n° 2 DU PLUI

2.2.1 Préambule

La Communauté d'agglomération de la région nazairienne et de l'estuaire (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) composée de 10 communes regroupant environ 122 932 habitants sur un territoire d'une superficie de 31 800 ha.

2.2.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLUi encadre le développement de 56 secteurs de projet à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.
Les OAP encadrent, en cohérence avec les orientations du PADD, le développement des secteurs identifiés, en complément du règlement écrit et graphique.

Dans le cadre de la modification du PLUi il est prévu de créer une nouvelle OAP place de la Mairie sur la commune de Trignac et de modifier 16 OAP sur les 56 existantes. La liste des OAP modifiées figure dans le tableau ci-dessous :

Nom de l'OAP	Commune	Objet de la modification
Place de la Mairie (n°57)	Trignac	Ouverture d'une nouvelle OAP
Bd de Saint-Nazaire (n° 36)	Pornichet	Modification de la programmation
Leroy Plaisance (n° 32)	Pornichet	Modification de la programmation
Parc d'Armor (n°31)	Pornichet	Adaptation du projet suite à une évaluation environnementale
Village d'Ermur (n° 21)	Pornichet	Modification de la programmation
Près de l'étang (n°15)	Pornichet	Modification de la programmation
Le Pré Allain (n° 2)	Saint André des Eaux	Modification du périmètre

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

La Cure (n°4)	Saint André des Eaux	Modification du projet suite à une étude du projet
ZAC Centre bourg/Blanche Couronne (n°6)	Saint André des Eaux	Modification de la programmation
Pré du bourg (n°4)	Saint André des Eaux	Modification de la programmation
Châteauloup (n°1)	Saint André des Eaux	Modification du périmètre
La Garenne (n°10)	Saint André des Eaux	Modification de la programmation
Sétraie (n°24)	Saint-Nazaire	Modification du périmètre et de la programmation
Moulin du Pé (n°38)	Saint-Nazaire	Modification de la programmation
Gagnerie du Boucha (n°44)	Saint Malo de Guersac	Modification de la programmation
L'Ormois (n°55)	Montoir de Bretagne	Modification du périmètre et de la programmation

2.2.3 Axes structurants-Ville de Saint-Nazaire

Encadrer l'urbanisation des axes structurants de la ville de Saint-Nazaire est un enjeu de la modification du PLUi.

Saint-Nazaire en qualité de ville centre de l'agglomération prend une part active dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat avec un objectif de production annuel moyen de 550 logements, fixé dans le cadre du PLH (2016-2021). L'ambition du futur PLH en cours de révision sera d'accentuer les objectifs chiffrés de production de logement.

Ce développement doit être accompagné d'une politique forte de réduction de la consommation de l'espace et doit donc être réalisé au sein de l'enveloppe urbaine constituée, en renouvellement urbain comme en densification de dents creuses, objectifs traduits dans le PLUi exécutoire depuis le 17 avril 2020.

Pour ce faire, la collectivité dans le cadre de la démarche « Ambition maritime » a décidé d'encadrer la constructibilité sur certains axes routiers. Un périmètre de prise en considération a donc été mis en place autour de l'avenue de Saint-Nazaire et de la route de la Côte d'Amour.
La collectivité a également pour ambition d'articuler la production de logement avec les politiques de transport en commun. L'objectif prioritaire consiste à réduire la place de l'automobile à l'horizon 2030 et pour y répondre deux nouvelles lignes de Bus à Haut Niveau de Service seront opérationnelles en 2025.

Une démarche urbaine globale et stratégique menée par les villes de Pornichet et Saint-Nazaire et le pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire se sont associés pour mener une réflexion ambitieuse sur l'avenir de la façade littorale pour faire émerger une stratégie de développement pour les 15 à 20 prochaines années.
Cette démarche a révélé à quel point l'ensemble de la ville de Saint-Nazaire est concernée par la question littorale dans toute son épaisseur, avec une géographie et un paysage à valoriser sur certains secteurs et des stratégies de liens à opérer, notamment via les grands axes.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

La modification n°2 du PLUi intègre les conclusions des études menées sur l'ensemble des axes structurants de Saint-Nazaire. Ces modifications devront permettre :

- **La réouverture à l'urbanisation** de la route de la Côte d'Amour et de l'avenue de Saint-Nazaire ;
- ***A la collectivité de disposer des outils règlementaires*** *pour encadrer* la mutation urbaine et architecturale qui s'opèrent sur certains axes en permettant une densification.

2.2.4 Les modifications apportées au règlement écrit

Les modifications apportées au règlement écrit font l'objet d'un document séparé et concernent dans la grande majorité le règlement écrit du PLUi.

Ce document est divisé en 4 parties :

- Les dispositions générales
- Le règlement des différentes zones
- Les annexes et les clôtures
- Les nouveaux règlements de zones et sous-zones.

Dans la mesure du possible, chaque modification est justifiée. Les deux premières parties suivent la structure du règlement en reprenant l'organisation des articles.

2.2.5 Les modifications apportées au règlement graphique et OAP

Les modifications envisagées sont de plusieurs ordres. Elles conduiront à la modification de différents documents du PLUi.

Ce dossier comprend :

- La notice explicative
- Un additif dédié aux évolutions du règlement écrit
- Un additif dédié aux évolutions du règlement graphique
- Un additif dédié aux évolutions de l'OAP
- Un additif relatant les modifications règlementaires liées aux études urbaines de Saint-Nazaire
- Un additif relatant les évolutions du zonage d'assainissement des eaux usées.

En outre, ce document traite aussi de deux sujets particuliers à savoir :

a) L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Châteauloup

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Châteauloup sur la commune de Saint-André-des-Eaux, est destinée à accueillir des logements.

Ce secteur situé à 600 m à l'Ouest de Saint-André-Des-Eaux, constitue l'entrée de la commune. Il s'inscrit en frange Nord de l'enveloppe agglomérée. Le secteur de Châteauloup est à cheval sur 3 zones (2AUa, 1AUBb2 et UBb2). Il est couvert par l'OAP n°1 du PLUi dont le périmètre représente 4,7ha.
L'objectif est d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa (soit 1,3ha) et d'en encadrer la constructibilité.
Cette ouverture à l'urbanisation se justifie pour plusieurs raisons :

<u>L'attractivité de la commune et le besoin en logements</u>

Depuis 2007 la commune connaît une croissance démographique importante (1400 habitants en 10 ans). La commune est soumise à l'obligation de réalisation de logements sociaux (25%).

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860-DE

Une capacité de logements déterminée par secteurs qui reste théorique

Le potentiel théorique de production de logements est confronté à des facteurs limitants tels que la nécessité de freiner l'artificialisation des sols, le règlement d'assainissement, les contraintes environnementales ou géographiques.

Les orientations du PADD

Le secteur de Châteauloup présente l'avantage d'être situé à proximité immédiate du centre-bourg et donc, de l'ensemble de ses équipements : scolaires, culturels, sportifs et commerciaux.

b) La création d'une nouvelle OAP, place de la Mairie à Trignac

Depuis 2012 la commune de Trignac mène de nombreuses réflexions afin de revitaliser le centre-bourg. Le site concerné est situé en plein cœur du bourg, place de la Mairie, encadré par les rues Curie, de la Mairie, Pasteur et Ferrer.

Il s'agit d'un aménagement à réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble visant à la requalification urbaine et paysagère de cet îlot central sous-tendu par des objectifs de désartificialisation, de développement des modes actifs et de diversification de l'habitat.

L'opération peut être réalisée en plusieurs tranches afin de réaliser une opération de 50 logements principalement en collectif, en intégrant des rez-de-chaussée actifs. Il est par ailleurs prévu de valoriser le square du Monument aux Morts et de l'église par une végétalisation de son parvis.

2.3 PRÉSENTATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Rappel règlementaire applicable par toutes les communes (ou EPCI)

Les collectivités territoriales sont tenues à de nouvelles obligations en matière d'assainissement. L'article L 2224-10 du Code général *des* Collectivités locales stipule que « *les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :*

- *Les zonages d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées*
- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif.*

Dispositions générales concernant l'assainissement autonome pour l'ensemble des communes

Deux modes d'assainissement peuvent être mis en œuvre :

L'assainissement collectif par raccordement au réseau collectif d'assainissement existant sur l'agglomération principale ou sur site avec réseau de collecte classique et unité de traitement allant de l'épandage souterrain collectif au lagunage.

L'assainissement non collectif « autonome strict » qui permet d'épurer et d'éliminer par le sol, l'ensemble des eaux usées domestiques sur la parcelle attenante au logement.

Conformément à la loi sur l'eau (30 décembre 2006) le zonage d'assainissement de la commune doit délimiter les zones où seront mis en œuvre ces deux types d'assainissement (collectif ou non collectif).

D'une manière générale la collectivité finance la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif tandis que dans le cadre de l'assainissement non collectif les coûts sont à la charge du particulier. En revanche, la collectivité a l'obligation de contrôle des systèmes. La réalisation d'un assainissement collectif impose à

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

chaque habitation desservie d'être raccordée dans un délai de deux ans après la réception des travaux, y compris pour les habitations disposant d'un ANC conforme.

Dossier de zonage d'assainissement des eaux usées

Contexte général

L'aire d'étude concerne la totalité du territoire de la CARENE, lequel est traversé d'Ouest en Est par la RD 213 puis par la RN 171.

Démographie-Habitat

La CARENE compte aujourd'hui 122 932 habitants sédentaires. La croissance du parc de logement s'établit à + 1 107 logements par an (815 résidences principales et 293 résidences secondaires). Le parc de logement est constitué d'environ 80% de résidences principales.

Le réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la CARENE est relativement dense. Il se compose essentiellement des marais de Brière, alimentés par le Brivet et d'un important réseau de cours d'eau et de canaux.

La qualité des marais de Brière est en adéquation avec la qualité des cours d'eau de la CARENE et traduit un appauvrissement des marais en oxygène, ce qui semble être la conséquence de rejets d'eaux usées ou de rejets agricoles.

La CARENE possède de nombreux étangs et bassins dont le fonctionnement vient s'ajouter à l'hydrologie complexe des marais de Brière et de ses canaux.

Les milieux récepteurs de la CARENE sont concernés par les usages suivants :

- Sites de baignade
- Sites conchylicoles
- Sites de pêche à pied
- Sites de pêche de loisir.

Contexte règlementaire

La législation en matière d'assainissement des eaux usées repose essentiellement sur la loi sur l'eau de 2006 et sur la Directive Cadre Européenne qui fixe des objectifs de résultats en termes de qualité écologique et chimique des eaux.

Le Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 s'est fixé comme orientation fondamentale de réduire les rejets de pollution organique et bactériologique. Pour cela une amélioration de l'efficacité de la collecte des eaux résiduaires est à engager.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le SAGE Estuaire de la Loire est opposable depuis le 9 septembre 2009 date de l'arrêté préfectoral d'approbation. Depuis 2015, il est en révision pour le rendre conforme au nouveau SDAGE.

Zonage d'assainissement et Plan Local d'Urbanisme.

Le zonage d'assainissement doit être cohérent avec le PLUi. La constructibilité des zones non raccordables à un réseau étant conditionnée par la faisabilité de l'assainissement autonome sur un plan technique et financier.

Une fois adoptées, les dispositions du zonage d'assainissement doivent être rendues opposables aux tiers.

L'assainissement non collectif (ANC)

Les eaux usées domestiques sont traitées par le sol au niveau de la parcelle de l'immeuble, au plus près de leur production, selon des règles bien définies.

L'arrêté du 7 septembre 2009 définit l'assainissement non collectif comme « tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement ».

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

Les installations d'ANC ne doivent pas présenter de risques de pollution des eaux souterraines ou superficielles. De même l'implantation d'une installation d'ANC est interdite à moins de 35 mètres d'un captage déclaré d'eau destinée à la consommation humaine.
La CARENE compte 4 976 logements relevant de l'ANC, répartis sur tout le territoire. Globalement, on note un taux de conformité des installations ANC assez faible (entre 20 et 30%) à l'exception de la commune de Saint-Joachim où il ne reste que 4 logements en ANC.

L'assainissement collectif EU
Le réseau d'assainissement collectif EU dessert chaque agglomération, les hameaux périphériques et les zones d'activité. Il est de type séparatif et compte environ 69 600 abonnés.
L'entretien et l'exploitation des réseaux d'assainissement et des stations d'épuration (dont 6 sur 9 récentes) est assuré en régie par la CARENE.

Elaboration du plan de zonage
Compte tenu des prescriptions de la loi sur l'eau, l'étude du zonage d'assainissement a pour objet de proposer, pour chaque secteur d'habitat (urbanisé ou urbanisable) les filières d'assainissement (collectif et non collectif) les mieux adaptées :

- A la protection du milieu naturel
- A la protection des ressources en eaux souterraines et superficielles
- Aux exigences économiques et financières.

A l'issue de réunions de travail, le Conseil communautaire a retenu le zonage en précisant les zones relevant de l'assainissement collectif (AC) et celles relevant de l'assainissement non collectif (ANC).
Ce zonage prévoit d'étendre la zone de collecte de l'assainissement collectif (AC) :

- A la quasi-totalité des villages et hameaux constructibles au nouveau PLUi,
- A toutes les zones à urbaniser (1AU et 2AU) projetées au PLUi et situées en périphérie de la zone urbaine déjà desservie.

2.4 PRÉSENTATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES (ZAEP)

Conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du Code général des Collectivités Territoriales, la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) établit son zonage eaux pluviales sur l'ensemble de son territoire.
Cet article stipule que :
« Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- *Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,*
- *Les zones où il est nécessaire de prévoir les installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement ».*

Un Schéma Directeur des Eaux Pluviales Intercommunal est réalisé en parallèle de l'élaboration du zonage.

Cette réflexion globale sur le système d'assainissement des eaux pluviales concerne l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération, soit 10 communes sur un territoire global de 31 800 ha.

Objectifs et champ d'application
Les principaux objectifs du zonage des eaux pluviales sont d'instaurer une gestion intégrée des eaux pluviales au niveau des projets d'aménagements urbains afin de :

- Réduire les risques d'inondation sur les secteurs à enjeux,

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

- Préserver la qualité des milieux récepteurs.

Milieux récepteurs

Géologie/capacité d'infiltration
Les sols formés de gneiss, de granite, d'alluvions argileuses ou de tourbes sont relativement perméables. Toutefois la pédologie semble à priori défavorable à l'infiltration des eaux pluviales sur une majorité du territoire de la CARENE.

Hydrographie
Le réseau hydrographique du territoire de la CARENE est relativement dense. Il se compose essentiellement des marais de Brière, alimentés par le Brivet et d'un important réseau de cours d'eau et canaux sillonnant le bassin versant de la Brière et du Brivet.

Les zones humides
Ces espaces seront des zones préservées de toute construction. Les zones identifiées doivent faire l'objet d'un classement de protection dans le PLUi.
La CARENE a engagé un inventaire des eaux humides et des cours d'eau sur son territoire.

Les zones naturelles
Le territoire de la CARENE comporte de nombreux milieux naturels d'exception tels que le marais de la Brière, la vallée de la Loire ou encore les îlots de la baie de La Baule.

La prise en compte de ces zones (Natura 2000, RAMSAR, ZICO, ZNIEFF) marque l'intégration des enjeux d'environnement dans les projets d'aménagement.

Périmètre de protection des captages d'eau potable
La CARENE ne dispose d'aucun captage, forage ou station de production d'eau potable sur son territoire, ni de station de prélèvement au fil de l'eau destiné à l'alimentation en eau potable.
Toutefois une partie du territoire de la commune de Saint-André-Des-Eaux est concernée par le périmètre de protection rapprochée n° 2 du captage de l'étang de Sandun situé sur la commune de Guérande.

Critère aléas -inondation
Le territoire de la CARENE est situé sur le littoral et possède une large superficie de marais, il est donc particulièrement sujet aux risques d'inondation et submersion marine.

Le Contexte règlementaire

Le Code de l'Environnement (art L215-14)
L'entretien régulier du cours d'eau est règlementairement à la charge des propriétaires riverains.

Le Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 actualise les prescriptions :
- Prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements urbains
- Réduire les rejets d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales
- Traiter la pollution des rejets d'eaux pluviales.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
Le SAGE Estuaire de la Loire : toutes les communes de la CARENE sont situées sur le territoire du SAGE. Il précise notamment que tous les aménagements auront pour objectif de respecter un débit de fuite de 3/l/s/ha.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

Le SCoT Nantes Saint-Nazaire

L'imperméabilisation croissante du territoire liée au développement urbain est source de dysfonctionnements et de pollutions. Le SCoT souhaite :

- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Prévoir les capacités de stockage ou de gestion des ruissellements dans toute opérationde construction, d'aménagement urbain.

Le code civil

Il institue des servitudes de droit privé, destinées à régler les problèmes d'écoulement des eaux pluviales entre terrains voisins.

Le Code de l'urbanisme

La collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Patrimoine des eaux pluviales

Pour chaque commune, les documents suivants ont été réalisés :

- Plan des réseaux
- Plan d'état des lieux
- Plan des bassins versants
- Fiches et tableaux de synthèse des exutoires
- Fiches et tableaux de synthèse des bassins de rétention.

Politique du zonage

Sur la base de l'inventaire du patrimoine des eaux pluviales et sur la définition des sensibilités hydrauliques, il est mis en place un zonage des eaux pluviales différencié.

Pour chaque commune, sont définis :

- Des seuils en surface imperméabilisée à partir desquels les futurs aménageurs devront gérer leurs eaux pluviales à la parcelle
- Les débits de fuite et les périodes de retour de protection à respecter
- Les zones favorables à l'infiltration.

Orientations générales :

- Ne pas systématiser les branchements d'eaux pluviales
- Gérer en priorité les eaux pluviales par infiltration
- Les surfaces imperméabilisées devront être gérées par rétention/régulation (noues, tranchées…).

Branchement et rejets

Les réseaux d'assainissement de la CARENE sont de type séparatif, cela signifie que les réseaux collectent séparément les eaux de pluie et les eaux usées.

Le branchement eaux usées ou eaux pluviales, constitue l'organe de raccordement de l'usager au domaine public. Cet ouvrage devant être implanté sous domaine public est à la charge de l'usager.

L'aménageur n'est pas contraint de se raccorder au réseau public des eaux pluviales. Il peut en le justifiant, gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle.

La surveillance et l'entretien régulier des installations de gestion sont obligatoires pour préserver la qualité des rejets.

Conformément à la règlementation en vigueur, le propriétaire d'un cours d'eau ou d'un fossé est tenu d'assurer son entretien régulier afin de lui permettre d'assurer sa fonction de libre écoulement des eaux.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

2.5 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Méthodologie

La collecte des données a été menée à partir de l'état initial de l'environnement du PLUi de la consultation des services de l'Administration et de divers organismes et de visites de terrain.

Une carte des enjeux environnementaux a été établie à l'échelle de l'agglomération. Elle se décline en quatre thématiques pour une lecture facilitée tant les enjeux identifiés sont nombreux :

- Biodiversité et milieux naturels
- Milieux agricoles
- Risques et nuisances
- Patrimoine.

En complément, l'analyse s'est appuyée sur la trame verte et bleue identifiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Analyse des documents cadres de la modification de droit commun

La procédure de modification du PLUi doit s'articuler avec les documents de référence répertoriés aux articles L131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme.

Ainsi les documents ayant été mis à jour et approuvés après l'approbation du PLUi sont analysés dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte dans le cadre de la modification n°2 du PLUi.

Analyse des incidences des modifications à forts enjeux et mesures ERC

Seules les modifications pouvant avoir une incidence négative sur l'environnement sont analysées. La préanalyse de ces modifications a permis d'identifier 17 modifications nécessitant une évaluation environnementale. Ces modifications concernent principalement :

- Le secteur d'ouverture à l'urbanisation sur la commune de Saint-André-Des-Eaux
- La modification de 16 OAP et la création d'une OAP à Trignac
- L'encadrement de l'urbanisation des axes structurants de Saint-Nazaire
- L'évolution du règlement.

Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Le territoire de la CARENE présente 3 sites désignés au titre de la directive « Habitats/ Faune/ Flore » (ZSC) et 3 sites désignés au titre de la directive « Oiseaux » (ZPS).

L'analyse conclut qu'aucune incidence directe ou indirecte sur les zones Natura 2000 n'est avérée.

Conclusion générale de l'évaluation environnementale

Les mesures d'évitement et de réduction sont suffisantes pour conclure que la modification n°2 n'apportera pas d'incidences négatives supplémentaires pour l'environnement et la santé publique par rapport à la version du PLUi en vigueur.

S'agissant de la consommation d'espace et l'artificialisation des sols, peu d'objets concernent un basculement des zones urbaines en zones agricoles ou naturelles et inversement.

Il convient de noter que l'évolution de la zone 2AU du Parc d'Ormois modifiée en zone N et A, restitue 14ha en zones agricole et naturelle. Soit une réduction de 10% de la consommation d'espace en zone urbanisée.

2.6 AVIS DE LA MRAe

La MRAe des Pays de la Loire a été saisie le 22 Juillet 2022 pour avis, par la Communauté d'agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire (CARENE) sur le dossier de modification n° 2 du PLUi.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement. L'avis réputé ni favorable, ni défavorable ne porte pas sur l'opportunité de la modification.

Contexte, présentation du territoire, principaux enjeux environnementaux

Le PLUi de la CARENE approuvé le 4 février 2020 couvre 10 communes et accueille 127 000 habitants.

Après avoir rappelé les différents aspects de la modification n° 2 du PLUi (énumérés dans le paragraphe « Objet de l'enquête »), la MRAe précise les principaux enjeux environnementaux, à savoir :

- Les conséquences du changement d'usage des sols en termes de consommation d'espaces naturels et agricoles, d'artificialisation et de diminution des capacités de stockage de carbone des sols,
- La préservation des zones humides et de la biodiversité,
- La prise en compte des risques d'inondation et des nuisances.

Qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Pour une meilleure compréhension du lecteur, les réponses de la CARENE relatives aux recommandations de la MRAe sont intégrées de couleur bleue dans ce qui suit :

Articulation du PLUi de la CARENE avec les autres plans et programmes :
Le dossier présente l'articulation des documents cadres ayant évolué depuis l'approbation du PLUi (SDAGE, PGRI, SRADDET) **mais la MRAe recommande de compléter cette articulation avec l'ensemble des plans qui n'ont pas évolué depuis l'approbation du PLUi.**
Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi

Objectifs de protection de l'environnement
En ce qui concerne les enjeux principaux de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier ainsi que la préservation de la ressource en eau et de la biodiversité des mesures d'évitement et de réduction sont attendues.
Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi

S'agissant des ouvertures à l'urbanisation (OAP de Châteauloup et village d'Ermur), la justification ou des alternatives possibles ne sont pas proposés.

La MRAe rappelle que des alternatives aux ouvertures à l'urbanisation doivent être envisagées, notamment en tenant compte des possibilités nouvelles de densification au sein de l'enveloppe urbaine.
Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi.

La justification des dispositions proposées pour certaines erreurs matérielles ne peuvent pas être qualifiées de cette façon.
La MRAe rappelle que les réductions d'espaces boisés classés, de zones agricoles ou naturelles ne peuvent faire l'objet d'une procédure de modification.
Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. Cette demande n'étant pas une erreur matérielle, elle ne peut donc pas être traitée dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860I0-DE

Mesures pour éviter, réduire et à défaut compenser les conséquences dommageables du projet de modification.

L'évaluation des incidences potentielles du projet de modification est présentée dans un tableau d'analyse permettant d'apprécier les niveaux d'incidences. Toutefois, ce tableau qui identifie 17 objets de modification est incomplet car il omet les modifications apportées à l'OAP 36 (boulevard de Saint-Nazaire à Pornichet) et l'inscription de 44 emplacements réservés pour des bassins de rétention et postes de relèvement.

La MRAe recommande de compléter les données manquantes.

Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi

Dispositif de suivi des effets du projet de modification sur l'environnement

Le rapport ne prévoit pas de faire évoluer les indicateurs de suivi du PLUi. Les possibilités d'évolutions urbaines le long des quatre axes structurants auraient mérité d'envisager un suivi des constructions dans ce périmètre.

Prise en compte de l'environnement par le projet n° 2 du PLUI de la CARENE

3.1 Changement d'usage des sols

Le changement d'usage des sols est principalement prévu au niveau du secteur de Châteauloup. Au regard de l'occupation des sols agricole et naturel sur la totalité du secteur, il convient de considérer que la totalité de l'OAP sera artificialisée. En conséquence la surface totale d'environ 4,7 ha doit être rappelée dans le dossier.

Par ailleurs, il convient de noter que le projet restitue 14 ha du secteur de l'Ormois à Montoir de Bretagne, actuellement classés en zone à urbaniser en zones agricole et naturelle.

La MRAe recommande de rappeler, à l'échelle du PLUi la consommation d'espaces agricoles et l'artificialisation permises par le projet de modification. Une évaluation même sommaire de la diminution de la capacité de stockage de carbone dans les sols est aussi attendue.

Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi.

Le projet prévoit des possibilités d'évolutions urbaines autour des quatre axes structurants à Saint-Nazaire qui devraient être accompagnées d'un développement de transports en commun.

La MRAe recommande de réaliser une évaluation sommaire des possibilités de constructions nouvelles en densification.

Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi.

Préservation du patrimoine naturel

Le projet vise l'évitement des zones humides. Des précisions sont demandées à propos de la protection des zones humides de :

- 6 000 m2 dans le secteur de Châteauloup
- Secteur du parc d'Armor (OAP n°31) à Pornichet
- Secteur des prés de l'étang (OAP n°15) à Pornichet
- La piste cyclable rue de Bretagne à Saint-André-des-Eaux lors du franchissement du ruisseau de Kerpoisson.

La MRAe recommande de compléter la prise en compte des zones humides (OAP et emplacements réservés) de leur aire d'alimentation et de leurs fonctionnalités.

Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. L'analyse des incidences sur les zones humides sera renforcée dans l'actualisation de l'évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

En ce qui concerne la biodiversité le dossier évoque une prospection faune-flore sur le site de Châteauloup dont l'analyse est très succincte.

La MRAE recommande de compléter le rapport d'évaluation environnementale avec les éléments précis, notamment la démarche ERC.
Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi

Prise en compte des risques et nuisances
Risques d'inondation
Le règlement de la zone Npv à Trignac confirme l'implantation d'un parc photovoltaïque située en zone humide et dotée d'une biodiversité notable. Un rappel des incidences potentielles et des mesures prises au niveau du PLUi en vigueur est attendu.

Le règlement modifié impose le maintien de l'écoulement des eaux sur les zones d'expansion des crues. Le projet limite les risques d'aggravation des crues par les constructions envisagées et leurs conséquences sur les constructions existantes. Toutefois une évaluation plus complète est attendue dans plusieurs secteurs.

La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences avec une estimation quantitative des constructions en zones inondables susceptibles d'être autorisées à l'échéance du PLUi.
Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi

Les nuisances
Dans le cadre de l'OAP n° 21 du village d'Ermur le projet vise à changer la destination de la zone à urbaniser initialement prévue pour des équipements touristiques et publics et actuellement envisagée à destination résidentielle. Une étude des sols est prévue au regard du risque de pollution dans les sols, en lien avec une ancienne décharge. Ce diagnostic des sols devrait être, en toute logique, réalisé en amont de l'ouverture à l'urbanisation.

Les paysages
L'augmentation de l'épannelage de 10 à 12m sur le front de mer dans la partie sud du boulevard Albert 1er à Saint-Nazaire est susceptible d'accroître l'aspect minéral du front bâti perçu depuis la côte. Le projet prévoit comme mesure de réduction de classer l'allée des tilleuls comme espace paysager à protéger. Cette disposition n'est pas visible sur le règlement graphique et l'alignement d'arbres n'est pas présent sur la totalité du tracé.

La MRAe recommande de compléter une évaluation paysagère qualitative en lien avec l'épannelage et au besoin de proposer des mesures de réduction complémentaire.
Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. L'analyse des incidences paysagères sera renforcée dans l'actualisation de l'évaluation environnementale.

Conclusion MRAe
Le projet de modification regroupe 170 évolutions distinctes à apporter au document en vigueur. Le rapport d'évaluation environnementale n'analyse pas les incidences potentielles de la totalité des mesures prévues. Cette analyse doit être complétée en particulier :

- Au regard de l'ouverture de 1,3 ha à l'urbanisation à Saint André-des-Eaux sans propositions de solutions alternatives,
- La restitution de 14ha classés en 2AUa au profit des zones naturelle et agricole doit être rappelée,
- L'évaluation de la diminution de la capacité de stockage carbone des sols liée à l'artificialisation,
- Le manque d'dentification des fonctionnalités et de l'aire d'alimentation des zones humides

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

- Les possibilités de construction en zone inondable ne sont pas quantifiées,
- L'épannelage boulevard Albert 1er nécessite une évaluation paysagère qualitative,
- La réduction de deux EBC et de deux zones naturelle ou agricole n'est pas possible sous couvert d'erreurs matérielles.

Appréciation du commissaire enquêteur concernant les réponses de la CARENE suite aux recommandations de la MRAe :

Globalement la CARENE ne semble pas opposée aux recommandations de la MRAe. Au demeurant, les réponses ne sont pas suffisamment précises. Elles sont formulées de manière identique selon une formule « passe-partout » qui consiste à confirmer la prise en compte des recommandations dans le cadre de l'évolution du PLUi.
Il y a fort à parier que la MRAe se satisfasse du peu de consistance des réponses de la CARENE ?

3 Avis des PPA

Avis de l'Etat (DDTM)

L'avis de l'Etat relatif à la modification n°2 du PLUi de la CARENE a été rendu le 7 novembre 2022.
Les principales remarques sont répertoriées ci-dessous :
Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Châteauloup le dossier ne justifie pas les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. Un inventaire des dents creuses et des possibilités de recomposition du parcellaire est attendu dans ce cadre. Ces éléments s'avèrent importants pour démontrer que cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans une stratégie de privilégier la production de logements en densification et de concevoir cette extension comme un complément nécessaire pour répondre aux besoins d'accueil de la population.
Des zones humides et des espèces ont été recensées dans le périmètre couvert par l'OAP. Toutefois la fonctionnalité de la zone humide n'est pas présentée de même que la localisation des espèces. Ainsi, le document doit être consolidé avec des éléments plus précis issus des points de relevés terrain (pédologie/flore/habitat) dans un objectif d'évitement des impacts dans le cadre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC).
Le projet de piste cyclable (emplacement réservé n°167) prend place sur un espace présentant des enjeux environnementaux. Le scénario d'aménagement retenu doit pouvoir être justifié par une étude des alternatives en matière d'implantation ayant conduit à la solution de moindre impact environnemental.

Les réductions d'espèces boisés classés (EBC) de zones agricoles ou naturelles n'entrent pas dans le champ d'une procédure de modification d'un document d'urbanisme.
En conséquence, la suppression d'un secteur de jardin non construit en zone Nj sur l'île de Fédrun et le passage d'un zonage NA1 en AA1b, le long de la route de Tréhé ne peuvent pas être maintenus dans le cadre de la modification n°2. Il en va de même de la suppression de l'EBC de la haie secteur de Brais et de l'EBC concernant les arbres du parking paysager de Pornichet.
L'inventaire des arbres est un travail intéressant. Il n'a toutefois pas été communiqué dans le dossier et les protections règlementaires associées à cette identification ne sont pas exposées.

L'installation de commerces de détail dans le village d'entreprise des Six Croix est contraire au SCoT. En outre, le secteur des Six Croix situé juste à la sortie de la bretelle d'accès à Donges, est susceptible de porter atteinte aux commerces du centre-bourg.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

A propos de la modification des règles relatives au risque d'inondation, le secteur concerné par le projet de centrale photovoltaïque se trouve légèrement en zone inondable (Xynthia+100). L'ensemble des réseaux sensibles à l'eau devront être situés au-dessus de la cote 3,60m NGF.
Les règles relatives à la hauteur des constructions et des remblais sont difficilement compréhensibles telles que rédigées dans le règlement. Elles nécessitent d'être clarifiées

Sur les modifications apportées aux OAP, dans le contexte de forte tension pour l'accès au logement avec l'enjeu de sobriété foncière, la suppression de la notion de minimum dans les objectifs de construction ou de densité des OAP interroge. Cette notion devrait être conservée en inscrivant dans les dispositions générales des « objectifs programmatiques minimums ».
Plusieurs OAP font l'objet de modifications dans leurs objectifs constructifs. Un récapitulatif de l'impact de ces changements sur les objectifs globaux du PLUi gagnerait à figurer dans le dossier.

Sur les modifications diverses du règlement, il ressort d'une manière générale que la justification des évolutions apportées dans le règlement apparaît comme inaboutie. En effet les demandes des municipalités sont exposées sans explication, aboutissant à la multiplication de règles différentes selon les communes et ce dans un même zonage, en contradiction avec la philosophie d'un PLUi.
Il n'est également pas souhaitable de déclarer sans plus de précision que 17 emplacements réservés sont créés, 8 modifiés et 44 en version « flottante » sans pouvoir les nommer et les localiser.
De la même manière, les chaumières nouvellement identifiées doivent faire l'objet d'une présentation spécifique.

En conclusion :

- Les services de l'Etat considèrent que la poursuite de la procédure de modification n°2 est conditionnée au retrait du dossier des points d'évolution du PLUi ne pouvant entrer dans le champ de la modification, à savoir **la suppression d'EBC et les réductions de zones agricole ou naturelle.**
- Le maintien de l'introduction de **commerces de détail dans la zone d'activités des Six Croix est inadapté car incompatible avec le SCoT**.
- **Le dossier doit être consolidé** au vu des différentes observations formulées.

Avis de Cap atlantique : Aucune observation.

Avis Chambre des Métiers : Avis favorable.

Avis de la Communauté de Communes SUD ESTUAIRE : Avis favorable.

Avis de la CCI concernant les modifications graphiques des communes suivantes :

Commune de Saint Joachim :
La CCI soutient le projet de classer les parcelles D 3071,3069,2378,1374, 1373,1369 en zone UEa4 afin d'accueillir de nouvelles activités artisanales.
La CCI ne souhaite pas élargir le linéaire commercial sur la rue Pauline Kergomard.

Commune de Pornichet
La CCI soutient le projet de réduction des différents linéaires commerciaux sur le boulevard de la République et de la place du marché ainsi que sur les secteurs de la gare et de l'ilot Paris.

Commune de Saint-André -des-Eaux

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

La CCI soutient la création du linéaire commercial de type 1 dans le centre-bourg, mais préconise de ne pas étendre ce linéaire à l'Est de la place de l'église, dans la continuité de la rue de la Chapelle, où l'unique cellule commerciale connaît une mutation en habitat.

Avis du Département

Sur la commune de Saint Joachim, un ajustement de zonage est prévu pour permettre l'extension de la zone artisanale au sud de la zone existante. Cette zone est limitrophe de la RD 50 sur une section classée en agglomération. Les règles de visibilité pour la sécurité des accès sont adaptées à la vitesse. Un aménagement complémentaire, en voie douce, est prévu par la commune, sous réserve de validation du service aménagement de la délégation de Saint-Nazaire par une convention de gestion.

Une commission de sécurité routière de 2014 a signalé un problème de visibilité sur la voie communale 201 dite d'Avrillac avec modification du sens de circulation pour des raisons de sécurité. **La mairie, n'a toujours pas passé cette rue en sens unique.**

L'OAP du Parc d'Armor est limitrophe de la RD 392. Une bande de terrain appartenant en privé au Département doit être cédée à la commune pour la réalisation de l'OAP.

L'OAP de Blanche Couronne à Saint-André-des-Eaux est limitrophe de la RD 47A.S'agissant d'une section en agglomération, il peut être envisagé un dispositif de sécurité.

L'ouverture à l'urbanisation du site de la zone 2AU de Châteauloup est aussi limitrophe de la RD 47A, pour partie en agglomération. Le principe d'un aménagement cyclable devra être validé en tenant compte des enjeux environnementaux.

Avis du Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional de Brière

L'évaluation environnementale réalisée au titre de la modification porte seulement sur la zone 2AUa. Il aurait été préférable de définir les enjeux sur les 3 zones concernées (2AUa, UBb2 et 1 AUBb2) et d'évaluer les impacts cumulés.

Contrairement à l'étude faune/ flore réalisée en 2021, l'évaluation environnementale ne mentionne pas la présence de chiroptères. Il aurait été préférable de hiérarchiser les espèces convenablement, à partir d'éléments bibliographiques tels que les récentes listes rouges régionales. En effet plusieurs espèces inventoriées sur le site sont particulièrement rares et menacées, notamment la vipère péliade.

Au regard des espèces présentes, le syndicat insiste sur la préservation de l'ensemble des haies bocagères et le maintien des corridors fonctionnels au sein de l'OAP et vers le nord.

Si les mares aujourd'hui ont un caractère boisé de peu d'intérêt, au vu du contexte bocager et de la présence de prairies naturelles, elles présentent un réel potentiel pour les amphibiens. Une simple restauration avec curage et abattage de ligneux permettrait un regain de biodiversité de ces plans d'eau.

S'agissant du projet de centrale photovoltaïque à Trignac, la modification est réalisée seulement au regard des enjeux d'inondation. Les enjeux naturels patrimoniaux méritent d'être pris en compte sur ce site.

Le syndicat approuve :

- La suppression de la zone 2AUa de 14ha sur le secteur de l'Ormois à Montoir de Bretagne
- La préservation des chaumières (350 bâtis pastillés pour faire l'objet d'une protection)

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

- L'évolution de l'OAP n° 31 « Parc d'Armor à Pornichet » qui prévoit la préservation des zones humides
- La réduction de la programmation sur le secteur de Sétraie à Saint-Nazaire (0AP n°24) afin de n'ouvrir à l'urbanisation que les espaces sur lesquels la végétation est peu présente.

En conclusion, le syndicat mixte préconise de mieux prendre en compte les enjeux écologiques au droit des secteurs de Chanteloup et d'ajouter des mesures relatives à la préservation du patrimoine naturel spécifique de l'ancien crassier à Trignac.

Avis de SNCF IMMOBILIER

Environnement

La maîtrise de la végétation dans les emprises ferroviaires implique une maintenance et un entretien rigoureux des voies et de leurs abords.

Biodiversité et éléments remarquables

La délimitation d'espaces boisés classés ou de haies protégées sur les emprises ferroviaires contraint fortement la maîtrise de la végétation et ne permettrait plus d'élaguer ou abattre les arbres qui risquent de tomber sur les voies et/ou les catenaires.

Sécurité et risque ferroviaire

La sécurité est une priorité majeure de SNCF réseau, particulièrement aux passages à niveaux. Les collectivités territoriales doivent solliciter SNCF réseau pour avis sur d'éventuels projets urbains à proximité des voies ferrées.

Entretien et maintenance

Dans les années à venir, une priorité est donnée à différents travaux liés au renouvellement, à la maintenance et à l'entretien du réseau ferré national. Les collectivités devront veiller à ne pas péjorer leurs accès routiers et à ne pas rejeter les eaux pluviales sur les emprises ferroviaires.

Il est demandé de bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé. SNCF souligne que les fonciers nécessaires à notre activité ne sont ni agricoles, ni à inscrire en zone naturelle. Notre activité étant une activité industrielle.

Liste des PPA sollicitées n'ayant pas répondu dans les délais, mais dont l'avis est réputé favorable :

- Agence régionale de santé
- Comité régional de la Conchyliculture Bretagne Sud
- Pôle métropolitain Nantes /Saint-Nazaire
- DRAC Nantes
- Conseil Régional des Pays de Loire
- Chambre Départementale d'Agriculture
- Centre Régional de la propriété forestière des Pays de Loire
- Communauté de Communes Pays de Ponchateau -Saint Gildas
- Communauté de communes Loire et Sillon.

Avis des communes de la CARENE

La commune de Besné rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2 du PLUi ainsi que les évolutions proposées sur son territoire.

Le conseil municipal a émis **un avis favorable, à l'unanimité.**

La commune de Donges rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire.

Le conseil municipal a émis un **avis favorable, à l'unanimité.**

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

La commune de La Chapelle des Marais rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire et certaines modifications du règlement.
Le conseil municipal a émis un **avis favorable, à l'unanimité.**

La commune de Montoir de Bretagne rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire et certaines corrections ou d'éclaircissement du règlement.
Le conseil a émis à main levée, un avis favorable à l'unanimité.

La commune de Pornichet rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire.
Cependant, l'évolution des règles d'urbanisme est sollicitée :

- Adapter la norme de stationnement des logements en BRS pour l'OAP Leroy Plaisance secteur 2 et l'OAP boulevard de Saint-Nazaire en appliquant la même règle que pour les logements sociaux (1 place de stationnement par logement en BRS, sans majoration pour les visiteurs).
- Adapter la programmation sur le secteur A de l'OAP boulevard de Saint-Nazaire, pour permettre de passer « d'environ 80 logements à au moins 80 logements » afin de répondre à la production de logements locatifs sociaux.

Le conseil a émis un avis favorable (pour : 25 voix, contre : 5 voix)

La commune de Saint-André-des-Eaux rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire. Elle demande de corriger :

- La modification du périmètre de l'OAP du Pré Allain qui n'a pas été repris dans le document relatif aux OAP sectorielles
- Une erreur matérielle concernant les hauteurs des constructions dans l'OAP de la Cure. Pour les logements collectifs la hauteur à l'égout H1 à 7m et la hauteur maximale H2 à 11m et pour les logements individuels H1 à 4,5m et H2 à 9m.

Le conseil municipal a émis un avis favorable, à l'unanimité.

La commune de Saint Joachim rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire.
Le conseil municipal a émis un avis favorable (pour : 22 voix, abstentions : 5 voix).

La commune de Saint Malo de Guersac rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire. Il est notamment demandé de mettre en cohérence le cahier des charges de la ZAC du Boucha avec le règlement du PLUi sur la règle des limites séparatives.
Le conseil municipal a émis un avis favorable, à l'unanimité.

La commune de Saint-Nazaire rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire. Cependant, trois nouvelles demandes sont formulées :

- L'ajout d'une précision dans le règlement écrit concernant les arbres identifiés et intégrés dans la modification (mesures particulières de protection ?)
- Les règles écrites de la zone UEa3 pour autoriser les ombrières avec panneaux photovoltaïques sur le projet de l'aire de co-voiturage de la ZAC de Brais.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860I0-DE

- La création d'un emplacement réservé pour réaliser une opération de logement « Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) » entièrement dédiée aux logements sociaux sur la parcelle cadastrée section CR n°3, située 20 rue des Ardoises.

Le conseil municipal a émis un avis favorable, à l'unanimité.

La commune de Trignac rappelle les différentes étapes qui ont conduit à la modification n°2, ainsi que les objectifs poursuivis avant de citer les évolutions prévues sur son territoire.
Le conseil municipal a émis un avis favorable, à l'unanimité.

4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes

4.1 Dossier modification n°2 du PLUi de la CARENE

Actes de procédure
-Délibération Communautaire de la CARENE du 28/10/2021
-Délibération engagement procédure modification N°2 PLUi du 25 janvier 2022
-Délibération concertation préalable du 28 juin 2022
-Délibération d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa Châteloup du 29 juin 2022
Avis des 10 communes
Besné, Donges, La chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint André des eaux, Saint Joachim, Saint Malo de Guersac, Saint-Nazaire, Trignac.

Avis des PPA
MRAe, Cap atlantique, CCI, Chambre des Métiers, DDTM, Département, Parc National Régional de Brière (PNRB), Sud Estuaire, SNCF immobilier
Modifications apportées au règlement écrit (48 pages)

Axes structurants (89 pages)

Modifications apportées au règlement graphique et OAP (88 pages)
Pièces du Rapport de présentation modifiées
Evaluation environnementale **(126 pages)**
Annexes règlement écrit
A4-Charte chromatique unique **(72 pages)**
A5-Cahier des charges implantation de point d'apport volontaire enterré pour collecte déchets ménagers **(31 pages)**
A6-Atlas fiches arbres A4 secteur 1 (**pas de pagination 540 pages estimées**)
Atlas fiches arbres A4 secteur 3 (**pas de pagination 980 pages estimées)**
A7-Carte exposition des sols de la CARENE au retrait gonflement des argiles
Textes officiels :
JO du 6 août 2020 Ministère de la Transition Ecologique (Logement)
JO du 9 août 2020 (Textes généraux) Ministère de la Transition Ecologique
JO du 15 août 2020 Ministère transition écologique (Logement)

A8-Barème de l'évaluation des arbres abattus ou détériorés commune de Saint-Nazaire **(4 pages)**
A14- Patrimoine des chaumières identifiées au règlement graphique **(11 pages)**
A15- Charte de de la signalétique guide pratique du Parc National de Brière **(40 pages)**

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

Légende règlement graphique **(1 page)**
Liste des emplacements réservés **(6 pages**)

Règlements Graphiques communes de : Besné, Donges Nord, Donges Sud, La chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint André des Eaux, Saint Malo de Guersac, Saint-Nazaire Nord, Saint-Nazaire Sud, Saint Joachim, Saint Joachim Îles, Trignac.

Zonage servitude mixité sociale (A0)
Zonage Stationnement (A0)
Plan formes urbaines Pornichet (A0)
Plan formes urbaines Saint-Nazaire Sud (A0)

OAP modification n°2 **(372 pages)**

Cartes de bruit-arrêté voies bruyantes communes de : Besné, Donges, La Chapelle des Marais, Saint André des Eaux, Saint Malo de Guersac, Saint-Nazaire, Pornichet, Saint Joachim, Trignac.

Règlement local de publicité **(30 pages)**

Délibération Pornichet du 16/09/2021 : Instauration d'une procédure de déclaration préalable pour les divisions foncières- Approbation.

Avis RTE (3pages)
Arrêté du 10 juin 2016 portant déclaration d'utilité publique d'un ouvrage de transport d'électricité **(7 pages)**
Arrêté biotope 1 et 2 : Commune de Donges
Biotope complet et PDF

4.2 Dossier zonage d'assainissement (EP/EU

Notice de présentation du Zonage d'assainissement EP (6 pages)

Plans de Zonage des eaux pluviales au format A0 des communes de : Besné, Donges Nord, Donges Sud, La chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint André des Eaux, Saint Malo de Guersac, Saint-Nazaire Nord, Saint-Nazaire Sud, Saint Joachim, Saint Joachim Îles, Trignac, CARENE.

Plans de Zonage des eaux pluviales au format A3 des communes de : Besné, Donges Nord, Donges Sud, La chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint André des Eaux, Saint Malo de Guersac, Saint-Nazaire Nord, Saint-Nazaire Sud, Saint Joachim, Saint Joachim Îles, Trignac, Carene.

4.3 Notice de présentation des eaux Usées EU (70 pages)

Plans de zonage des eaux usées au format A0 des communes de : Besné, Donges Nord, Donges Sud, La chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint André des Eaux, Saint Malo de Guersac, Saint-Nazaire Nord, Saint-Nazaire Sud, Saint Joachim, Saint Joachim Îles, Trignac, Carene.

Plans de zonage light des eaux usées au format A0 des communes de : Besné, Donges Nord, Donges Sud, La chapelle des Marais, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint André des Eaux, Saint Malo de Guersac, Saint-Nazaire Nord, Saint-Nazaire Sud, Saint Joachim, Saint Joachim Îles, Trignac, Carene.

5 Déroulement de l'enquête

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

5.1 Réunions préparatoires

- mardi 20 septembre 2022

- de 9h à 11h

Prise de contact au siège de la CARENE, 4 boulevard Commandant L'Herminier à Saint-Nazaire en présence de :

- Jean-Michel CRAND Vice-président CARENE en charge de l'urbanisme
- Camille HERBRETEAU, responsable en charge urbanisme /planification
- Emilie SOUCHET, Planification
- Marlène OLLITRAUT planification

Au cours de cette réunion, une présentation générale de l'enquête a été effectuée par les interlocuteurs de la CARENE. Par ailleurs, les points suivants ont été abordés, entre autres :

- La période de l'enquête
- L'élaboration de l'arrêté d'enquête
- La publicité de l'enquête
- Les avis des PPA
- L'organisation des permanences du commissaire enquêteur
- La mise en place d'un registre dématérialisé par un prestataire de service
- Le calendrier général de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur après étude préalable des premières pièces du dossier a fait part de deux difficultés et a demandé :

- La rédaction d'un Résumé non technique général, jugé indispensable à la compréhension du public pour une enquête de cette envergure
- La possibilité de rajouter la dénomination des principaux boulevards et rues sur les plans graphiques au format A0.

- mardi15 novembre 2022

-de 9h00 à 12h00

Le commissaire enquêteur, accompagné de Mesdames SOUCHET et OLLITRAUD, a effectué la visite des lieux, en particulier dans les communes où des OAP sont soumises à modifications. Dans le même temps, il a été procédé au contrôle de l'affichage.

de 12h30 à 17h15

Le commissaire enquêteur a paraphé et coté les 11 dossiers d'enquête (PLUi,ZAEU et ZAE) dont 10 seront mis en place dans les communes et le 11ième au siège de la CARENE. Il procède également à l'ouverture des 22 registres : l'un étant destiné à inscrire les observations relatives au PLUi et l'autre aux zonages d'assainissement (ZAEU et ZAEP=

5.2 Permanences du commissaire enquêteur

lundi 21 novembre 2022

- **Permanence 1 :** Ouverture de l'enquête publique de 9h à 12h00 au **siège de la CARENE**

3 visites et 1 observation sur registre

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

- **Permanence 2** : Commune de **Donges** de 14h00 à 17 h00

3 visites et 1 observation sur registre

jeudi 1er décembre 2022

- **Permanence 3** : Commune de **BESNE** de 9h à 12h

Aucune visite.

- **Permanence 4** : Commune de **La Chapelle des Marais** de 14h à 17h
- ***Visite :2 personnes – Aucune observation déposée.***

vendredi 9 décembre 2022

- **Permanence 5** : Commune de **Saint Joachim** de 9h à 12h

Visites : 2 personnes et dépôt d'une observation par courrier

- **Permanence 6** : Commune de **Montoir de Bretagne**

Visite / 1 personne. ***Une contribution à venir ?***

mercredi 14 décembre 2022

- **Permanence 7** ; Commune de **Saint-Malo de Guersac** de 9h à 12h

Visite de courtoisie de Monsieur le Maire. Aucune observation déposée.

- **Permanence 8 :** Commune de **Saint-Nazaire** de 14 à 17h

Visites : 2 personnes. **Aucune observation déposée.**

mardi 20 décembre 2022

- **Permanence 9** : Commune de **Pornichet** de 9h à 12h

Visites : 13 personnes ***Observations déposées par courrier : 5***

- **Permanence 10** : Commune de **Saint-André-Des-Eaux**, de 14 à 17h

Visites : 4 personnes **Aucune observation déposée**

jeudi 22 décembre 2022

- ***Permanence 11*** : Commune de **Trignac** de 9h à 12h

Pas de visite ***Aucune observation déposée***

- **Permanence 12** : Clôture de l'enquête à la **CARENE**, de 14h00 à 17h00

Visites : 2 personnes ***Aucune observation déposée***

6 ANALYSE DES OBSERVATIONS

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

6.1 Préambule

L'enquête publique unique concerne le **Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi) de la CARENE ainsi que les **zonages d'assainissement des eaux pluviales** et **les zonages d'assainissement des eaux usées** des 10 communes qui la composent.

Pendant toute la durée de l'enquête, qui a duré 32 jours, 12 permanences ont été tenues.

Vingt-deux registres d'enquête ont été ouverts :

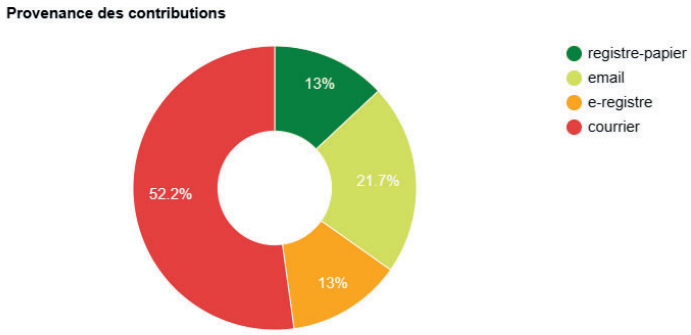
- L'un dédié à la modification du PLUi
- L'autre dédié au zonage d'assainissement des eaux usées et au zonage d'assainissement des eaux pluviales, mis en place au siège de la CARENE et dans chacune des 10 communes.

Un registre dématérialisé a été mis en place permettant au public de formuler ses observations, via le formulaire, 7J /7 et 24h/24 pendant toute la période de l'enquête à l'adresse suivante :
https://www.registre-numérique.fr/enquetepublique-plui-assainissement

Ou par courriel à l'adresse suivante :
enquetepublique-plui-assainissement@mail.registre-numérique.fr

6.2 Relevé des observations recensées à l'enquête

Le commissaire enquêteur **a reçu 32 personnes et 24 observations ont été déposées**. Elles concernent uniquement la modification n°2 du PLUi. Les zonages d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) et des eaux usées (ZAEU) ont été totalement ignorés par le public.



Dans le tableau ci-dessous :
- la 1ère colonne indique le mode de dépôt de l'observation, suivi d'un n° d'ordre (E: mail adresse dédiée, @ : formulaire direct registre dématérialisé, R : registre papier, C : courrier)
- la 2ième colonne indique l'identité du déposant
- la 3ième colonne indique la commune concernée
- la 4ième colonne est une synthèse de l'observation
- la 5ième colonne correspond à la réponse de la CARENE de couleur bleue

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

N°	Nom du déposant	Commune	Synthèse de l'observation	Réponse de la CARENE / Commune concernée
E 1	CARENE	CARE	Courrier de la CARENE par lequel il est demandé au commissaire enquêteur de verser au dossier les points d'évolution à retirer (suite aux avis de la MRAe et de la DDTM) qui ne peuvent pas rentrer dans le champ procédural de la modification de droit commun.	La CARENE confirme que les objets suivants seront retirés dans le cadre de l'approbation du projet de modification n°2 au motif d'une irrégularité de procédure.
E 2	ELAIN Cathy	Donges	La déposante souhaite réaliser une extension de sa maison. Actuellement, le PLUi lui permet de la réaliser dans la bande de constructibilité de 5 à 15m sur laquelle se trouve sa maison. Elle demande l'autorisation de réaliser cette extension à l'arrière de sa maison. A priori, le règlement écrit modifié le permet.	L'un des objets de la modification n° 2 du PLUi est d'assouplir les règles d'implantation des extensions des constructions existantes, notamment en zone agricole AA1a, cas soulevé par Madame EVAIN. Le règlement écrit en zone AAa1, NA1 et UHA3 est modifié en ce sens : *« Les **nouvelles constructions (hors annexes et piscines)*** doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres comptée à partir de l'alignement ». • ***lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,*** ***l'extension peut être réalisée selon les besoins du projet ».***
@3	LE GUILLY Alain	Saint-André des Eaux	Le déposant demeurant 5 rue de Ropanne à Saint-André des Eaux, à proximité immédiate de l'OAP « Pré Allain » souhaiterait que le périmètre de retrait au nord-Ouest de l'OAP soit un peu plus important.	Le retrait sera maintenu tel que proposé. La commune veillera, lors de l'élaboration du projet avec l'aménageur, à la prise en compte du bâti existant en cherchant à éviter les nuisances liées à une proximité trop proche des futures constructions.
E 7	DORE Alain PROSIMAR	Pornichet	Demande de prolongation d'enquête par des associations pour un meilleur recouvrement avec les vacances scolaires.	Au regard de la faible mobilisation lors de l'enquête publique, la CARENE en accord avec M le Commissaire enquêteur n'a pas jugé opportun de prolonger la période d'enquête. De plus, les dates d'enquête publique ont

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860I0-DE

				permis de recouvrir la première semaine des vacances scolaires.
R 8	LEGEAIS Béatrice (Pornichet Environnement Patrimoine)	Pornichet	La déposante Béatrice LEGEAIS comprend la nécessité de créer des logements mais attire l'attention sur la très forte densification à proximité des zones inondables. -la plupart des constructions auront lieu autour de l'hippodrome plusieurs fois inondé en hiver (c'est un ancien marais) -entre les OAP Parc d'Armor, Leroy Plaisance, Ermur et pré de l'étang, les risques d'inondation du secteur sont importants -L'OAP parc d'Armor prend en compte les zones humides et prévoit une hauteur supplémentaire des collectifs, pour autant le nombre de logements et de voitures ne baisse pas. Il est regrettable que cette zone inondable fasse l'objet d'une forte urbanisation. <u>Intégration de l'existant:</u> -Il est difficile d'évaluer précisément le nombre de logements pour chaque opération. Leur nombre à l'hectare n'est pas explicite. -L'évaluation ENV souligne le manque d'harmonie architecturale entre les hauteurs des futurs bâtiments (R+3+C) et les maisons existantes. -il est souhaité que l'avenue de l'hippodrome et l'avenue de St Sébastien très fortement densifiées fassent l'objet d'une étude exigeante sur le plan	Sur la prise en compte du risque d'inondation dans les secteurs à projet : De manière générale, la modification n°2 prend en compte le risque inondation et maintient les enjeux et objectifs inscrits dans les OAP, les règlements de zone et le zonage d'assainissement des eaux pluviales, objectifs qui consistent à améliorer la situation hydraulique des parties urbanisées sur le secteur de l'hippodrome en exigeant une limitation de l'imperméabilisation au strict nécessaire, l'emploi de matériaux perméables, le stockage et la régulation à la parcelle des EP (bassins de rétention enterrés, noues de stockage avec dispositif de surverse). Concernant plus précisément les OAP suivantes : L'OAP Leroy Plaisance : les objets de la modification n°2 du PLUi sont de réduire le périmètre opérationnel du secteur 2 pour conserver une grande partie des maisons existantes le long de l'avenue de Saint-Sébastien (diminution de 0,6 ha environ), la densité de logements attendue passe à 120 lgts/ha pour programmer une opération d'environ 90 logements dont 30% de logements sociaux, densité qui est cohérente avec les densités existantes sur le secteur avec notamment les 2 collectifs existants de chaque côté du site variant entre 133 et 176 lgts/ha. Pour autant, les coefficients d'emprise au sol des constructions, de traitement en espace de pleine terre et de biotope de la zone UBa2 ne sont pas modifiés et l'obligation de réaliser une rétention des eaux pluviales à la parcelle est maintenue sur la base d'une crue centennale et

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860I0-DE

			architectural et que les hauteurs des collectifs soient limitées -porter à 30% le nombre de logements sociaux est apprécié ainsi que l'incitation des promoteurs à créer des résidences avec des logements plus grands (T3 et T4) -un emplacement réservé est prévu dans l'impasse des verts luisants pour des mobilités douces cela implique-t-il d'exproprier et de détruire la maison en fin d'impasse ? -l'extension du périmètre de densification de l'avenue Cavaro a également été évoquée : où en est la concertation ?	d'un débit de fuite maitrisé à 3L/S/ha. L'OAP Chemin des Près de l'Etang : l'objet de la modification n°2 est la relocalisation de l'aire de camping-car à l'entrée du site au lieu et place du parking existant. La programmation en logement n'est pas modifiée (densité de 20 lgts/ha maintenue). De plus, l'aménagement de l'aire de camping-car devra respecter l'annexe 6 du règlement écrit du PLUi sur les zones inondables à Pornichet (visant à ne pas aggraver le risque d'inondation, à ne pas perturber le bon écoulement des eaux et à assurer la sécurité des personnes) et répondre à l'obligation de réaliser une rétention des eaux pluviales à la parcelle sur la base d'une crue centennale et d'un débit de fuite maitrisé à 3L/S/ha L'OAP du Parc d'Armor : l'objectif de la modification n°2 est d'intégrer dans l'OAP les enjeux environnementaux identifiés sur le site dans le cadre des dossiers loi sur l'eau et études faunes flores en cours. L'OAP est mise à jour pour identifier les 3 zones humides recensées sur le site et intégrer l'enjeu de leur préservation en réduisant l'emprise au sol des constructions (démarche ERC). Par ailleurs, l'obligation de production de logements sociaux est passée de 20% à 30%. Pour maintenir l'équilibre financier de l'opération et garantir sa réalisation, les hauteurs sont modifiées pour permettre un étage de plus. Pour autant, les enjeux de sécurisation hydraulique du site sont quant à eux maintenus et ont fait l'objet d'une convention de PUP avec les deux aménageurs concernés pour la réalisation des équipements publics suivants : remplacement de la canalisation d'eaux pluviales

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860-DE

				existante entre le bassin de rétention de Rochalotet et le ruisseau à ciel ouvert (passage en diamètre 1000mm), création d'une antenne en diamètre 600mm à l'arrière de la zone d'habitation de l'allée des Digitales jusqu'au ruisseau à ciel ouvert permettant l'écoulement d'un secteur en contre pente, confortement du ruisseau à ciel ouvert sur le secteur du Parc d'Armor Bas, maintien du débit de fuite sortant à 3l/s/ha pour la canalisation en place sous l'avenue du Baulois, captage des eaux pluviales de l'avenue des Prêles sur un collecteur à créer par la CARENE à partir de la canalisation existante sous l'avenue Camille Flammarion. Pour réduire l'impact des futurs immeubles R+3+A/C sur les lotissements pavillonnaires existants, il est identifié dans l'OAP un traitement adapté des espaces transitoires en créant notamment une lisière paysagère (en complément du recul déjà imposé par la présence d'une zone humide).
C 10	M. &Mme MAHE	Saint Joachim	M.& Mme MAHE sont propriétaires de 3 parcelles C n°1005, 1006 et 1007 situées sur l'ile de la Lande à Saint Joachim. Cette unité foncière est en fait constituée de 2 bandes de terrain d'environ 10m de large. Un terrain sur les deux est constructible. En 2016 l'ensemble des parcelles était constructible et ce n'est plus le cas, depuis l'approbation du PLUi en 2020. Ils considèrent ce changement de zonage comme étant une erreur matérielle car ce terrain serait considéré en zone	La demande ne pas peut être considérée comme une erreur matérielle et nécessiterait une procédure de révision générale du PLUi pour envisager un changement de zonage de N en U, pour laquelle l'intérêt général sera difficile à démontrer.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

			humide alors que le niveau d'eau n'a jamais dépassé celui de la zone des marais située à proximité. Ils souhaitent que cette erreur soit corrigée et que le terrain redevienne constructible ?	
C 11	M. &Mme MAHE	Saint Joachim	Cette contribution est en fait la pièce jointe à l'observation précédente C10 de M. & Mme MAHE. L'ancienne Maire de Saint Joachim (2008- 2020) atteste que les 3 parcelles ne sont pas en zone inondable. La constructibilité de ces parcelles a été notifiée dans le plan cadastral (annexe du PLU) en 2015-2016.	
@ 14	M. CHAUSSE Michel (Sauvegarde et Protection de la Corniche Nazairienne et de son Environnement)	Saint-Nazaire	M. Michel CHAUSSE, président de l'association a déposé une contribution portant sur plusieurs documents du PLUi dont : A) Application et intégration des modifications antérieures B) Document 6.5 " Cartes bruit" C) Document "Modifications apportées au règlement graphique et OAP » D) Document "Modifications apportées au règlement écrit" E) Document "Evaluation environnementale ». *NB : Cette contribution portant sur de nombreux détails relatifs aux documents énumérés ci-*	Réponse détaillée en fin de tableau

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860-DE

			dessus, doit être traitée à partir de sa version intégrale en pièce jointe.	
C 15	Indivision GAUTIER NOBLETZ LALANDE	Pornichet	L'indivision GAUTIER NOBLETZ LALANDE est propriétaire de la parcelle M132 sur laquelle un bâtiment était prévu, classé "Patrimoine traditionnel rural". Cette disposition n'a pas été maintenue par le PLUi. Le rétablissement de cette disposition est demandé ? Par ailleurs la parcelle M182 a été divisée en M 2092 sur laquelle il y a une maison neuve et en M 2091 qui comporte un autre bâti dont il est demandé de le classer en " patrimoine traditionnel rural" pour y réaliser un autre logement ?	Il est proposé d'étudier cette demande dans le cadre d'une évolution prochaine du PLUI portant sur le patrimoine bâti à l'échelle de la CARENE.
C 16	Indivision GAUTIER NOBLETZ LALANDE	Pornichet	Doublon C15	
E 4	Mme CHELET GEFFROY	Pornichet	Madame CHELET est propriétaire de 4 parcelles constructibles (91-92-134-135) au village des Forges à Pornichet. Elle est fortement sollicitée pour un programme de logements à des fins de mixité sociale. Elle estime que d'autres parcelles dont la B 274 de 2000 m^2 qui lui appartient, associée à des parcelles attenantes route de Mahuit pourrait répondre au besoin ? Très attachée à l'esprit de ce village où elle vit, elle souhaiterait pouvoir disposer librement des parcelles 134 et 135,	La parcelle BE 274 est classée en zone AA1a dans le PLUI. Il ne peut être répondu favorablement au changement de zonage en 2AU conformément aux objectifs de limitation de consommation d'espace identifiés dans le SCot et le PADD du PLUI et désormais imposés par la loi Climat et Résilience. Concernant la demande d'évolution des parcelles BC 134 et 135, il est rappelé que celles-ci sont classées en zone UHA1 dans le PLUI, la parcelle BC 135 fait partie intégrante d'un périmètre de densification plus important et ayant vocation à recevoir une opération de logements dont de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860I0-DE

			séparées par le chemin du Courtil Charlot. Elle attend d'être clairement informée sur sa situation personnelle ?	Ce site est également mobilisé en partie dans le PLH 2022-2027 pour la réalisation par la commune d'environ 40 logements dont 85% mini de logements sociaux. Par conséquent, il est proposé d'étudier cette demande dans le cadre de la modification n°3 du PLUi avec la mise en place d'une OAP globale pouvant être réalisée par tranche.
R18	M. RICHARD Jerry	Montoir de Bretagne	Monsieur RICHARD Jerry est propriétaire de 3 parcelles (AR 95, 97, 100) en UBA1 à Montoir de Bretagne. Il demande la possibilité de construire un garage sur l'une des parcelles ? Il se réfère au document de modification du règlement écrit (page 14/48) qui l'autoriserait à construire ?	La modification n°2 vient préciser que : Dans les secteurs urbanisés concernés par l'aléa inondation Estuaire, dans les zones d'habitat UAc2 et UBa1, ainsi que dans la zone d'équipement UQa2), les extensions, les annexes et les piscines sont autorisées, ainsi que la réhabilitation, la rénovation et le renouvellement urbain sous réserve que : • le premier niveau fonctionnel des bâtiments liés à leur exploitation soit positionné a minima au-dessus de 4,36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres) ; • dans la limite du possible (technique et viabilité économique), les compteurs, les fluides dangereux... soit tous les éléments qui présentent un risque face à l'aléa ou qui entraîneraient des pollutions, soient installés au-dessus de la cote de 4.36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres) ; • toutes les mesures soient prises pour réduire au maximum les impacts sur l'écoulement des eaux ; • leur conception permette la vulnérabilité la plus faible possible au risque (surélévation des éléments vulnérables…), afin de faciliter un retour à la normale rapide après la submersion ; • soit créé un espace refuge dans le cas de nouvelles constructions ou de réhabilitation et rénovation de constructions existantes, s'il

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

				n'existe pas préalablement au sein de la construction ; • la création d'"établissements sensibles" (au sens du PPRL) est interdite. Dans les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa fort (Xynthia + 20 cm soit 4,36m IGN69), toutes nouvelles constructions sont interdites.
C19	M. OTT Didier	Pornichet	Monsieur Didier OTT s'interroge sur le fait que "le pétitionnaire devra réaliser une étude de sol" dans le cadre de l'OAP 21. Il constate que la partie Sud en pointe, est utilisée comme décharge d'une société privée de travaux publics. Par ailleurs les services communaux font de la rétention d'information sur les activités autorisées sur le terrain. Il craint un impact sur les sols et les eaux souterraines. Il souhaiterait que les émetteurs de pollution soient chargés de remettre le terrain dans son état initial. En conséquence, il demande qu'au-delà de l'étude de sol, les eaux souterraines soient analysées afin que les propriétaires des parcelles riveraines soient informés, notamment pour préserver les eaux des puits privés.	La modification n°2 du PLUI a pour objet de faire évoluer la destination du site, initialement destinée à recevoir un équipement public et une aire de camping-car, pour envisager la réalisation d'une opération de logements dont de logements sociaux et participer ainsi aux objectifs de production du PLH. L'enjeu de l'OAP ainsi modifiée est bien de prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le site et de rappeler qu'une étude de sols devra être réalisée préalablement avant tout aménagement définitif du site. L'usage actuel du site est temporaire, il sert de zone de chantier pour les travaux cœur de ville et front de mer en cours sous maitrise d'ouvrage communale. Il ne s'agit aucunement d'une décharge.
R21	M. GARNIER Marc-Xavier	Pornichet	M. GARNIER Marc-Xavier de Pornichet regrette que certaines OAP ne tiennent pas compte de l'historique de la ville et des risques. Celle du Parc d'Armor est susceptible d'être inondée. Le pré de l'Etang ou figure une zone de stationnement de camping et dont une partie est inondable est classée en 1AU. Le village	Concernant le risque inondation sur l'OAP Près de l'Etang et l'obligation d'une étude de sol pour l'OAP Village d'Ermur, se référer aux éléments de réponse développés ci-dessus (observations R8 et C19). Le classement en zone 2AU n'interdit pas les propriétaires de jouir de leurs biens. Il est rappelé que la commune ou la CARENE

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860I0-DE

			d'Ermur dans sa partie basse (parcelles K 608,609,610) a servi de dépôt pendant des décennies et donc de matériaux polluants. Des zones sont classées en 2AU depuis plus de 15 ans, ce qui est très pénalisant pour les propriétaires qui ne peuvent pas profiter de leur jouissance de propriété.	bénéficie d'un droit de préemption urbain renforcée sur ces zones
C20	Association APSVP Pornichet	Pornichet	L'association APSVP rappelle que l'OAP 30 avenue des Evens à Pornichet a nécessité le déclassement d'un Espace Boisé Classé. Depuis l'approbation du PLUI la mairie de Pornichet aurait annulé le projet d'OAP. La commune a procédé à l'achat de la parcelle pour la convertir en parc public, tout en renonçant au projet immobilier prévu sur l'autre moitié de la parcelle. Pourquoi la modification n° 2 du PLUi ne prévoit pas l'annulation de l'OAP 30 ?	Prise en compte de la demande. Cette évolution sera inscrite dans le cadre de l'approbation de la procédure de modification n°2 Le projet sur le bois des Evens a effectivement évolué depuis l'approbation du PLUi en 2020. La commune, désormais propriétaire du site, souhaite l'aménager entièrement en parc public afin de préserver la biodiversité et le couvert végétal en ville.
C21	Association de « Protection du cadre de vie de Bonne Source » (Micheline CAMERA et Marc DOIZON)	Pornichet	L'association est en total désaccord avec les modifications apportées au règlement graphique du site de Prieux du Parc d'Armor de l'extension du périmètre de densification Cavaro et de l'intégration d'un plan de hauteur sur l'avenue de l'hippodrome qui impliquent une forte densification et un dépassement du nombre de logements. De même, les modifications apportées aux OAP	Concernant la question des densités des secteurs à projet, se référer aux éléments de réponse développés plus bas sur la question Q2. Concernant l'objectif de préserver la nature en ville, il est rappelé le projet de parc public porté par la commune sur le bois des Evens en lieu et place du projet immobilier initial. Il est également rappelé que chaque opération de plus de 2 logements sur la commune doit faire l'objet d'une étude paysagère au titre de l'annexe 8 du règlement écrit du PLUi sur le protocole de

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860I0-DE

			(boulevard de Saint-Nazaire, Leroy Plaisance et Parc d'Armor) vont dans le sens d'une trop forte densification au détriment de la végétalisation du centre-ville et de ses abords.	préservation des arbres qui vise à conforter le couvert végétal existant.
@22	DORE Alain (PROSIMAR)	Pornichet	L'association PROSIMAR agit principalement sur le quartier Sainte-Marguerite. Elle réitère sa demande de prolongation d'enquête pendant deux semaines. Elle fait part de sa difficulté à consulter le dossier et du fait que la concertation préalable organisée en amont de l'enquête a été réduite à minima et s'est traduite par seulement 3 observations. Plusieurs sujets sont abordés : -les modifications apportées au règlement écrit - les modifications des OAP : il est préconisé que la totalité des OAP de Pornichet soit reconsidérée afin d'être en cohérence avec les PLH et de ramener le programme de construction à 130 logements par an maximum. -la suppression de l'OAP 30 et son classement en EBC sont revendiqués. Au bilan PROSIMAR est en désaccord avec beaucoup d'orientations de la modification n° 2 qui relèvent pour Pornichet d'adaptations à des opportunités de densification effrénée.	Réponse détaillée en fin de tableau

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

			NB : Cette contribution, portant sur de nombreux détails relatifs aux sujets énumérés ci-dessus, doit être traitée à partir de sa version intégrale en pièce jointe.	
@23	DORE Alain (PROSIMAR)	Pornichet	Doublon @22	
C 5	- Mme OGER Sophie - M&Mme BASMAYER frédéric - M&Mme LAGARDE Victor - M&Mme ERHRE Manfred et Véronique	Saint-Nazaire	Contribution hors sujet. La modification de droit commun n° 2 ne permet pas de traiter les changements de zonage.	Ces demandes sont hors champ d'application de la procédure de modification n°2 du PLUi qui est régie par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme. Lesdites parcelles disposent d'un zonage A ou N leur conférant un caractère non constructible pour du logement. Les objectifs fixés par les politiques nationales en matière d'urbanisme sont de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels. Ainsi, il y a obligation de construire en priorité dans les centres-villes, les centres-bourgs et les villages, afin d'éviter un développement dispersé de l'habitat en milieu rural et stopper le « mitage ». De plus, le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) Nantes-Saint Nazaire avec lequel le PLUi de la CARENE doit être compatible, a précisé les secteurs dans lesquels une constructibilité pouvait être envisagée en appliquant le principe de resserrage de l'enveloppe urbaine au plus près des parcelles déjà construites. Par conséquent, les parcelles citées n'ont pas pu être intégrées à l'enveloppe urbaine et recevoir un zonage U.
C 6	Mme MORICE Marina	La Chapelle des Marais	Contribution hors sujet. La modification de droit commun n° 2 ne permet pas de traiter les changements de zonage.	
C 9	M. BERTHAUD Bernard	Saint-Nazaire	Contribution hors sujet. La modification de droit commun n° 2 ne permet pas de traiter les changements de zonage.	
C 12	M. BERIEAU Jean Emile	Pornichet	Contribution hors sujet. La modification de droit commun n° 2 ne permet pas de traiter les changements de zonage.	
C 13	SCI BETHANE M. &Mme POLLONO	Pornichet	Contribution hors sujet. La modification de droit commun n° 2 ne permet pas de traiter les changements de zonage.	
C17	M. MOEBUS Eric	Pornichet	Contribution hors sujet. La modification de droit commun n° 2 ne permet pas de traiter le changement d'un EBC.	

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

Réponse de la CARENE aux avis de l'association « Sauvegarde et Protection de la Corniche Nazairienne et de son Environnement » (SPCNE) (@14)

A) Application et intégration des modifications antérieures :

Mise à jour n°1 : Non intégrée dans l'annexe 6.12.D du PLUI (Soucoupe et Église Sainte-Anne)
Mise à jour n°3 : Non intégrée dans l'annexe 6.12.D du PLUI (Usine élévatoire)

Ces observations ne font pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLUi. La collectivité prend acte de ces observations et s'attachera dans les meilleurs délais à mettre à jour les documents disponibles sur la page internet de la CARENE en fonction de la disponibilité de la donnée.

Les différentes évolutions du PLUi peuvent être suivies sur le site internet de la CARENE, dans la rubrique PLUi, « Les évolutions approuvées ».
Seul le règlement du PLUi est actualisé, au fur et à mesure des évolutions du dossier ; les autres pièces sont à consulter, sur Internet, dans chacun des dossiers concernés (modifications et mises à jour).

B) Document 6.5 « Cartes bruit » :

Constat :
Ce document ne recense que 9 Communes.

Avis :
1. Ces cartes portant sur le bruit routier, Montoir de Bretagne doit être intégrée au même titre que les autres Communes.
2. Le Plan d'Exposition au Bruit sur Montoir de Bretagne (Annexe 6.1 du PLUI 2020) ne concerne que l'aérodrome.

L'arrêté sur le classement sonore des voies routières sur la Commune de Montoir-de-Bretagne sera annexé au dossier d'approbation de la modification n°2 du PLUi.
Le PEB sur l'aérodrome est en cours de révision, procédure portée par l'Etat.

Commune de PORNICHET :
Modification de zonage et intégration d'un plan des hauteurs sur l'Avenue de l'Hippodrome
« Toutefois, le règlement écrit de UBA2 limite les hauteurs à R+2+A. Or compte tenu de l'environnement du site il peut être autorisé des vues plus hautes vers le parc paysager et l'hippodrome ainsi que vers les terrains de tennis en permettant un étage supplémentaire et autoriser du R+3+A ponctuellement grâce au plan des formes urbaines. »

Avis :
1. La formulation concernant les hauteurs d'une façon générale sont en mètres et non en niveaux.
2. Pourquoi ne pas créer une sous-zone ou faire comme sur le Bd Albert 1er de SAINT-NAZAIRE un épannelage qui, en l'occurrence ciblerait 15m ?

Afin de mieux répondre aux besoins de la Commune, l'outil le plus adapté est le plan des formes urbaines avec l'instauration d'un périmètre au sein duquel toute opération peut atteindre une hauteur de R+3+A. L'épannelage ne permet de régulariser les hauteurs que le long des voies et en aucun cas au cœur de l'îlot, par conséquent ne correspond pas aux attentes de la Commune de Pornichet.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860I0-DE

Commune de SAINT-NAZAIRE :

1. « Création d'un épannelage Le long du boulevard Albert 1er, il est proposé de créer un épannelage de 12m maximum pour permettre plus de hauteur pour les bâtiments construits ou reconstruits à l'avenir. Cette demande doit permettre de venir densifier le quartier dans son enveloppe agglomérée. Le règlement graphique est par conséquent modifié. »

Avis :
Avant modification l'épannelage était à 10m. Pourquoi dans le PDC 20T1258 79 Bd Albert 1er le bâtiment A, en intégrant l'élément technique on constate une hauteur de 11,49m, et le bâtiment C on constate une hauteur de 10,72m ?

Pour répondre à cet avis il faut prendre en compte 2 éléments la définition d'un épannelage et celle de hauteur. Pour cette dernière, le lexique intégré au règlement écrit du PLUi, indique que la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux. Dans le cas du bâtiment A, celui-ci est légèrement encaissé et donc par rapport au terrain naturel, la hauteur du bâti est de 9,99m. Le lexique indique également que les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Ainsi, dans le cas présent ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les garde-corps et les ascenseurs. Par conséquent, le bâtiment A respecte bien l'épannelage de 10m.
Pour le bâtiment C, la règle est différente puisqu'il n'est pas contraint par l'application de l'épannelage. En effet, ce dernier n'est imposé qu'aux bâtiments avec un front bâti le long de la voie. Le bâtiment C n'est pas concerné par l'épannelage puisqu'il ne se situe pas le long de la voie. Par conséquent, le bâtiment C doit se conformer aux règles de la zone qui sont pour les hauteurs de 13m.

1. Le zonage présenté dans cette enquête Saint-Nazaire Sud est daté de 2021 en apportant effectivement les corrections des parcelles YL71, YL72, YL208 en zone UQb ;
2. Par contre, le document « 2.Modifications apportées au règlement graphique et OAP » montre bien un graphe qui cerne les parcelles YL71, YL72, YL208. Or, le texte ne mentionne que YL72 et 208 ;
3. La liaison piétonne mentionnée à préserver n'a jamais existé, contrairement à ce qui est affiché dans l'espace publique.
   Pourquoi? Parce que sur la parcelle YL208, qui appartient à la Mairie, la clôture est pourvue d'un portail pouvant permettre effectivement le passage. Cependant il est verrouillé car le cheminement par ce portail passe à 3m d'un séjour d'un appartement ; Donc gênant. Nous supposons donc que la décision de verrouiller ce portail est à l'initiative de la copropriété. De plus, le cheminement, s'il était pratiqué aboutirait sur des aires de stationnement réservés aux copropriétaires ; Donc gênant. Juridiquement inacceptable pour raisons sécuritaires.
4. La parcelle YL66 « partie tennis », quant à elle, qui était dans le PLU classée comme le val de la Courance n'est pas été corrigée alors qu'elle avait été admise comme une erreur matérielle. Entre temps, un promoteur a saisi l'opportunité pour déposer un permis de construire **élaboré en collaboration avec la Mairie** sur l'ensemble de la parcelle. Conflit d'intérêt ou pas, ce permis a été accordé, malgré la contradiction (Erreur matérielle reconnue par maints courriers de la Mairie et de la Carene à l'appui).
5. Comme, un espace n'a pas besoin d'être boisé ni même végétalisé pour être classé en espace boisé classé (EBC). On peut ainsi classer en EBC **un espace destiné à devenir boisé**. C'était le cas de YL66 « partie tennis » qui faisait la liaison complète des espaces effectivement boisés YL71, YL72, YL208.
6. Ces espaces boisés mériteraient d'être classés, comme une grande partie du Val de la Courance, puisque le zonage est le même et la qualité des arbres aussi. **C'est ce que nous demandons.**

Points 1 et 2 : effectivement la parcelle YL71 a été omise lors de la rédaction de la justification de la demande. La notice explicative sera modifiée lors de l'approbation afin de prendre en compte celle-ci.

Point 3 :
Comme la Commune l'avait expliqué à M Chausse, lors d'un entretien en janvier 2022, cette évolution du zonage ne constitue pas une « erreur matérielle ».

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860I0-DE

La collectivité a souhaité, en effet, profiter de l'élaboration du PLUi pour rationnaliser un espace déjà minéralisé (ancien terrain de tennis) et répondre ainsi aux besoins de logements fixés dans le PLH.
Cette évolution apparaît d'ailleurs, dans la notice explicative, page 24, partie « MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÉGLEMENT GRAPHIQUE ».

Point 4 :
Comme la Commune l'avait expliqué à M Chausse, lors d'un entretien en janvier 2022, cette évolution du zonage ne constitue pas une « erreur matérielle ».
La collectivité a souhaité, en effet, profiter de l'élaboration du PLUi pour rationnaliser un espace déjà minéralisé (ancien terrain de tennis /parcelle YL 66) situé au cœur d'un quartier en évolution depuis les années 2000 (ZAC des Rochelles et du Prazillon).
Ce projet immobilier permet de répondre aux besoins de logements fixés dans le PLH.
Son insertion dans l'environnement a été particulièrement travaillée, entre le promoteur et les services de la Commune. Les espaces publics très généreux permettent de compléter l'offre de logements collectifs de ce quartier sans donner d'impression de densité.
En contrepartie, la Ville de Saint-Nazaire a entériné l'évolution du zonage des parcelles YL 72, 208 et 71 pour partie qui ont été reclassées en UQb, au lieu de UBa1.
C'est donc, à juste titre, que cette évolution apparaît dans la notice explicative, page 24, partie « Modifications apportées au règlement graphique » et non dans celle consacrée à la « Correction des erreurs matérielles ».

Points 5 et 6 :
Une réflexion a été engagée sur l'ensemble du territoire communal pour sensibiliser les nazairiens à la protection des arbres et classer, à terme, un certain nombre de sujets. L'objectif est de mettre en valeur la biodiversité au sens large du terme, présente sur la commune et se donner les moyens de la préserver (entretien de haies bocagères, confortement de la trame verte et bleue, entretien des mares et des cours d'eau, du patrimoine arboré, etc).
Un recensement a été réalisé dans ce sens.
La collectivité ne souhaite donc pas classer systématiquement, en EBC, tous les espaces boisés ou qui pourraient le devenir, afin de ne pas figer ces sites sans expertise préalable.

D) Document « Modifications apportées au règlement écrit » :

Avis :

Le règlement écrit en vigueur, qui doit en toute logique intégrer les 4 mises à jour, les 2 modifications simplifiées et la modification n°1 est demeuré intact depuis février 2020.

Ces observations ne font pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLUi. La collectivité prend acte de ces observations et s'attachera dans les meilleurs délais à mettre à jour les documents disponibles sur la page internet de la CARENE.

Dans son chapitre 2.1.2 intitulé « Les servitudes de l'urbanisme », il est dit : « les contraintes liées aux risques technologiques : les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques des règlements du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) des sites de TOTAL Raffinage France, ANTARGAZ et société française Donges-Metz à Donges et du PPRT des sites de YARA France, ELENGY et IDEA SERVICES VRAC à MONTOIR-DE-BRETAGNE (ces deux plans sont contenus dans les annexes du PLUi)

Avis :

1. Pour avoir participé à leur élaboration en tant que POA, nous maintenons qu'il existe 3 PPRT sur l'agglomération et non 2. En effet, 1 sur MONTOIR-DE-BRETAGNE.et 2 sur DONGES.
2. Même si pour des raisons de contraintes sécuritaires, venant du Ministère des Armées, la reproduction des cartes d'aléas est interdite, le périmètre de servitude (En rouge mixte pour les PPRT) doit être ajouté, en page 143 du document intitulé 4.3.B « Risques carroye », sur le zonage 4-3-C 2 intitulé « Carte risques », ainsi que dans les autres documents, annexes et justifications.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860-DE

Ces observations ne font pas l'objet de la modification de droit commun n°2 du PLUi. La collectivité prend acte de ces observations et s'attachera dans les meilleurs délais à mettre à jour les documents disponibles sur la page internet de la CARENE en fonction de la disponibilité de la donnée. Les éléments liés aux servitudes publiques sont des données très sensibles dont la CARENE n'a pas la maîtrise notamment sur les représentations graphiques. C'est pourquoi, des mises à jour du PLUi sont régulièrement activées afin d'intégrer les divers arrêtés préfectoraux mais sans pouvoir toujours récupérer la donnée graphique.

Avis :

1. Les niveaux de référence par secteur sont différents de sorte qu'il est difficile de fixer le niveau de référence standard à 4,36m pour la CARENE sans justifier ;
2. Sont exclues d'analyses, probablement plus fines, des Communes de TRIGNAC, MONTOIR-DE-BRETAGNE et DONGES. Pourquoi ?
3. Seule la DDTM informe que pour la centrale photovoltaïque de TRIGNAC, le NDF/IGN69 est de 3,60m et en l'occurrence préconise Xynthia +100.

1- Le périmètre de l'AZI Estuaire de la Loire inclue uniquement les communes de Montoir-de-Bretagne et Donges sur le territoire de la CARENE. Le niveau d'aléa de référence connu le plus proche de ces communes est celui établi pour Saint-Nazaire – Port de Saint-Nazaire et Méan (4,36m NGF IGN69 pour l'aléa Xynthia +20cm et 4,76m NGF IGN69 pour l'aléa Xynthia +60cm). Ainsi, la CARENE a opté pour le niveau de référence établi sur le secteur de Méan, lissé sur l'enveloppe du lit majeur et majeur exceptionnel de la Loire, cartographié par l'AZI Estuaire de la Loire.

2- La DDTM44 conduit actuellement une étude de modélisation de l'aléa de submersion marine sur l'estuaire de la Loire, selon une méthodologie PPR (plus fine et selon des scénarios type Xynthia majorés par la hausse du niveau de la mer), dont les résultats remplaceront, à terme, le point de règlement du PLUi afférent à l'AZI Estuaire de la Loire.

3- La DDTM44 s'appuie ici sur les résultats provisoires de l'étude évoquée précédemment. Ces éléments seront effectivement pris en compte pour la conduite du projet de centrale photovoltaïque de la Menée Lambourg. L'aléa Xynthia +100cm a effectivement été cartographié sur le périmètre d'étude investigué par la DDTM44 : une première sur le territoire. Néanmoins, des arbitrages sont encore attendus concernant sa traduction réglementaire ou non. En effet, la doctrine de prévention de ce risque repose jusqu'à ce jour sur l'événement d'occurrence centennale, ou un événement supérieur connu (le cas de la tempête Xynthia) majoré par une hausse du niveau de la mer de 20cm (à court terme) et 60cm (à échéance 100 ans).

Chapitre 2.3.9 intitulé « Dispositions relatives au risque de mouvements de terrain par retrait-gonflement de sols argileux ».

Avis :

1. Dans le règlement 2020, il serait bon de maintenir le graphe intitulé « Schéma des dispositions constructives », à toute fin utile.
2. Documents introuvables:
   - Dépliant synthétique sur le phénomène et les mesures constructives adaptées (coproduction du BRGM et de la DDTM44) ;
   - Cahier des recommandations, produit par le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables en 2008 ;

Dans le cadre de cette thématique, cette modification du PLUi consiste à mettre à jour la carte sur l'exposition des sols de la CARENE au retrait-gonflement des argiles et l'ajout des 3 décrets ministériels publiés en 2020

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

concernant le phénomène (information acquéreur, étude géotechnique obligatoire pour les terrains à construire en zone d'aléa modéré ou forte…).
Les documents introuvables par l'association figurent toujours dans le PLUi, cette modification ne présente que les évolutions liées à cette thématique. Ces documents sont toujours mis à disposition du public dans les documents téléchargeables du PLUi initial dans les annexes au règlement écrit.

Page 21 :
« L'Ormois à MONTOIR-DE-BRETAGNE : Réduction notable du périmètre »

Avis :
1. Est-ce là l'OAP n°55 ?
2. Entièrement d'accord avec cette modification. »
3. Lorsqu'il est évoqué les nuisances sonores au sud, à notre connaissance il n'existe dans le dossier aucune cartographie sur le bruit pour cette commune.

Page 24 :
« Secteur de l'Ormois » à MONTOIR-DE-BRETAGNE :
« Passage d'une zone 2Aua de 14ha en AA1a (10ha) et NQb (4ha) »

Avis :
1. Est-ce là une relation directe avec l'OAP n°55 ?
2. Entièrement d'accord avec cette modification.

La modification sur l'OAP n°55 intitulée l'Ormois est effectivement en lien avec l'évolution du zonage et les attendus sur ce secteur.
L'arrêté sur le classement sonore des voies routières sur la Commune de Montoir-de-Bretagne sera annexé au dossier d'approbation de la modification n°2 du PLUi.

ER 171 : « Cadréan » à MONTOIR-DE-BRETAGNE :

Avis :
Lorsqu'il est évoqué le nuisances sonores au sud, aucune cartographie sur le bruit pour cette zone.
Seule la carte du PEB ne concerne que l'aérodrome.

L'arrêté sur le classement sonore des voies routières sur la Commune de Montoir-de-Bretagne sera annexé au dossier d'approbation de la modification n°2 du PLUi.
Le PEB sur l'aérodrome est en cours de révision, procédure portée par l'Etat.

« TABLEAU D'ANALYSE DU REGLEMENT LITTERAL »

Page 26 :
« Projet de centrale photovoltaïque au sol » :

Avis :
1. Nous souscrivons à l'avis de la DDTM sur ce sujet.
2. Comme le PPRL n'intègre pas TRIGNAC ni MONTOIR-DE-BRETAGNE, ni DONGES, quelle est la justification pour TRIGNAC des règles altimétriques concernant cette centrale photovoltaïque située partiellement en zone inondable, pour une concession d'une durée probable de 25 ans ?

Réponses apportées précédemment.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

Avis :
La consultation des Fiches Arbres est infernale voir impossible par un mode quelconque de recherche par parcelle ou adresse.

Questions :

1. Sachant qu'en taille mémoire « Fiches Arbres secteur 2 » fait 2,05 Go et que la somme des 3 autres documents Arbres secteur 2a, 2b, 2c fait plus de 4,61 Go, qu'est-ce qui justifie ce delta ?
2. En dehors de l'enquête publique, comment seront informés les nouveaux propriétaires d'arbre remarquable, d'intérêt patrimonial ou significatif car, pour certains, on ne leur a pas demandé leur avis ?

Les dossiers étant extrêmement lourds, nous avons fait le choix de découper le fichier pour qu'ils soient plus accessibles. Pour autant le contenu est identique et complet au fichier de base. Cette différence de Go sortant de nos compétences, nous ne pouvons apporter de réponses techniques.

La collectivité ne compte pas faire plus de communication sur cette thématique au même titre que l'ensemble des évolutions concerné par cette modification du PLUi.

Réponse de la CARENE aux observations de l'association PROSIMAR (@22)

Concernant la question des densités des secteurs à Projet, se référer aux éléments de réponse développés plus bas sur la question Q2.
Sur les autres observations, il est précisé les éléments suivants :

- Concernant les divisions foncières

L'instauration de la procédure de déclaration préalable pour les divisions foncières a bien été décidée par délibération du CM de Pornichet du 16 septembre 2021. Le règlement écrit du PLUI sera complété en ce sens pour l'approbation de la modification n°2 et la délibération sera annexée au PLUi
Il est rappelé que la procédure de DP s'applique à partir d'un lot sur les secteurs paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du CU dans le PLUI et a pour objectif de préserver le couvert arboré qui fait la spécificité de ces quartiers. Le dossier de DP est soumis aux articles R441-9 et suivants du code de l'urbanisme sur les DP portant sur un projet d'aménagement.

- Les périmètres particuliers et la possibilité de diviser

Cette question est hors sujet dans le cadre de la modification n°2 qui ne porte pas sur l'OAP n°22 du Petit Canon
Pour rappel, une OAP permet de définir un périmètre de projet cohérent, d'identifier les enjeux, de fixer les objectifs et de définir les principes d'aménagement sur le plan urbain, paysager et éléments de programmation. La possibilité de réaliser une opération en plusieurs tranches, surtout sur des secteurs de grande taille comme l'OAP °22 (plus de 7 ha) ne remet pas en cause la cohérence globale du projet d'aménagement préalablement défini.

- Dérogations à l'application des règles de lotissement,

L'objet de la dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme est de préserver les caractéristiques urbaines du quartier à l'intérieur duquel vient s'implanter un projet.
L'objet de la modification n°2 est de soustraire à cette dérogation les secteurs à projets identifiés dans le PLUI soit par une OAP ou encore dans le cadre d'une ZAC au motif que l'OAP ou la ZAC assure déjà la cohérence du projet et son intégration dans le quartier.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

Pour autant il est décidé de maintenir cette dérogation pour les opérations dans le diffus afin de préserver l'identité urbaine des lieux.

- Définition bâtiments jointifs/bâtiments non jointifs

Il existe actuellement une définition des « constructions contiguës » dans les dispositions générales du PLUi, cette définition pourra être précisée dans le cadre d'une prochaine modification du PLUi bien qu'elle ne préjuge en rien des divisions foncières pouvant être réalisées ultérieurement.

- Déclassement d'une partie de l'EBC sur la parcelle AS 121

Comme il a été indiqué dans les réponses de la CARENE aux avis de la MRAe et de la DDTM, la commune ne maintient pas sa demande de déclassement

- Périmètres de densification de l'avenue de Cavaro

Il est rappelé que l'emplacement réservé n°34 au profit de la commune pour un élargissement de l'avenue de Cavaro sur 10m est maintenu.

Questions du commissaire enquêteur :

Q1- Quelle est la position de la CARENE face aux recommandations de la MRAe et à l'avis de la DDTM ?

Réponses de la CARENE face aux recommandations de la MRAe

Afin de faciliter la compréhension du lecteur, les réponses de la CARENE ont été intégrées directement après chaque recommandation, dans le résumé de l'avis de la MRAe (paragraphe 2.6 du présent rapport, pages 19 à 22).

Réponses de la CARENE relatives à l'avis de la DDTM dans le tableau suivant :

Nom de la structure	Avis	Commune concernée	Prise en compte de la demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2
DDTM	Ouverture à l'urbanisation de Chateauloup : justification à compléter sur l'aspect environnemental (fonctionnalité de la zone humide, ERC) besoin de logement, revoir le curseur de logements sociaux	Saint-André des Eaux	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. La justification des besoins sera renforcée dans la notice explicative et dans l'actualisation de l'évaluation environnementale.
	ER n°167 : analyse des incidences d'une description de la méthodologie ayant conduit à la	Saint-André des Eaux	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. L'analyse des incidences sur les zones humides sera renforcée dans l'actualisation de l'évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

	détermination de la zone humide et de sa fonctionnalité Scénario d'aménagement retenu		
	Réduction EBC	Saint-Nazaire et Pornichet	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. Cette demande n'étant pas une erreur matérielle, elle ne peut donc pas être traitée dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.
	Réduction des zones agricoles et naturelles	Saint-André des Eaux et Saint-Joachim	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. Cette demande n'étant pas une erreur matérielle, elle ne peut donc pas être traitée dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun.
	Travail de recensement sur les arbres : n'a pas été communiqué ainsi que les protections. Demande une traduction règlementaire	Saint-Nazaire	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. A noter que la liste exhaustive figure bien dans le dossier d'enquête publique.
	Village d'entreprise des 6 croix : demande d'autoriser l'installation de commerces de détail est contraire au SCOT	Donges	Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2 en raison de l'incompatibilité au SCoT.
	Projet de centrale photovoltaïque : l'ensemble des réseaux sensibles à l'eau devront être situés au-dessus de la cote de 3,60m NGF	Trignac	Cet avis ne donne pas lieu à une prise en compte. La CARENE prend note de cette demande qui sera à prendre en compte en phase opérationnelle.
	Les règles relatives à la hauteur des constructions et des remblais nécessitent d'être clarifiés la notion de casier doit être éclaircie la notion des 30 cm nécessite un schéma plus explicite Une aire de stationnement ne peut être créée sans l'édification d'une construction correspondant à un		Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. Cette évolution vise à clarifier l'écriture de la règle pour une meilleure application en phase opérationnelle.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

	garage. L'évolution de la règle doit être modifiée Remarques Annexes + bâti construit de manière résilient en zone inondable		Cette observation n'appelle pas de remarque de la part de la CARENE
	OAP : suppression de la notion de minimum des objectifs de construction de logement ; cette notion aurait davantage vocation à être conservée en inscrivant dans les dispositions générales des "objectifs programmatiques minimums" OAP modifiée : récapitulatif de l'impact de ces changements sur les objectifs globaux du PLUi		Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. Cette évolution vise à clarifier l'écriture de la règle pour une meilleure application en phase opérationnelle. Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. La notice explicative sera renforcée sur les objectifs globaux du PLUi pour démontrer le respect des grands équilibres.
	Règlement de coefficient de biotope : effacement de la règle pour les annexes ; un critère dérogatoire d'absence de solutions techniques avérés serait plus pertinent		Pas de prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. Le sujet du coefficient de biotope mérite d'être traité de façon globale. La CARENE prend note de cette demande qui sera traitée dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi.
	L'autorisation de piscine en Nj est de nature à générer un impact paysager		Prise en compte partielle de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. L'évolution de la règle sera renforcée de façon à limiter les impacts paysagers.
	Autoriser la transformation des annexes de type garage en logement n'apparait pas fondé dans les secteurs ayant des difficultés de gestion de stationnement		Prise en compte partielle de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. L'évolution de la règle sera renforcée de façon à limiter les impacts en terme de report de stationnement sur l'espace public.
	Interdiction des toitures à 4 pans doit reposer sur des critères liés aux caractéristiques typo-morphologiques du bâti et non aux limites administratives Même chose pour les		Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. L'évolution de la règle sera justifiée quant au contexte géographique et aux caractéristiques morphologiques du bâti de certaines communes.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860I0-DE

	clôtures et les conditions de collectes des déchets		
	La nécessité de végétaliser les axes est évoquée mais ne semble pas trouver une traduction dans les pièces présentées	Saint-Nazaire	Cet avis ne donne pas lieu à une prise en compte. La CARENE prend note de cette demande qui sera à prendre en compte en phase opérationnelle.
	Le surdimensionnement des voiries n'apparaît pas dans le diagnostic de l'étude de ces axes : incohérence entre le développement des TC et modes actifs et l'argument justifiant les implantations en recul des nouvelles constructions		Pas de prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. Le sujet du coefficient de biotope mérite d'être traité de façon globale. le sur surdimensionnement permettra d'intégrer les voies de bus, les voies piétonnes et vélos. Enfin, en lien avec ce supposé surdimensionnement des voiries ils évoquent que la règle imposant un recul des constructions le long des axes est contradictoire. Or ce n'est pas le cas, puisque c'est justement ce recul imposé et le fait d'imposé dans ce recul des espaces de pleines terres plantées qui vont permettre la végétalisation des pourtours de l'axe qui sera difficile sur l'axe lui-même compte tenu qu'il faut faire passer tous les modes de déplacements.
	La justification des évolutions apportées dans le règlement apparaît inaboutie, pas de philosophie PLUi		Cet avis ne donne pas lieu à une réponse dans le dossier de modification n°2. La CARENE prend note de ces remarques dans une démarche d'amélioration continue des procédures d'évolution du PLUi.
	Pas de précisions sur les emplacements réservés sur leur localisation, leur nom		Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. A noter que la liste exhaustive figure bien dans le dossier d'enquête publique.
	Même réflexion sur les chettes et les chaumières		Prise en compte de cette demande dans le dossier d'approbation de la modification n°2. A noter que la liste exhaustive figure bien dans le dossier d'enquête publique.

Question 2 du commissaire enquêteur :

Plusieurs associations agissant au nom de la commune de Pornichet sont opposées à une trop forte densification, notamment dans les OAP, dont certaines sont inondables. La CARENE envisage-t-elle de limiter la construction de logements à 130 par an ?

Réponse de la CARENE

Pour mémoire, la commune de Pornichet est fortement marquée par deux problématiques bien distinctes :

- Une part importante de résidences secondaires dans le parc de logement actuel (+/- 50%) ;

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860-DE

- Un taux de logements locatifs sociaux de 7,99 % en 2021 (pour une obligation légale à 25%) ;

Dans le cadre de la révision en cours du PLH, le Préfet de Loire Atlantique a demandé la modification du projet de PLH 2022-2027 arrêté par la CARENE le 29 mars 2022 et a invité la commune de Pornichet à faire évoluer ses prospectives de production de logements locatifs sociaux en passant d'un taux de réalisation de 24% à 30,4%. L'objectif de la commune étant également de développer l'offre en accession sociale sur son territoire pour permettre l'accueil des jeunes ménages, le taux de production de logements en accession sociale type BRS a été maintenu à 10 %. En conséquence, le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération (2022-2027) nouvellement arrêté fixe comme objectif de production 138 logements par an dont 56 logements sociaux – soit 40% de la production globale ciblée en logements sociaux.
Cette amélioration du taux de production de logements sociaux est réalisable grâce à un effort de la commune sur les trois axes suivants :

- Une densification des secteurs à projets identifiés dans le PLUi via une OAP ou un secteur de densification. Cet effort s'inscrit déjà dans la modification n° 2 du PLUi en cours et sera maintenu dans la modification n° 3 à venir avec une réflexion plus globale via, notamment, une étude sur les formes urbaines le long des axes structurants de la commune ;
- Une stratégie d'acquisition foncière de la commune pour permettre une optimisation maximale du taux de production des logements sociaux ;
- Une mobilisation de fonciers communaux pour produire 100% de logements sociaux ;
- Le souhait de la commune de pouvoir bénéficier de la faculté offerte par l'article L631-9 du code de la construction et de l'habitation pour contrôler le développement des meublés de tourisme qui entrent en concurrence avec l'offre destinée aux habitants permanents et l'instauration par le Conseil Communautaire de la procédure d'autorisation préalable des changements d'usage des locaux destinés à l'habitation pour mars 2023.

Le programme d'actions territorialisé pour PORNICHET et les sites mobilisés pour atteindre ces objectifs sont annexés au projet de PLH.

En complément de ce qui précède, il faut également préciser que l'obligation de la commune au titre de la loi SRU sur la période triennale 2020-2022 s'élevait à 557 logements sociaux. Cet objectif n'a été atteint qu'à hauteur de 13,11%. La commune se retrouve en situation de « carence » vis-à-vis de la loi SRU précitée et donc de subir les sanctions prévues en pareil cas dont la mise en œuvre relève du pouvoir du préfet (transfert du droit de préemption urbain au préfet et majoration des prélèvements fiscaux). A titre d'illustration, en 2022, le prélèvement (hors dépenses déductibles et sans majoration) au titre de la loi SRU s'est élevé à plus de 420 000 €.
Enfin, il sera démontré que les efforts de densification pour la production de logements sociaux sur les sites objet de la modification n°2 ne remettent pas en cause le rythme de construction arrêté dans le PLUi initial pour Pornichet. En effet, le potentiel de logements supplémentaire attendu à l'issue de la modification n°2 du PLUi est seulement de + 79 logements soit 8 logements supplémentaires par an (et sans tenir compte de l'abandon du projet immobilier d'environ 25 logements initialement identifiés sur le bois des Evens)

Appréciation du commissaire enquêteur concernant les réponses de la CARENE aux observations déposées par le public et les associations au cours de l'enquête

Compte tenu du nombre peu important d'observations déposées, le commissaire enquêteur, n'a pas jugé pertinent de les classer par thèmes. En conséquence il a demandé à la CARENE de répondre individuellement à chacun des déposants.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

La CARENE a bien voulu se prêter à cette exigence au bénéfice de tous les déposants qui disposent ainsi d'une réponse précise et souvent détaillée aux préoccupations soulevées par leurs soins. Cette manière de faire doit être considérée comme étant un privilège. Elle permet en effet, à tout déposant, d'avoir une base de dialogue personnalisée dans l'accompagnement et le suivi des demandes exprimées.

6.3 Clôture de l'enquête

Le jeudi 22 décembre 2022 à 17h00, le commissaire enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête.
Il a demandé à Madame Emilie SOUCHET de s'assurer que toutes les observations étaient bien transférées vers la plateforme de la CARENE et versées sur le registre dématérialisé.
Les communes avaient la charge de remettre à la CARENE, les « registres papier » dans la matinée du vendredi 23 décembre 2022.
Enfin, il a été recommandé de retirer l'affichage sur le terrain.

6.4 Remise du Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse des observations **(Pièce jointe 1)** a été remis en mains propres à Monsieur Jean-Michel CRAND, vice-président à l'urbanisme au siège de la CARENE à Saint-Nazaire le 03 janvier 2023 à 14h.

Le mémoire en réponse du pétitionnaire **(Pièce jointe 2)** est parvenu au commissaire enquêteur par courriel le 17 janvier 2023 et par courrier le 20 janvier 2023.

Fait à Carquefou le 21 Janvier 2023

Le commissaire enquêteur

René PRAT



Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

2022 **E 22000130/44**

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de L'estuaire (CARENE)

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Portant sur :

- **Le Projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)**
-
- **Le Projet de modification n°1 des zonages d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) et des eaux usées (ZAEU) de la CARENE.**

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

TOME 1 - CONCLUSIONS RELATIVES A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 2 du PLUi DE LA CARENE.

TOME 2 - CONCLUSIONS RELATIVES A LA MODIFICATION N°1 DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES (ZAEP).

TOME 3 - CONCLUSIONS RELATIVES A LA MODIFICATION N°1 DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES (ZAEU).

Le commissaire enquêteur

René PRAT

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

TOME 1

CONCLUSIONS RELATIVES A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLUi DE LA CARENE

Table des matières

I-GÉNÉRALITÉS....4
1.1Rappel de l'objet de l'enquête....4
1.2 Organisation et déroulement de l'enquête....4
1.3 Climat de l'enquête....5
1.4 Bilan de l'enquête....5
II-SYNTHÉSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC....5
21 Synthèse des observations des PPA....5
22 Synthèse des observations du public recueillies au cours de l'enquête....7
III-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PLUI....8
3.1 Prise en compte des dispositions règlementaires....8
3.2 Information et participation du public....8
3.3 Appréciation du dossier d'enquête....8
IV AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR....9

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

AVERTISSEMENT

(Extrait courrier CARENE du 16 novembre 2022)

Conformément aux avis formulés par la MRAe et la DDTM, la CARENE s'engage à retirer les points d'évolution ne pouvant entrer dans le champ procédural de la modification de droit commun (articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme).

Il s'agit des points suivants :

- Sur la commune de Saint-Joachim, le changement de zonage naturel NJ en zonage constructible UIb d'un secteur de jardin non construit sur l'île de Fedun et d'une parcelle au sud de la commune,
- Sur la commune de Saint -André des Eaux, le passage d'un zonage NA1 en AA1b de parcelles construites mais boisées le long de la route de Tréhé,
- Sur la commune de Saint-Nazaire, la suppression de l'Espace boisé classé de la hais au niveau du secteur de Brais,
- Sur la commune de Pornichet, la suppression d'un bâtiment considéré comme « patrimoine de l'agglomération »
- Sur la commune de Pornichet, la suppression de l'Espace boisé classé concernant les arbres du parking paysager.

Concernant l'avis de la DDTM sur le projet de changement de zonage sur le secteur des Six-Croix à Donges, la CARENE retire cette demande incompatible avec les dispositions du SCoT Nantes/Saint-Nazaire.

Préambule

J'ai été désigné commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Nantes n° E 22000130/44 en date du 12/08/2022 :

- J'ai conduit l'enquête publique unique relative à la modification de droit commun n° 2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et à la modification n°1 des zonages d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) et des eaux usées (ZAEU) sur le territoire des 10 communes de la CARENE.
- J'ai mené l'enquête qui s'est déroulée durant **32 jours consécutifs du lundi 21 novembre à 9h au jeudi 22 décembre 2022 à 17h**
- J'ai tenu **12 permanences** dans les dix communes concernées et au siège de l'enquête à la CARENE
- J'ai recueilli **24 observations** pour la modification du PLUi, et **aucune** pour les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.
- J'ai reçu **32 personnes** dont une majorité au cours de la permanence à Pornichet.

Après avoir établi un rapport unique, je présente mes conclusions motivées et émets un avis séparé sur chacun des objets soumis à l'enquête que j'ai conduite, dans un document constitué de 3 parties :

Tome 1 : Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sur la modification n°2 du PLUI de la CARENE,

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

Tome 2 : Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sur le zonage d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP),

Tome 3 : Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur sur le zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU).

I-GÉNÉRALITÉS

1.1Rappel de l'objet de l'enquête

Le projet de modification du PLUi porte sur les objets suivants :

- Rectification d'erreurs matérielles manifestes sur différentes pièces règlementaires du PLUi notamment sur le règlement écrit, le règlement graphique, le document « justification des choix », plan des servitudes ;
- Clarifier certaines notions du règlement et le rendre plus compréhensible (définitions du lexique, reformulations d'articles, etc) ;
- Faire évoluer certaines dispositions réglementaires écrites ou graphiques (précisions, compléments, reformulation…) ;
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et modifier 16 OAP

- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Châteauloup Ouest à Saint-André des Eaux pour répondre aux objectifs de production de logements sur la commune, sur un secteur déjà identifié au PLUi ;
- Intégrer les évolutions réglementaires suite à diverses études urbaines (Côte d'Amour, recensement d'arbres…).

1.2 Organisation et déroulement de l'enquête

Il convient de rappeler que les dispositions concernant l'organisation et le déroulement sont identiques pour les trois volets de l'enquête.

En effet, les principales mesures ci-dessous sont communes :

- La phase de concertation préalable
- La période de l'enquête du 21 novembre 2022 au 22 décembre 2022
- Les 12 permanences du commissaire enquêteur
- La publicité : avis dans la presse (2 avis), affichage (87 affiches), consultation par voie électronique et physique du dossier
- La mise en place d'un registre papier et d'un dossier physique dans chacune des communes et à la CARENE
- La mise à disposition d'un registre dématérialisé et d'une adresse mail dédiée pour permettre au public de déposer ses observations.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

1.3 Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat général très calme et sans le moindre incident.

Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute qui ont été consacrés au public lors des permanences sont toujours restés courtois et compréhensifs.

Force est de constater que le PLUi cristallise encore beaucoup d'incompréhensions. C'est d'autant plus vrai pour les propriétaires de parcelles qui étaient constructibles et qui ne le sont plus, depuis l'approbation du PLUi.

Inévitablement, quelques personnes ont déposé des observations relatives au changement de zonage pour demander la constructibilité de leur parcelle alors que la modification de droit commun ne le permet pas.

1.4 Bilan de l'enquête

Pour les projets soumis à enquête, **on dénombre seulement 24 observations déposées pour le PLUi et aucune pour les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.**

Je déplore la faible participation du public au regard de modifications importantes proposées par le dossier d'enquête publique.

La palme de la participation du public revient très largement à la commune de Pornichet, notamment grâce aux contributions de plusieurs associations.

J'ai reçu individuellement toutes les personnes désireuses de me rencontrer. Pendant toute la **période de l'enquête 32 personnes dont une majorité (13) à Pornichet**, sont venues à ma rencontre, soit pour déposer une observation ou encore pour avoir des explications sur un problème particulier.

Statistiques enregistrées sur le registre dématérialisé :

- Nombre de visiteurs : **43**
- Nombre de visites : **119**
- Nombre de téléchargements **: 458**
- Nombre de visualisations de documents **: 917.**

II-SYNTHÉSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DES PPA ET DU PUBLIC

21 Synthèse des observations des PPA

La MRAe a rendu son avis relatif à la modification n°2 du PLUi le 24 octobre 2022. Outre les points à retirer, rappelés dans l'avertissement supra pour des raisons procédurales, les principales recommandations sont répertoriées ci-dessous :

- Proposer des alternatives aux ouvertures à l'urbanisation (secteur Châteauloup à Saint André Des Eaux), notamment en tenant compte des possibilités nouvelles de densification au sein de l'enveloppe urbaine,

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

- Comptabiliser à l'échelle du PLUi la consommation d'espaces agricoles et l'artificialisation permises par le projet de modification. Une évaluation, même sommaire, de la diminution de la capacité de stockage de carbone dans les sols est aussi attendue,
- Evaluer sommairement des possibilités de constructions nouvelles en densification,
- Conforter la prise en compte des zones humides (OAP et emplacements réservés) notamment leur aire d'alimentation et leurs fonctionnalités,
- Compléter le rapport d'évaluation environnementale avec les éléments précis, notamment la démarche ERC.

Avis de l'ETAT (DDTM)

Outre les points d'évolution déjà évoqués et à retirer pour des raisons procédurales la DDTM estime que le dossier doit être consolidé notamment pour :

- Justifier l'ouverture à l'urbanisation à Châteauloup pour laquelle des alternatives n'ont pas été proposées. De même, les fonctionnalités des zones humides et la localisation des espèces ne sont pas précisées et la piste cyclable (ER n° 167) prévue sur un espace à enjeu environnemental pourrait être étudiée sur un tracé de moindre impact.
- Plusieurs OAP font l'objet de modifications dans leurs objectifs constructifs. Un récapitulatif de l'impact de ces changements sur les objectifs globaux du PLUi gagnerait à figurer dans le dossier.
- Sur les modifications diverses du règlement, il ressort d'une manière générale que la justification des évolutions apportées dans le règlement apparaît comme inaboutie car elle se traduit par une multiplication de règles différentes selon les communes et ce dans un même zonage, en contradiction avec la philosophie d'un PLUi.

Avis du Département

Les remarques principales du département concernent :

L'OAP du Parc d'Armor est limitrophe de la RD 392. Une bande de terrain appartenant en privé au Département doit être cédée à la commune pour la réalisation de l'OAP.

L'OAP de Blanche Couronne à Saint-André-des-Eaux est limitrophe de la RD 47A. S'agissant d'une section en agglomération, il peut être envisagé un dispositif de sécurité.

L'ouverture à l'urbanisation du site de la zone 2AU de Châteauloup est aussi limitrophe de la RD 47A, pour partie en agglomération. Le principe d'un aménagement cyclable devra être validé en tenant compte des enjeux environnementaux.

Avis du Syndicat Mixte du Parc naturel régional de Brière

Le syndicat regrette que l'évaluation environnementale porte seulement sur la zone 2AUa et non sur les trois zones, sur le secteur de Châteauloup à Saint-André-Des-Eaux.
Au regard des espèces présentes, le syndicat insiste sur la préservation de l'ensemble des haies bocagères et le maintien des corridors fonctionnels au sein de l'OAP et vers le nord.
Si les mares aujourd'hui ont un caractère boisé de peu d'intérêt, au vu du contexte bocager et de la présence de prairies naturelles, elles présentent un réel potentiel pour les amphibiens. Une simple restauration avec curage et abattage de ligneux permettrait un regain de biodiversité de ces plans d'eau.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

S'agissant du projet de centrale photovoltaïque à Trignac, la modification est réalisée seulement au regard des enjeux d'inondation. Les enjeux naturels patrimoniaux méritent d'être pris en compte sur ce site.

Le syndicat mixte préconise de mieux prendre en compte les enjeux écologiques au droit des secteurs de Châteauloup et d'ajouter des mesures relatives à la préservation du patrimoine naturel spécifique de l'ancien crassier à Trignac.

Avis des 10 communes de la CARENE

Les 10 communes ont émis **un avis favorable à la modification n° 2 du PLUi**, dont 8 à l'unanimité et 2 à la majorité.

Les communes de Saint-Nazaire, Saint-Malo de Guersac, Saint-André-des-Eaux et Pornichet ont saisi l'opportunité pour faire quelques demandes supplémentaires auprès de la CARENE.

22 Synthèse des observations du public recueillies au cours de l'enquête

Les observations déposées sont peu nombreuses eu égard à une modification du PLUi qui laissait supposer une plus forte participation du public.

Ces observations peuvent être classées en trois catégories :

- Les observations destinées à exposer la situation particulière de certains habitants,
- Les observations par lesquelles des changements de zonage en faveur de l'urbanisation sont demandés alors que la modification de droit commun ne le permet pas,
- Les observations de plusieurs associations qui concentrent leurs remarques sur la commune de Pornichet.

La troisième catégorie d'observations mérite une attention particulière de la CARENE eu égard aux principales remarques formulées :

- Une densification excessive, notamment sur des zones inondables (OAP Parc d'Armor, Leroy Plaisance, Village d'Ermur et Prés de l'étang)
- Le souhait que les avenues de l'hippodrome et de Saint Sébastien fassent l'objet d'une étude exigeante au plan architectural et que les hauteurs des collectifs soient limitées.
- Il est préconisé que la totalité des OAP de Pornichet soit reconsidérée et que le programme de construction de logements soit limité à 130 par an.
- Un désaccord sur de nombreuses orientations de cette modification qui relèvent d'adaptations à des opportunités de densification effrénée.

Avis du commissaire enquêteur concernant les réponses de la CARENE suite aux observations du public :

Au bilan, il convient de signaler que tous les déposants ont bénéficié d'une réponse personnalisée de la part de la CARENE. Ainsi, les arguments détaillés et parfois très précis, permettent à tout un chacun d'avoir une base de discussion à partir de laquelle il est possible de suivre l'évolution des demandes exprimées.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

J'attire toutefois l'attention des personnes, qui ont déposé des observations en vue d'obtenir des changements de zonage de parcelles actuellement en zone agricole (A) ou naturelle (N), qu'il sera difficile à l'avenir de leur attribuer un zonage à des fins d'urbanisation. En effet, la mise en application du « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) va conduire à une réduction drastique de l'artificialisation des sols et par voie de conséquence à une urbanisation de plus en plus en densification à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes. La consommation d'espaces agricoles et naturels sera désormais quasiment interdite.

Il convient donc de prendre en compte ces nouvelles dispositions qui vont dans le sens d'une urbanisation mieux maîtrisée, plutôt que d'entretenir l'espoir que des parcelles aujourd'hui en A ou N deviennent constructibles à court ou moyen terme.

III-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PLUI

3.1 Prise en compte des dispositions règlementaires

- Les principales références règlementaires sont listées ci-dessous :
- Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2224-10 et R ; 224-6 et suivants
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants, L.153-41 et suivants
- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants, L.123-6 et R.123-7
- Les délibérations du Conseil Communautaire de la CARENE en date du 04 février 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), les zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (ZAEU/ZAEP) de la CARENE

3.2 Information et participation du public

La publicité règlementaire de l'enquête a été réalisée de façon règlementaire complétée par un dispositif d'affichage conséquent sur le terrain, notamment aux abords des 16 OAP soumises à modifications. A noter qu'une phase de concertation a été organisée largement en amont de l'enquête, laquelle n'avait que très peu mobilisé le public.

Force est de constater que la participation du public n'a pas été à la hauteur espérée des diverses modifications proposées dans le dossier d'enquête.

Pour autant, le porteur de projet ne peut pas être tenu comme responsable de la faible mobilisation du public. Toutes les dispositions à son niveau ont été prises.

3.3 Appréciation du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête publique comportait une version physique et une version numérique mise en ligne sur le registre dématérialisé et sur le site internet de la CARENE. Après vérification, je confirme que les deux versions comportaient strictement les mêmes documents.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

J'ai pu disposer d'une partie du dossier comportant les pièces essentielles du projet de modification n°2 du PLUi dès le 27 août 2022 dans sa forme physique, soit près de trois mois avant l'ouverture de l'enquête. Il a été complété au fil de l'eau notamment par les avis des PPA transmis sous forme numérique et par des documents divers insérés dans le dossier définitif. Au final, j'ai pu prendre connaissance du dossier complet dans sa version numérique ***le mardi 15 novembre 2022, soit seulement 6 jours avant le début de l'enquête fixé au lundi 21 novembre 2022.***

Globalement, le dossier concernant la modification du PLUi était particulièrement volumineux et foisonnant de pièces, mises bout à bout sans véritable regroupement ou hiérarchisation, ce qui ne le rendait pas forcément très accessible par le public. Son contenu pouvait parfois paraître technique et complexe. A noter, que tous les sous-dossiers n'étaient pas paginés, notamment les trois volumes de plusieurs centaines de pages relatifs aux inventaires des arbres. ***Cette pratique est à éviter pour des raisons de sécurité : des pages pouvant être supprimées sans possibilité de s'en rendre compte.***

En outre, j'ajoute que ***dans sa version numérique,*** *le dossier d'enquête était identifié et accessible sur le site du registre dématérialisé construit par le prestataire PUBLILEGAL.* La liste des pièces du dossier d'enquête figurait en bonne place et permettait leur consultation ou leur téléchargement. Cependant, il aurait été souhaitable que le libellé de chacune des pièces soit plus explicite afin de mieux guider le public dans sa découverte du projet. L'architecture du site n'aurait pas permis cet ajout ?

Compte tenu de l'importance de l'enquête unique et de la complexité du dossier, j'avais demandé au porteur de projet lors de **la réunion préparatoire du 20 septembre 2022,** de réaliser un « **Résumé non technique** » permettant au public d'appréhender le plus simplement possible les différents volets de l'enquête publique.

Je regrette que ce document indispensable à la compréhension du public, pour un dossier à la fois volumineux et complexe n'ait pas été réalisé par la CARENE, faute de temps ?

Pour tout dossier volumineux, je recommande vivement qu'un « Résumé non technique » soit établi et consultable en premier. Ce document doit être synthétique, clair et accessible au plus grand nombre. Il doit permettre, d'avoir en peu de temps, un aperçu des tenants et des aboutissants ainsi que des objectifs principaux de l'enquête.

IV AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au bilan, je considère que :

- La publicité de l'enquête a été bien réalisée pour une bonne information du public. Pour autant, force est de constater la faible participation des citoyens, espérée bien plus forte, eu égard à l'importance des modifications proposées,
- La modification n°2 du PLUI a permis de répondre aux objectifs fixés par l'arrêté, tout en corrigeant certaines erreurs matérielles et d'autres retirées pour des raisons de procédure,
- Les réponses personnalisées émises par la CARENE, face aux observations du public et des associations sont détaillées et parfois très précises,
- Les avis des PPA sont globalement favorables à la modification n°2 du PLUi. Certaines remarques, méritent d'être prises en considération.
- L'enquête publique s'est déroulée sans le moindre incident.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

En conséquence, j'émets :

UN AVIS FAVORABLE

A la modification n°2 du PLUi de la CARENE

Sous réserve :

Que les engagements de la CARENE, face aux observations du public et des associations, soient concrétisés et suivis d'effets dans des délais raisonnables.

Fait à Carquefou le 21 janvier 2023

Le commissaire enquêteur

René PRAT



Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

TOME 2

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES (ZAEP)

CONCLUSIONS

Table des matières

I GÉNÉRALITÉS 2
1-1 - Cadre général 2
1.2 Le Projet de modification n° 1 du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP) 3
II-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU ZAEP 3
2-1 - Observations du public sur le ZAEP 3
2-2 - Avis de la MRAe 3
III-CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 4
31- Prise en compte des dispositions règlementaires 4
3.2- Information et participation du public 4
3.3-Qualité du dossier 4
IV AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 4

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

Préambule :

Le projet de modification n°1 du zonage d'assainissement des eaux pluviales des 10 communes de la CARENE a été élaboré en lien avec le Schéma Directeur des Eaux Pluviales Intercommunal.

Il a été validé dans le cadre d'une procédure menée parallèlement à l'élaboration du PLUi (enquête publique conjointe en août/septembre 2019) et approuvé par délibération communautaire du 4 février 2020.

En conséquence, les réunions préparatoires avec la CARENE, la phase de concertation, la publicité ont été effectuées dans le cadre de l'enquête unique. Pour le recueil des observations du public, un registre et un dossier par commune ont été mis à la disposition du public dans chacune des 10 communes ainsi qu'à la CARENE, siège de l'enquête.

Un registre dématérialisé commun et une adresse courriel dédiée ont été ouverts pour le dépôt des observations du public concernant le PLUi et les Zonages d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) et des eaux usées (ZAEU) :

https://www.registre-numérique.fr/enquetepublique-pluiassainissement

« enquetepublique-plui-assainissement@mail.registre-numérique.fr »

I GÉNÉRALITÉS

L'aire d'étude concerne la totalité du territoire de la CARENE. Elle se situe à l'Ouest du département de la Loire-Atlantique entre les intercommunalités de CAP Atlantique, du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois, de Loire et Sillon et du Sud Estuaire. Elle est traversée d'Ouest en Est par la route départementale D213 puis par la route nationale 171.

La CARENE s'étend sur un territoire de 31 800 ha et regroupe les dix communes suivantes :

Besné, Donges, Saint-Malo-de-Guersac, Montoir de Bretagne, La Chapelle des Marais, Pornichet, Saint-Joachim, Saint-André-Des-Eaux, Trignac, Saint-Nazaire, ,

1-1 - Cadre général

Les collectivités territoriales se voient dotées de nouvelles obligations en matière d'assainissement. L'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) aborde très clairement dans son principe, la nécessité de maîtriser aussi bien qualitativement que quantitativement les rejets d'eaux pluviales.
Ainsi la CARENE a établi son zonage des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire (31 800 ha) des 10 communes qui la composent : Besné, Donges, Saint-Malo-de-Guersac, Montoir de Bretagne, La Chapelle des Marais, Pornichet, Saint-Joachim, Saint-André-Des-Eaux, Trignac, Saint-Nazaire.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000860I0-DE

Cet article précise que le zonage d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) a pour objet de délimiter :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

1.2 Le Projet de modification n° 1 du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales (ZAEP)

Pour ce qui est du zonage d'assainissement des eaux pluviales, seule la notice explicative est modifiée.

Ainsi la formulation actuelle :

« Sur les bassins versants hydrauliquement sensibles à extrêmement sensibles dans le cas :

-d'une extension ou d'une division parcellaire : c'et la surface imperméabilisée projetée + celle de l'existant qui sera pris en compte pour le dimensionnement de la mesure compensatoire. Cela s'applique uniquement lorsque la surface imperméabilisée de l'existant plus celle de l'extension est supérieure ou égale au seuil de gestion des eaux pluviales ».

Est remplacée par :

« Sur les bassins versants hydrauliquement sensibles à extrêmement sensibles dans le cas :

-d'une extension ou d'une division parcellaire : c'est la surface imperméabilisée projetée qui sera prise en compte pour calculer le seuil déclencheur de l'obligation de gestion à la parcelle. Si ce seuil déclencheur est dépassé, c'est l'intégralité de la surface imperméabilisée (projet + existant) qui sera pris en compte pour le dimensionnement de la mesure compensatoire. »

II-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU ZAEP

2-1 - Observations du public sur le ZAEP

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales a été approuvé en 2020 en parallèle du PLUi de la CARENE. Comme rappelé ci-dessus seul un paragraphe de la notice explicative a été modifié. C'est à l'évidence pour cette raison que le public ne s'est pas du tout mobilisé **: Il n'y a eu aucune observation déposée par le public** au cours de l'enquête, sur l'ensemble du territoire de la CARENE.

2-2 - Avis de la MRAe

Un formulaire d'examen au cas par cas pour les zones visées par l'article L2224 du Code Général des Collectivités Territoriales a été instruite en août 2021.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

S'agissant des eaux usées, la MRAe a statué sur une dispense d'évaluation environnementale. Il est fort probable que l'examen au cas par cas du zonage des eaux pluviales a été réalisé en même temps ?

Cependant, le courrier du 28/07/2021 de l'Agence de l'eau adressé à la DREAL est source de confusion. En effet, il est question du zonage d'assainissement pluvial dans l'objet du courrier et du zonage d'assainissement des eaux usées dans le texte. A priori, la demande au cas par cas, portait seulement sur le zonage des eaux usées ?

III-CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

31- Prise en compte des dispositions règlementaires

Le schéma directeur et le zonage des eaux pluviales intercommunal prennent bien en compte le contexte règlementaire suivant :

- Code Général des Collectivités Territoriales
- Code de l'Environnement
- SDAGE Loire Bretagne
- SAGE Estuaire de la Loire
- SCoT Métropole Nantes Saint-Nazaire
- Code civil
- Code de l'urbanisme.

3.2- Information et participation du public

La publicité règlementaire de l'enquête complétée par la mise en place d'affiches au format A2 sur fond jaune aux abords des 16 OAP modifiées a été correctement réalisée, et de manière identique pour les trois volets de l'enquête. Pour les raisons exposées ci-dessus au paragraphe 2.1, le public ne s'est pas du tout mobilisé.

3.3-Qualité du dossier

Le dossier complet des zonages d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) m'a été remis sous sa forme physique et numérique ***le 15 novembre 2022, seulement quelques jours avant le début de l'enquête****. Ce dossier peu volumineux, bien structuré est facilement accessible y compris par un public non averti Pour chaque commune les documents clairs et lisibles suivants ont été réalisés :*

- *Plan des réseaux*
- *Plan d'état des lieux*
- *Plan des bassins versants*
- *Fiches et tableaux de synthèse des exutoires*
- *Fiches et tableaux de synthèse des bassins de rétention.*

IV AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

- Les procédures en vigueur ont été respectées,
- La publicité de l'enquête a été bien réalisée pour une bonne information du public,
- Les pièces des dossiers comportaient des informations et des plans permettant à chaque commune d'avoir une bonne connaissance des projets mis à l'enquête publique,
- L'enquête publique s'est déroulée sans incident,
- Le public ne s'est pas mobilisé pour cette modification à la marge, relative à un dossier de zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé récemment, qui permet à tout un chacun d'avoir une idée précise de sa situation dans chacune des communes.

En conséquence, j'émets :

UN AVIS FAVORABLE

au Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales des 10 communes de la CARENE.

Fait à Carquefou le 21 janvier 2023

Le commissaire enquêteur

René PRAT



Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

TOME 3

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES (ZAEU)

SOMMAIRE

Conclusions du commissaire enquêteur

Table des matières

I – GÉNÉRALITÉS 2
1-1 Cadre général 2
1.2 Le Projet de modification n°1 du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU) 3
1-3 - Organisation et déroulement de l'enquête 4
II- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DÉPOSÉES POUR LE ZAEU 4
2.1 Avis de la MRAe 4
2.2 Observations déposées par le public 4
III-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE ZAEU 5
3.1 Prise en compte des dispositions règlementaires 5
3.2 Information et participation du public 5
3.3 Qualité du dossier 5
IV AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE ZAEU DE LA CARENE 6

Les conclusions de l'enquête unique portent sur : **les projets de Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (PLUi) ainsi que sur le **zonage d'assainissement des eaux pluviales** et **le zonage d'assainissement des eaux usées** des dix communes qui la composent.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

Les présentes conclusions concernent les **zonages d'assainissement des eaux usées de la CARENE.**

Préambule

Les projets de zonage d'assainissement des eaux usées des dix communes de la CARENE ont fait l'objet d'une enquête publique unique en 2020 avec le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE et les 10 projets communaux de zonage d'assainissement des eaux usées.

Pour le recueil des observations du public, un registre et un dossier par commune ont été mis à la disposition du public dans chacune des 10 communes ainsi qu'à la CARENE, siège de l'enquête.

Un registre dématérialisé et une adresse courriel dédiée ont été ouverts pour le dépôt des observations du public concernant le PLUi et les Zonages d'assainissement des eaux pluviales (ZAEP) et des eaux usées (ZAEU)

https://www.registre-numérique.fr/enquetepublique-pluiassainissement

« enquetepublique-plui-assainissement@mail.registre-numérique.fr »

I – GÉNÉRALITÉS

L'aire d'étude concerne la totalité du territoire de la CARENE. Elle se situe à l'Ouest du département de la Loire-Atlantique entre les intercommunalités de CAP Atlantique, du Pays de Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois, de Loire et Sillon et du Sud Estuaire. Elle est traversée d'Ouest en Est par la route départementale D213 puis par la route nationale 171.

La CARENE s'étend sur un territoire de 31 800 ha et regroupe les dix communes suivantes. :

Besné, Donges, Saint-Malo-de-Guersac, Montoir de bretagne, La Chapelle des Marais, Pornichet, Saint-Joachim, Saint-André-Des-Eaux, Trignac, Saint-Nazaire.

1-1 Cadre général

L'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, impose aux communes ou leur groupement de définir, après étude préalable et enquête publique, un zonage d'assainissement qui doit délimiter les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif.

Le plan de zonage d'assainissement EU doit délimiter :

- *Les zones d'assainissement collectif (AC), où la collectivité est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,*

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif (ANC), où la collectivité est tenue d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif.*

Les prescriptions résultant du zonage doivent être intégrées dans les documents d'urbanisme.

La Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire qui a la compétence assainissement sur son territoire souhaite aujourd'hui modifier son plan de zonage d'assainissement (EU) sur tout son territoire en parallèle de la modification n°2 du PLUi.

L'assainissement est collectif (AC) quand la collectivité est raccordée au réseau d'égout et équipée d'une station d'épuration. L'assainissement est non-collectif (ANC) ou autonome quand la collectivité n'est pas raccordée au tout à l'égout.

Il existe deux types de réseaux d'assainissement :

- Les réseaux unitaires collectent les eaux usées et les eaux pluviales dans les mêmes canalisations,
- Les réseaux séparatifs, comprennent deux systèmes de collecte séparés pour les eaux usées et les eaux de pluie.
-

D'une manière générale, la collectivité finance la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif tandis que dans le cadre de l'assainissement non collectif les coûts sont à la charge du particulier mais la collectivité a l'obligation de contrôler les systèmes autonomes.

1.2 Le Projet de modification n°1 du zonage d'assainissement des eaux usées (ZAEU)

L'étude porte sur l'ensemble des zones urbanisées des communes, ainsi que sur les zones destinées à l'urbanisation non desservies actuellement par le réseau collectif.

La notice de présentation se compose d'un rapport de synthèse à l'échelle de la CARENE et de dix rapports détaillés par commune. Dans chaque rapport sont présentés les points suivants :

- Un diagnostic de l'état actuel de l'assainissement collectif (AC) et non collectif (ANC)
- Des propositions de définition de zonage
- Une évaluation de l'incidence du zonage sur les stations d'épuration existantes.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

1-3 - Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête publique unique s'est déroulée pendant **une durée de 32 jours consécutifs du 21 novembre au 22 décembre 2022**, conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire.

Toutes les mesures préparatoires, en amont de l'enquête publique, ont été menées simultanément, qu'il s'agisse de la modification n°2 du PLUi comme de la modification n°1 des Zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées de la CARENE.

Les 12 permanences tenues que j'ai tenues permettaient au public de me rencontrer, de s'informer et/ou de déposer des observations concernant à la fois le PLUi et les zonages d'assainissement.

II- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DÉPOSÉES POUR LE ZAEU

2.1 Avis de la MRAe

Un formulaire d'examen au cas par cas pour les zones visées par l'article L2224 du Code Général des Collectivités Territoriales a été instruite en août 2021.IL était indiqué que :

« Très peu de parcelles passent de l'Assainissement Non Collectif (ANC) à l'assainissement collectif (AC). Il s'agit principalement de parcelles situées hors zone U (14), 2 en zone U avec impossibilités techniques et jamais en zone littorale »

« Cette modification est à la marge et comprend en Zone U un solde de 146 parcelles passant de l'AC à l'ANC, limitant d'autant l'impact sur le milieu naturel »

La MRAe a statué sur une dispense d'évaluation environnementale à réaliser considérant que :

- La superficie concernée par le passage de l'assainissement collectif à l'assainissement non collectif est négligeable au vu de celle couverte par le zonage collectif et qu'elle ne porte pas sur la zone littorale,
- Globalement, le solde, nettement positif en faveur de l'assainissement collectif, apporte la garantie d'un traitement des eaux usées mieux maîtrisé,
- Le remaniement du zonage existant, qui avait été dispensé d'évaluation environnementale, reste marginal.

2.2 Observations déposées par le public

Le zonage d'assainissement des eaux usées a été approuvé en 2020 en parallèle du PLUi de la CARENE. Comme rappelé ci-dessus par la MRAe cette modification est à la marge. C'est à l'évidence pour cette raison que le public ne s'est pas du tout mobilisé **: Il n'y a eu aucune observation déposée par le public** au cours de l'enquête, sur l'ensemble du territoire de la CARENE.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

III-CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE ZAEU

3.1 Prise en compte des dispositions règlementaires

Le tableau suivant résume les principaux éléments de la législation en matière d'assainissement des eaux usées :

Directive européenne du 21mai 1991	**Relative au traitement des eaux résiduaires urbaines**
Loi sur l'eau n° 2006-1172 du 30/12/06	Vise à assurer notamment : -La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides -Le développement et la protection de la ressource en eau
Décret du 11 septembre 2007	Concerne les redevances d'assainissement et le régime exceptionnel de tarification forfaitaire de l'eau. Modifie le Code Général des Collectivités territoriales.
Circulaire du 15 février 2008	Concerne la collecte, le transport et le traitement des eaux usées
Arrêtés du 7 mars2012, du27 avril 2012, et du 3décembre 2010, relatifs à l'assainissement non collectif (ANC).	Fixent : les prescriptions applicables aux systèmes (ANC) recevant une charge brute inférieure à 1 ?2 kg de DB05/jour -les modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations ANC -les modalités d'agrément des personnes réalisant les vidanges et prenant en charge le transport et l'élimination des matières pompées.
Arrêté du 21 juillet 2015	Définit les prescriptions techniques minimales relatives aux ouvrages de collecte, de transport et de traitement des eaux usées.
Arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015	Modification principale concernant la suppression de l'obligation d'implantation d'une station d'épuration à une distance minimale de 100m des habitations

3.2 Information et participation du public

La publicité règlementaire de l'enquête complétée par la mise en place d'affiches au format A2 sur fond jaune aux abords des 16 OAP modifiées a été correctement réalisée, et de manière identique pour les trois volets de l'enquête. Pour les raisons exposées ci-dessus au paragraphe 2.1, le public ne s'est pas du tout mobilisé.

3.3 Qualité du dossier

Le dossier d'assainissement des eaux usées de la CARENE est complet, parfaitement organisé et facilement accessible à la compréhension du public. En effet, la notice de présentation se compose d'un rapport de synthèse à l'échelle de la CARENE et de 10 rapports détaillés par commune présentant le diagnostic de l'état actuel de l'assainissement collectif et non collectif et des propositions de définition du zonage.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000861I0-DE

L'étude porte sur l'ensemble des zones urbanisées des communes, ainsi que sur les zones urbanisées destinées à l'urbanisation non desservies actuellement par le réseau collectif.

IV AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE ZAEU DE LA CARENE

Le commissaire enquêteur considère que :

- Les procédures en vigueur ont été respectées,
- La publicité de l'enquête a été bien réalisée pour une bonne information du public,
- La modification n° 1 a permis de corriger des erreurs matérielles à propos du classement de certaines parcelles en assainissement collectif, alors que le réseau public n'existe pas.
- L'enquête publique s'est déroulée sans incident,
- Le public ne s'est pas mobilisé pour cette modification à la marge, relative à un dossier de zonage d'assainissement des eaux usées approuvé récemment, qui permet à tout un chacun d'avoir une idée précise de sa situation actuelle et/ou future en matière d'assainissement des eaux usées dans chacune des communes.

En conséquence, j'émets :

UN AVIS FAVORABLE

au Zonage d'Assainissement des Eaux Usées des 10 communes de la CARENE.

Fait à Carquefou le 20 janvier 2023

Le commissaire enquêteur

René PRAT



Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D202300085I0-DE

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

Séance du Conseil Communautaire du mardi 4 avril 2023

EXTRAIT N° 2023.00085 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

- en exercice : 60
- présents : 47
- représentés : 8

Date de convocation :
mercredi 29 mars 2023

Secrétaire de séance :
M. Roger VEILLAUD

L'an deux mille vingt-trois, le quatre avril 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, M. Daniel SIMON, Mme Alice MARTIENNE
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY, Mme Sylviane BIZEUL
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Thierry NOGUET, Mme Karine HUET
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Nicole DESSAUVAGES, M. Stéphane CAUCHY
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Mathieu COENT, Mme Laurence DOMET GRATTIERI
SAINT-JOACHIM : Mme Marie Anne HALGAND, M. Roger VEILLAUD
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Jean-Michel CRAND, Mme Lydia MEIGNEN
SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, Mme Lydie MAHE, Mme Gaëlle BENIZE, M. Alain MANARA, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Christophe COTTA, M. Xavier PERRIN, M. Jean Luc SECHET, M. Jean Luc GUYODO, M. Alain GEFFROY, Mme Béatrice PRIOU, Mme Céline PAILLARD, Mme Dominique TRIGODET, Mme Maribel LETANG-MARTIN, Mme Martine DARDILLAC, M. Dennis OCTOR, M. Michel RAY, Mme Stéphanie LIPREAU, M. Jean-Marc ALLAIN, M. Eddy LE CLERC, Mme Noëlle RUBEAUD, M. Gwénolé PERONNO, Mme Hanane REBIHA, M. Philippe CAILLAUD
TRIGNAC : M. Claude AUFORT, Mme Dominique MAHE-VINCE, , M. Jean Louis LELIEVRE, Mme Laurence FREMINET

Absents représentés :
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Michel MOLIN donne pouvoir à Mme Karine HUET
PORNICHET : Mme Frédérique MARTIN donne pouvoir à M. Jean-Claude PELLETEUR, Rémi RAHER donne pouvoir à M. Stéphane CAUCHY
SAINT-NAZAIRE : Mme Emmanuelle BIZEUL donne pouvoir à M. Alain MANARA, Mme Julia MOREAU donne pouvoir à M. Michel RAY, Mme Pascale HASSANE donne pouvoir à M. Jean-Marc ALLAIN, M. Olivier BLECON donne pouvoir à Mme Hanane REBIHA, Mme Capucine HAURAY donne pouvoir à M. Philippe CAILLAUD

Absents excusés :
DONGES : Mme Magalie PIED
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Pascal PLISSONNEAU
PORNICHET : M. Yannick JOUBERT
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : Mme Sylvie GOSLIN
TRIGNAC : M. David PELON

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal– Modification simplifiée n°3- Approbation

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000085I0-DE

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

Séance du Conseil Communautaire du mardi 4 avril 2023

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal– Modification simplifiée n°3- Approbation

---

Jean-Michel CRAND, Vice-président,

Expose,

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CARENE a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 04 février 2020.

La mise en application du PLUi a permis de mettre en évidence des erreurs matérielles concernant le patrimoine balnéaire de la Commune de Saint-Nazaire.

Par arrêté n°2022.00486 en date du 28 novembre 2022, la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été engagée officiellement.

Le projet de modification simplifiée a pour objets les points suivants :

- Corriger le règlement graphique relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire classé 2 et 3 étoiles,
- Corriger l'annexe au règlement écrit A2_B du cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire.

Ainsi, les évolutions liées à la modification simplifiée n°3 portent sur les points suivants :

- Inversion graphique entre le patrimoine 2 étoiles et le patrimoine 3 étoiles,
- Ajout des périmètres de protection de 200 m autour des bâtiments classés 3 étoiles,
- Représentation graphique de bâtiments identifiés dans les fiches mais non reprise dans le règlement graphique,
- Correction d'erreurs sur quelques fiches (erreur d'adresse, erreur de représentation…).

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifié n°3 du PLUi a été transmis au Préfet et soumis aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'à la Ville de Saint-Nazaire seule commune concernée directement par cette procédure.
Parmi les personnes susvisées qui ont émis un avis, ce dossier n'a pas appelé d'observations ou de remarques particulières de leur part.

Ensuite, conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à disposition du public, pendant une période d'un mois, du 16 janvier au 15 février 2023 aux jours et heures d'ouverture habituels, selon les modalités précisées par la délibération du Conseil communautaire en date du 28 septembre 2021.

La publicité du déroulement de la procédure a été faite par voie d'affichage (en mairie de Saint-Nazaire, au siège de la CARENE ainsi que sur le terrain le long des plages de Villès Martin et de Porcé), par voie de presse et sur le site internet de la CARENE, à compter du 30 décembre 2022, soit plus de 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Le dossier a été également mis à disposition du public sur le site internet de la CARENE. Un registre sous format papier, ainsi que sous format dématérialisé et une adresse courriel ont, par ailleurs, été mis à disposition du public pendant toute la période de mise à disposition.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D202300085I0-DE

32 observations ont été formulées lors de la mise à disposition du dossier, deux d'entre elles sont un doublon de l'association de la Sauvegarde et Protection de la Corniche Nazairienne et de son Environnement. Pour les 30 autres observations, elles ont été formulées sous l'aspect d'un courrier identique. L'ensemble des contributions porte sur les thèmes suivants :

- le choix de la procédure,
- la difficulté de lecture des documents constituant le PLUi,
- la légalité du cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire annexé au règlement écrit,
- la supposition d'ajouts ou de suppression de patrimoine balnéaire,
- des références cadastrales erronées.

Il convient d'apporter des éléments de réponse à ces remarques. Tel est l'objet du document de réponse aux contributions annexé à la présente délibération.

La CARENE a fait le choix de répondre de manière favorable à certaines des observations émises. Des modifications ont été apportées aux documents afin de clarifier notamment le tableau recensant les bâtiments classés en tant que patrimoine balnéaire. Les erreurs d'adressage seront également rectifiées mais pas les références cadastrales.

En revanche, la CARENE maintient sa position sur le choix de la procédure ainsi que sur la légalité du cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire annexé au règlement écrit. Ainsi, la modification simplifiée n°3 a été prescrite seulement pour rectifier des erreurs matérielles au titre des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme. La CARENE a procédé à une vérification des données liées au patrimoine balnéaire sur l'ensemble des documents. Ainsi, pour que l'ensemble des documents soit cohérent, et comme le permet le Code de l'urbanisme, la CARENE a procédé à la rectification des erreurs matérielles identifiées et objets de la procédure : l'inversion graphique, l'ajout de périmètre de protection, la représentation graphique de bâtiments identifiés dans les fiches et la correction de certaines fiches.
La CARENE tient à rappeler qu'aucun nouveau bâtiment n'a fait l'objet d'une classification au travers de cette procédure de modification simplifiée n°3.

Une note de synthèse, ainsi que le dossier de modification simplifiée n°3 sont joints à la présente délibération.

En conséquence, je vous demande, mes cher.es Collègues, après en avoir délibéré, de bien vouloir :

- Approuver et adopter la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Conformément aux articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la CARENE et en mairie de Saint-Nazaire durant un mois, ainsi que d'une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal de diffusion départementale. En outre, la présente délibération ainsi que le PLUi modifié seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal modifié de la CARENE est tenu à la disposition du public au siège la CARENE, dans les mairies, et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D202300085I0-DE

Conformément aux articles L153-48 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera exécutoire à compter de sa publication, de sa réception en Préfecture et de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité précitées.

Le Président,
David SAMZUN

Le Conseil, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :
ADOPTE A L'UNANIMITE
Votants : 49
Pour : 49
Contre : 0
Abstentions : 6

Publié le :

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000851I0-DE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N °3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

NOTE DE SYNTHESE
ANNEXEE A LA DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 04 AVRIL 2023

L'intégralité du dossier annexé à la délibération d'approbation est consultable au service des Assemblées.

Sommaire

Préambule

1. Présentation du dossier de modification
    1.1 L'inversion graphique entre les patrimoines 2 et 3 étoiles
    1.2 L'ajout des périmètres de protection
    1.3 La représentation graphique de bâtiments possédant une fiche
    1.4 La correction d'erreur sur des fiches

2. Déroulement de la procédure
    2.1 La consultation des Personnes Publiques Associées
    2.2 La mise à disposition du dossier
    2.3 Les observations

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000851I0-DE

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CARENE a été approuvé en Conseil communautaire le 04 février 2020.
La mise en application du PLUi a permis de mettre en évidence des erreurs matérielles concernant le patrimoine balnéaire de la Commune de Saint-Nazaire. Le projet de modification simplifiée n°3 a ainsi pour objets les points suivants :

- Corriger le règlement graphique relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire classé 2 et 3 étoiles,
- Corriger l'annexe au règlement écrit A2_B du cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire.

Le projet de modification du PLUi ayant uniquement pour objet la rectification d'erreurs matérielles, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée, conformément aux articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

1. Présentation du dossier de modification

Le dossier mis à disposition du public comprenait :
- Une notice explicative,
- Une notice graphique,
- Les pièces du PLUi modifiées (règlement graphique, légende du règlement graphique, annexe au règlement écrit dédié au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire).

La notice explicative présente la procédure retenue puis décrit et justifie les modifications apportées au PLUi.
Ces modifications portent sur :

- L'inversion graphique entre les patrimoines 2 et 3 étoiles,
- L'ajout des périmètres de protection,
- La représentation graphique de bâtiments possédant une fiche,
- La correction d'erreurs sur des fiches.

1.1 L'inversion graphique entre les patrimoines 2 et 3 étoiles

Depuis de nombreuses années, la ville de Saint-Nazaire a souhaité protéger son patrimoine balnéaire dans l'objectif de préserver également son paysage littoral et donc une identité bien particulière. C'est pourquoi, une étude sur le patrimoine balnéaire a été réalisée en 2013. Celle-ci a permis d'annexer au PLU de Saint-Nazaire, le cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire identifiant plusieurs niveaux de bâtiments protégés (1 à 3 étoiles) et une protection renforcée de ceux-ci, notamment par l'élaboration d'un fichier immeuble pour les bâtiments classés 3 étoiles.

Lors de l'élaboration du PLUi, l'intention de la CARENE était bien de maintenir cette prescription sur le patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire et par conséquence d'intégrer cette annexe au règlement écrit telle qu'elle existait au sein du PLU de Saint-Nazaire et de la reporter au règlement graphique.

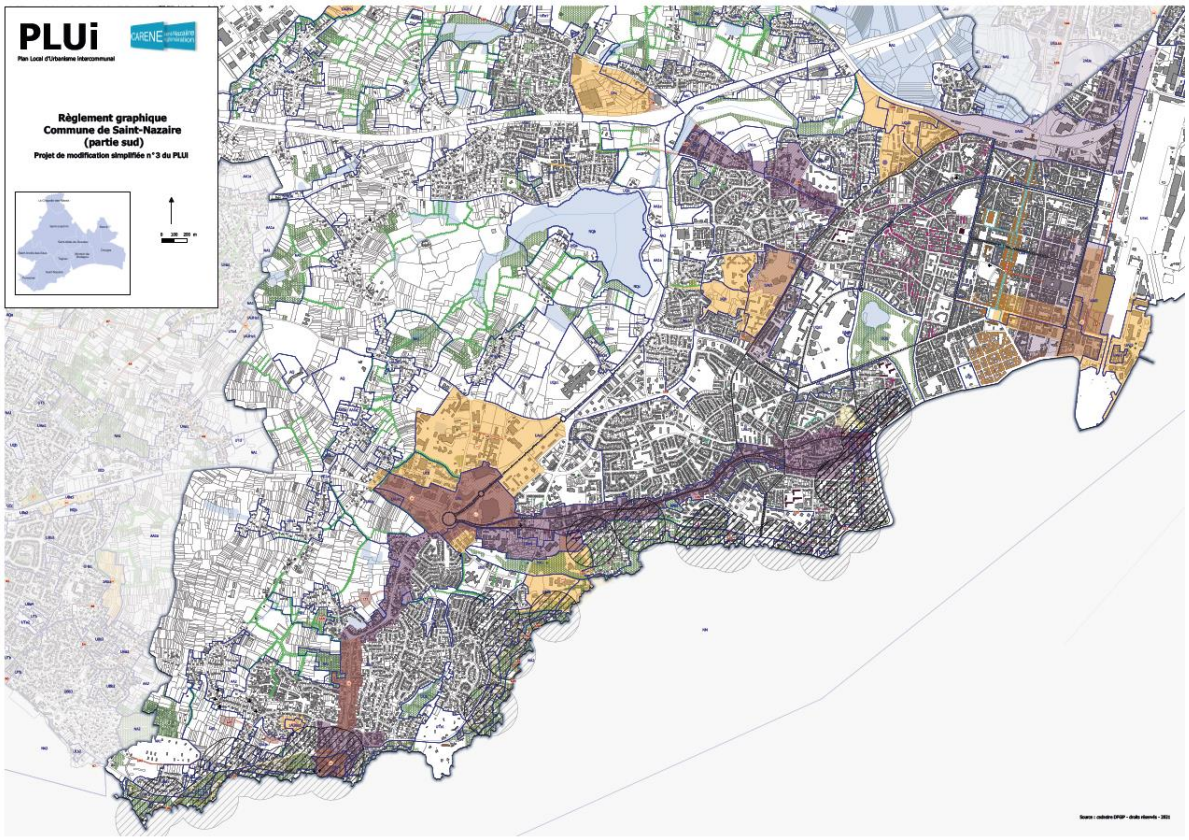
Cependant, lors du transfert de données, les deux couleurs du plan de zonage permettant d'identifier le patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire, pour les bâtiments classés 2 et 3 étoiles, ont été inversées. Cette inversion porte sur 36 bâtiments devant être classés en 2 étoiles et 47 bâtiments devant être classés en 3 étoiles. Cette modification consiste à rectifier cette erreur en conformant le règlement graphique à l'annexe au règlement écrit A2 B « cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire ».

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000851I0-DE



1.2 L'ajout des périmètres de protection

Au sein du cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire, des périmètres de protection de 200 m sont mentionnés et cartographiés autour des bâtis classés 3 étoiles. Ils n'ont pas été repris dans le règlement graphique du PLUi. Cette donnée est également mentionnée dans le document des justifications des choix et dans le règlement écrit.
La modification consiste à ajouter ces périmètres de protection sur le règlement graphique.



1.3 La représentation graphique de bâtiments possédant une fiche

Une comparaison a été faite entre les données issues de l'annexe A2-B « cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire » et le règlement graphique. Cette analyse a mis en évidence une incohérence pour 4 bâtiments pour lesquels il a été nécessaire de rectifier leur représentation graphique sur le règlement graphique.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D20230085I0-DE



1.4 La correction d'erreurs sur des fiches

Au sein de l'annexe A2-B « cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire », 3 fiches ont été mises à jour afin de rectifier une adresse pour l'une, la représentation graphique des bâtiments classés pour l'autre. Pour la 3ème fiche, une des 2 maisons concernée par la classification en patrimoine balnéaire n'a pas été cartographiée sur la fiche. De plus, la fiche a été complétée sur les points de veille et par un descriptif de la valeur patrimoniale et des évolutions.

2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée n°3 a été engagée par arrêté en date du 28 novembre 2022, annulant et remplaçant l'arrêté en date du 27 juin 2022 pour cause de modification. En effet, les objets de la modification ont évolué suite au retour de l'avis des Personnes Publiques Associées et des diverses observations émises lors d'une 1ère mise à disposition en août 2022. La décision a alors été prise de relancer la procédure.

2.1 La consultation des Personnes Publiques associées

Le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi a été transmis pour avis à la Commune de Saint-Nazaire directement concernée par cette modification ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (PPA) par courrier en date du 5 décembre 2022.

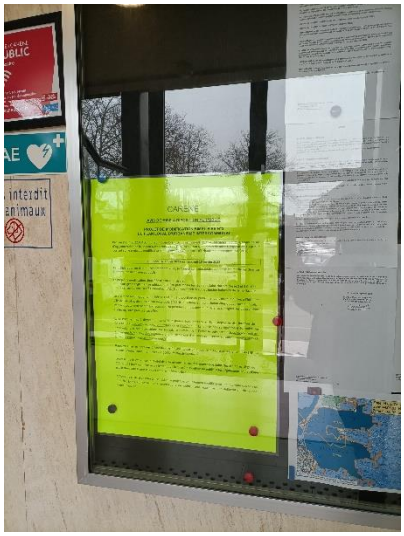
Parmi les personnes susvisées qui ont émis un avis, le dossier n'a pas généré d'observations ou de remarques particulières de leur part.

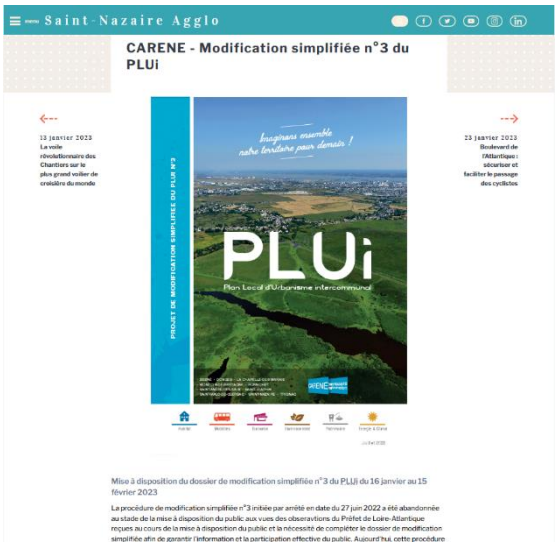
Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D20230085I0-DE

2.2 La mise à disposition du dossier

Selon les modalités définies par l'arrêté en date du 28 novembre 2022 et conformément à la délibération du Conseil communautaire en date du 28 septembre 2021, le dossier a été mis à disposition du public à l'hôtel de ville de Saint-Nazaire, au siège de la CARENE, ainsi que sur le site internet de la CARENE du 16 janvier au 15 février 2023 inclus.

L'annonce de l'ouverture de la mise à disposition a été faite par voie de presse dans le journal local Ouest-France le 30 décembre 2022, sur le site internet de la CARENE et par voie d'affichage à l'Hôtel de ville de Saint-Nazaire, au siège de la CARENE ainsi que sur le terrain le long des plages de Villès Martin et de Porcé à compter du 30 décembre 2022.





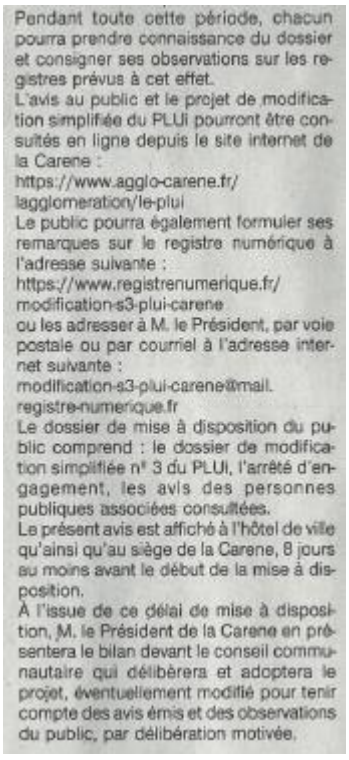


Communauté d'agglomération
de la RÉGION NAZAIRIENNE
ET DE L'ESTUAIRE

Projet de modification simplifiée n° 3 du Plan local d'urbanisme intercommunal

AVIS DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

Le public est informé que le président de la Carene a prescrit la modification simplifiée n° 3 du PLUi.
Par délibération en date du 28 septembre 2021, le conseil communautaire a précisé les modalités de mise à disposition du dossier au public. Cette procédure a pour objet de corriger des erreurs matérielles sur le règlement graphique concernant le patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire classé 2 et 3 étoiles ainsi que sur l'annexe au règlement écrit A2_B du cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire.
Le projet de modification simplifiée n° 3 est mis à disposition du public du 16 janvier au 15 février 2023 inclus, à l'hôtel de ville de Saint-Nazaire ainsi qu'au siège de la Carene, aux dates et heures habituelles d'ouverture du public.



Pendant toute cette période, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur les registres prévus à cet effet.
L'avis au public et le projet de modification simplifiée du PLUi pourront être consultés en ligne depuis le site internet de la Carene :
https://www.agglo-carene.fr/agglomeration/le-plui
Le public pourra également formuler ses remarques sur le registre numérique à l'adresse suivante :
https://www.registrenumerique.fr/modification-s3-plui-carene
ou les adresser à M. le Président, par voie postale ou par courriel à l'adresse internet suivante :
modification-s3-plui-carene@mail.registre-numerique.fr
Le dossier de mise à disposition du public comprend : le dossier de modification simplifiée n° 3 du PLUi, l'arrêté d'engagement, les avis des personnes publiques associées consultées.
Le présent avis est affiché à l'hôtel de ville qu'ainsi qu'au siège de la Carene, 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition.
À l'issue de ce délai de mise à disposition, M. le Président de la Carene en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui délibérera et adoptera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Durant toute la durée de la mise à disposition du public, le dossier de modification ainsi qu'un registre papier étaient disponibles à l'Hôtel de ville de Saint-Nazaire et au siège de la CARENE.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000851I0-DE

Le dossier était également disponible en version numérique sur le site internet de la CARENE avec un lien vers un registre dématérialisé accompagné d'une adresse mail spécifique à cette procédure.

2.3 Les observations

32 observations ont été formulées lors de la mise à disposition du dossier, deux d'entre elles sont un doublon de l'association de la Sauvegarde et Protection de la Corniche Nazairienne et de son Environnement. Pour les 30 autres observations, elles ont été formulées sous l'aspect d'un courrier identique. L'ensemble des contributions portent sur les thèmes suivants :

- le choix de la procédure,
- la difficulté de lecture des documents constituant le PLUi,
- la légalité du cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire annexé au règlement écrit,
- la supposition d'ajouts ou de suppression de patrimoine balnéaire,
- des références cadastrales erronées.

Des éléments de réponse ont été apportés à ces observations et sont annexés à la délibération d'approbation du dossier.

2.4 Les modifications apportées au dossier suite aux avis PPA et observations du public

Suite aux avis des PPA et aux observations du public, la CARENE a procédé à diverses évolutions du dossier :

- la notice explicative a été développée afin d'apporter une meilleure visibilité sur l'ensemble des évolutions concernées par cette procédure.
    - Ainsi, un tableau recensant l'ensemble des bâtiments concernés a été inséré à la notice en indiquant les corrections proposées. Suite aux observations du public, ce tableau a été mis à jour afin de disposer d'une cohérence entre le nombre de lignes et les fiches du cahier relatif au patrimoine balnéaire.
    - Les erreurs constatées par rapport à l'annexe patrimoniale ont été identifiées une par une.
    - Les justifications sur les corrections de classement ont été développées notamment lors des erreurs de référence cadastrale ou d'adresse, lors d'oubli de représentation graphique mettant en cohérence le règlement graphique et le règlement écrit à travers les fiches du cahier relatif au patrimoine balnéaire.
- la notice graphique a permis au public de mieux appréhender les corrections liées à cette procédure. Des cartes par secteur spécifiquement sur la thématique patrimoine balnéaire ont permis de mieux situer les corrections apportées.
- le cahier relatif au patrimoine balnéaire a été mis à jour afin de rectifier 3 fiches par rapport à un mauvais adressage, et une représentation graphique oubliée sur 2 bâtiments d'une fiche,
- le règlement graphique a été mis à jour avec l'instauration des périmètres de protection de 200m autour des bâtiments classés 3 étoiles, la rectification sur 1 bâtiment qui été mal cartographié et 3 bâtiments pour lesquels il y a eu un oubli cartographique toujours en lien avec le cahier relatif au patrimoine balnéaire.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000851I0-DE

Annexe : Réponses aux contributions

Sur le choix de la procédure :
Les diverses contributions émises remettent en question le choix de la procédure de modification simplifiée sur le fait que les évolutions proposées ne reposent pas sur une erreur matérielle. Les contributeurs indiquent qu'il n'existe pas seulement une erreur liée à l'inversion de classification entre les bâtiments classés 2 et 3 étoiles au patrimoine balnéaire mais mentionnent également des suppressions et des ajouts de classification sur certains bâtiments.

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être effectuée dans :
- les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41
- les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28
- le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle

Ainsi, la modification simplifiée n°3 a été prescrite seulement pour rectifier des erreurs matérielles sur le règlement graphique et sur l'annexe au règlement écrit concernant uniquement le patrimoine balnéaire de la commune de Saint-Nazaire. Ainsi, aucun nouveau bâtiment n'a fait l'objet d'une classification au travers de cette procédure de modification simplifiée n°3. Il est rappelé que le classement ou le déclassement d'un patrimoine ne relèvent pas du champ de la procédure de modification simplifiée mais d'une procédure de modification de droit commun ou de révision. C'est pourquoi si la Commune de Pornichet est désireuse de réaliser un travail sur son patrimoine balnéaire, comme cela a pu être suggéré dans un avis, les évolutions devront être effectuées au travers d'une procédure de modification de droit commun et non une procédure de modification simplifiée. Pour rappel, la Commune de Pornichet dispose d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) le long de son littoral. Par conséquent, son patrimoine fait déjà l'objet d'une préservation avec un règlement spécifique et un regard systématique de l'Architecte des Bâtiments de France pour toutes demandes de travaux au sein de ce périmètre.

La CARENE tient à préciser que les cas de majoration des droits à construire sont à estimer lors d'un changement de zonage à l'échelle d'un secteur plus important qu'à l'échelle parcellaire. Cette majoration se calcule sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi. Ainsi, la règlementation des différents zonages est rédigée afin de tenir compte des différentes possibilités de surélévation, d'extension, …

La procédure de modification simplifiée n°3 a été relancée afin de tenir compte des avis émis par la DDTM lors de la 1ère mise à disposition de façon à permettre une meilleure compréhension des documents. Dans le cas de cette nouvelle mise à disposition, la DDTM n'a pas émis de nouvel avis. Par conséquent, la CARENE estime que le document présenté est suffisamment abouti pour mener à son terme la procédure.

Sur la supposition d'ajouts ou de suppression de patrimoine balnéaire, suite aux diverses contributions, une nouvelle vérification a été faite. La supposition d'ajouts ou de suppressions est liée soit à un problème informatique lié à la carte interactive, soit à une mauvaise lecture du tableau suite à une erreur de présentation. Pour plus de cohérence, le tableau recensant les bâtiments classés est modifié dans le dossier d'approbation afin de conserver cette logique : 1 ligne du tableau correspond à 1 fiche de l'annexe règlementaire.
Pour les bâtiments avec 3 étoiles, le dossier comporte une erreur de frappe, car ce sont bien 46 bâtiments/fiches qui existent. La modification est effectuée dans le dossier d'approbation.
Concernant la fiche définie pour le pavillon situé sur la parcelle CO 280, aux vues du plan de localisation et de la description du bâtiment concerné par la classification, il est à noter que l'adresse est erronée. L'adresse est le 2 place Place Louis Brichaux. L'adresse est mise à jour dans le dossier d'approbation afin de mettre en cohérence l'ensemble de la fiche.

Envoyé en préfecture le 11/04/2023
Reçu en préfecture le 11/04/2023
Publié le
ID : 044-244400644-20230411-D2023000851I0-DE

Sur la difficulté de lecture des documents constituant le PLUi :
Les observations portent également sur la difficulté de lecture des documents constituant le PLUi. A titre d'exemple, il est difficile de lire une simple donnée aux vues de la multitude d'éléments disponible sur un même plan graphique notamment le plan de zonage.

La CARENE comprend la difficulté de lecture notamment des éléments graphiques, cependant elle ne peut pas systématiquement réaliser ce travail de détail effectué pour la notice graphique à l'échelle du PLUi qui rassemble un très grand nombre de données. Si la CARENE procédait de cette manière, le dossier serait encore plus volumineux, ce qui contribuerait à alourdir le document et à complexifier la lecture.
Par ailleurs, la compilation des éléments règlementaires permet d'avoir une lecture globale du PLUi pour chaque commune et permet ainsi une bonne compréhension des enjeux du territoire.
Cependant, la CARENE prend acte des contributions de façon à améliorer, au fil de l'eau et des procédures d'évolutions du PLUi, la lecture des données sur le patrimoine afin de clarifier et harmoniser les règles sur le patrimoine à l'échelle de la CARENE.
Il est rappelé que la carte interactive du PLUi est mise à disposition à titre d'information et qu'elle ne constitue pas une pièce à portée règlementaire. Tout comme le PLUi, elle peut être entachée de diverses erreurs. La CARENE cherche quotidiennement à améliorer l'outil. Les documents officiels du PLUi sont donc les seuls à attester de l'authenticité de la donnée liée au PLUi.

Sur la légalité du cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire annexé au règlement écrit :
Les contributeurs remettent en cause la légalité de l'annexe en s'appuyant sur la hiérarchisation des documents et la date de réalisation de l'étude dont le résultat est l'instauration de ce cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire

Les différentes erreurs mises en exergue par les contributeurs sur l'annexe règlementaire n'entachent pas la légalité de la prescription du fait qu'un ensemble de données et de références permettent d'identifier le bâtiment classé. Par conséquent, la CARENE a mené à son terme la procédure.

Le cahier relatif au patrimoine balnéaire de Saint-Nazaire est considéré comme une annexe au règlement écrit et ne peut être considéré comme une annexe informative. En effet, le règlement écrit fait directement référence à l'annexe « patrimoine » dans ses dispositions générales *« Ces éléments de patrimoine sont repérés au plan de zonage du PLUI et font l'objet de prescriptions exposées ci-dessous et complétées par les recommandations contenues dans l'annexe n°2 relative au patrimoine, située à la fin du présent règlement. »*. Par conséquent, le règlement écrit précise bien que l'annexe « Patrimoine » apporte des précisions relatives à la préservation des éléments patrimoniaux de l'agglomération. L'annexe n° 2-B apporte des précisions importantes sur la volonté des auteurs du plan quant au classement des bâtiments en 2 ou 3 étoiles au titre du patrimoine balnéaire de la ville.
Ainsi, chaque autorisation d'urbanisme doit s'y référer au même titre que le règlement écrit.

Sur les références cadastrales erronées :
Concernant la demande de remettre à jour les références cadastrales à jour, cette contribution n'a pas été prise en compte considérant que les modifications de références cadastrales peuvent intervenir à tout moment notamment lors de divisions parcellaires, contrairement aux adresses postales. Par conséquent, la CARENE a fait le choix de ne pas modifier le document d'origine au regard du volume que cela représente.

RECU EN PREFECTURE
Le 21 décembre 2023
VIA DOTELEC - S2LOW
044-244400644-20231219-D20230346I0-DE
DATE D'AFFICHAGE :27 décembre 2023

2023/

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

Séance du Conseil Communautaire du mardi 19 décembre 2023

EXTRAIT N° 2023.00346 DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de membres :

- en exercice : 60
- présents : 42
- représentés : 15

Date de convocation : mercredi 13 décembre 2023

Secrétaire de séance : Mme Sylviane BIZEUL

L'an deux mille vingt-trois, le dix-neuf décembre 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, M. Daniel SIMON
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : Mme Sylviane BIZEUL
MONTOIR-DE-BRETAGNE : M. Thierry NOGUET, Mme Karine HUET, M. Michel MOLIN, M. Pascal PLISSONNEAU
PORNICHET : M. Jean-Claude PELLETEUR, Mme Frédérique MARTIN, M. Rémi RAHER, Mme Nicole DESSAUVAGES, M. Stéphane CAUCHY, M. Michael NICOSIA
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : M. Mathieu COENT
SAINT-JOACHIM : Mme Marie Anne HALGAND, M. Roger VEILLAUD
SAINT-MALO-DE-GUERSAC : M. Jean-Michel CRAND, Mme Lydia MEIGNEN
SAINT-NAZAIRE : M. David SAMZUN, M. Eric PROVOST, M. Alain MANARA, Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Christophe COTTA, M. Xavier PERRIN, Mme Béatrice PRIOU, Mme Céline PAILLARD, Mme Dominique TRIGODET, Mme Maribel LETANG-MARTIN, Mme Martine DARDILLAC, M. Jean-Marc ALLAIN, M. Eddy LE CLERC, Mme Noëlle RUBEAUD, M. Gwénolé PERONNO, Mme Hanane REBIHA, Mme Virginie BOUTET-CAILLE, M. Philippe CAILLAUD, Mme Sarah TRICHET ALLAIRE
TRIGNAC : M. Claude AUFORT, Mme Dominique MAHE-VINCE, Mme Laurence FREMINET

Absents représentés :
DONGES : Mme Alice MARTIENNE donne pouvoir à M. François CHENEAU
LA CHAPELLE-DES-MARAIS : M. Franck HERVY donne pouvoir à Mme Sylviane BIZEUL
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : Mme Laurence DOMET GRATTIERI donne pouvoir à M. Mathieu COENT
SAINT-NAZAIRE : Mme Lydie MAHE donne pouvoir à M. Alain MANARA, Mme Gaëlle BENIZE donne pouvoir à Mme Hanane REBIHA, M. Jean Luc SECHET donne pouvoir à Mme Céline GIRARD-RAFFIN, M. Jean Luc GUYODO donne pouvoir à M. Eddy LE CLERC, M. Alain GEFFROY donne pouvoir à Mme Dominique TRIGODET, Mme Emmanuelle BIZEUL donne pouvoir à Mme Céline PAILLARD, M. Dennis OCTOR donne pouvoir à Mme Béatrice PRIOU, Mme Pascale HASSANE donne pouvoir à M. Jean-Marc ALLAIN, Mme Stéphanie LIPREAU donne pouvoir à Mme Maribel LETANG-MARTIN, M. Olivier BLECON donne pouvoir à M. Gwénolé PERONNO, M. Michel RAY donne pouvoir à M. Christophe COTTA
TRIGNAC : M. Jean Louis LELIEVRE donne pouvoir à M. Claude AUFORT

Absents excusés :
DONGES : Mme Magalie PIED

Absents
SAINT-ANDRE-DES-EAUX : Mme Sylvie GOSLIN
TRIGNAC : M. David PELON

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal– Modification simplifiée n°2 - Approbation

2023/

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

Séance du Conseil Communautaire du mardi 19 décembre 2023

Commission : Commission Transition écologique et Aménagement durable

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal– Modification simplifiée n°2 - Approbation

---

Jean-Michel CRAND, Vice-président,

Expose,

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 04 février 2020.
Par ailleurs, par délibérations en date des 29 juin 2021 et 04 avril 2023, le Conseil communautaire a approuvé les procédures de modification simplifiée n°1 et n°3 du PLUi.
Par délibérations en date du 1er février 2022 et 04 avril 2023, le Conseil communautaire a approuvé les procédures de modification de droit commun n°1 et n°2 du PLUi.
Enfin, quatre procédures de mise à jour ont été effectuées par des arrêtés en date des 09 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021 et 14 décembre 2021.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « ELAN » a modifié les dispositions du Code de l'urbanisme relatives à l'aménagement et à la protection du Littoral en assignant aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) le rôle de déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et d'en définir la localisation afin que les plans locaux d'urbanisme (PLU) procèdent à leur délimitation (articles L. 121-3 et L. 121-8 du Code de l'urbanisme).

L'article 42 II de la loi « ELAN » prévoit qu'il peut être recouru à la procédure de modification simplifiée prévue par le Code de l'urbanisme, afin de modifier le contenu du SCoT et du PLU pour la mise en œuvre des nouvelles dispositions susvisées, à condition que celle-ci soit engagée avant le 31 décembre 2021.

Par conséquent, le SCoT Nantes - Saint-Nazaire a engagé une procédure de modification simplifiée pour intégrer ces nouvelles dispositions, approuvée par délibération du Comité syndical en date du 29 juin 2022.

Pour pouvoir bénéficier également de cette mesure dérogatoire, Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE a engagé une procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi par arrêté n°2021.00491 en date du 14 décembre 2021.

Ainsi, la procédure de modification simplifiée n°2 a pour objet l'intégration des nouvelles dispositions du SCoT Nantes-Saint-Nazaire portant sur le volet « loi Littoral » et la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme exigeant la délimitation des secteurs déjà urbanisés introduits par la loi « ELAN ».

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée n°2 a fait l'objet d'une concertation préalable, dont le bilan a été arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 04 avril 2023.

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifié n°2 a été transmis au Préfet et soumis aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'aux communes concernées directement par cette procédure (Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire).

Parmi les personnes susvisées qui ont émis un avis, ce dossier n'a pas appelé d'observations ou de remarques particulières.

Seul le Conseil Départemental de Loire-Atlantique a émis un avis favorable avec réserves.
Il indique que les limites des RD 92 et 392 ne sont pas correctes. Cette observation ne portant pas atteinte à la présente procédure, Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE prend note de cette observation afin de régulariser les limites cartographiques dans un délai raisonnable.
Une autre observation porte sur la limite de l'agglomération sur le secteur de Brais avec l'intégration du giratoire se situant au niveau de la Ville Heulin à Saint-Nazaire. Toutefois, l'enveloppe urbaine pouvant se définir comme *« le périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. […] Les espaces manifestement viabilisés et en cours d'aménagement (équipement de voirie ou de réseaux) peuvent être intégrés à l'enveloppe urbaine car ils ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels ou paysagers. »*, il a été jugé que le giratoire faisait partie intégrante de l'enveloppe urbaine du secteur de Brais.
Les observations portant sur le classement d'espaces boisés classés (EBC) sur les Communes de Pornichet et Montoir-de-Bretagne ne peuvent être prises en compte au titre de la présente procédure puisque le déclassement d'EBC ne peut être réalisé que dans le cadre d'une procédure de révision.
Enfin, le Conseil Départemental n'est pas favorable à une densification urbaine des secteurs d'Er et Hélé à Donges entrainant une augmentation des flux routiers. Mais, cette modification simplifiée n°2 n'emporte pas d'augmentation des possibilités de construction. Par conséquent, cette observation est sans objet.

Le dossier a également été soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour avis dans le cadre de l'évaluation environnementale.
La MRAe n'ayant rendu aucun avis dans le délai de trois mois, prévu par l'article R. 122-21 du Code de l'environnement, arrivé à échéance le 29 septembre 2023, celle-ci est réputée n'avoir aucune observation à formuler en application du dernier alinéa du même article.

Ensuite, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à disposition du public, pendant une période d'une durée d'un mois, du 02 octobre au 02 novembre 2023, selon les modalités précisées par la délibération du Conseil communautaire en date du 28 septembre 2021.

La publicité de cette mise à disposition a été faite par voie d'affichage (dans les mairies des communes concernées, au siège de Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE, ainsi que sur les différents sites touchés par les évolutions du PLUi, par voie de presse et sur le site internet de Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE, à compter du 15 septembre 2023, soit plus de 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Le dossier a été également mis à disposition du public sur le site internet de Saint-Nazaire agglomération - La CARENE. Un registre sous format papier, ainsi que sous format dématérialisé et une adresse courriel ont, par ailleurs, été mis à disposition du public pendant toute la période de mise à disposition.

Huit observations ont été formulées lors de la mise à disposition du dossier portant sur les thèmes suivants :
- Le maintien de la constructibilité sur le secteur de Dissignac
- L'élargissement de l'enveloppe urbaine sur le secteur des Brouzils
- L'entretien et la coupe des arbres
- Le déclassement d'une haie sur le secteur de Lesnais

Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE a fait le choix de répondre de manière favorable au déclassement de cette haie. Le règlement graphique a été modifié en conséquence. Le détail des réponses apportées aux observations est consultable au sein de la note de synthèse.

Une note de synthèse, ainsi que le dossier de la procédure de modification simplifiée n°2 sont joints à la présente délibération.

En conséquence, je vous demande, mes cher.es collègues, après en avoir délibéré, de bien vouloir :
- Approuver et adopter la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Conformément aux articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE et dans les mairies des communes concernées durant un mois, ainsi que d'une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal de diffusion départementale. En outre, la présente délibération ainsi que le PLUi modifié seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

2023/

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal modifié de Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE est tenu à la disposition du public au siège de Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE, dans les mairies concernées, et à la Préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.

Conformément aux articles L.153-48 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera exécutoire à compter de sa publication, de sa réception en Préfecture et de l'exécution de l'ensemble des mesures de publicité précitées.

Le Président,
David SAMZUN

Le Conseil, régulièrement convoqué, délibère et émet le vote suivant :
ADOPTE A L'UNANIMITE
Votants : 57
Pour : 57
Contre : 0
Abstentions : 0

MODIFICATION SIMPLIFIEE N °2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

NOTE DE SYNTHESE
ANNEXEE A LA DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 19 décembre 2023

DOSSIER CONSULTABLE AU SERVICE URBANISME

L'intégralité du dossier annexé à la délibération d'approbation est consultable au service de l'urbanisme.

Sommaire

Préambule

1. Présentation du dossier de modification
    1.1 La mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT
    1.2 Présentation des évolutions du PLUi envisagées

2. Déroulement de la procédure
    2.1 La consultation des Personnes Publiques Associées
    2.2 La mise à disposition du dossier
    2.3 Les observations

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 04 février 2020.
Cette procédure de modification simplifiée n°2 vise à intégrer les nouvelles dispositions du SCoT Nantes – Saint-Nazaire sur le volet loi « Littoral » et notamment à mettre en œuvre le deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme afin de procéder à la délimitation, dans le PLUi, des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés, déterminés et localisés par le SCoT.

L'article 42 II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « ELAN », prévoit qu'il peut être recouru à la procédure de modification simplifiée prévue par le Code de l'urbanisme, afin de modifier le contenu du SCOT et du PLU pour la mise en œuvre des nouvelles dispositions des articles L. 121-3 et L. 121-8 du Code de l'urbanisme, à condition que celle-ci soit engagée avant le 31 décembre 2021.

En l'occurrence, la présente procédure a été engagée par arrêté n°2021.00491 en date du 14 décembre 2021. La procédure de modification simplifiée peut donc être utilisée, conformément à l'article 42 II de la loi « ELAN » et aux articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

1. Présentation du dossier de modification

Le dossier mis à disposition comprenait :
- Une notice explicative,
- Une notice graphique,
- Une actualisation de l'évaluation environnementale,
- Les pièces du PLUi modifiées (règlement graphique, légende du règlement graphique, règlement écrit/zone UHa).

La notice explicative présente la procédure retenue puis décrit et justifie les modifications apportées au PLUi.

1.1 Une mise en compatibilité du PLUi avec le SCoT

La loi « ELAN » a créé, dans le cadre des dispositions applicables au régime d'urbanisation du littoral, une nouvelle catégorie d'espace urbain en plus des villages, agglomérations et espaces d'urbanisation diffuse : les « secteurs déjà urbanisés » (SDU) remplaçant les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme). Cette loi a également renforcé le rôle du SCoT dans la mise en œuvre de la loi « Littoral » puisqu'elle lui impose de déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et d'en définir la localisation (article L. 121-3 du Code de l'urbanisme). Le PLUi quant à lui doit les délimiter (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme).

Par conséquent, le Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire a procédé à une modification simplifiée du SCoT approuvée par délibération du Comité syndical en date du 29 juin 2022 afin de mettre en conformité ce document avec les dispositions susvisées.

Compte-tenu de l'obligation de compatibilité du PLU avec le SCoT (article L. 131-4 du Code de l'urbanisme), Saint-Nazaire agglomération – La CARENE a engagé une modification simplifiée de son PLUi dans l'objectif de sa mise en compatibilité avec les éléments modifiés du SCoT.

1.2 Les évolutions du PLUi envisagées

Sur le territoire de Saint-Nazaire agglomération – La CARENE, seules les 4 communes littorales au sens de l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme sont concernées par cette modification simplifiée : Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire.

Les nouvelles dispositions du SCoT portent sur 4 thématiques :
- Les agglomérations des communes
- Les villages non dotés d'extension

- Les Secteurs Déjà Urbanisés
- Les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

Pour les 2 premières thématiques, le PLUi est compatible avec les orientations du SCoT sur la définition et la localisation des agglomérations et des villages non dotés d'extension. Par conséquent, aucune évolution n'est apportée au PLUi sur ces éléments.

Saint-Nazaire agglomération – La CARENE ayant fait le choix de ne pas disposer d'hameaux nouveaux intégrés à l'environnement au sein de son PLUi, elle n'est pas concernée par les évolutions liées à cette thématique.

Les évolutions les plus importantes et impactant le PLUi sont liées aux Secteurs Déjà Urbanisés.
La modification simplifiée n°1 du SCoT vise à définir, localiser, et encadrer les possibilités de construction des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU). Le PLUi de Saint-Nazaire agglomération – La CARENE, approuvé le 04 février 2020, s'était d'ores et déjà appuyé sur les dispositions transitoires introduites par la loi « ELAN » pour définir et localiser 5 SDU :
- La Crépelais à Donges
- Lesnais à Saint-Nazaire
- Les Carrois de Cuneix à Saint-Nazaire
- Les Landes de Cuneix à Saint-Nazaire
- Dissignac Sud à Saint-Nazaire

La classification de ces SDU devant pouvoir être confortée ou non par le SCoT.

Au travers de sa modification simplifiée n°1, le SCoT est venu préciser les critères permettant d'identifier les SDU. Ainsi, les SDU retenus sont :
- Pour le secteur Littoral :
  - Lesnais (Saint-Nazaire)
  - La Noé d'Armangeo (Saint-Nazaire)
  - Les Landes de Cuneix (Saint-Nazaire)
  - Les Carrois de Cuneix (Saint-Nazaire)
- Pour le secteur Estuaire :
  - Her Hélé (Donges)
  - La Crépelais (Donges)
  - Les Brouzils (Donges)

Au vu de la liste des SDU localisés par le SCoT, il est nécessaire de mettre le PLUi de l'agglomération en compatibilité. Celle-ci entraine des modifications de zonage mais également le classement de certains boisements afin de respecter les conditions d'urbanisation demandées par le SCoT.

Communes	PLUi actuel				PLUi modifié			
	Villages			SDU	Villages			SDU
	Dotés d'extension	Non dotés d'extension	A dominante économique		Dotés d'extension	Non dotés d'extension	A dominante économique	
Communes estuariennes								
Donges	- Revin - La Pommeraye	- La Sencie - Er et Hélé - La Roulais		- La Crépelais	- Revin - La Pommeraye	- La Sencie - La Roulais		- La Crépelais - Er et Hélé - Les Brouzils
Montoir-de-Bretagne		- Loncé (île)				- Loncé		
Communes littorales								
Pornichet	- Les Forges				- Les Forges			
Saint-Nazaire		- La Noé d'Armangeo		- Les Carrois de Cuneix - Les Landes de Cuneix - Lesnais - Dissignac sud			- La Noé d'Armangeo	- Les Carrois de Cuneix - Les Landes de Cuneix - Lesnais - La Noé d'Armangeo
Total	3	5		5	3	3	1	7

2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée n°2 a été engagée par arrêté n°2021.00491 en date du 14 décembre 2021.

2.1 La consultation des Personnes Publiques associées

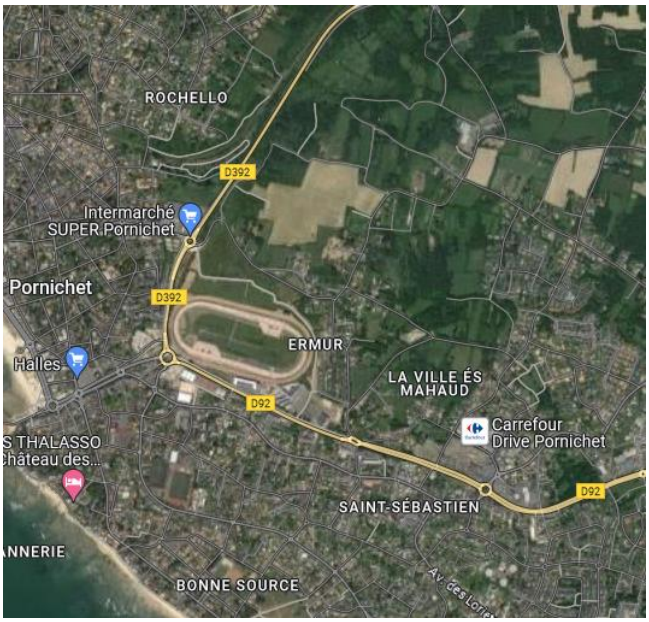
Le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi a été transmis pour avis aux Communes directement concernée par cette modification (Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire) ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées (PPA) par courrier en date du 27 juin 2023.

Parmi les personnes susvisées qui ont émis un avis, ce dossier n'a pas appelé d'observations ou de remarques particulières de leur part. Seul, le Conseil Département de Loire-Atlantique a émis un avis favorable avec réserves en particulier sur la densification urbaine du village d'Er et Hélé.

Il indique que les limites des RD 92 et 392 ne sont pas correctes à la page 13 de sa notice explicative. Cette observation ne portant pas atteinte à la présente procédure, Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE prend note de cette observation afin de régulariser les limites cartographiques dans un délai raisonnable.

La zone agglomérée de Pornichet (extrait de la justification des choix DU PLUI)

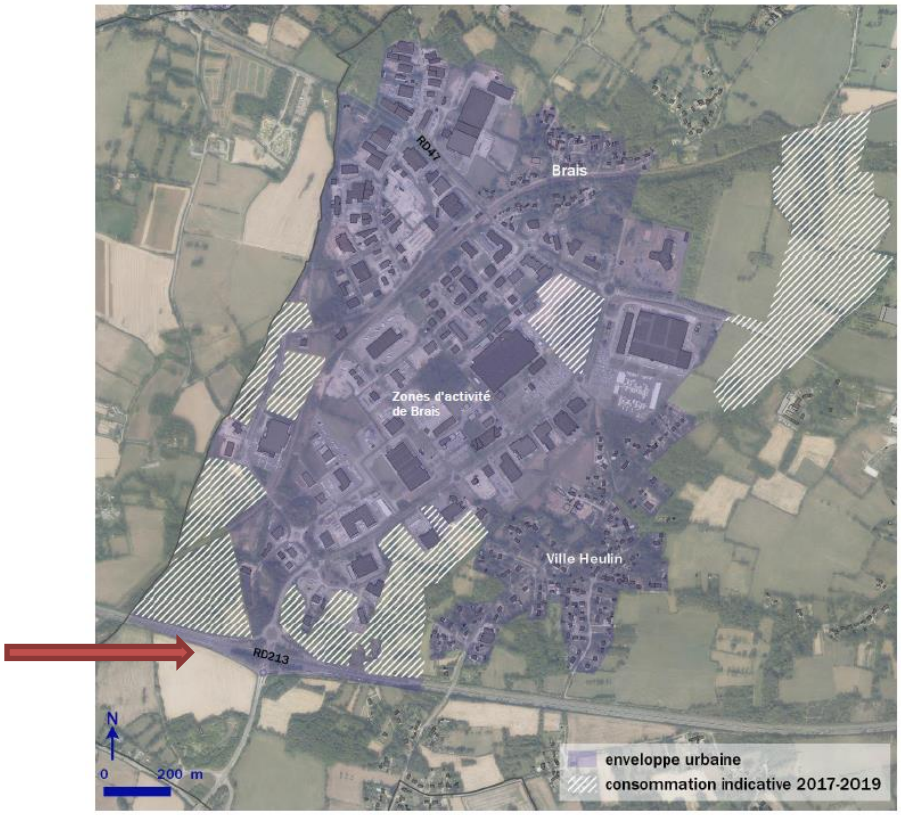




Extrait Google maps

Une autre observation porte sur la limite de l'agglomération sur le secteur de Brais avec l'intégration du giratoire se situant au niveau de la Ville Heulin. Toutefois, l'enveloppe urbaine pouvant se définir comme *« le périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. […] Les espaces manifestement viabilisés et en cours d'aménagement (équipement de voirie ou de réseaux) peuvent être intégrés à l'enveloppe urbaine car ils ne peuvent plus être considérés comme des espaces naturels ou paysagers. »*, il a été jugé que le giratoire faisait partie intégrante de l'enveloppe urbaine du secteur de Brais.

L'agglomération de Brais de Saint-Nazaire (extrait de la justification des choix du PLUi)

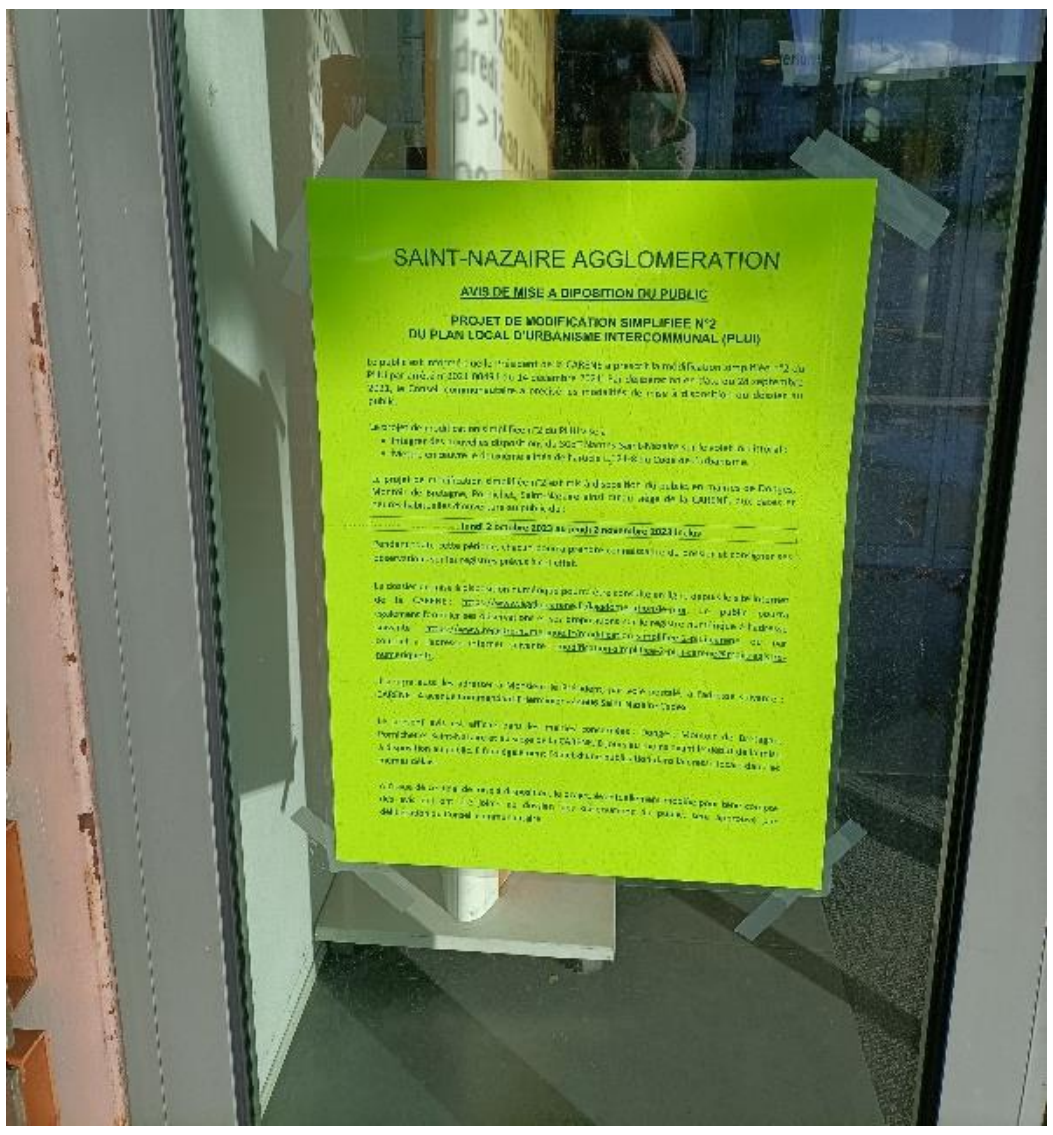


Les observations portant sur le classement d'espaces boisés classés (EBC) sur les communes de Pornichet et Montoir-de-Bretagne ne peuvent être prises en compte au titre de la présente procédure puisque le déclassement d'EBC ne peut être réalisé que dans le cadre d'une procédure de révision.
Enfin, le Conseil Départemental n'est pas favorable à une densification urbaine des secteurs d'Er et Hélé entrainant une augmentation des flux routiers. Mais, cette modification simplifiée n°2 n'emporte pas d'augmentation des possibilités de construction. Par conséquent, cette observation est sans objet.

2.2 La mise à disposition du dossier

Selon les modalités définies par l'arrêté du 14 décembre 2021 et conformément à la délibération du Conseil communautaire en date du 28 septembre 2021, le dossier a été mis à disposition du public dans les mairies de Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire ainsi qu'au siège de Saint-Nazaire Agglomération-La CARENE du 2 octobre au 2 novembre 2023 inclus.

L'annonce de l'ouverture de la mise à disposition a été faite par voie de presse dans le journal local Ouest-France le 15 septembre 2023, sur le site internet de Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE et par voie d'affichage dans les mairies de Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire, au siège de Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE ainsi que sur les différents sites touchés par les évolutions du PLUi à compter du 15 septembre 2023.





Saint-Nazaire Agglo

15 septembre 2023 - Urbanisme

CARENE - modification simplifiée n°2 du PLUi

15 septembre 2023
Des perturbations de circulation à l'est de l'agglomération

19 septembre 2023
Métiers. De retour des WorldSkills avec une médaille

Une mise à disposition au public du dossier de projet de modification simplifiée n°2 se déroulera du 2 octobre au 2 novembre 2023 inclus.

L'engagement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi a été prescrite par arrêté communautaire en date du 14 décembre 2021.

Cette procédure a pour objet l'intégration des dispositions relatives à la modification simplifiée n°1 du Schéma de Cohérence territoriale (SCot) Nantes Saint-Nazaire, sur le volet loi Littoral et la délimitation des secteurs déjà urbanisés de l'article l 121-8 du Code de l'urbanisme.

Mise à disposition du dossier



Ouest-France Loire-Atlantique
Vendredi 15 septembre 2023

Avis administratifs

Commune d'HERBIGNAC
Modification du PLU
AVIS
Par arrêté n° 2023/25 du 7 août 2023, Mme la Maire de la commune d'Herbignac a prescrit la modification n° 1 du PLU, adopté le 31 mars 2017, en application de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme.
La modification a pour objet :
- la Création d'un sous-secteur dans le zonage UB «secteur de La Lande du Bourg» et création d'une OAP,
- la modification de l'OAP du Pré Gavelin,
- la modification des règles du sous-zonage Acs,
- la modification des dispositions générales relatives à la production de logements sociaux,
- la modification des règles de constructibilité des annexes en zone Nc,
- la modification des règles générales au regard de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme,
- l'identification de patrimoines vernaculaires à protéger,
- l'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A,
- la mise à jour du tracé de certains cours d'eau et de la marge de recul de la route départementale,
- la corrections d'erreurs matérielles.
En application des dispositions de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, le projet de modification fera l'objet d'un examen environnemental au cas par cas auprès de la MRAe suivi d'une enquête publique après son notification aux PPA.
La délibération prescrivant la modification du PLU est disponible sur le site internet de la mairie : https://www.herbignac.com

SAINT-NAZAIRE AGGLOMÉRATION
Projet de modification simplifiée n° 2 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
AVIS DE MISE À DIPOSITION DU PUBLIC
Le public est informé que le président de la Carene a prescrit la modification simplifiée n° 2 du PLUi par arrêté n° 2021.00481 du 14 décembre 2021. Par délibération en date du 28 septembre 2021, le conseil communautaire a précisé les modalités de mise à disposition du dossier au public.
Le projet de modification simplifiée n° 2 du PLUi vise à intégrer des nouvelles dispositions du SCoT Nantes-Saint-Nazaire sur le volet loi Littoral et mettre en oeuvre le deuxième alinéa de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme.
Le projet de modification simplifiée n° 2 est mis à disposition du public, en mairies de Donges, Montoir de Bretagne, Pornichet, Saint-Nazaire ainsi qu'au siège de la Carene, aux dates et heures habituelles d'ouverture au public du lundi 2 octobre 2023 au jeudi 2 novembre 2023 inclus.
Pendant toute cette période, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur les registres prévus à cet effet.
Le dossier de mise à disposition numérique pourra être consulté en ligne depuis le site internet de la Carene : https://www.agglo-carene.fr/lagglomeration/le-plui
Le public pourra également formuler ses observations et ses propositions sur le registre numérique à l'adresse suivante : https://www.registre-numerique.fr/modification-simplifiee-2plui-carene
ou par courriel à l'adresse internet suivante : modification-simplifiee-2-plui-carene@mail.registre-numerique.fr
Il pourra aussi les adresser à M. le Président, par voie postale, à l'adresse suivante : Carene, 4, avenue Commandant-l'Herminier, 44606 Saint-Nazaire cedex.
Le présent avis est affiché dans les mairies concernées : Donges, Montoir de Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire et au siège de la Carene, 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition au public. Il fera également l'objet d'une publication dans la presse locale dans les mêmes délais.
À l'issue de ce délai de mise à disposition, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, sera approuvé par délibération du Conseil communautaire.

Préfecture de LA LOIRE-ATLANTIQUE

DRLG, est désignée en qualité de commissaire enquêtrice.
Le commissaire enquêteur est chargé de diriger l'enquête et de recevoir en mairie de Rezé, les observations du public aux dates et heures ci-après :
- jeudi 14 septembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 30,
- mercredi 20 septembre 2023 de 9 h 00 à 12 h 30,
- lundi 2 octobre 2023 de 14 h 00 à 17 h 30,
- mercredi 11 octobre 2023 de 14 h 00 à 17 h 30,
- lundi 16 octobre 2023 de 9 h 00 à 12 h 30.
Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier «papier» d'enquête publique et du dossier numérique sur un poste informatique, en mairie de Rezé aux jours et heures d'ouverture des services au public et selon les modalités d'accueil du public en vigueur. La consultation du dossier d'enquête publique est également possible directement sur la plateforme numérique accessible ici : https://www.registredematerialise.fr/4781
ou depuis le site Internet de la préfecture de la Loire-Atlantique : www.loire-atlantique.gouv.fr
Le dossier comporte une étude d'impact du projet, ainsi que les avis obligatoires notamment l'avis tacite de l'autorité environnementale.
Pendant le temps strict de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre «papier», déposé en mairie de Rezé.
Celles-ci pourront également être adressées, par voie postale, au commissaire enquêteur à la mairie de Rezé (place J.B.-Daviais, BP 159, 44403 Rezé).
Elles peuvent être déposées sur le registre dématérialisé mis en place à l'adresse suivante https://www.registre-dematerialise.fr/4781
accessible également depuis le site internet de la préfecture de Loire-Atlantique (www.loire-atlantique.gouv.fr)
ou par voie dématérialisée dès l'ouverture de l'enquête à l'adresse suivante : enquete-publique-4781@registre-dematerialise.fr
La taille des pièces jointes ne pourra excéder 3 Mo. Seuls les courriels reçus pendant la stricte période de l'enquête seront pris en compte et mis à disposition du public sur le site internet de la préfecture.
Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la préfecture de la Loire-Atlantique dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.
Dès réception, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront publiés sur le site internet de la préfecture de la Loire-Atlantique et mis à la disposition du public en mairie de Rezé pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
Toute information concernant le projet peut être demandée auprès de la SAS SGT, 3, rue de l'Île-Macé, 44400 Rezé.
La décision susceptible d'intervenir à l'issue de la procédure sera un arrêté d'autorisation délivré par le préfet de Loire-Atlantique assorti de prescriptions d'exploitation, ou un refus.

Préfecture de la LOIRE-ATLANTIQUE
Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
Commune de TEILLÉ
AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC
Par arrêté préfectoral n° 2023/ICPE/302 en date du 30 août 2023 une consultation du public est prévue à la mairie de Teillé, pendant une période de 30 jours du lundi 2 octobre au mardi 31 octobre 2023 inclus, portant sur la demande présentée par la SAS Biogaz'Énergie en vue d'obtenir l'autorisation d'exploiter une unité de méthanisation à Teillé au lieu dit La Gapsillère.
Quinze jours avant l'ouverture de la consultation, soit à partir du vendredi 15 septembre 2023, l'information du public est assurée par le présent avis qui sera également mis en ligne sur le site internet de la préfecture : www.loire-atlantique.gouv.fr
accompagné de la demande de l'exploitant.
Pendant la durée de la consultation, le

Gescompo

MYCKO
Société par actions simplifiée
Au capital de 2 000 euros
Siège social : 30, rue des Margotiers
44880 SAUTRON
AVIS DE CONSTITUTION
Aux termes d'un acte sous signature privée en date à Sautron du 11 septembre 2023, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Forme : société par actions simplifiée.
Dénomination : Mycko.
Siège : 30, rue des Margotiers, 44880 Sautron.
Durée : quatre-vingt-dix-neuf ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.
Capital : 2 000 euros.
Objet : restauration sur place et à emporter.
Exercice du droit de vote : tout associé peut participer aux décisions collectives sur justification de son identité et de l'inscription en compte de ses actions au jour de la décision collective.
Sous réserve des dispositions légales, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.
Agrément : les cessions d'actions, à l'exception des cessions aux associés, sont soumises à l'agrément de la collectivité des associés.
Président : la société Wanda, société à responsabilité limitée au capital de 7 800 euros, dont le siège social est 30, rue des Margotiers, 44880 Sautron, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 512 161 548, représentée par Vincent Chen, gérant.
La société sera immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes.
Pour avis
Le Président.

Adecia experts-comptables

AVIS DE CONSTITUTION
Aux termes d'un acte sous signature privée en date du 8 septembre 2023, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Forme sociale : société à responsabilité limitée.
Dénomination sociale : GK Paysage.
Siège social : 3332, rue du Parteau, 85440 Talmont-Saint-Hilaire.
Objet social : toutes activités de paysagiste et aménagements paysagers : création d'espaces verts, terrasses en bois, dallages, pavages, et plus généralement, tous travaux paysagers.
Durée de la société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.
Capital social : 1 500 euros.
Gérance : M. Evin Guilloton, demeurant 3332, rue du Parteau, 85440 Talmont-Saint-Hilaire.
Immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés de La Roche-sur-Yon.
La Gérance.

Adecia experts-comptables

ROY ELC
Société civile immobilière
Au capital de 100 euros
823 724 406 RCS Nantes
AVIS DE TRANSFERT DE SIÈGE
Aux termes d'une délibération en date du 1er septembre 2023, la collectivité des associés a décidé de transférer le siège social du lotissement La Daviere, 47, rue Lu-

Adecia experts-comptables

AU CAS PAR K
Société à responsabilité limitée
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 1 La Caffinière
44140 REMOUILLÉ
AVIS DE CONSTITUTION
Aux termes d'un acte sous signature privée conclu électroniquement le 11 septembre 2023 il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Forme sociale : société à responsabilité limitée.
Dénomination sociale : Au Cas par K.
Siège social : 1 La Caffinière, 44140 Remouillé.
Objet social : toutes activités de maçonnerie générale, comprenant notamment tous travaux de construction et de rénovation intérieure et extérieure de bâtiments ; toutes activités de terrassement, couverture, réalisation de travaux de peintures extérieures et de ravalement et finitions de façades de bâtiments, démolition, pose de carrelage et plus généralement tous travaux et prestations liés à la construction et au bâtiment. Aménagement des extérieurs ; conseil en aménagement paysager et en travaux de rénovations.
Durée de la société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés.
Capital social : 1 000 euros.
Gérance : M. Simon Delhommeau, demeurant 1 La Caffinière, 44140 Remouillé, assure la gérance.
Immatriculation de la société au Registre du commerce et des sociétés de Nantes.
Pour avis
La Gérance.

Adecia experts-comptables

LT COORDINATION
Société par actions simplifiée
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 3, La Jarrie
44650 LEGÉ
525 268 833 RCS Nantes
AVIS DE CHANGEMENT DE PRÉSIDENT
Aux termes d'une décision en date du 1er juillet 2023, l'associé unique a :
- nommé à compter du 1er juillet 2023, la société EURL Hervé Tessier, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros, ayant son siège social sis 1, impasse Eugène-Poirier, 85260 L'Herbergement, immatriculée sous le numéro Siren 952 413 318 au Registre du commerce et des sociétés de La Roche-sur-Yon, en qualité de présidente en remplacement de M. Hervé Tessier, démissionnaire.
L'article 12 des statuts a été modifié en conséquence et le nom de M. Hervé Tessier a été retiré des statuts sans qu'il y ait lieu de le remplacer par celui de la société EURL Hervé Tessier.
- nommé à compter du 1er juillet 2023 M. Hervé Tessier, né le 4 septembre 1969 à Machecoul (44), de nationalité française, demeurant 1, impasse Eugène-Poirier, 85260 L'Herbergement, en qualité de directeur général.
Pour avis
Le Président.

Adecia experts-comptables

SAS ROY CLE
Société par actions simplifiée
Au capital de 1 000 euros
880 974 885 RCS Nantes
AVIS DE

Durant toute la durée de la mise à disposition du public, le dossier de modification ainsi qu'un registre papier étaient disponibles aux mairies concernées (Donges, Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire) et au siège de Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE.
Le dossier était également disponible en version numérique sur le site internet de Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE avec un lien vers un registre dématérialisé accompagné d'une adresse mail spécifique à cette procédure.

2.3 Les observations

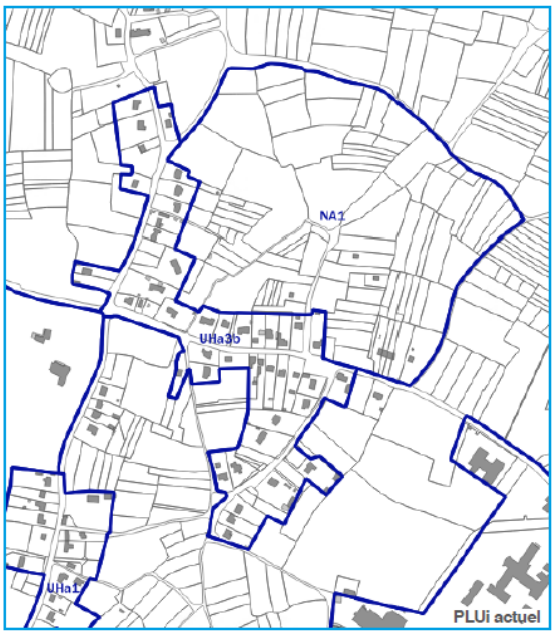
Huit observations ont été formulées lors de la mise à disposition du dossier.

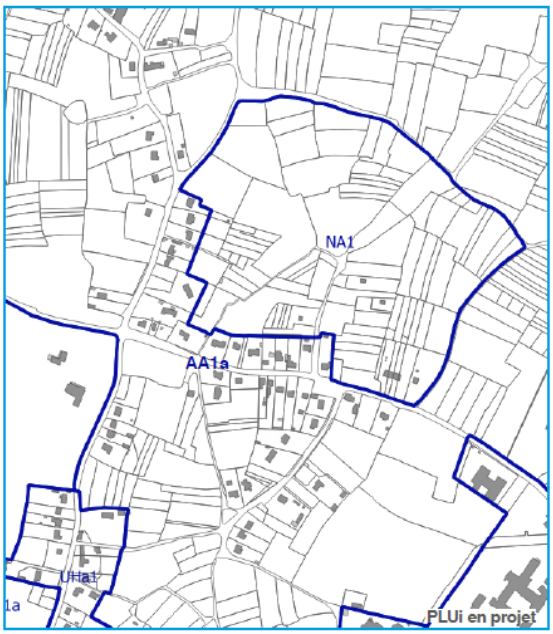
2.3.1 Le secteur de Dissignac – Saint-Nazaire

Quatre d'entre elles sont issues d'une même famille portant sur la possibilité de maintenir constructible le secteur de Dissignac à Saint-Nazaire.

Toutefois, par recours gracieux, le Préfet de Loire-Atlantique avait contesté la liste des secteurs déjà urbanisés identifiés et localisés dans le SCoT y compris le secteur de Dissignac. Par conséquent, afin de sécuriser le SCoT, quatre SDU ont été retirés dont Dissignac. Le PLUi de Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE ayant l'obligation d'être compatible avec le SCoT Nantes – Saint-Nazaire, le secteur de Dissignac a été reclassé en zone agricole.

Secteur de Dissignac

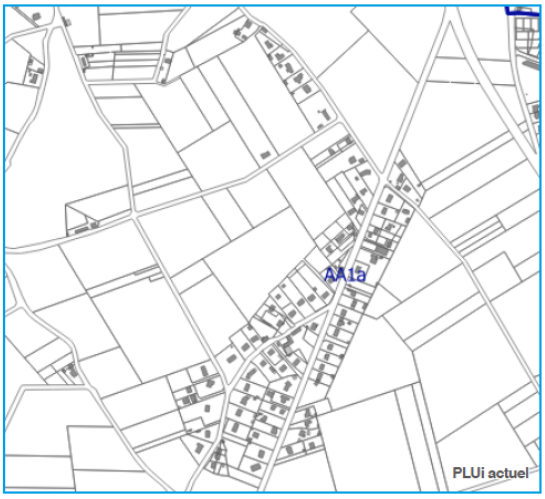


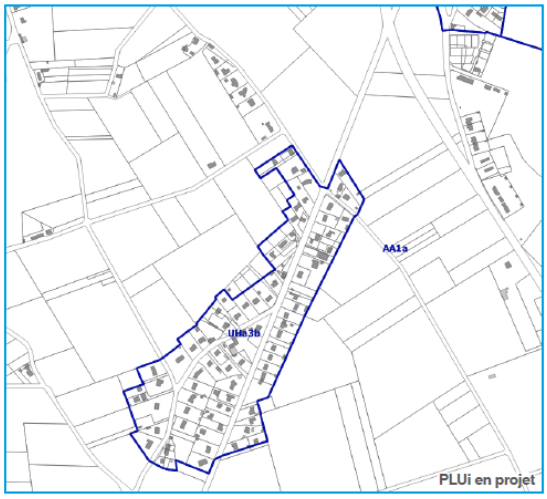


2.3.2 Le secteur des Brouzils - Donges

Sur le secteur des Brouzils à Donges, un même propriétaire a émis un avis, en doublon, afin de demander l'intégration des parcelles au sud du secteur : ZL 369, 370, 371, 372, 375, 376, 15, 277 et 278 à l'enveloppe urbaine afin qu'elles deviennent constructibles. Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE n'est pas en mesure de répondre favorablement à cette demande. La Commune étant soumise à la loi « Littoral », cette notion d'enveloppe urbaine est très fortement encadrée et restrictive. Ainsi, le dessin de l'enveloppe urbaine se limite aux constructions déjà existantes.

Secteur des Brouzils





2.3.3 L'entretien et la coupe des arbres

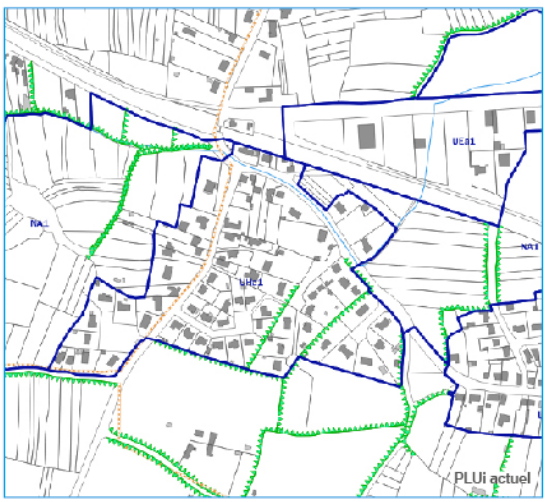
Une autre observation est émise par l'association CET 2006 qui adhère aux nouvelles dispositions proposées, cependant elle regrette un manque de précisions sur l'entretien et la coupe des arbres.

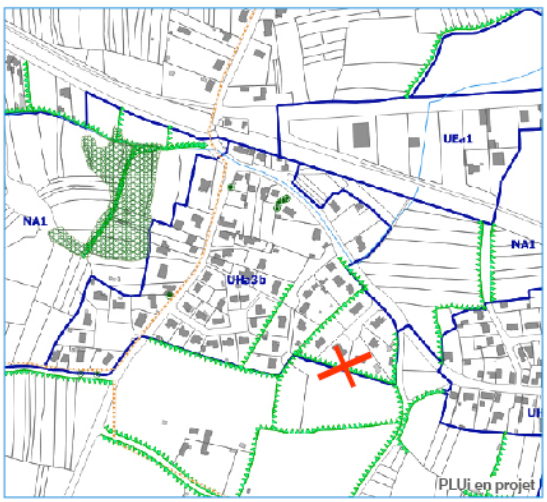
Ces prérogatives ne font cependant pas partie du champ d'application d'un PLUi. Ce dernier permet seulement repérer les EBC, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique au plan de zonage afin d'y soumettre les coupes et abattages d'arbres au régime juridique de la déclaration préalable.

2.3.4 Le secteur de Lesnais – Saint-Nazaire

La dernière observation porte sur la proposition du déclassement d'une haie sur le secteur de Lesnais à Saint-Nazaire classée en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Après vérification, la qualité de haie bocagère n'est pas totalement avérée. Par conséquent, Saint-Nazaire Agglomération – La CARENE souhaite répondre de manière favorable à cette demande.





2.4 Les modifications apportées au dossier suite aux avis PPA et observations du public

Suite aux avis des PPA et aux observations du public, Saint-Nazaire Agglomération - La CARENE a procédé à une seule évolution du dossier :

- Suppression du classement d'une haie en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le secteur de Lesnais à Saint-Nazaire.

Envoyé en préfecture le 04/03/2024
Reçu en préfecture le 04/03/2024
Publié le 04/03/2024
ID : 044-214401846-20240304-2024_00050-AU

Saint-nazaire agglo
LA CARENE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION NAZAIRIENNE ET DE L'ESTUAIRE (CARENE)
Fabrique du Territoire Ecologique

ARRETE N°2024.00050 du 04 MARS 2024

Objet :
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) - Mise à jour n°5

Le Président de la Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151- 43, L.153-60, R 151-51 et suivants, et R.153-18 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2022 portant autorisation de modification des statuts de la CARENE ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CARENE n°2020.00058 en date du 4 février 2020 approuvant le PLUi, rendu exécutoire le 17 avril 2020 ;

Vu les délibérations du Conseil communautaire de la CARENE n°2022 .00033 en date du 1er février 2022 et n°2023.00086 en date du 04 avril 2023 approuvant respectivement les procédures de modification de droit commun n°1 et n°2 du PLUi ;

Vu les délibérations du Conseil communautaire de la CARENE n°2021.00127 en date du 29 juin 2021, n°2023.00085 en date du 04 avril 2023 et n° 2023.00346 en date du 19 décembre 2023 approuvant respectivement les procédures de modification simplifiée n°1, n°3 et n°2 du PLUi ;

Vu les arrêtés communautaires des 9 juillet 2020, 27 octobre 2020, 20 janvier 2021 et 14 décembre 2021 portant respectivement sur les mises à jour n°1, 2, 3 et 4 du PLUi ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Saint-André-des-Eaux en date du 27 juin 2022, instaurant un périmètre de prise en considération sur le cœur de bourg ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Saint-Nazaire en date du 30 septembre 2022, actualisant le taux de taxe d'aménagement;

Vu la délibération du Conseil municipal de Saint-Nazaire en date du 30 septembre 2022, créant un secteur de taxe d'aménagement à taux majoré, aux abords de la côte d'Amour et de l'avenue de Saint-Nazaire ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Saint-Nazaire en date du 30 septembre 2022, créant un secteur de taxe d'aménagement à taux majoré, aux abords de la route des bassins et de la rue Gutenberg ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Trignac en date du 05 avril 2023, instaurant un périmètre de prise en considération sur le secteur de Certé ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Saint-Nazaire en date du 14 avril 2023, instaurant un périmètre de prise en considération sur la zone des Commandières ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Donges en date du 11 mai 2023, instaurant un périmètre de prise en considération sur le secteur des écoles/avenue des Herblains ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 20 juin 2023, instaurant un périmètre de prise en considération sur le secteur « Jean-Baptiste Marcet », à Trignac ;

Envoyé en préfecture le 04/03/2024
Reçu en préfecture le 04/03/2024
Publié le 04/03/2024
ID : 044-214401846-20240304-2024_00050-AU

Vu la délibération du Conseil communautaire en date du 11 octobre 2022, relative à l'instauration du Droit de Préemption Urbain renforcé sur les périmètres de ZAD arrivant à échéance ;

Vu les deux délibérations du Conseil communautaire en date du 04 avril 2023, approuvant, l'une la modification du zonage d'assainissement des eaux pluviales, et l'autre, la modification du zonage d'assainissement des eaux usées ;

Vu la délibération du Conseil départemental en date du 16 octobre 2023 approuvant l'extension du périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN) dénommé « PEAN Estuaire et Brière – Terre d'élevage et de nature » sur le territoire de la CARENE ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2009-488-A en date du 19 janvier 2009; actualisant les prescriptions d'exploitation de l'usine de fabrication d'huiles végétales de la société CARGILL France à Saint-Nazaire. ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2021/ICPE/264 en date du 28 octobre 2021, instituant des servitudes d'utilité publique pour le bâtiment I3 et le sol de la société EQIOM, sur le territoire de la commune de Montoir de Bretagne ;

Vu l'arrêté préfectoral modificatif n° 2022/RTE/0708, en date du 08 juillet 2022, portant révision du classement sonore des infrastructures ferroviaires de la commune de Donges ;

Vu l'arrêté préfectoral n°532 en date du 12 juillet 2022, portant délimitation de zones de présomption de prescription archéologique ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022/ICPE/346, en date du 12 septembre 2022, portant création et modification de secteurs d'information sur les sols ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2023/DRAC/CRPA1/6 en date du 09 mai 2023 portant inscription au titre des monuments historiques de l'église Saint-Martin de Donges ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2023/ICPE/264, en date du 18 juillet 2023, portant création et modification de secteurs d'information sur les sols ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2023/ICPE/281, en date du 1er août 2023, portant dérogation au plan de prévention des risques technologiques (PPRTT) de Donges pour la mise en place et l'exploitation d'installations photovoltaïques par la société TOTAL Energies renouvelables France ;

Considérant que l'ensemble des actes susvisés nécessite d'être annexé au PLUi ;

ARRETE :

Article 1er

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, sont ajoutés aux annexes du Plan Local d'Urbanisme intercommunal les documents suivants :

- la délibération du conseil Municipal de Saint-André des eaux en date du 27 juin 2022, instaurant un périmètre de prise en considération sur le cœur de bourg et le périmètre y afférent ;

- la délibération du Conseil municipal de Saint-Nazaire en date du 30 septembre 2022, actualisant le taux de taxe d'aménagement et le document annexé ;

- la délibération du Conseil municipal de Saint-Nazaire en date du 30 septembre 2022, créant un secteur de taxe d'aménagement à taux majoré aux abords de la côte d'Amour et de l'avenue de Saint-Nazaire et les plans et annexe y afférent ;

- la délibération du Conseil municipal de Saint-Nazaire en date du 30 septembre 2022, créant un secteur de taxe d'aménagement à taux majoré aux abords de la route des bassins et de la rue Gutenberg et le plan et l'annexe y afférent ;

Envoyé en préfecture le 04/03/2024
Reçu en préfecture le 04/03/2024
Publié le 04/03/2024
ID : 044-214401846-20240304-2024_00050-AU

- la délibération du conseil Municipal de Trignac en date du 05 avril 2023, instaurant un périmètre de prise en considération sur le secteur de Certé et le périmètre y afférent ;

- la délibération du conseil Municipal de Saint-Nazaire en date du 14 avril 2023, instaurant un périmètre de prise en considération sur la zone des Commandières et le périmètre y afférent ;

- la délibération du conseil Municipal de Donges en date du 11 mai 2023, instaurant un périmètre de prise en considération sur le secteur des écoles/avenue des Herblains et le périmètre y afférent ;

- la délibération du Conseil communautaire de la CARENE en date du 20 juin 2023, instaurant un périmètre de prise en considération sur le secteur « Jean-Baptiste Marcet », à Trignac et le périmètre y afférent ;

- la délibération du conseil Communautaire en date du 11 octobre 2022, relative à l'instauration du Droit de Préemption Urbain renforcé sur les périmètres de ZAD arrivant à échéance et les plans y afférent ;

- les deux délibérations du conseil Communautaire en date du 04 avril 2023, approuvant, l'une la modification du zonage d'assainissement des eaux pluviales, et l'autre, la modification du zonage d'assainissement des eaux usées et les documents qui y sont attachés.

- la délibération du Conseil départemental en date du 16 octobre 2023 approuvant l'extension du périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN) dénommé « PEAN Estuaire et Brière – Terre d'élevage et de nature » sur le territoire de la CARENE et le plan y afférent ;

-l'arrêté préfectoral n°2009-488-A en date du 19 janvier 2009; actualisant les prescriptions d'exploitation de l'usine de fabrication d'huiles végétales de la société CARGILL France à Saint-Nazaire (dont il manquait une partie dans le PLUi / cartographie) et les plans y afférent ;

- l'arrêté préfectoral n°2021/ICPE/264 en date du 28 octobre 2021, instituant des servitudes d'utilité publique pour le bâtiment I3 et le sol de la société EQIOM, sur le territoire de la commune de Montoir de Bretagne ;

- l'arrêté préfectoral modificatif n° 2022/RTE/0708, en date du 08 juillet 2022, portant révision du classement sonore des infrastructures ferroviaires de la commune de Donges ;

- l'arrêté préfectoral n°532 en date du 12 juillet 2022, portant délimitation de zones de présomption de prescription archéologique ;

- l'arrêté préfectoral n° 2022/ICPE/346, en date du 12 septembre 2022, portant création et modification de secteurs d'information sur les sols ;

- l'arrêté préfectoral n°2023/DRAC/CRPA1/6 en date du 09 mai 2023 portant inscription au titre des monuments historiques de l'église Saint-Martin de Donges ;

- l'arrêté préfectoral n° 2023/ICPE/264, en date du 18 juillet 2023, portant création et modification de secteurs d'information sur les sols ;

- l'arrêté préfectoral n° 2023/ICPE/281, en date du 1er août 2023, portant dérogation au plan de prévention des risques technologiques (PPRTT) de Donges pour la mise en place et l'exploitation d'installations photovoltaïques par la société TOTAL Energies renouvelables France.

Article 2

La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition du public au siège de la CARENE et dans les mairies des Communes membres, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Envoyé en préfecture le 04/03/2024
Reçu en préfecture le 04/03/2024
Publié le 04/03/2024
ID : 044-214401846-20240304-2024_00050-AU

Article 3

Le présent arrêté sera affiché au siège de la CARENE, et dans les mairies des Communes membres pendant un mois. Il sera publié sur le site internet de la CARENE et au recueil des actes administratifs de la CARENE.

Article 4

Le Président de la CARENE est chargé de l'exécution du présent arrêté.
Copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

Saint-Nazaire, le 04 MARS 2024

Le Vice-président,
en charge de l'Urbanisme,
de la Stratégie et de l'action foncière
Jean-Michel CRAND

Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Nantes, sis 6 allée de l'Ile Gloriette, BP 24111, F-44041 NANTES Cedex, dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Le Tribunal Administratif de Nantes peut aussi être saisi, dans ce même délai, par l'application télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.