JUSTIFICATIONS

*Imaginons ensemble notre territaire pour 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

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal


1

## EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PADD

*p.10 à p.51*

2

## EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

*p.52 à p.333*

3

## EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LES OAP SECTORIELLES ET THÉMATIQUES

*p.334 à p.356*

# SOMMAIRE


INTRODUCTION GÉNÉRALE 8

EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PADD 10

A) LE DÉFI DU RAYONNEMENT ET DES COOPÉRATIONS 13
1. Un territoire littoral et estuarien, socle économique de l'Ouest 13
1.1 - Un pôle économique de 1er rang demain plus qu'aujourd'hui 13
1.2 - Une accessibilité à grande échelle renforcée 15
2. L'affirmation des fonctions métropolitaines de l'agglomération 18
2.1 - Une ambition de croissance renouvelée 18
2.1.1. Les besoins de production de logements 19
2.1.2. Le besoin total de logements 20
2.2 - Le cœur marchand de l'agglomération de saint-nazaire 21
2.3 - Un pôle d'enseignement supérieur : deux campus et une cité scolaire 22
2.4 - Des équipements à fort rayonnement 23
3. Des milieux naturels exceptionnels et actifs 24
3.1 - Un réseau écologique fonctionnel 24
3.2 - L'agriculture, une activité économique garante de la qualité des milieux 25
3.3 - Une gestion économe et responsable de l'espace 26
4. Une destination touristique 27
4.1 - Une offre structurée et lisible 27
4.2 - Des identités qui se révèlent aux touristes et aux habitants 28

B ) LE DÉFI DE L'ATTRACTIVITÉ ET DU CADRE DE VIE 30
1. Territoire à très haute valeur patrimoniale soumis à des risques 30
1.1 - Des paysages et des patrimoines vécus 30
1.2 - Une culture du risque 31
2. Territoire des proximités 33
2.1 - Vivre à 15 minutes des centralités 33
2.2 - Une agriculture de proximité 35
2.3 - Un quart d'énergie renouvelables dans le mix énergétique local 35
2.4 - Une meilleure gestion de la ressource 37
3. Territoire à très haute qualité résidentielle 38
3.1 - Une offre d'habitat correspondant aux aspirations des habitants 38
3.2 - Des logements pour tous et attractifs 39
3.3 - L'atout de la proximité, l'impératif de qualité 40

C ) LE DÉFI DE L'ÉQUILIBRE ET DE LA SOLIDARITÉ 42
1. Un développement qui se recentre 42
1.1 - Un développement urbain autour des centralités 42
1.2 - Un développement économique et commercial thématisé et hiérarchisé 44
2. Un projet s'appuyant sur les spécificités 47
2.1 - L'agglomération littorale et balnéaire 47
2.2 - L'agglomération estuarienne et industrielle 48
2.3 - L'agglomération de marais 49
2.4 - L'agglomération à la campagne 50

EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE 52

A) EXPLICATION DES CHOIX DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 54
1. La caractérisation de l'enveloppe urbaine : méthologie et analyse 55
1.1 - Le dessin de l'enveloppe urbaine 55
1.2 - Les critères de caractérisation des espaces urbanisés 56
1.3 - Détail de l'analyse sur la Carene 56
2. La spatialisation des secteurs de développement à vocation d'habitat 122
2.1 - Rappel du padd 122
2.2 - La potentiel au sein de l'enveloppe urbaine 122
2.3 - Les zones de développement urbain à vocation d'habitat en extension 126
3. La définition des besoins de production en matière d'activité économique 146
4. La définition des besoins en matière d'équipements 162
5. La réduction de la consommation foncière 163
5.1 - Le cadre règlementaire dans lequel s'inscrivent les objectifs de réduction de la consommation foncière 163
5.2 - Le choix de l'outil pour calculer la réduction et la modération de la consommation de l'espace 163
5.3 - La justification de l'atteinte de la réduction de -35 % par rapporT à 1999 - 2012 AU regard du SCOT 166
5.4 La justification de l'atteinte de la modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels au regard du Code de l'Urbanisme 178
6. Les dispositions réglementaires en faveur de la densification des espaces 180

B ) EXPLICATION DES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES 182
1. Articulation du règlement avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol 183
2. Dispositions réglementaires complémentaires reportées sur le règlement graphique 183
2.1 - Les espaces boisés classés 183
2.2 - Les éléments de paysage à protéger 184
2.2.1 - Les parcs et ensembles paysagers 184
2.2.2 - Les ensembles paysagers de Pornichet 185
2.2.3 - Les haies, les alignements d'arbres et les espaces boisés répertoriés 185
2.2.4 - Les arbres protégés 185
2.2.5 - Les graveaux et les chettes 186
2.2.6 - Les mares et les cours d'eau 187

2.2.7 - Les cours d'eau 187
2.2.8 - Les zones humides 187
**2.3 - Implantation et gabarit des constructions 188**
2.3.1 - Epannelage ponctuel graphique 188
2.3.2 - Implantation des constructions 188
**2.4 - Mixité sociale 189**
2.4.1 - Les servitudes de mixité sociale 189
**2.5 - Les linéaires commerciaux 191**
2.5.1 - Linéaire économique 191
2.5.2 - Linéaire commercial de type 1 191
2.5.3 - Linéaire commercial de type 2 192
2.5.4 - Linéaire commercial de type 3 192
2.5.5 - Linéaire commercial de type 4 193
**2.6 - Périmètres particuliers 194**
2.6.1 - Les voies et chemins protégés (cheminements piétons et cyclables) 194
2.6.2 - Les emplacements réservés 194
2.6.3 - Les axes de densification 199
2.6.4 - Les périmètres de prise en considération 199
2.6.5 - Les périmètres d'attente de projet global d'aménagement 200
2.6.6 - Les périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation 201
2.6.7 - Les carrières 201
2.6.8 - Zonage d'application de la loi littoral 201
**2.7 - Le patrimoine urbain et architectural** 202
2.7.1 - Le patrimoine de l'agglomération littorale et balnéaire 203
2.7.2 - Le patrimoine de l'agglomération estuarienne et industrielle, de marais et de campagne 205
2.7.3 - Le patrimoine de pays 205
**2.8 - Autres dispositions récrites communes à l'ensemble des zones** 206
2.8.1 - Dispositions relatives aux clôtures à Saint-Nazaire 206
2.8.2 - Dispositions relatives aux pêcheries 206
2.8.3 - Secteur de chaumières 206
**2.9 - Obligation en matière de prévention des risques inondation 207**
2.9.1 - Le plan de prévention des risques littoraux de la presqu'île guérandaise-Saint-Nazaire 207
2.9.2 - L'alea submersion marine sur Trignac et Montoir-de-Bretagne 207
2.9.3 - L'atlas des zones inondables de la brière-brivet 210
2.9.4 - L'atlas des zones inondables de l'estuaire 216
**2.10 - Les risques liés aux crues sur la commune de pornichet 220**
**2.11 - Obligation en matière de prévention des risques technologiques 221**

**C) LA JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS DE ZONE, ARTICLE PAR ARTICLE 223**
**1 - Destination des constructions, usages du sol et nature des activités interdits ou autorisés sous conditions 223**
**2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 224**
**2.1 - Emprise au sol et volumétrie des constructions 224**
**2.2 - Implantation des constructions 224**
**2.3 - Hauteur des constructions 229**
**2.4 - Qualités urbaines, architecturales, environnementale 230**
**2.5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 232**
**2.6 - Stationnement 234**
2.6.1 - Stationnement motorisé en zones urbaines mixtes 237
2.6.2 - Stationnement vélo en zones urbaines mixtes 239
2.6.3 - Stationnement dans les zones d'activités 239
**3 - Équipements et réseaux 241**
**3.1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées 241**
**3.2 - Conditions de desserte par les reseaux 241**

**D ) JUSTIFICATION DU ZONAGE DU PLUI ET DES RÈGLES QUI LEUR SONT APPLICABLES 244**
**1. Les zones mixtes à vocation principale d'habitat 244**
**2. Les zones urbaines à vocation principales d'activités 301**
**2.1 - Caractère de la zone 301**
**2.2 - Objectifs de la zone 301**
**2.3 - Sous-secteurs 301**
**2.4 - Principes de zonage 303**
**2.5 - Principes d'écriture réglementaire 303**
**3. Les zones urbaines à vocation principale d'équipements d'intérêt collectif et services publics 306**
**3.1 - Caractère de la zone 306**
**3.2 - Objectifs de la zone 306**
**3.3 - Sous-secteurs 306**
**3.4 - Principes de zonage 306**
**3.5 - Principes d'écriture réglementaire 307**
**4. Les zones urbaines à vocation principale touristique 309**
**4.1 - Caractère de la zone 309**
**4.2 - Objectifs de la zone 309**
**4.3 - Sous-secteurs 309**
**4.4 - Principes de zonage 309**
**4.5 - Principes d'écriture réglementaire 310**
**5. Les zones a urbaniser 311**
**5.1 - Les choix de localisation des zones en extension 311**
**6. Les zones à vocation agricoles 312**
**6.1 - Caractère de la zone 313**
**6.2 - Objectifs de la zone 313**
**6.3 - Sous-secteurs 313**
**6.4 - Principes de zonage 315**
**6.5 - Principes d'écriture réglementaire 315**
**7. Les zones à vocation naturelles 322**
**7.1 - Caractère de la zone 323**
**7.2 - Objectifs de la zone 323**
**7.3 - Sous-secteurs 323**

7.4 - Principes de zonage 324
7.5 - Principes d'écriture réglementaire 325
8. Articulation des OAP et du règlement 332
8.1 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles 332
8.2 - Le règlement 333
8.3 - L'articulation règlement / OAP 333

EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LES OAP SECTORIELLES ET THÉMATIQUES 334

A ) LES OAP SECTORIELLES 336
1. La justification des sites 337
2. La méthode d'élaboration 338
3. Le contenu des OAP 339
4. La justification des principes d'aménagements des OAP 342
1. Le grand marais 342
2. Le bocage rétro-littoral 342
3. La côte urbanisée 344
4. La ville rétro-littorale 346
5. Les faubourgs nazairiens 348
6. Les marais insulaires 348
7. Le bocage du marais 349
8. Le cordon urbain 350
9. La loire monumentale 352
10. La vallee de la loire 352

B) L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE 356

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

# Introduction

# INTRODUCTION GÉNÉRALE

Par délibération du 15 décembre 2015, la CARENE a prescrit l'élaboration de son PLUi.

Comme imposé par les articles L 151-4 et R 151-2 , ce chapitre expose et explique les choix retenus pour élaborer les différentes pièces qui composent le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CARENE au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées.

Il justifie notamment les objectifs de modération de la consommation de l'espace (terres agricoles, naturelles et boisées). Il explique également les motifs de délimitation des zones, les règles applicables pour chaque zone, ainsi que les choix relatifs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## Le respect des objectifs fixés par l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme

Les orientations du PLUi se doivent de répondre et de respecter les objectifs de développement durable en matière d'urbanisme, à savoir les objectifs d'équilibre, de diversité, de préservation, de qualité, de prévention et de lutte contre le changement climatique.

En matière d'équilibre, le projet de PLUi doit garantir l'équilibre entre les zones urbaines et rurales. Il promeut un développement territorial maîtrisé prenant en compte le renouvellement urbain, la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux, tout en permettant une utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers, une protection des ensembles urbains et du patrimoine culturel.

Il se doit également d'assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire et notamment les entrées de ville.

Le projet assure aussi la diversité des fonctions urbaines et rurales, tout comme la mixité sociale dans l'habitat. Aussi, il lui revient de prévoir les capacités de constructions et de renouvellement suffisantes pour assurer, sans discrimination, les besoins (habitat, activités économiques, commerces, tourisme, culture, sport) des habitants, présents et futurs, du territoire ; en prenant en compte les objectifs de répartition équilibrés entre emploi, habitat, commerce, services, amélioration des performances énergétiques, développement des communications électroniques, diminution des déplacements motorisés et développement des transports alternatifs à la voiture.

Le PLUi se doit également d'assurer la protection des biens et des personnes, mais également des milieux naturels et des paysages, en assurant la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des éco-systèmes, des espaces verts ainsi que la création, préservation et remise en état des continuités écologiques.

Enfin, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement devient un objectif majeur pour les documents d'urbanisme. Le PLUi doit participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

## Le contexte législatif de l'élaboration du PLUi

Le rôle et le contenu des documents d'urbanisme ont profondément évolué depuis les années 2000 et la promulgation de la loi Solidarité Renouvellement Urbain qui avait, en son temps, redéfini le cadre d'élaboration de ces documents en leur assignant l'objectif d'assurer un développement et un renouvellement urbains cohérents, solidaires et durables. Les règles et objectifs définis dans la loi SRU ont été confirmés ensuite par

les lois Urbanisme et Habitat de juillet 2003 et la loi Engagement National pour le Logement de juillet 2006.

Suite à ces différentes lois et face au constat d'échec dans la lutte contre l'artificialisation des sols, les lois Engagement National pour l'Environnement (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. Elles fixent les objectifs et instruments qui permettent de répondre à ces enjeux. Le document d'urbanisme doit notamment aborder la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation et la restauration des continuités écologiques, l'utilisation économe des espaces naturels, l'amélioration des performances énergétiques, la diminution des déplacements et la modération de la consommation de l'espace. Le PADD doit également fixer ces éléments de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.En parallèle, le rapport de présentation doit analyser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les années précédant le PLU.

Ensuite, la loi ALUR (accès au logement et à un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 a renforcé les objectifs de production de logement tout en appuyant la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, et assoit la nécessité de transition écologique des territoires. Le document d'urbanisme doit notamment analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et expliquer les modalités permettant de densifier ces tissus. Ainsi, la prescription d'une taille minimale de parcelle, permise par les anciens règlements, est désormais interdite par la loi ALUR. L'objectif supra étant toujours de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Enfin, les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) doivent être désormais exceptionnels et ne peuvent être délimités en zone agricole ou naturelle, qu'après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Il convient également de rappeler que la Loi Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt permet désormais dans les zones agricoles et naturelles de désigner des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Elle autorise également l'extension des bâtiments d'habitations dans ces zones, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère des sites.

Enfin, l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification des parties législative et réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme.

L'objectif était d'adapter les nouveaux objectifs et enjeux de la planification avec le contenu réglementaire des documents d'urbanisme. Aussi, cette nouvelle structure du règlement et de ses articles se veut plus thématique et plus flexible. Il doit permettre de simplifier et clarifier les règles pour favoriser un urbanisme de projet en rendant plus souple le document d'urbanisme afin de répondre aux évolutions de projet dans le temps.

Cette réforme s'applique de manière automatique pour les PLU intercommunaux dont l'élaboration a été prescrite après le 1er janvier 2016. Le PLUi de la CARENE ayant été prescrit le 15 décembre 2015, l'application du décret était subordonnée à une délibération du conseil communautaire choisissant l'application de ces nouvelles règles.

La CARENE par délibération du conseil communautaire du 19 décembre 2017 a fait le choix d'appliquer ce décret car « les modifications réglementaires apportées au Code de l'urbanisme permettent de préciser et d'affirmer le lien entre projet de territoire, la règle et la 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 ».

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

1

# EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PADD

# SOMMAIRE

## EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE PADD 1


A) LE DÉFI DU RAYONNEMENT ET DES COOPÉRATIONS 13
1. Un territoire littoral et estuarien, socle économique de l'Ouest 13
1.1 - Un pôle économique de 1er rang demain plus qu'aujourd'hui 13
1.2 - Une accessibilité à grande échelle renforcée 15
2. L'affirmation des fonctions métropolitaines de l'agglomération 18
2.1 - Une ambition de croissance renouvelée 18
2.1.1. Les besoins de production de logements 19
2.1.2. Le besoin total de logements 20
2.2 - Le cœur marchand de l'agglomération de saint-nazaire 21
2.3 - Un pôle d'enseignement supérieur : deux campus et une cité scolaire 22
2.4 - Des équipements à fort rayonnement 23
3. Des milieux naturels exceptionnels et actifs 24
3.1 - Un réseau écologique fonctionnel 24
3.2 - L'agriculture, une activité économique garante de la qualité des milieux 25
3.3 - Une gestion économe et responsable de l'espace 26
4. Une destination touristique 27
4.1 - Une offre structurée et lisible 27
4.2 - Des identités qui se révèlent aux touristes et aux habitants 28

B ) LE DÉFI DE L'ATTRACTIVITÉ ET DU CADRE DE VIE 30
1. Territoire à très haute valeur patrimoniale soumis à des risques 30
1.1 - Des paysages et des patrimoines vécus 30
1.2 - Une culture du risque 31
2. Territoire des proximités 33
2.1 - Vivre à 15 minutes des centralités 33
2.2 - Une agriculture de proximité 35
2.3 - Un quart d'énergie renouvelables dans le mix énergétique local 35
2.4 - Une meilleure gestion de la ressource 37
3. Territoire à très haute qualité résidentielle 38
3.1 - Une offre d'habitat correspondant aux aspirations des habitants 38
3.2 - Des logements pour tous et attractifs 39
3.3 - L'atout de la proximité, l'impératif de qualité 40

C ) LE DÉFI DE L'ÉQUILIBRE ET DE LA SOLIDARITÉ 42
1. Un développement qui se recentre 42
1.1 - Un développement urbain autour des centralités 42
1.2 - Un développement économique et commercial thématisé et hiérarchisé 44
2. Un projet s'appuyant sur les spécificités 47
2.1 - L'agglomération littorale et balnéaire 47
2.2 - L'agglomération estuarienne et industrielle 48
2.3 - L'agglomération de marais 49
2.4 - L'agglomération à la campagne 50

# INTRODUCTION

Le PADD, selon le code de l'urbanisme, définit :

- Les orientations générales des politiques 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, les réseaux d'énergie, 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.
- Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD de la CARENE, débattu en septembre 2017pose le cadre stratégique au travers duquel s'organise l'avenir du territoire autour de 3 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 rapport de présentation doit expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable. La construction de celui-ci s'est appuyée sur un diagnostic territorial qui analyse les prévisions démographiques, économiques, les besoins en matière de logements, de développement agricole, de transports, d'équipements, de services, de protection de l'environnement et notamment de la biodiversité.

Aussi, dans le cadre de l'exercice d'explication des choix opérés pour le PADD, le rapport de présentation s'articule autour des éléments de synthèse du diagnostic et les enjeux identifiés qui ont permis de définir les orientations  et les axes stratégiques du PADD.

Ainsi, l'explication des choix pour le PADD s'articule comme suit :

1) dans un premier pour chaque orientation, les éléments de diagnostic et les enjeux qui permettent de justifier les orientations portées par le PADD,
2) dans un second temps, chaque orientation du PADD est explicitée, en faisant le lien avec les éléments de diagnostic et d'enjeux rappelés précédemment.

Cette articulation permet d'identifier clairement les fondements de chaque orientation définie dans le PADD.

Pont de Saint-Nazaire et Terminaux de Montoir-de-Bretagne

# A ) LE DÉFI DU RAYONNEMENT ET DES COOPÉRATIONS

## 1. UN TERRITOIRE LITTORAL ET ESTUARIEN, SOCLE ÉCONOMIQUE DE L'OUEST

### 1.1. UN PÔLE ÉCONOMIQUE DE 1ER RANG DEMAIN PLUS QU'AUJOURD'HUI

**> Des éléments de diagnostic et enjeux…**

L'agglomération est située au cœur d'un vaste bassin d'emploi et se distingue par l'importance de son système portuaire qui est le 4ème grand port maritime français et le 1er de la façade atlantique en tonnage. Historiquement, le territoire est marqué par la présence des activités industrielles et productives que sont la construction navale et aéronautique. Elles connaissent aujourd'hui un fort développement, du fait d'un carnet de commande bien rempli qui permet de projeter un maintien du niveau d'activité pour les 10 à 20 prochaines années. Le maintien du niveau d'emploi privé suite à la crise de 2008 a été permis en grande partie par ces deux secteurs d'activité, qui ont connu une augmentation de +12 % entre 2008 et 2016. Le territoire est ainsi un des rares territoires français qui créent de l'emploi industriel, et constitue un rouage essentiel de l'attractivité de l'espace métropolitain. 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. À 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 également des parcs d'activité de soutien industriel et logistique (ZA Altitude, Herbins, Rochettes/Noës, Six-Croix, Méan), qui accueillent des entreprises en lien avec les grandes entreprises. Leur proximité avec les grandes entreprises les rendent ainsi attractives.

La pression foncière pour ces activités est particulièrement forte puisque les plus grandes entreprises sont implantées dans la zone industrialo-portuaire, qui n'a pas de statut de zone d'activité, et est régie par le Port ; ce qui induit que nombre de ces entreprises occupent des terrains en AOT (autorisation d'occupation temporaire). De plus, ce secteur est également marqué par les contraintes Seveso et PPRT ; ce qui diminue de fait les possibilités de mobilisation du foncier. Enfin, la zone de Cadréan, qui ne bénéficie pas d'accès direct à la mer est aujourd'hui occupée en totalité.

Pour les cinq autres parcs d'appui identifiés plus haut, les demandes d'installation sont croissantes du fait de cette proximité avec les grandes entreprises; or l'offre foncière y est faible. En effet, les parcs de Noës-Rochettes, les Six-Croix, Herbins, Méan sont complètes, et seul 3 ha sont disponibles sur Altitude. L'enjeu est donc de maintenir et d'affirmer ce socle industriel et productif de 1er rang en maintenant les capacités de développement des entreprises et de Nantes-Saint-Nazaire Port (foncier, connexions, 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.

L'enjeu sous-jacent, mais central pour les parcs d'activité à l'est, est de garantir les capacités d'accueil des entreprises liées aux activités aéronautiques, navales et/ou portuaires, car elles jouent un rôle majeur dans l'attractivité et le développement économique du territoire.
Si le territoire s'appuie sur ses filières industrielles traditionnelles, de nouveaux relais de croissance apparaissent, issus de l'économie résidentielle et productive. L'essor des énergies marines renouvelables, de la filière nautique et de la recherche constituent autant de secteurs d'activité en lien avec l'économie «bleue», qui permettent une diversification de l'économie du territoire. Le développement de l'éolien offshore et notamment la perspective de mise en service d'un parc au large du Croisic en 2022, dont les éoliennes seront fabriquées par Général Electric basé à Saint-Nazaire, constitue un bel exemple. Le site comptait ainsi moins de 100 emplois en 2015 contre plus de 460 en 2018, témoignant de la montée en charge de ce secteur.
Cette montée en charge nécessite en revanche des besoins fonciers pour les entreprises de production mais également pour les sous-traitants, qui se structurent autour de la filière. Les demandes en foncier sont aujourd'hui limitées mais la montée en charge de certaines entreprises va induire des besoins fonciers et immobiliers relativement importants dans un avenir très proche.

L'enjeu pour le territoire est d'accompagner cette diversification et de la renforcer pour pérenniser l'attractivité du territoire et anticiper les mutations économiques.
Si les activités industrielles et productives ont participé pleinement au maintien et au rebond de la dynamique économique du territoire, le secteur de l'économie résidentielle (service aux particuliers) a lui aussi connu un fort développement sur la période 2008-2016 (+15 % d'emplois privés). L'agglomération abrite notamment de grands établissements publics comme la Cité sanitaire, mais également beaucoup d'entreprises individuelles de services aux particuliers. Le tourisme représente également une part non négligeable de cette économie, d'autant que son potentiel n'est aujourd'hui pas totalement exploité. Il constitue un levier de développement car il offre des emplois pour tous les niveaux de qualification et non délocalisables.

Les enjeux pour l'agglomération sont de conforter les activités liées à l'économie résidentielle et de révéler la richesse et la diversité touristique de l'agglomération.
Dans un contexte de concurrence entre les territoires, l'économie numérique constitue un levier de développement pour le territoire. On observe notamment un essor du numérique dans les filières industrielles où la réalité virtuelle peut intervenir dans les étapes de production de la chaîne industrielle (conception, production, maintenance…). Cette dynamique s'observe également dans l'immobilier d'entreprise puisque quatre espaces de co-working se sont ouverts à Saint-Nazaire ces deux dernières années. Le développement de cette filière nécessite en revanche un investissement dans les réseaux de télécommunications et la mise à disposition de fonciers et immobiliers pour ce type d'activité, qui ont vocation à s'implanter dans les centralités ou dans le tissu urbain. À ce titre, elles peuvent constituer un levier pour redynamiser les centralités, qui souffrent d'un déficit d'attractivité, d'un point de vue commercial notamment.
Enfin, même si le secteur de l'agriculture ne représente que 0,3 % des emplois, il occupe 45 % des terres de l'agglomération. Cependant, ces superficies ont diminué de façon drastique au cours des trente dernières années mettant ainsi en péril la pérennité des exploitations agricoles, qui sont au total 67 sur le territoire. De plus, 1/3 des chefs d'exploitation seront en âge de partir à la retraite en 2020.
L'enjeu du territoire est donc d'assurer la pérennité du foncier agricole mais aussi d'assurer le maintien en activité des sièges d'exploitation.

### > …qui justifient les orientations du PADD

Forte de son tissu industriel de rayonnement international et de sa vitalité économique, la collectivité affirme clairement la volonté de conforter ces secteurs d'activité porteurs d'emplois et de soutenir les secteurs émergents qui permettent une diversification du socle économique du territoire (économie bleue, économie numérique…).

Aussi, le renforcement de la compétitivité et de la performance du complexe portuaire aval 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 qui assure le développement et la gestion du complexe industrialo-portuaire (requalification du pôle industriel et logistique, interconnexions des sites industriels de Saint-Nazaire et Montoir-de-Bretagne dans un souci de gains d'efficacité, confortement des activités du pôle vrac-énergie de Montoir-de-Bretagne et Donges afin de dynamiser les filières),
- d'anticiper les capacités d'extension du port à moyen/long termes qui pourraient se situer sur les sites du Locherais et du Grand Tourteau, afin d'assurer le développement du port en termes d'infrastructures, d'accès, de capacité de production, de besoin de stockage de grandes dimensions,
- d'optimiser le foncier existant pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises au plus près des grands donneurs d'ordres et préserver les potentiels de croissance.

L'agglomération investit également depuis plusieurs années dans la recherche et l'innovation pour conforter ses fleurons, mais aussi pour impulser une diversification de l'économie, que l'on peut observer de manière concrète depuis quelques années.

L'économie bleue constitue un des leviers d'action de cette diversification, que l'agglomération souhaite appuyer. Cet essor, comme indiqué plus haut va notamment nécessiter des besoins fonciers et immobiliers à proximité de la mer et de l'estuaire, l'aménagement des infrastructures de transports pour permettre l'acheminement de marchandises importantes

(éoliennes, pales…). Le PADD a donc pour objectif de conserver les potentiels de développement des secteurs stratégiques, notamment ceux situés à proximité des terminaux portuaires. De même, en cohérence avec l'enjeu de développer les activités nautiques, il s'agit de conforter les ports de plaisance de Pornichet et de créer, sous réserve de sa faisabilité, un port de plaisance à Saint-Nazaire. Ce confortement des activités nautiques nécessite également de disposer de foncier pour accueillir les entreprises de la filière, comme par exemple dans la zone d'activité de Pornichet Atlantique.

Toujours dans le cadre de la diversification de l'économie et des enjeux identifiés en matière de développement de l'économie numérique, le PADD inscrit l'objectif de favoriser ce développement, notamment dans le cœur d'agglomération et les centralités. Ils constituent un levier dans la stratégie de dynamisation des centralités. Ce développement nécessite en revanche d'anticiper les besoins fonciers et immobiliers sur le territoire et le déploiement du haut débit.

Le diagnostic a mis en exergue la croissance de l'économie résidentielle et le rôle d'amortisseur durant la crise. Aussi, pour asseoir ce positionnement et ce développement, et répondre à la demande croissante des habitants en matière de service à la personne (lié par exemple au vieillissement de la population), à la demande de commerce, de tourisme, le territoire se doit d'asseoir sa stratégie immobilière tertiaire. Ce type d'activité doit notamment s'implanter à proximité des grands donneurs d'ordres, dans des secteurs accessibles facilement et à partir desquels il est aisé de se déplacer. Elles ont aussi vocation à s'intégrer dans le centre-ville de Saint-Nazaire pour favoriser la mixité fonctionnelle, qui est aussi un levier de réduction des déplacements motorisés et de renouveau des centralités.

D'une manière générale, le développement des zones d'activité doit répondre à l'enjeu majeur de la transition énergétique. En effet, elles constituent des sources de développement pour l'écologie industrielle et d'aménagement durable de ces zones. Des démarches allant dans ce sens sont engagées sur Brais, les Six-Croix ou Cadréan qu'il convient de poursuivre et de reproduire sur d'autres zones.

Enfin, le PADD marque le souhait du territoire d'affirmer la vocation économique des zones agricoles, et donc la nécessité de pérenniser cette activité, en réponse aux enjeux agricoles identifiés plus haut.

## 1.2. UNE ACCESSIBILITÉ À GRANDE ÉCHELLE RENFORCÉE

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

Les objectifs en termes de mobilité du PLUi s'articulent et sont en cohérence avec les politiques et stratégies posées dans le cadre de la révision du PDU, qui a été menée conjointement à l'élaboration du PLUi. Les démarches sont donc étroitement liées et complémentaires et se sont alimentées mutuellement.

Le diagnostic du PLUi et du PDU ont notamment 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 et routier).

- **Les connexions routières**

L'agglomération Nazairienne est située en bout de ligne tant au niveau ferroviaire que routier et est donc très dépendante de sa connexion avec Nantes, et subit les contraintes et la congestion de la métropole.

Sur le plan routier, le territoire est situé en impasse et manque de connexion nord-sud efficace. En effet, l'absence de voies rapides prolongées en direction du Sud-Loire fait reporter la totalité du flux sur la RN171, malgré la présence du pont de Saint-Nazaire. De même, la Route bleue (RD213) assurant la liaison Nord-Loire/Sud-Loire n'est aménagée en 2x2 voies que jusqu'à Pornic, et n'assure donc qu'une fonction inter-agglomération.

L'enjeu est donc de renforcer et d'optimiser la desserte du territoire en connectant le littoral métropolitain et en évitant le périphérique nantais souvent saturé, en complétant la mise en 2x2 voies de l'axe Saint-Nazaire/Pont-Château/Redon/Rennes au nord et en affirmant l'axe Pornic/Challans/La Roche-sur-Yon au sud jusqu'à l'autoroute des Estuaires, par un renforcement du tronçon entre La Bernerie-en-Retz et Machecoul.
Il convient également d'achever la mise aux normes de l'A82 et la mise en 2x3 voies de la portion située entre Couëron et Savenay et de sécuriser la RN171 entre Bouvron et Nozay afin de renforcer la liaison entre la presqu'île et Rennes. Ces renforcements contribueraient donc à une meilleure attractivité du territoire et répondraient à plusieurs enjeux : un panel multimodal pour le fret, ou encore l'expérimentation de nouveaux usages des routes comme des voies réservées à certains véhicules.

- **Les connexions ferroviaires**

Sur le plan ferroviaire, la dépendance du territoire à la métropole nantaise induit des liaisons difficiles et délicates avec Paris mais aussi Rennes et d'autres villes de l'Ouest. L'enjeu est donc de renforcer la connectivité du territoire avec l'Île de France, les grandes agglomérations de l'Arc breton et atlantique, ainsi qu'avec les grandes métropoles (Lille, Lyon, Strasbourg, Bordeaux) et de maintenir des temps de parcours performants. Il s'agit notamment de faciliter l'accès en train aux aéroports parisiens, en complément de l'offre de Nantes Atlantique. L'enjeu est de renforcer l'accessibilité du territoire pour soutenir l'attractivité économique et également de renforcer l'activité touristique.
Aussi, la création d'une virgule ferroviaire à l'ouest de

Savenay et le projet de Liaisons Nouvelles Bretagne Pays de La Loire pourront être une alternative efficace pour relier Paris via Rennes.

De même, la connexion avec le hub de fret ferroviaire de Saint-Pierre-des-Corps à vocation européenne, constitue un enjeu pour le développement économique du territoire et notamment Nantes-Saint-Nazaire Port, qui pourrait ainsi disposer de possibilités accrues en matière de fret ferroviaire, qui constitue une alternative compétitive à la route en cohérence avec les enjeux de transition énergétique. La création de la plateforme de transport combinée à Montoir-de-Bretagne permettra aussi de répondre en partie à cet enjeu, de même que la poursuite du projet Voie Ferrée Centre Europe Atlantique qui permettra de raccorder l'Ouest de la France aux corridors de fret européens n° 2 (Rotterdam/Anvers – Luxembourg - Bâle/Lyon) et n° 4 (façade Atlantique via Saint-Pierre-des-Corps). Le tronçon entre Saint-Pierre-des-Corps et Saint-Nazaire a d'ailleurs récemment été intégré dans le dispositif européen de Mécanisme pour l'Interconnexion en Europe, permettant ainsi de prétendre à des soutiens pour le renforcement de cet axe.

L'enjeu en matière d'accessibilité ferroviaire est également de connecter le littoral à la métropole et à la France. Il s'agit en premier lieu de renforcer le cadencement sur l'axe Nantes/Saint-Nazaire/Pornichet/Le Croisic. En effet, l'enquête déplacements grand territoire (EDGT) de 2015 a montré que 60 000 flux d'échanges ont lieu entre Cap Atlantique et la CARENE quotidiennement, et 15 000 entre Nantes Métropole et la CARENE. Le renforcement du nombre de dessertes inter-villes, plus particulièrement ferroviaires, constitue une réponse aux besoins de déplacements des habitants et une alternative aux déplacements automobiles. Cet enjeu répond également aux besoins d'accessibilité au reste du territoire français, par le hub nantais (tant pour le train que pour l'avion) notamment par rapport à la volonté de développement touristique du territoire. En effet, le territoire de l'agglomération est une destination touristique importante de l'Arc atlantique qui offre des activités diversifiées et complémentaires. Le littoral et notamment Pornichet constitue une destination touristique et balnéaire reconnue alors que le tourisme urbain et industriel se développe, tout comme le tourisme de nature en Brière. L'agglomération doit donc répondre aux besoins de mobilité liés à cette économie, sur des temporalités concentrées sur la période estivale et les week-ends et donc gérer la concentration des flux.

- **Les connexions maritimes et fluviales**

Le positionnement de l'agglomération en embouchure de l'estuaire en fait une place portuaire forte de la façade Atlantique, et lui offre de réelles possibilités de développement. Localement, le service FlexiLoire propose depuis janvier 2018 neuf liaisons hebdomadaires entre Montoir-de-Bretagne et Nantes- Cheviré. Une liaison maritime entre Montoir-de-Bretagne et Vigo (Espagne) propose par ailleurs une connexion avec le sud de l'Europe. Aussi, en lien avec les objectifs de limitation des déplacements routiers, le développement de la desserte fluvio-maritime et le maintien de l'accessibilité aux bassins de Saint-Nazaire constitue un enjeu important pour le territoire et Nantes-Saint-Nazaire Port, notamment pour la pérennité des activités portuaires. D'une manière générale, il s'agit d'assurer le développement de la multi-modalité et l'accessibilité aux futurs sites portuaires.

Cette accessibilité maritime doit également permettre le développement touristique du territoire par le développement des activités nautiques et de croisière. En effet, cette économie maritime émerge et monte en puissance comme en témoignent les chiffres des dernières années : huit croisières accueillies en 2015 et 2016, douze en 2017 et une dizaine prévues pour l'année 2018.

- **Les connexions aériennes**

L'aéroport de Montoir-de-Bretagne, avec ses pistes capables d'accueillir des gros porteurs, est le 7ème aéroport au niveau national pour le transport de fret. Il est aujourd'hui quasi-exclusivement au service de l'appareil industriel du territoire et constitue un atout important pour la dynamique économique du territoire, comme en témoigne l'accueil des BELUGA qui transportent des pièces de l'A350, dont les rotations montent en puissance depuis 2016 avec la montée en cadence de la production de pièces sur le site de Montoir-de-Bretagne.
L'enjeu est donc de préserver les capacités d'accueil de l'aéroport et d'asseoir le site comme hub-logistique, connecté aux autres équipements de transports (routier, fluvial, ferroviaire) et connecté avec la métropole nantaise.

### > … qui justifient les orientations du PADD

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 à grande échelle, pour soutenir et garantir la dynamique et l'attractivité économique et touristique du territoire ; en cohérence avec le PADD du SCoT Nantes/Saint-Nazaire qui a pour objectif de favoriser l'ouverture à l'international, les connexions entre les territoires et la proximité au quotidien à l'échelle du territoire métropolitain.

- **Les connexions routières**

Les enjeux identifiés en matière de desserte routière nécessitent des réponses adaptées à l'échelle métropolitaine. Aussi, le PADD affirme la volonté du territoire de promouvoir les projets qui permettent d'améliorer la connexion aux réseaux routiers nationaux. En lien avec ses domaines de compétences et d'interventions, la collectivité souhaite poursuivre l'aménagement de l'entrée Nord de l'agglomération (requalification du boulevard de l'Atlantique) qui constitue un site stratégique majeur du territoire car il articule à la fois une dimension routière (nœud

de connexion et d'entrée à Saint-Nazaire depuis le Nord de la Bretagne, le Sud et le Nord-Loire), un axe de transport en commun dont une partie en site propre, un pôle d'échange multimodal et une gare. L'aménagement de ce nœud modal doit être renforcé par la réalisation de nouveaux programmes d'habitat et d'activités, permettant d'asseoir ses fonctionnalités.

- **Les connexions ferroviaires**

Desservi par deux gares TGV reliées à Paris en 2h45 suite aux travaux de la nouvelle ligne à grande vitesse Bretagne/Pays-de-la-Loire, la collectivité entend renforcer la place de l'agglomération dans la géographie Française. Le PADD vise une desserte en TGV en 2h30 de Paris et un renforcement du cadencement afin d'asseoir la logique métropolitaine à grande échelle.
Aussi, le PADD affirme également les gares de Saint-Nazaire et Pornichet comme des portes d'entrée du territoire. Il s'agit donc de conforter leur desserte pour une vocation à destination des touristes, autant en saison étendue que le week-end. Se faisant, la collectivité souhaite renforcer leur accessibilité multimodale, afin d'offrir aux voyageurs un bouquet de mobilité élargi pour se déplacer ensuite sur le territoire. De même, il s'agit de conforter leur accroche urbaine afin qu'elle constitue de véritables quartiers et lieux de vie intégrés à la ville.
Dans ce cadre, il convient de poursuivre la modernisation et l'extension de la gare de Saint-Nazaire (amélioration des espaces publics, requalification urbaine et paysagère, restructuration fonctionnelle, renforcement de la multimodalité), qui constitue le point d'accès privilégié à la presqu'île.

À l'échelle plus régionale, en réponse aux enjeux de connexion et de renforcement du réseau inter-villes de la façade atlantique, le PADD affirme la volonté de conforter le cadencement ferroviaire métropolitain de l'axe Nantes/Saint-Nazaire/Pornichet/Le Croisic.Il s'agit notamment d'optimiser les temps de parcours et d'offrir un cadencement hiérarchisé de la desserte tout au long de la journée, soit un train Nantes/Saint-Nazaire/Le Croisic par heure et un train Nantes/Saint- Nazaire par heure aux heures de pointe qui dessert par ailleurs les haltes périurbaines de Donges, Montoir-de-Bretagne, La Croix de Méan et Penhoët.

En lien avec les enjeux de renforcement des infrastructures de fret ferroviaire et d'accessibilité du territoire pour les voyageurs, la collectivité entend promouvoir les projets répondant à ces enjeux, comme le projet de virgule ferroviaire d'Estuaire et Sillon, le raccordement au projet ferroviaire « liaisons nouvelles Ouest-Bretagne – Pays-de-la-Loire», liaisons interrégionales pour les voyageurs, sécurisation de la desserte ferroviaire, comme en témoigne la participation de l'agglomération au projet de contournement de la raffinerie de Donges et le pîlotage de la création de la nouvelle gare de Donges…

- **Les connexions maritimes et fluviales**

Au-delà des enjeux de fret et en cohérence avec les enjeux exprimés plus haut, l'agglomération entend s'affirmer comme destination et escale maritime, qui constitue un secteur de développement économique en progression depuis plusieurs années et qu'il convient de valoriser et de renforcer.
Aussi, il est nécessaire pour accompagner ce développement, d'anticiper les besoins en matière d'aménagements portuaires et nautiques. Il s'agit de positionner le territoire comme place maritime située à la croisée des bassins de navigations des îles bretonnes et atlantiques et l'entrée de l'estuaire de la Loire et de la métropole nantaise. Ce positionnement intègre à la fois les escales de paquebots de croisière mais également l'économie nautique qui doit être développée.
Le développement de cette offre nautique passe nécessairement par la révélation et l'activation de sites portuaires de l'agglomération qui bénéficient de bassins et d'un avant-port singuliers et remarquables, qui constituent la principale porte d'entrée maritime et fluviale de la métropole Nantes/Saint-Nazaire.

En matière de fret, l'agglomération souhaite participer à la mise en place d'une desserte fluvio-maritime de la zone économique portuaire, en préservant dans les zones aménagées des espaces pour de futures plateformes. Il s'agit également de conserver et/ou créer de nouveaux sites de bords à quai qui constituent des éléments stratégiques pour la vie et le tissu économique du territoire, notamment sur les sites portuaires de Montoir-de-Bretagne et Donges. L'objectif est d'assurer le développement économique du territoire et la pérennité de l'activité portuaire, mais aussi de renforcer l'offre multimodale par la desserte fluvio-maritime qui constitue une alternative aux transports routiers.

- **Les connexions aériennes**

En cohérence avec l'enjeu exprimé sur les connexions aériennes, à savoir la préservation des capacités d'accueil de l'aéroport de Montoir-de-Bretagne et sa connexion avec la région nantaise en matière de transport de marchandises, mais aussi de voyageurs (tourisme d'affaire notamment), le PADD affirme la volonté de préserver les capacités de développement de l'aéroport et la nécessité de connexion avec les équipements aéroportuaires voyageurs et fret de la région nantaise.
De façon plus générale, le PADD affirme la dimension de hub portuaire et logistique du territoire. En effet, il convient de s'appuyer sur les aouts multimodaux et de renforcer les différentes connexions dont bénéficie le territoire.
À ce titre, la plateforme multimodale de Montoir-de-Bretagne constitue un outil majeur qui permet de combiner les différents modes de transport, et qu'il convient de favoriser.

De même, sur la zone industrialo-portuaire, qui représente le secteur majeur du territoire en terme de transport de marchandises, il convient de moderniser l'accessibilité, l'adressage et la desserte interne de la zone, autant sur le plan maritime, fluvial, routier et ferroviaire en connexion avec l'aéroport de Montoir-de-Bretagne, afin de renforcer l'efficacité de l'appareil industriel.

# 2. L'AFFIRMATION DES FONCTIONS MÉTROPOLITAINES DE L'AGGLOMÉRATION

## 2.1. UNE AMBITION DE CROISSANCE RENOUVELÉE

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

Malgré un vieillissement de sa population et la poursuite de la diminution de la taille des ménages (de 2,3 personnes/ménage en 1999 à 2,1 en 2014) alors que leur nombre augmente, l'agglomération de Saint-Nazaire connaît un accroissement continu de sa population de 1,1 %/an depuis plusieurs années. Elle est ainsi passée de 116 000 habitants en 2009 à 123000 en 2014.

Cette accélération est due en majorité au solde migratoire permis par le contexte économique, redevenu favorable :

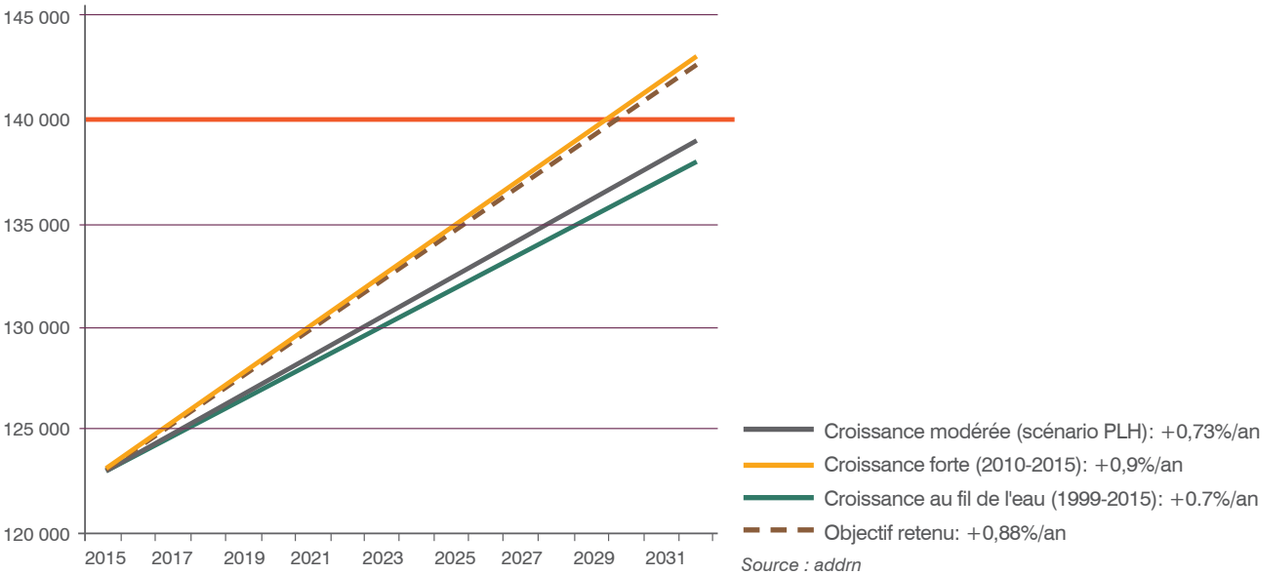
- visibilité accrue des carnets de commande pour les grands donneurs d'ordre du territoire,
- explosion des emplois de services aux entreprises,
- diversification de l'économie et notamment accroissement de l'économie résidentielle.

La ville de Saint-Nazaire bénéficie depuis 2009 tout particulièrement de cette croissance : la moitié de la croissance démographique de l'agglomération étant portée par sa ville-centre, contre seulement un dixième il y a quelques années.

L'agglomération nazairienne entend accompagner cette croissance démographique, en s'appuyant à la fois sur un solde naturel et migratoire positif, pour lui permettre d'affirmer son rôle de **2ème agglomération du département** et d'accueillir de nouveaux habitants à proximité **d'un pôle d'emploi majeur**. La collectivité souhaite également conforter le rôle de ville-centre de Saint-Nazaire au sein de l'agglomération.

Plusieurs scénarios de croissance démographique ont donc été élaborés dans le cadre du diagnostic, basés sur l'analysé des évolutions passées et sur le dynamisme économique du territoire.

### SCÉNARIO DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DE L'AGGLOMÉRATION DE SAINT-NAZAIRE




*Source : addrn*

### > …qui justifient les orientations du PADD

La communauté d'agglomération souhaite accompagner ce regain démographique et définir une politique ambitieuse en termes d'accueil de population en atteignant 140 000 habitants à l'horizon 2030.

Au regard de la dynamique démographique récente, et du dynamisme économique qui entraîne l'arrivée de nouvelles populations, la tendance l'objectif de croissance démographique retenu se situe légèrement au-dessus du scénario du PLH mais très légèrement en-dessous de la croissance forte de 2010-2015, soit une croissance démographique de +0,88 %/an.

En effet, il vise à atteindre **140 000 habitants à l'horizon 2030** soit + 17 000 habitants par rapport à 2015 (+ 1 150 habitants/an), en accord avec les projections du Pôle métropolitain qui envisage une progression de 11 à 14 % du nombre d'habitants à l'horizon 2030.

Plus finement, l'évolution module les perspectives démographiques par commune. En effet, les objectifs de la collectivité sont également d'affirmer son cœur d'agglomération.

La ville de Saint-Nazaire a vu décliner son poids démographique au sein de l'agglomération. L'objectif est qu'elle puisse prendre une part active dans l'accueil de population, et atteindre 80 000 habitants d'ici 2030-2032 soit près de 600 habitants/an, c'est à dire un peu plus de la moitié du gain démographique de l'agglomération.

À l'inverse, certaines communes cherchent à bénéficier d'une croissance plus modérée au regard des périodes passées ; c'est le cas notamment de La Chapelle-des-Marais, Saint-André-des-Eaux, Besné et Donges.

## 2.1.1-LES BESOINS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Pour répondre aux ambitions démographiques du Pôle métropolitain Nantes/Saint-Nazaire, le document d'orientation et d'objectif prévoit que la CARENE produise 1 100 logements/an d'ici 2030.

Le PADD du PLUi, afin d'atteindre 140 000 habitants d'ici 2030, a pour objectif de produire en moyenne 1 050/1 100 logements/an, dans le respect des équilibres définis par le Programme Local de l'Habitat. Cet objectif s'analyse également au regard des dynamiques actuelles. En effet, après une période de contraction, la production de logements entre 2012 et 2015, liée aux crises économiques et aux dispositifs d'investissements locatifs moins attractifs, des signes de reprise sont enregistrés sur le territoire depuis la fin 2015, confirmés en 2016 et 2017. En 2015, 793 permis ont été déposés, 953 en 2016 et 1 097 en 2017.

L'objectif démographique de la CARENE induit un important effort de production de logements pour accompagner ce dynamisme.
Le calcul des besoins en logements s'appuie sur deux éléments d'analyse :

- **les besoins liés au maintien du nombre d'habitants présents sur le territoire.** Du fait de l'évolution des modes de vie et d'habité, il est nécessaire de produire des logements qui ne seront pas mobilisés par de nouveaux habitants. Il s'agit du point mort. Ainsi, sur le territoire de la CARENE, 2 882 logements ont été nécessaires entre 2009 et 2014 pour maintenir la population à son niveau de 2009 ;
- **les besoins liés à l'effet démographique** et l'accueil de nouveaux habitants du fait du solde naturel et du solde migratoire.

### Les besoins en logements lies au maintien du nombre d'habitants

Le calcul des besoins en logements liés au maintien de la population de 2014 à l'horizon de 2030, soit de 123 000 habitants, s'appuie sur le calcul des besoins liés :

**... au desserrement des ménages**

Le diagnostic du PLUi et les projections réalisées dans le cadre des besoins en logement (voir partie sur les enjeux et perspectives en matière de démographie et logements), a estimé un le besoin à hauteur de 5673 logements répondant au phénomène de desserrement des ménages.

**… à la variation du nombre de résidences secondaires**

Pour répondre à ce phénomène, le diagnostic du PLUi et les projections réalisées dans le cadre des besoins en logement (voir partie sur les enjeux et perspectives en matière de démographie et logements), a estimé un le besoin à hauteur de 734 résidences secondaires d'ici 2030.

**… à la variation du nombre de logements vacants**

Pour répondre à ce phénomène, le diagnostic du PLUi et les projections réalisées dans le cadre des besoins en logement (voir partie sur les enjeux et perspectives en matière de démographie et logements), a estimé que la production de nouveaux logements va générer la vacance de 232 logements d'ici 2030, malgré la baisse du taux de vacance de 7,4 à 6.3 %.

**… au renouvellement du parc de logements**

Pour répondre au renouvellement du parc de logement, le diagnostic du PLUi et les projections réalisées dans le cadre des besoins en logement (voir partie sur les enjeux et perspectives en matière de démographie et logements), a estimé un le besoin à hauteur de 1405 logements d'ici 2030.

En conclusion, à l'échelle de la CARENE, près de **8 045 logements** sont nécessaires pour permettre le maintien de la population de 2014, soit 123 000 habitants, en 2030.

## LE POINT MORT

Le **point mort** correspond au volume de logements à construire de façon à assurer les besoins propres au parc existant et nécessaire au maintien du même nombre d'habitants.

### Les besoins en logement lies à l'effet démographique

Le PADD a fixé pour objectif l'accueil d'environ 17 000 habitants, afin d'atteindre 140 000 habitants à l'horizon 2030.
Cet objectif correspond à un taux d'évolution de + 0,88 %/an.
Pour répondre à cet objectif et aux besoins, non couverts par le parc de logement existant sur l'agglomération, le PADD a fixé un objectif annuel de production de logement s'établissant à 1 050/1 100 logements.
Cet objectif est à comprendre au regard du nombre de nouveaux habitants attendus sur le territoire entre 2014 et 2030 et l'estimation du point mort.
Ainsi pour accueillir environ 17 000 habitants, le PLUi prévoit la production d'environ **9 400 logements** à l'horizon 2030.

### 2.1.2. LE BESOIN TOTAL DE LOGEMENTS

Au total, le besoin total en logements est d'environ 17 000 logements entre 2014 et 2030, **soit environ 1 050 / 1 100 logements à produire par an** (environ 11 000 /11 500 sur la durée d'application du PLU).

Le PLUi pour y répondre programme la réalisation d'environ 10 900 logements répartis comme suit :

- 1 087 logements en gisement foncier,
- 5 070 logements en secteurs à projet situés en intra urbanisation,
- 3 651 logements situés en extension d'urbanisation.

| CHIFFRES TOTAUX SUR LA PÉRIODE 2014-2030 | **Calcul des besoins en logements** liés au maintien de la pop. 2014 en 2030 + prise en compte des variations liées au renouvellement du parc, à la transformation de résidences principales en logements vacants ou en résidences secondaires | | | | | Besoin de construction de logements pour accueillir la pop. souhaitée à l'horizon 2030 | Besoin de construction pour le PLUi | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Renouvellement du parc de logements** 2014/2030 | **Desserrement des ménages** (TTM en baisse) | **Résidences secondaires** | **Logements vacants** | **Logements nécessaires pour maintenir la pop. 2014 en 2030** | | Besoin total de logements sur la période 2014-2030 | Besoin par an sur la période 2014-2030 |
| **TOTAL CARENE** | 1405 | 5673 | 734 | 232 | 8045 | 9419 | 17464 | 1091 |

*Source : addrn*

## 2.2. LE CŒUR MARCHAND DE L'AGGLOMÉRATION DE SAINT-NAZAIRE

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

Le diagnostic a mis en exergue les difficultés des commerces de centralité, notamment dans le centre-ville de Saint-Nazaire, pour lequel la ville a mis en œuvre une stratégie depuis 2014.

Le centre-ville souffre d'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 recréer 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 (accueil de nouvelles enseignes, structuration de la démarche commerciale…). Les opérations opérées depuis 2015, via une concession d'aménagement à la SPL SONADEV portent ses fruits puisque l'on observe un recul de la vacance entre 2015 et 2018.

Un des enjeux majeurs du centre-ville est également de renforcer son poids démographique et diversifier sa population. En effet, entre 2006 et 2011, le centre-ville a perdu 7% de sa population, alors que la population totale de la commune était en augmentation. La vacance des logements, bien qu'en baisse, est toujours conséquente et les logements sont occupés à 55% par des ménages constitués de personnes seules et seulement 23% avec des enfants. Le taux de pauvreté, le chômage ainsi que le revenu fiscal médian, présentent également des résultats plus médiocres que sur le reste de la ville.

Ces problématiques sont en partie liées à la vétusté du parc de logements dont la moitié, constituée de copropriétés de la Reconstruction, nécessite des opérations de réhabilitation pour atteindre des performances énergétiques et phoniques qui les rendront plus attractifs.

L'enjeu est donc de revaloriser ce parc de logements et de proposer des logements neufs en centre-ville pour accueillir une population plus diversifiée (jeunes, séniors, familles, ménages aisés et modestes…).

Le dynamisme et l'attractivité du centre-ville passe également par la qualité des espaces publics, la mise en scène des équipements structurants, afin que le centre-ville redevienne un lieu de destination pour tous les habitants de l'agglomération. L'enjeu est donc de poursuivre les interventions sur le cadre de vie en améliorant les espaces publics sur le parcours marchant : intervention paysagère sur l'entrée-Nord, intervention sur les façades des bâtiments existants et des devantures… La mise en œuvre de l'AVAP en cours de construction et la candidature au Label Ville d'Art et d'Histoire vont contribuer à répondre en partie à ces enjeux, tout comme la rénovation des Halles centrales, la modernisation de la gare et l'extension du conservatoire.

Afin de renforcer l'attractivité du cœur de ville, les commerces de proximité doivent rester très accessibles et disposer de capacités et conditions de stationnement satisfaisantes. Le cœur marchand bénéficie à ce titre de la proximité du pôle d'échanges multimodal de la gare qui regroupe l'offre de cars interurbains, la ligne mutualisée T5 STRAN-Lila jusqu'à Besné, Pont-Château puis Redon, les lignes mutualisées STRAN-Lila Presqu'île 2 et 13, le réseau de transport collectif de l'agglomération, la desserte ferroviaire et métropolitaine, les services de mobilité STRAN (transport en commun et vélo), les abris vélo à accès contrôlé…

L'enjeu vise encore à améliorer l'accès et les déplacements en centre-ville.
À Saint-Nazaire mais aussi à Pornichet, il s'agit de renforcer le lien des centres-marchands avec la mer, qui constitue un vecteur d'attractivité et de dynamisme.
Enfin, le territoire compte le parc commercial «Grand Large» à Trignac, qui constitue une polarité commerciale de premier rang à l'échelle du bassin de vie et le deuxième du département après «Atlantis» à Nantes, de par sa taille et les enseignes implantées. Malgré tout, cette zone est aujourd'hui concurrencée par les parcs commerciaux de La Colleraye et Villejames, relativement proches du bassin de vie nazairien.

L'enjeu sur la zone de Grand-Large au regard des éléments de diagnostic est de requalifier cette zone à l'échelle du territoire, de conforter ce pôle commercial en complémentarité avec les centralités et notamment le cœur marchand de Saint-Nazaire, d'améliorer les fonctionnalités du parc, de constituer un porte d'entrée d'agglomération qualitative en lien avec les aménagements de l'entrée nord, d'optimiser le foncier et favoriser les mutations foncières, et afficher une ambition environnementale et énergétique dans la requalification du parc contribuant à renforcer l'attractivité de la zone.

### > …qui justifient les orientations du PADD

Le PADD affirme la volonté de maintenir une dynamique pour le centre-ville de Saint-Nazaire.

Dans un premier temps, la collectivité souhaite maintenir et garantir son accessibilité à tous les modes de déplacement (train, bus, vélo, marche, voiture). Il est donc nécessaire de qualifier les itinéraires empruntés, de rendre lisibles les différentes possibilités de déplacement et enfin de garantir les capacités de stationnement, aussi bien vélo que voiture.

De même, le lien avec le centre commercial «Grand Large» situé plus au nord doit être renforcé pour connecter ces deux polarités. En effet, il constitue l'entrée Nord de l'Agglomération et donc le premier élément visuel pour les nouveaux visiteurs mais également la porte d'entrée de ces deux polarités commerciales, qui jusqu'à récemment se tournaient le dos. Le PADD affirme donc la nécessité de poursuivre les aménagements du secteur, plus particulièrement du boulevard de l'Atlantique et consacre la ligne hélYce come trait d'union entre ces deux polarités qui sont complémentaires. Le centre-ville de Saint-

Nazaire doit pouvoir bénéficier de cette proximité avec « Grand Large », qui capte des clients au-delà même de l'agglomération et bénéficier de ces flux, moteurs essentiels du commerce.

Dans un second temps, le PADD met en avant les éléments de stratégie pour faire du centre-ville marchand de Saint-Nazaire, un centre-ville habité, fréquenté et donc animé.

La collectivité entend lutter contre la perte de vitesse commerciale du centre-ville en résorbant sa vacance et en poursuivant les mesures engagées dans ce sens.

L'agglomération souhaite définir une politique ambitieuse en terme d'accueil de population en son centre mais aussi développer un centre-ville habité, par une population diversifiée : jeunes, séniors, familles, couples, célibataires, ménages aisés et modestes et ainsi faire évoluer la typologie actuelle du centre-ville, composée en majorité de ménages d'une personne et sans enfants. Cette stratégie nécessite l'activation du parc ancien qui offre des produits attractifs mais qui nécessite une valorisation et des réhabilitations. Cela implique aussi des opérations neuves mixant des produits allant du logement social au logement de standing, afin d'accueillir différents habitants.

Le PADD affirme la volonté de la collectivité d'améliorer la qualité du cadre de vie du centre-ville, visant à le rendre plus accessible, plus accueillant et plus convivial pour les flâneurs et les habitants : mise en valeur des rues commerçantes, valorisation des espaces et bâtiments publics, design urbain.

Le PADD, en parallèle du renforcement du centre-ville de Saint-Nazaire, souhaite accompagner le dynamisme des centres-villes marchands de Pornichet et de son marché bi-hebdomadaire qui participent pleinement à l'animation et au renforcement de ses atouts touristiques.

Pour renforcer les liens entre les centres-villes de Saint-Nazaire, Pornichet et de la mer, qui constituent un enjeu d'attractivité commercial et touristique, le PADD met en exergue la nécessité d'aménager les liaisons piétons et vélos vers les fronts de mer, pour révéler ces liens et renforcer son attrait touristique. Plus spécifiquement sur Saint-Nazaire, l'enjeu est de créer un lieu de vie convivial et nocturne sur la place du Commando pour offrir un lieu récréatif à proximité de la mer ; mais aussi améliorer les connexions avec la base sous-marine, qui constitue un lieu touristique important du territoire, avec un futur bassin de plaisance sous réserve de sa faisabilité, pour créer un véritable port urbain.

Enfin, pour répondre aux enjeux de requalification du parc commercial « Grand Large » de Trignac, le PADD souhaite dans un premier temps affirmer la place de la zone dans le département, en confortant sa puissance économique (rééquilibrage de l'offre commerciale et montée en gamme), dans un souci de complémentarité avec le centre-ville marchand de Saint-Nazaire et des centralités communales.

Le PADD répond aux enjeux identifiés plus haut en visant une valorisation du foncier, permise par la restructuration et l'optimisation du parc.

Le regain d'attractivité de la zone passe également par l'amélioration des fonctionnalités et espaces publics pour répondre au déficit d'image mais aussi la mise en œuvre de déplacements actifs sécurisés, agréables et lisibles. Enfin, le développement d'une ambition forte en matière énergétique et environnementale sera aussi vecteur d'attractivité.

## 2.3. UN PÔLE D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR : DEUX CAMPUS ET UNE CITÉ SCOLAIRE

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

Dès sa création, la CARENE a pris la compétence « Enseignement Supérieur et Recherche » et a apporté un soutien aux différentes filières. La collectivité a également lancé un schéma local de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation en 2018 afin de définir et mettre en œuvre une stratégie globale de développement.

Le territoire comptabilise, en 2017, 3 550 étudiants, répartis en majorité dans trois secteurs : tertiaire (27 %), génie civil (21 %) et technologies de l'industrie (32 %). Aujourd'hui ces 3 550 étudiants sont répartis sur quatre sites :

- 1 530 à Heinlex,
- 1 350 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 service aux étudiants, malgré leur desserte par le bus. À titre d'exemple, la restauration sur le site de Gavy-Océanis est assurée par un opérateur privé, alors que les autres services sont rattachés au campus d'Heinlex, qui lui, comprend l'ensemble des services (logement Crous, restauration Crous, assistante sociale, service universitaire d'activités physiques et sportives…). De même, cet éclatement accentue le cloisonnement des activités et animations étudiantes. La faible activité nocturne du centre-ville de Saint-Nazaire conduit aussi les étudiants à se déplacer vers les villes littorales, plus animées.

L'enjeu est d'accroître l'attractivité du centre-ville pour les étudiants, d'offrir une qualité de service équitable aux étudiants et de renforcer les liens avec

les activités économiques. Les réponses à ces enjeux constituent un des leviers pour accueillir davantage d'étudiants sur le territoire pour d'atteindre un ratio étudiants/population plus important, comparable à d'autres territoires similaires (Quimper, Lorient, Vannes, Saint-Brieuc…).

### > …qui justifient les orientations du PADD

Afin de répondre à la problématique d'éclatement géographique des pôles d'enseignement et de consolider le positionnement du territoire en matière d'enseignement supérieur, la collectivité a pour ambition de structurer l'offre autour de deux pôles à l'ouest.

- Un premier pôle situé sur le campus universitaire et hospitalier d'Heinlex qui accueille déjà l'ensemble des services aux étudiants et qui aura vocation à accueillir environ 2 550 étudiants à l'avenir contre 1 530 aujourd'hui. Cela sera permis 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 et devra accueillir environ 700 étudiants, contre 100 aujourd'hui. notamment via le déménagement d'une école d'ingénieur et l'ouverture d'une formation supérieure en Beaux-Arts. Cela constitue un levier de redynamisation du centre-ville en cohérence avec les objectifs de développement de l'offre conviviale et nocturne (ex : place du Commando). Il s'agit aussi de créer des synergies entre les équipements d'enseignement et les espaces dédiés au développement économique autour de l'apprentissage, de l'entreprenariat, de l'innovation et de l'économie numérique (co-working, incubateur d'entreprises...). Il s'agira aussi d'anticiper les besoins spécifiques en matière d'habitat, en cohérence avec les objectifs de diversification de l'habitat affirmé notamment par le PADD.

Enfin, le PADD affirme également la place de la cité scolaire comme troisième pôle d'enseignement supérieur du territoire qui accueille les cycles BTS et des classes préparatoires.

## 2.4. DES ÉQUIPEMENTS À FORT RAYONNEMENT

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

Le territoire dispose d'équipements métropolitains qui rayonnent bien au-delà des limites institutionnelles : gare TGV, Cité sanitaire, théâtre, scène nationale, scènes des musiques actuelles du VIP, Quai des Arts, thalasso, hippodrome, golf, port de plaisance, administrations, sans oublier le centre-ville marchand et les pôles d'enseignement supérieur évoqués plus haut.

En complément, le territoire s'appuie sur un maillage d'équipements du quotidien relativement satisfaisant qui répond aux demandes des habitants, mais qui peuvent aussi servir de support au développement touristique pour certains équipements culturels et sportifs.

Le diagnostic a certes mis en évidence des manques d'équipements et/ou de services dans certaines communes, mais les investissements récents à Besné, Saint-Joachim ou La Chapelle-des-Marais permettent d'y répondre en partie.

L'enjeu est de maintenir l'offre d'équipements à fort rayonnement, dans un contexte de développement des intercommunalités voisines, en permettant le renforcement et l'évolution si besoin de ces équipements et en assurant leur accessibilité.

En outre, il convient aussi d'assurer la conservation et la dynamisation des relais de proximité (centres-bourgs mais aussi quartiers) en lien avec la croissance démographique et les demandes des habitants.

### > …qui justifient les orientations du PADD

En matière de santé, l'agglomération dispose d'atouts avec la Cité sanitaire et le maillage équilibré des services et établissements de santé sur le territoire, aussi le PADD affirme la place du pôle santé autour de la Cité sanitaire en permettant le développement de fonctions qui répondent aux besoins des habitants. En complément, le PADD appuie le développement d'une offre équilibrée sur l'ensemble du territoire, visant à répondre aux besoins quotidiens des habitants et à l'objectif défini dans le PADD de développement de la ville du quart d'heure et des modes actifs sur le territoire. La présence de services de santé, de commerces et de services au plus près de la demande est aussi un levier de réduction des déplacements.

Le territoire, comme explicité plus haut, bénéficie également d'une offre culturelle et de loisirs de dimension métropolitaine. Il s'agit pour le PADD de maintenir ce niveau d'offre, de le développer et le valoriser, en assurant notamment une meilleure accessibilité par les modes actifs, en permettant l'accueil de nouveaux équipements à proximité des centralités en cohérence avec l'armature urbaine du territoire et des enjeux déjà exprimés de la ville du quart d'heure, en aménageant les espaces publics pour en faire des lieux conviviaux et en développant le projet culturel du territoire.

# 3. DES MILIEUX NATURELS EXCEPTIONNELS ET ACTIFS

## 3.1. UN RÉSEAU ÉCOLOGIQUE FONCTIONNEL

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

Le territoire de la CARENE se caractérise par un environnement naturel exceptionnel reconnu à l'échelle nationale et internationale. On compte notamment le 2ème plus grand marais de France, l'un des quatre grands estuaires de France et 20 km de littoral. L'essentiel de ces espaces d'une qualité remarquable sont protégés au titre du Réseau Natura 2000 qui constitue une des protections réglementaires les plus fortes existantes. Elle compte aussi un site couvert par arrêté biotope (Marais de Liberge à Donges), une réserve naturelle régionale (le marais de Brière), dix-sept zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF de type 1, 2 et 3) et un site RAMSAR (Grande Brière Marais du bassin du Brivet). Ces protections couvrent aujourd'hui plus de la moitié du territoire de l'agglomération.

Le socle commun à l'ensemble de ces espaces est la présence de l'eau, avec 163 km de cours d'eau et deux bassins versants (Brière-Brivet et cours d'eau côtiers).

Les marais (de Brière et de l'estuaire de la Loire) couvrent une très grande partie du territoire et se déclinent en terres hautes et en terres basses. Ces dernières sont inondables et sont traditionnellement destinées aux pâtures et à l'exploitation des roselières, de la tourbe mais aussi à la chasse et à la pêche. Les terres hautes constituent le socle où s'est développée l'urbanisation et accueillent historiquement l'hivernage des troupeaux lors de la période des hautes eaux. En effet, les exploitations dont 80% des surfaces en Brière sont situées en terres basses, sont fortement dépendantes de ces terres non inondables. Elles permettent aux exploitants d'implanter leurs bâtiments d'élevage et de stockage de fourrage, d'assurer l'hivernage des animaux. C'est notamment le cas des buttes, îles et gagneries qui jouaient et jouent encore ce rôle pour certaines.

Les marais, historiquement exploités, sont des zones humides constituées de prairies permanentes et de roseaux et aménagées de longue date (douves, canaux…) pour permettre l'élevage bovin et équin en élevage extensif. L'activité agricole a donc façonné ces paysages de marais et sont un élément majeur pour leur entretien, la valorisation et le maintien de la biodiversité de ces espaces.

Or depuis quelques années, l'agriculture extensive connaît des difficultés, dues à plusieurs facteurs :

- crise économique de la filière,
- conditions de travail difficiles en Brière car tributaires des niveaux d'eau, soumis aux aléas climatiques ; chemins d'accès aux parcelles de marais difficiles et peu fonctionnels,
- menace des plantes invasives qui se développent de façon importante depuis cinq ans et qui pourraient encore se développer du fait de l'arrivée de nouvelles espèces invasives. En 2015, plus de 1 000 hectares de prairies sont recensées comme contaminées. Ces plantes invasives entraînent un appauvrissement floristique des milieux. Or, les agriculteurs sont dépendants de la ressource fourragère. Le risque est donc l'abandon de certains territoires de marais et vallées alluviales dont les conséquences seraient très néfastes du point de vue économique, social, paysager et environnemental (perte de la biodiversité).

Cette déprise est très visible sur la commune de la Chapelle-des-Marais mais pose également question sur les communes de Saint-Malo-de-Guersac et Saint-Joachim.

L'enjeu pour le PLUi est donc de préserver et de permettre la reconquête de la biodiversité en Brière en préservant les milieux écologiques majeurs, en luttant contre les espèces invasives et en maintenant les espaces agro-naturels ainsi que les éléments bocagers au sein des zones exploitées pour assurer un maillage écologique des espaces agricoles.

Le PLUi est aussi l'occasion pour le territoire de décliner localement la Trame Verte et Bleue. Largement évoquée plus haut, l'eau est l'élément majeur du territoire. À ce titre, la CARENE est occupée à 70% par des eaux douces, salées ou saumâtres. Les zones humides (marais, vasières, roselières, ripisylves, forêts alluviales, prairies humides...) jouent un rôle essentiel pour la qualité de l'eau, la lutte contre les inondations et le maintien de la biodiversité. Comme évoqué plus haut, elles sont menacées, notamment en Brière par les espèces invasives. D'autres sont également dégradées et présentent des services écosystémiques moins intéressants, du fait des espèces invasives, de la déprise agricole ou de la déconnexion avec leur système d'alimentation en eau.

L'étude de la trame verte et bleue a également mis en en avant, en plus des trames aquatiques et humides, (fleuves de la Loire, Brivet, cours d'eaux, canaux, rivières, ruisseaux…), une trame bocagère et ouverte. La première constitue une interface entre le milieu forestier, les zones humides et l'espace agricole et constitue le lien entre ces habitats. La seconde correspond aux prairies permanentes ou temporaires.

Enfin, deux autres trames, plus limitées sur le territoire, ont pu être identifiées. La trame boisée tout d'abord, est peu présente sur le territoire mais joue le rôle de support de déplacement pour les espèces. La mise en réseau des boisements avec les territoires bocagers est déterminante pour permettre la circulation des diverses espèces. La seconde est la trame littorale composée des plages de sable, côtes rocheuses, dunes… Elle présente de grands enjeux écologiques dans certains

secteurs, notamment du fait de la présence d'espèces protégées. Ces espaces sont soumis en revanche à la pression urbaine et anthropique.

Cette trame verte et bleue est soumise aux différentes pressions humaines : urbanisation, industrie, pollution… Aussi, les enjeux sont donc de préserver la fonctionnalité de cette trame verte et bleue en protégeant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Il convient également de mettre en œuvre les mesures assurant la qualité des milieux aquatiques, en cohérence avec le SDAGE Loire-Bretagne qui fixe comme objectif l'atteinte du bon état des masses d'eau d'ici 2027, notamment pour les eaux du Brivet, de la Grande Doue et de La Loire.

La trame verte et bleue dispose aussi d'une valeur paysagère, récréative et de qualité du cadre de vie pour les habitants et pratiquants du territoire. Le maintien des ouvertures paysagères au sein des franges urbaines et de vue sur le paysage environnant constituent à ce titre des enjeux.

Pour conclure, un des enjeux majeurs pour préserver les espaces naturels et agricoles, est de limiter la consommation de ces espaces, principalement pour les espaces les plus stratégiques.

### > …qui justifient les orientations du PADD

Le territoire bénéfice d'atouts exceptionnels en matière d'espace naturel tant au niveau de leur richesse écologique et paysagère que de leur potentiel récréatif, pédagogique et économique.

Le PADD affirme donc la préservation de la trame verte et bleue, notamment l'armature constituée par les différentes trames identifiées et les éléments éco-paysagers qui permettent d'assurer les continuités entre ces espaces, tant pour les espèces que pour leurs habitats.

Pour préserver ces continuités écologiques, le PADD porte son attention sur la restauration de continuités dans certains secteurs de vigilance par l'amélioration d'ouvrages existants ou en orientant les espèces en amont ou en aval de ces ouvrages obstacles.

Les continuités entre l'estuaire et le marais constituent à ce titre un enjeu spécifique du fait des enjeux environnementaux présents mais aussi des besoins de développements urbains et économiques. Aussi, le fleuve et l'estuaire doivent faire l'objet d'un projet de développement équilibré, partagé dans le cadre d'une gouvernance élargie réunissant l'ensemble des acteurs.

Plus spécifiquement, le PADD inscrit 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 et que le territoire souhaite porter. Un retrait le long des cours d'eau permet de créer une zone tampon qui va filtrer les eaux provenant des zones agricoles ou des zones urbaines et ainsi limiter les transferts de sédiments, de produits phytosanitaires et autres sources de pollution.

De même, afin de préserver la biodiversité et l'équilibre environnemental, le PADD interdit l'usage des espèces invasives et souhaite lutter contre leur installation et leur prolifération. Cela répond également à une des problématiques rencontrées par l'agriculture de marais, dont l'objectif de pérennité est porté par l'agglomération. Elle entend préserver l'équilibre fonctionnel entre terres hautes et terres basses en assurant leur vocation agricole.

Cette pérennisation garantit aussi l'entretien et la valorisation des espaces de marais, qui fondent l'identité paysagère de la Brière.

En outre, l'agriculture de marais doit permettre de répondre aux enjeux qualitatifs de maintien de la biodiversité et de qualité des masses d'eau. En tant qu'acteur et utilisateur du milieu, les exploitants sont les principaux leviers pour atteindre ces objectifs. L'agglomération souhaite donc accompagner la conversion de l'agriculture vers des modes de production plus respectueux de l'environnement et encourager notamment les initiatives en faveur de l'agriculture biologique.

La mise en valeur des qualités paysagères de la Brière et de l'ensemble des trames identifiées passe également par la mise en récit de ce paysage. Aussi le PADD affiche le maintien et la mise en valeur des coupures d'urbanisation, afin de le donner à voir. En outre, pour préserver les vues paysagères et le fonctionnement hydraulique et écologique du marais de Brière, le PADD souhaite contribuer à préserver ces lisières majeures, comme la zone de sensibilité développée dans la charte du Parc Naturel Régional de Brière.

Enfin, levier majeur de la préservation des espaces naturels et agricoles, l'agglomération entend limiter la consommation de ces espaces en concentrant le développement urbain dans les centralités existantes.

## 3.2. L'AGRICULTURE, UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE GARANTE DE LA QUALITÉ DES MILIEUX

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

L'agriculture constitue un acteur majeur de la qualité des milieux et participe au maintien des identités paysagères du territoire comme évoqué précédemment. C'est aussi et avant tout une activité économique importante du territoire, mais soumise à des fragilités depuis plusieurs années.

Aujourd'hui, 2 200 ha exploités ne sont pas pérennisés, car non situés en zones agricoles pérennes (6 000 ha de terres hautes et 8 700 ha de zones humides) à plus de 20 ans identifiées par le schéma de secteur de 2008 de la Carene ou dans le PEAN créé en 2013 par le Conseil général (conseil départemental depuis) qui protège 890 ha.

L'enjeu foncier se situe donc majoritairement sur ces terres pour lesquels les exploitants n'ont pas la possibilité de se projeter dans l'avenir et d'anticiper. Le PLUi en tant que document régissant le droit des sols est un outil pour répondre à cet enjeu.

Il s'agit d'offrir une meilleure visibilité aux exploitants, et notamment aux repreneurs pour maintenir la dynamique d'installation du territoire.

En effet, la dynamique de reprise est meilleure que celle des autres territoires. L'arrivée de jeunes a permis de maintenir la moyenne des chefs d'exploitation à 46 ans. Malgré tout, d'ici 2020 et dans les années qui suivront, un siège d'exploitation sur cinq sera concerné par un enjeu de reprise, du fait de l'âge des exploitants. Donner à la profession agricole une lisibilité pour la vocation des terres est donc primordial pour éclairer les stratégies d'investissement des professionnels.

L'activité agricole est aussi soumise à la pression urbaine. La proximité avec les espaces d'habitations, de commerces, de loisirs, d'activité (même si cela constitue un atout pour la commercialisation des produits), entraîne également des contraintes : circulation difficile pour les engins agricoles et troupeaux du fait de routes étroites et sinueuses, flux de voitures aux heures de débauche, aménagement de sécurisation en entrée de bourg peu compatibles avec l'utilisation de matériels agricoles… Ces problématiques sont particulièrement sensibles sur le foncier agricole à proximité du littoral, dans le marais insulaire et le bocage de marais.

De même, l'étalement urbain et le mitage de l'espace agricole entraînent de plus en plus de conflit d'usage entre l'habitat, les loisirs et l'activité agricole, notamment pour les épandages d'effluents mais aussi pour le bruit ou les odeurs.

Enfin, les contraintes du territoire, du fait de l'omniprésence de l'eau et donc de zones humides et inondables rendent encore plus indispensables les terres hautes dans le fonctionnement de l'activité agricole.

En conclusion, les enjeux sont :
- d'offrir une visibilité claire sur la vocation des terres agricoles dans le cadre du PLUi,
- garantir la fonctionnalité des exploitations,
- permettre le développement des exploitations.

**> …qui justifient les orientations du PADD**

Tout d'abord le PADD marque clairement le caractère économique de l'activité agricole, garante également de la qualité des milieux.

Ensuite pour répondre à l'enjeu d'offrir une lisibilité sur la vocation agricole des terres, le PADD encourage la réalisation de PEAN pour figer la vocation agricole des terres. Il acte également le maintien d'environ 15 000 ha de terres agricoles dont 5 800 ha de terres hautes en PEAN et en Espaces Agricoles Pérennes, en cohérence avec l'objectif affiché dans le SCoT de maintenir 80 000 ha d'espaces agricoles pérennes à l'échelle du territoire métropolitain. La vocation agricole de ces terres est affirmée à long terme pour les terres les plus stratégiques ayant une haute valeur agronomique. De plus pour répondre aux enjeux spécifiques des exploitations agricoles situées dans le marais de Brière, les gagneries ayant une fonction agricole ou un fort caractère patrimonial sont préservées. Le PADD indique clairement les communes ou secteurs concernés par cet objectif.

Pour les terres situées en continuité de l'enveloppe urbaine, la collectivité assure leur caractère productif à moyen terme, c'est-à-dire dans une perspective à 10 ans. Le PADD souhaite en outre garantir les fonctionnalités des exploitations. Les enjeux évoqués plus haut faisaient notamment apparaître les conflits d'usages entre l'activité agricole et les activités « urbaines » (loisirs, habitat). Aussi, le PADD entend maintenir voire rétablir dans la mesure du possible des conditions satisfaisantes de circulation et des accès aux parcelles agricoles pour les engins agricoles. Il s'agit par exemple de prendre en compte les spécificités de ces engins dans les aménagements de voiries en campagne, en entrée de ville… Cela se traduit également par limiter la fragmentation des exploitations par l'urbanisation, en limitant celle-ci à proximité des exploitations et en luttant contre le mitage.

Enfin, assurer la pérennité des exploitations agricoles passera par le développement et la modernisation des structures de production et de commercialisation. La construction de nouveaux sièges d'exploitation doit être à privilégier dans les espaces agricoles pérennes et à proximité de sièges existants. Enfin, en lien avec les évolutions économiques et sociétales, il convient de permettre aux exploitations de diversifier leur socle économique (filière bois énergie, accueil touristique et pédagogique), à condition que ces activités restent accessoire à l'économie de l'exploitation.

## 3.3. UNE GESTION ÉCONOME ET RESPONSABLE DE L'ESPACE

**> Des éléments de diagnostic et enjeux…**

Le diagnostic a révélé que près de 591,1 ha avaient été urbanisés entre 2004 et 2016, soit 49,3 ha/an au détriment des espaces agricoles, naturels et forestiers. De plus, 426,1 ha ont été mobilisés en intra urbanisation.

On peut donc observer une évolution des pratiques qui s'est enclenchée, puisque 42% des opérations sont donc réalisées au sein de l'enveloppe urbaine, soit pour des projets de densification par comblement de dents creuses, soit pour des opérations de renouvellement urbain ou de changement de vocation de certaines parcelles.

Le SCoT de la métropole Nantes/Saint-Nazaire a observé également cette tendance à l'échelle du pôle métropolitain, puisque sur la période étudiée

par le SCoT, soit 1999-2012, on retrouve cette même tendance à savoir 59% de la consommation réalisée en extension et 41% au sein de l'enveloppe urbaine.

De même, on observe aussi que l'optimisation du développement urbain, c'est-à-dire le nombre de logements construits pour 1 ha de consommé par l'urbanisation, est en évolution autant sur le territoire de la CARENE que sur l'ensemble du territoire métropolitain.

En s'appuyant sur les éléments de diagnostic rappelés ici succinctement, le SCoT a donc donné pour objectifs de :

- maîtriser le développement de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine des villages et des hameaux afin de privilégier le développement des centralités,
- d'infléchir la dynamique d'extensions de l'urbanisation en faisant le choix d'un objectif de réduction forte de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en dehors de l'enveloppe urbaine. Aussi, il fixe pour le territoire de la CARENE un objectif de réduction de 35%. De plus le DOO impose également que 59% de la consommation d'espace soit réalisée dans l'enveloppe urbaine.
- fixer un seuil de densité moyenne de 20 logements/ ha au sein des zones ouvertes à l'urbanisation et 40 logements/ha pour Saint-Nazaire.

**> …qui justifient les orientations du PADD**

Évoqué succinctement plus haut dans le cadre de la préservation des espaces naturels et agricoles, la gestion économe du foncier est explicitée ici.
En cohérence avec les orientations du DOO du SCoT, l'agglomération vise une réduction de 35% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. De même, dans un souci de rationnaliser l'usage du foncier mais aussi de répondre aux enjeux de la ville du quart, 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. Cette stratégie concerne les zones d'habitat mais aussi les zones d'activités économiques. Aussi, l'agglomération s'impose comme objectif de tendre vers 60% de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et donc 40% par effet de miroir en extension. Cet objectif est par ailleurs cohérent avec celui du DOO du SCoT.

Le maintien de capacité en extension urbaine doit notamment permettre de répondre aux dynamiques démographiques et aux besoins en matière de logements, qui ne peuvent pas être couverts en totalité dans le tissu urbain. Cette répartition de 40/60 doit permettre de privilégier le confortement de centralités, objectif majeur du PADD. Ces extensions devront en outre être localisées en continuité de l'enveloppe urbaine afin de conforter les secteurs déjà urbanisés et ainsi ne pas déséquilibrer l'armature urbaine du territoire et participer au confortement des centralités.

# 4. UNE DESTINATION TOURISTIQUE

## 4.1 - UNE OFFRE STRUCTURÉE ET LISIBLE

**> Des éléments de diagnostic et 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, à l'est l'agglomération nantaise et le Sud-Loire (Saint-Brévin, Pornic).

Toutefois, il dispose de nombreux atouts pour révéler cette destination touristique et peut jouer sur différents types de tourisme : balnéaire et littoral (Pornichet, Saint-Nazaire), de découverte et de nature (marais de Brière, chaumières, itinéraires cyclistes et vélos), de loisirs (golf, hippodrome, thalasso, casino…) et d'excursion (industriel, culturel, urbain, patrimonial).

L'affirmation de Saint-Nazaire comme destination touristique et la révélation des atouts de la Brière constituent des évolutions majeures pour l'essor du tourisme sur le territoire, qui dispose en outre de la reconnaissance de Pornichet au niveau national. Le littoral constitue à ce titre l'accroche touristique du territoire, permettant de révéler les autres atouts et centre d'intérêt du territoire.

En effet, au regard des dynamiques touristiques nationales, ces atouts peuvent répondre aux aspirations des Français. L'enquête «les Français et les vacances » conduite par l'observatoire de la vie quotidienne des Français en 2016 a montré que 55% d'entre eux privilégient la mer et 24% la campagne. À cela s'ajoute l'attrait de plus en plus important pour l'éco-tourisme ou tourisme vert et durable. Le territoire de la CARENE dispose donc, comme évoqué plus haut, des atouts pour répondre à ces demandes.

L'enjeu est de révéler et développer ces atouts qui ne sont aujourd'hui pas pleinement exploités et de se positionner par rapport aux territoires voisins, notamment en termes d'offres différenciées.

Enfin, l'enjeu est également économique car le développement touristique génère des emplois non délocalisables, avec un spectre assez large de niveau d'études.

### >…qui justifient les orientations du PADD

Pour répondre à cet enjeu, le PADD a pour objectif de structurer l'offre du territoire et de rendre lisible les atouts identifiés plus haut. La prise de compétence « tourisme » par la CARENE, qui intègre la gestion des grands équipements touristiques mais aussi des offices de tourisme, est un facteur important dans la mise en œuvre de cette stratégie.

Il convient tout d'abord de jouer les complémentarités avec les territoires voisins, et d'éviter les concurrences qui pourraient s'avérer contre-productives pour l'ensemble de la région.

La CARENE entend ainsi confirmer et valoriser le tourisme balnéaire et littoral de Pornichet et Saint-Nazaire en s'appuyant sur la présence du front de mer et des vingt plages, en densifiant l'offre d'animation, de restauration et de services à l'instar des aménagements récents place du Commando, ou encore en développant les activités à forte valeur ajoutée et créatrices d'emplois (thalasso, activités nautiques). Cela concourt à renforcer le dynamisme de ce secteur économique, vecteur de développement et de diversification économique pour le territoire.

Ce développement touristique passe également par l'affirmation et la révélation du tourisme vert en Brière, activité peu développée et peu mise en avant jusqu'aujourd'hui, mais qui peut et doit bénéficier de l'attractivité du littoral et des flux qu'il génère. Or, la présence du 2ème plus grand marais de France constitue un atout indéniable pour le territoire qu'il convient de mettre en lumière en permettant sa découverte, en valorisant son patrimoine bâti, le tout en respectant les usages et la culture locale (tourisme maîtrisé).

L'histoire du territoire constitue aussi un enjeu de promotion vis-à-vis des touristes, que ce soit à travers le patrimoine culturel, urbain et patrimonial, hérité par exemple de la reconstruction ou du patrimoine industriel, marqueur identitaire et historique, qu'il est possible de découvrir. Le PADD pose l'ambition de promouvoir et d'accompagner le développement de ces tourismes en ouvrant les espaces au public de façon encadrée, en valorisant le patrimoine… pour le faire connaître et renforcer l'attractivité du territoire.
D'une manière plus effective et opérationnelle, il s'agit de valoriser les différents sites touristiques existants ou futurs présents sur le territoire et de les installer dans des parcours touristiques qui les révèlent.

La démarche d'activation de la façade littorale, en cours de réalisation, permettra notamment de mettre en valeur la destination touristique de la façade métropolitaine sur différents sites. Il s'agit aussi de renforcer la dimension maritime du territoire en affirmant les mobilités maritimes (ferrys, croisières, navettes vers les îles…). Le développement du territoire en tant que destination maritime passe également par la montée en puissance de l'accueil de croisiéristes, ce qui a des retombées économiques intéressantes pour le territoire (dépenses et achats, découverte des sites touristiques) et d'image car cela concourt à faire reconnaître davantage le territoire à l'international.
Le deuxième segment de développement de l'économie maritime est celui de la plaisance. Le PADD souhaite conforter l'offre du territoire, notamment en anticipant la création d'un bassin à Saint-Nazaire et le développement des ports de Pornichet. L'objectif est de devenir le 3ème port de plaisance de la façade Atlantique.
Ensuite, la révélation de la Brière comme territoire touristique peut s'appuyer sur la valorisation de sites emblématiques comme le port de Rozé qui constitue la porte d'entrée du Marais ou l'île Fédrun. Les autres ports de Brière constituent également des sites à développer, notamment en termes de visibilité, car ils constituent les lieux privilégiés d'accès aux marais, et de découverte de ce patrimoine naturel et patrimonial exceptionnel.

Cette montée en puissance souhaitée de la dimension touristique nécessite également l'augmentation des capacités d'accueil du territoire et donc des possibilités d'hébergements accessibles à tous, notamment les hébergements de plein air, en lien avec la demande croissante (balnéaire, cyclotouristes qui utilisent en majorité ce type d'hébergements…). Il conviendra d'anticiper l'émergence de projets touristiques et de loisirs novateurs qui répondent aux aspirations des visiteurs, en complémentarité avec l'offre existante mais aussi en prenant en compte l'impact sur les milieux naturels et les risques. En effet, il s'agit de garantir un tourisme responsable et durable qui considère les besoins de l'environnement et les résidents.

## 4.2 - DES IDENTITÉS QUI SE RÉVÈLENT AUX TOURISTES ET AUX HABITANTS

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

Le territoire de la CARENE est constitué de repères majeurs dans le paysage qui constituent des repères dans le lointain. Ils sont hérités de l'histoire et donnent à voir les spécificités territoriales, notamment leur dimension XXL (base sous-marine, portique STX, pont de Saint-Nazaire, forges de Trignac, raffineries de Donges…). L'enjeu est de conserver les repères identitaires du territoire et de les mettre en valeur dans le paysage.

Le diagnostic a également fait émerger différentes entités paysagères, dix au total qui fondent les identités territoriales du territoire. De nombreuses vues remarquables donnent à voir ces paysages emblématiques, notamment depuis les grands axes

de circulation et parfois dans des tissus urbanisés, ou à partir des sentiers et itinéraires de découverte.

La frange Sud du parc de Brière constitue à ce titre un enjeu spécifique de qualification. En effet, elle compose la limite entre le marais indivis, le paysage bocager et le front urbain construit qui coupe visuellement le marais et l'estuaire. Elle est en outre traversée par la D123 et comprend les principales portes d'entrée dans l'agglomération. La qualification de cette frange (aménagement de délaissés routiers surdimensionnés, maintien et qualification de fenêtre paysagère, qualification et aménagement paysager des zones d'activités en bordure de marais, mise en lecture de la présence de l'eau et du marais) répond à des enjeux d'amélioration de l'image de l'agglomération et de valorisation de son identité.

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. Ces vues donnent notamment à voir aux habitants et aux touristes les qualités naturelles du territoire, personnes qui seront les plus à même de les protéger en retour. Cette double dimension est une garantie de préservation de ces identités.
En matière de mobilité, l'enquête tourisme réalisée en 2017 par l'ADDRN sur le littoral de Loire-Atlantique, dans le cadre de son programme partenarial, avait permis de mettre en avant les pratiques sur territoire. Elle avait notamment mis en exergue la pratique de trois activités phares, à savoir la marche, le vélo et la contemplation des paysages. Cela traduit ainsi les notions de plaisir, de convivialité, de « prendre son temps » recherchées par les touristes qui séjournent sur le territoire.

L'enjeu est donc de répondre à ces aspirations et à ces modes de pratique du territoire.
Aujourd'hui le territoire est traversé par de nombreux itinéraires touristiques, d'échelle européenne (EuroVélo 1 et EuroVélo 6), nationale (Vélodyssée, Vélocéan) ou locale (Loire à Vélo). D'autres itinéraires sont en projet comme le tour de Brière et le développement d'un aménagement cyclable le long du Brivet, qui permettront aussi de révéler cet espace rétro littoral qu'est la Brière.

Les continuités à grande échelle doivent être renforcées, notamment vers le Sud-Loire. En effet, le franchissement de l'estuaire à vélo est un enjeu pour les continuités Sud-Nord Loire. La traversée du pont de Saint-Nazaire est difficile du fait du trafic important (35 000 véhicules/jour en été), des bandes cyclables étroites et du vent (interdiction de traverser en vélo lorsque le vent est supérieur à 80 km/h). Des navettes gratuites sont malgré tout mises en place en été depuis 2017 (ponctuellement en mai et de mi-juin à début septembre) par le département pour répondre à cette problématique.
Le développement de ces modes de déplacement permettra d'accueillir plus de cyclotouristes, avec des répercussions positives sur l'économie locale. En effet, l'analyse de la fréquentation et de l'impact économique de la Loire à Vélo réalisée en 2015 par l'Agence régionale Pays de la Loire et le Comité Régional Tourisme Centre Val de Loire a montré que le cyclotouriste dépense en moyenne 80 €/jour. À noter également que la fréquentation de cet itinéraire est en augmentation constante depuis 2010 (+23% en cinq ans).

Cette même étude indique que 26% des touristes empruntant l'itinéraire de la Loire à vélo en Pays de la Loire sont des étrangers. Ils peuvent ainsi constituer des ambassadeurs du territoire à l'étranger et concourir à sa reconnaissance.

Le développement des itinéraires de randonnée pédestre et cycliste répondent donc à des enjeux économiques et d'image mais également au développement de la mobilité douce.

### >…qui justifient les orientations du PADD

Le développement touristique du territoire peut s'appuyer sur la pratique de la randonnée pédestre et cycliste.

Aussi, la structuration des itinéraires de loisirs est un objectif du PADD, notamment le développement des liaisons avec les autres territoires, en s'appuyant et en raccrochant des itinéraires existants ou en développant de nouveaux itinéraires, en conformité avec le schéma directeur des itinéraires vélo structurants de l'agglomération. Ce développement permettra aussi de développer les mobilités douces sur le territoire, axe majeur du PDU et du PLUi.

De plus, afin de répondre aux enjeux de mise en valeur des qualités paysagères du territoire, le PADD a pour objectif de préserver et mettre en valeur les repères marquants dans le paysage ainsi que les ouvertures paysagères sur les ensembles emblématiques, comme le marais, l'estuaire. Cela participe à la mise en scène du territoire mais également à sa préservation, par la prise de conscience de ses qualités par les habitants et les touristes.

Enfin, en cohérence avec les enjeux du Parc Naturel Régional de Brière sur la frange Sud du parc et afin de valoriser l'identité du territoire, la collectivité souhaite prendre part à la qualification de cette frange, qui constitue en outre une des entrées principales de l'agglomération.

Vue aérienne, Brière et Estuaire

# B ) LE DÉFI DE L'ATTRACTIVITÉ ET DU CADRE DE VIE

## 1. TERRITOIRE À TRÈS HAUTE VALEUR PATRIMONIALE SOUMIS À DES RISQUES

### 1.1. DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES VÉCUS

**> Des éléments de diagnostic et enjeux…**

Les documents supra-communaux que sont le SCoT et la charte du Parc Naturel Régional de Brière ont identifié à leur échelle les composantes paysagères du territoire. Le PLUi s'est attaché à traduire plus finement les entités paysagères sur la CARENE.

Sur la base des « directives paysagères » de ces documents supra-communaux, une grille d'analyse de la charpente paysagère a été mise en œuvre en vue de fournir des éléments de diagnostics précis qui ont alimenté les enjeux et objectifs du PADD et les traductions réglementaires dans le zonage et les OAP. La première étape de ce travail a consisté à :

- synthétiser les éléments de « paysages réglementaires» des documents supra-communaux (SCoT 2, Schéma de Secteur, Atlas des paysages 44, Schéma directeur paysager de Saint-Nazaire, Charte PNRB, Loi littoral…),
- rencontrer le Parc Naturel Régional de Brière pour collecter des données sur le paysage et partager les premiers éléments d'analyse,
- rédiger la grille d'analyse en cohérence avec le travail d'analyse de la forme urbaine et du travail sur les grands paysages de l'État Initial de l'Environnement et effectuer des relevés de terrain (identification des franges urbaines, entrées de villes, vues remarquables…),
- confronter l'analyse sensible sur site avec les zonages réglementaires existants,
- synthétiser les premiers éléments d'enjeux (schéma de principe des zones d'influence).

Une seconde phase a porté sur la présentation aux élus des premiers éléments afin de mettre en relation les visites de terrain réalisées (notamment un vol en hélicoptère) avec les élus dans le cadre de la démarche de co-construction du PADD et les analyses paysagères réalisées techniquement. L'enjeu était d'engager une démarche de co-production des objectifs paysagers et de compléter avec eux les éléments ponctuels de la charpente paysagère.

L'étape 3 a permis ensuite de réaliser le diagnostic de la charpente paysagère composé d'un diagnostic illustré et commenté, qui a permis de révéler dix unités paysagères.

Ce travail a permis de faire prendre conscience aux élus et acteurs du territoire de la richesse paysagère, liée notamment à la présence de l'eau, et de l'identité forte de chaque unité paysagère qui est support d'un cadre de vie particulier.

L'enjeu est donc de préserver cette mosaïque paysagère mais également de la mettre en lumière et de la révéler aux « pratiquants » du territoire : habitants, touristes, excursionnistes…

Cette analyse paysagère du territoire met également en avant une diversité des paysages et du patrimoine urbain. En effet, le patrimoine urbain est riche en termes de typologies et d'écritures architecturales. On retrouve de forts particularismes sur le territoire : briéron, industriel, balnéaire, reconstruction. La collectivité a pu s'appuyer sur un certains nombre d'études qui ont fait ressortir ces spécificités architecturales et patrimoniales : études communes, étude du CAUE sur le patrimoine, inventaire chaumière du PNRB, études AVAP de Saint Nazaire (en cours). Cette richesse fonde la qualité du cadre de vie et est le support d'identités spatiales, qui dépassent parfois le territoire de la CARENE.
Le maintien de ces identités et particularismes constitue un enjeu fort pour le territoire, notamment contre l'uniformisation des paysages naturels et urbains.
Toutefois, cette préservation nécessite des possibilités d'évolution afin de ne pas figer le développement du territoire. Il devra s'appuyer et respecter ces identités et ce cadre de vie. Le territoire devra pour cela s'appuyer sur ses capacités d'adaptation et d'innovation.

### > …qui justifient les orientations du PADD

La préservation de ces paysages et patrimoines vécus par la population passe notamment par la prise en considération des caractéristiques de chaque unité paysagère dans les différents projets d'aménagement. Il s'agit notamment d'inscrire ces projets dans les formes urbaines spécifiques de telle ou telle entité, dans les composantes paysagères existantes en s'appuyant sur les palettes végétales de l'entité paysagère de référence… Il s'agit d'une manière générale d'assurer l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles opérations, en cohérence avec les caractéristiques identifiées pour chaque entité. Ces opérations doivent assurer la pérennité et la continuité dans le temps de ces entités, tout en permettant des innovations.

Le travail de diagnostic a permis de révéler dix entités paysagères distinctes sur le territoire et de faire prendre conscience de la richesse des différentes identités qui se mêlent et cohabitent. Le PADD souhaite qu'elles soient également révélées au grand public. En lien avec les orientations en matière de tourisme évoquées plus haut, le PADD affirme à nouveau la nécessité de préserver et valoriser les vues emblématiques sur ces paysages pour donner à voir ces espaces et les verticalités repères, notamment depuis les espaces et axes de transport.
Cette révélation doit aussi pouvoir s'appuyer sur des lieux emblématiques qui racontent et témoignent de cette diversité. Aussi, la collectivité souhaite faire connaître au moins un site emblématique par entité paysagère. Les projets de valorisation des ports de Méan et de Rozé témoignent et sont des exemples de cette volonté du territoire.

Le patrimoine urbain et architectural du territoire est divers mais aussi méconnu. La prise de conscience de cette diversité, qui constitue un atout en termes de cadre de vie mais aussi de tourisme, est récente.

Le PADD souhaite donc que le PLUi soit un outil au service de la mise en valeur des qualités et des spécificités architecturales et patrimoniales. Une étude a notamment été confiée au CAUE dans le cadre de l'élaboration du PLUi pour identifier clairement les enjeux patrimoniaux sur le bâti, en complément des études déjà réalisées ou en cours sur le territoire. À ce titre, le PLUi prendra en compte les protections issues de l'AVAP de Pornichet et veillera à anticiper, dans la mesure du possible, le projet d'AVAP sur Saint-Nazaire.

De même, le PADD affirme la sauvegarde des patrimoines balnéaire et briéron qui constituent une spécificité forte du territoire.

Une attention particulière est aussi attachée au patrimoine de guerres et du 20ème siècle qui sont des marqueurs identitaires majeurs du territoire, notamment à Donges et Saint-Nazaire. La préservation de ces patrimoines devra cependant permettre des évolutions, en cohérence avec les objectifs nationaux et locaux (élaboration du PCAET en cours) pour la rénovation du bâti.
D'une manière générale, la volonté de mettre en valeur le patrimoine bâti nécessite de permettre leur évolution dans le respect de leur caractère patrimonial.

Enfin, de façon plus spécifique, il convient de préserver les qualités urbaines des centralités, qui connaissent une déprise depuis quelques années. Le PADD affirme la nécessité d'apporter un renouveau et un dynamisme à ces centralités, notamment en permettant de nouvelles opérations, inspirées et en harmonie avec les tissus et l'architecture existante. De même, dans un contexte de renouvellement urbain et de réhabilitation du bâti existant, le PADD souhaite permettre l'évolution de ces tissus et bâtis des centralités, en tenant compte de leurs caractéristiques patrimoniales. L'objectif est de permettre l'amélioration de l'efficacité énergétique, thermique et phonique des bâtiments pour les rendre plus attractifs vis-à-vis de la demande sociétale en matière de logements.

Le renouveau des centralités doit aussi s'appuyer sur une mixité fonctionnelle, que le PLUi doit porter dans ces secteurs, afin qu'ils répondent, encore une fois, aux besoins quotidiens des habitants. Cette orientation répond aussi à la volonté de promouvoir la ville du quart d'heure en diminuant les distances entre logements, commerces et équipements. Il s'agit, en outre, de développer des espaces publics de qualité qui doivent constituer des lieux de vie et de socialisation à part entière, participant au dynamisme et à l'attractivité des centralités. Ces espace publics doivent être conçus en harmonie avec le paysage urbain afin qu'ils renforcent les qualités architecturales et urbaines existantes.

## 1.2 - UNE CULTURE DU RISQUE

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

L'histoire du territoire nazairien est liée à la présence

de l'eau et au développement de l'industrie tout au long du 20ème siècle. Comme évoqué plus haut, cette histoire et cette empreinte de l'homme ont fondé des identités paysagères, dont certaines sont vecteurs de risques pour la population. Risques naturels tout d'abord liés à la présence de l'eau notamment (inondation, érosion du trait de côte) mais également technologiques (site SEVESO, densité d'établissements industriels sur le territoire).
Le PCAET en cours d'élaboration traite précisément de la vulnérabilité au changement et l'adaptation aux différents risques. Le diagnostic a pu mettre en évidence les enjeux pour le territoire pour les années à venir.
En terme de risque naturel, le territoire de la CARENE est surtout concerné par le risque inondation et submersion marine. Le territoire fait ainsi l'objet d'un Plan Prévention Risques Littoraux sur les communes de Pornichet et Saint-Nazaire uniquement, d'un atlas des zones inondables de l'estuaire de la Loire et d'un atlas des zones inondables de la Brière.

Les deux-tiers du territoire de la CARENE sont occupés par des zones basses qui sont le support du réseau hydrographique sous forme de marais, prairies humides et de polders agricoles et industriels. L'aléa inondation par crue des cours d'eau en Brière est caractérisé par un mouvement lent avec des risques humains limités, mais des décrues lentes. Les espaces urbanisés se situent principalement aux marges des îles de Brière et à l'interface Brière-estuaire du Brivet.
Concernant le phénomène de submersion marine, l'estuaire de la Loire est concerné et soumis à la fois aux phénomènes de crue de la Loire et de forte marée. Les enjeux sur ces secteurs sont nombreux : équipements portuaires et industriels, habitations, commerces.

Le territoire est également concerné par l'érosion du trait de côte, notamment à Saint-Nazaire et Pornichet qui figurent au PPRL et caractérisés par un aléa fort d'érosion. Les communes de Montoir-de-Bretagne et Donges ne figurent pas dans l'emprise des études prescrites par le PPRL. Les impacts du processus d'érosion diffèrent cependant selon la nature du trait de côte (disparition de massifs dunaires, dégradation du paysage, disparition de plages sableuses, risques d'éboulements de falaises…). Par exemple, plus de la moitié du linéaire du sentier côtier se situe dans la zone à risque d'érosion du PPRL.
L'enjeu du territoire est donc d'anticiper les effets de ces aléas et d'engager une adaptation du territoire à ces changements et à ces risques, afin d'atténuer la vulnérabilité du territoire. Il s'agit notamment de réduire les incidences et de veiller à la sécurisation des personnes et des biens.
La remontée des nappes est un autre facteur pouvant générer des inondations. Cependant le manque de données précises constitue un écueil pour établir aujourd'hui une cartographie précise du risque. Les conséquences de cet aléa concernent majoritairement l'inondation de sous-sols ou garages semi enterrés, voire la fissuration de constructions. Les ouvrages techniques comme les canalisations peuvent également subir des dommages.

En outre, le territoire compte d'importantes surfaces argileuses susceptibles au retrait gonflement, qui repré-sentent environ les deux-tiers de la superficie du territoire. Les communes les plus concernées sont Donges, La Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne et Trignac, où 30% de leur surface urbanisée sont en zones de susceptibilité moyenne. Donges est la seule commune qui compte des secteurs à susceptibilité forte. Il s'agit donc sur ces secteurs de sensibiliser la population et d'anticiper le risque pour les futures constructions.

Enfin, l'empreinte historique de l'industrie sur le territoire génère des risques technologiques. Le territoire compte notamment cinquante-neuf installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation (ICPE), mais aussi huit sites SEVESO et deux plans de prévention des risques technologiques et un en cours d'élaboration (Parc B à Donges). Ces installations sont en majorité concentrées sur les communes de Donges, Montoir-de-Bretagne et Saint-Nazaire. Cette histoire industrielle a également des répercussions sur la pollution des sols puisque sur plusieurs sites, des pollutions sont avérées (métaux lourds, hydrocarbures…).
Cinq communes sont également concernées par le risque transports de matières dangereuses : Donges, Trignac, Montoir-de-Bretagne, Saint-Nazaire, Pornichet, car traversées par les principales infrastructures de transport du territoire : routier et ferroviaire mais aussi canalisations de transports énergétiques.

### > …qui justifient les orientations du PADD

Au regard des enjeux majeurs du territoire liés aux risques et au changement climatique, le PADD définit un certain nombre de mesures qui visent à faire émerger une culture du risque sur le territoire.
L'objectif majeur est de limiter l'exposition aux risques des personnes et des biens en intégrant l'ensemble des risques et aléas dans les stratégies de développement menées sur le territoire.
Il s'agit de maîtriser l'urbanisation, notamment l'habitat à proximité des zones à risques (établissements SEVESO, sites pollués, zones à proximité d'infrastructures de transport de matières dangereuses…). Le projet de contournement ferroviaire de la raffinerie de Donges, soutenu par la CARENE, est un exemple de cette logique de sécurisation des personnes exposées aux risques.

En matière d'inondation, le PADD a pour objectif de limiter les incidences directes et indirectes des aménagements sur la régulation hydraulique. Il s'agit notamment de préserver le chemin naturel de l'eau en ménageant des noues, fossés ou marres et en adaptant les projets à ces enjeux de régulation naturelle. Au même titre, les chettes dans le marais de Brière constituent un élément important de gestion traditionnelle des eaux pluviales en leur permettant de ruisseler vers les marais. Elles sont situées sur les levées entre la route de ceinture et la curée. Les graveaux jouent également un rôle dans ce processus de régulation. Le PADD affirme donc la nécessité de leur protection.

Enfin, en cohérence avec le SDAGE Loire-Bretagne, le PADD a pour objectif de contribuer à améliorer la qualité des masses d'eau des bassins versants à fort enjeu de qualité.

# 2. TERRITOIRE DES PROXIMITÉS

## 2.1 - VIVRE À 15 MINUTES DES CENTRALITÉS

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

Le territoire de vie des habitants ne se limite pas à l'agglomération, mais dépasse largement ses limites administratives. En effet, l'Agglomération de Saint-Nazaire se situe au sein d'un système territorial polycentrique, qui s'appuie sur un archipel de petites villes. Aussi, quelle que soit la commune de résidence, les gares, services, grands commerces… sont accessibles en 15 minutes en tout point du territoire.

Le diagnostic du PLUi a également mis en avant l'organisation urbaine singulière du territoire, dictée par les composantes naturelles et la présence de l'eau. On ne retrouve pas le modèle concentrique traditionnel, mais une organisation en corridor ponctuée de polarités urbaines, comme indiqué plus haut.

L'enjeu est donc d'offrir des solutions de mobilité adaptées à cette urbanisation "diffuse" et d'assurer l'accessibilité multimodale au sud de l'agglomération, « ville dense », où se situent les grandes fonctions : zones d'activité, gare, centres-villes, grandes zones commerciales, loisirs…
Il convient également de garantir ce « territoire du quart d'heure » autrement qu'en voiture. Pour cela, il s'agira de localiser les secteurs de développement urbain (habitat, services, équipements…) à proximité des centralités, d'y associer une offre multimodale adaptée, et de favoriser la densification et le renouvellement urbain.

En parallèle, le territoire connaît une réelle attractivité comme en témoigne l'évolution démographique positive depuis 2008, avec une croissance de 1%/an en moyenne. Cet apport de population a entraîné en parallèle un étalement de l'urbanisation, même si depuis 2009, la tendance à la rationalisation du foncier évolue. Malgré tout, le poids démographique de la ville-centre de Saint-Nazaire diminue, notamment au profit des communes situées au pourtour de l'agglomération qui ont vu en proportion leur population augmenter (ex : x4 à Saint-André-des-Eaux, x2 à Besné).

Cette organisation territoriale urbaine et l'attractivité du territoire induisent des habitudes de déplacement des habitants qui favorisent la voiture, faute d'alternatives performantes, ainsi qu'un allongement des distances du fait de la diffusion de l'urbanisation, y compris dans la campagne habitée.

Aussi, le taux de mobilité des habitants de la CARENE a augmenté, passant de 3,75 déplacements/jour en 1995 à 3,89 en 2015. Par ailleurs corrélé à la hausse de la population de l'agglomération, le nombre total de déplacements quotidiens des résidents de la CARENE a augmenté de 24% entre 1996 et 2015, passant de 377 196 à 466 734 (toutefois 88% de ces déplacements restent à l'intérieur de la CARENE).

La voiture représente  le mode de déplacement le plus utilisé y compris pour les courtes distances, comme démontré dans le diagnostic.

Le deuxième mode de déplacement le plus utilisé est la marche et concerne environ 20%. L'utilisation des transports en commun et du vélo est très largement sous-utilisé, représentant respectivement 6% et 2,5% des déplacements. La part modale des transports collectifs a augmenté d'un point depuis 1996 alors que le vélo a diminué de 1,5 point sur la même période. Cette baisse observée, et ce, malgré le développement des aménagements cyclables et des services associés, peuvent en partie s'expliquer par le manque d'ergonomie de certaines réalisations qui peuvent nuire à la sécurité et au confort des usagers.

L'essor du trafic motorisé explicité plus haut constitue aussi une raison, les cyclistes pouvant se sentir moins en sécurité. De même, le développement des services et aménagements vélo se sont majoritairement opérés sur les communes littorales, et assez peu sur les autres communes.

L'enjeu majeur est de maîtriser la croissance automobile, qui constitue un enjeu fonctionnel et environnemental pour le territoire.

Cet enjeu majeur en appelle aussi plusieurs à savoir :
- rechercher une cohérence entre l'urbanisme, l'habitat, le développement économique et l'offre de mobilité,
- développer des pratiques intermodales avec l'organisation du rabattement de tous les modes doux vers les transports collectifs,
- faire du co-voiturage un mode à part entière,
- maintenir et affirmer la marche et le vélo sur le territoire en leur donnant la priorité dans les centralités et dans les pôles générateurs de flux. Aussi l'aménagement des espaces publics dans les centralités doit intégrer l'apaisement de la voirie, afin de rendre sûres et agréables ces pratiques,
- développer plus particulièrement la pratique du vélo, en assurant la sécurisation, l'entretien et le confort d'usage des itinéraires vélos (gestion de la cohabitation avec les modes motorisés sur certains axes denses).

Cette habitude bien ancrée, qu'est l'utilisation majoritaire de la voiture, est également la résultante d'infrastructures routières efficaces. En effet, le réseau routier est peu congestionné aujourd'hui et l'accessibilité aux grands pôles d'emplois, de services et de commerces est aisée, notamment vers le centre-ville de Saint-Nazaire, ce qui peut aussi constituer un atout pour le cœur marchand. Toutefois, même si les infrastructures sont efficaces, elles sont également peu nombreuses et leurs capacités de développement sont très contraintes, notamment du fait de la présence des zones humides. Or, aux heures de pointe, certains nœuds routiers commencent à présenter des ralentissements et le développement démographique attendu pourrait amplifier ces problématiques, qu'il convient d'anticiper. De plus ces infrastructures peuvent constituer des

limites au partage de la voirie sur certains axes, du fait qu'elles supportent un trafic local et de transit important.
D'une manière générale, les infrastructures routières sont effectivement très présentes dans le tissu urbain et peu hiérarchisées, ce qui nuit à l'intimité résidentielle et à la lisibilité générale de l'armature urbaine.

L'enjeu est donc de maintenir de bonnes conditions d'accès routier aux grands pôles générateurs de trafic, tout en travaillant sur une meilleure hiérarchisation et lisibilité du réseau viaire, mais aussi des portes d'entrée et des effets de seuil (entrées de bourgs, entrées de villes).
Mais il convient également d'apaiser la vitesse dans les centralités et quartiers (notamment dans les nouvelles opérations), à travers des aménagements qui privilégient des circulations apaisées et sécurisées, qui favorisent et donnent envie d'utiliser des modes actifs.

Cette articulation entre la stratégie de l'urbanisme et de la mobilité doit par ailleurs contribuer à rationaliser la consommation d'espace à plusieurs niveaux : par la densification, la réduction de l'emprise de la voiture,…

À noter qu'une partie de la réponse à l'enjeu de gestion des portes d'entrée de ville est traitée par l'objectif du PADD exprimé plus haut, de poursuivre l'aménagement de l'entrée Nord de Saint-Nazaire qui constitue un nœud modal majeur sur l'agglomération.

Enfin, la réduction du poids de la voiture constitue aussi un enjeu pour les habitants en termes de précarité énergétique et financière, en lien également avec les objectifs du PCAET. L'allongement des distances rend plus onéreuse l'utilisation de la voiture, notamment du fait du coût du carburant dont la maîtrise du prix n'est pas assurée. Il s'agit aussi d'anticiper la raréfaction des ressources fossiles. Le choix de résider dans les communes du pourtour de l'agglomération est souvent dû au coût du foncier et/ou de l'immobilier, alors que le coût du transport est rarement pris en compte.

### > …qui justifient les orientations du PADD

Suite aux enjeux exprimés plus haut, 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. L'utilisation massive de la voiture, y compris sur de courtes distances, interpelle la nécessité de valoriser encore davantage cette notion de ville de proximité ou ville du quart d'heure.

Afin de répondre à cet objectif, le PADD affirme dans un premier temps la volonté de redonner du confort et de la visibilité aux modes actifs (marche, vélo), en aménageant les espaces publics, en partageant de façon plus lisible et sécurisée la voirie. Cela répond notamment aux constats et enjeux exprimés ci-dessus au sujet du développement des modes actifs qui nécessite des actions précises en matière d'aménagement d'espaces publics et de voiries. De même, la volonté exprimée par le PADD d'offrir des ambiances urbaines apaisées et de qualité, d'assurer des itinéraires jalonnés, aménagés en cohérence avec l'usage de la voirie, participeront au développement des modes actifs et à l'affirmation de la ville des courtes distances.

Le développement de la ville du quart d'heure passe nécessairement par la rationalisation de la voiture, portée par :

- un développement urbain futur situé en majorité à proximité des centralités pour favoriser l'usage de modes actifs pour les usages du quotidien,
- 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,
- le développement de l'intermodalité, notamment dans les gares et haltes ferroviaires où doivent être développés le stationnement vélo sécurisé, la desserte en transports collectifs… afin d'offrir un « bouquet mobilité » lisible, efficace et confortable.

Le PLUi, en plus de favoriser les alternatives à la voiture individuelle, entend agir en faveur de l'implantation d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, qui constituent un enjeu de la transition énergétique. Le PLUi intègrera les besoins futurs liés à ce type de dispositif dans l'espace de stationnement privé.

L'attractivité des centralités et leur accessibilité constituent un enjeu majeur du PLUi ; à ce titre, le PADD souhaite optimiser le stationnement, afin qu'il ne constitue pas un frein à l'accès des différentes centralités. Il s'agit également d'assurer la cohérence entre les tissus urbains et les possibilités de stationnement en anticipant les besoins dans les opérations de renouvellement urbain. Il convient aussi de prendre en compte les alternatives à la voiture individuelle dans ces opérations afin d'accompagner le changement des pratiques de mobilité. Ces espaces doivent aussi participer à la qualité urbaine.

Le PADD affirme également la volonté de favoriser la mixité fonctionnelle dans les tissus urbanisés (services, petit artisanat, commerce, équipements), qui participe à maintenir et renforcer la vitalité des centralités, notamment sur le plan économique. Cette orientation permet de conforter davantage la volonté de valoriser et favoriser la ville des courtes distances en maintenant à proximité et au sein des zones habitées, les éléments nécessaires à la vie quotidienne des habitants, ainsi accessibles par des modes actifs (courtes distances).

La collectivité souhaite se donner les moyens d'y parvenir en répondant aux besoins de ces activités, notamment la nécessité de connexion au réseau très haut débit et à la couverture réseau mobile, en s'assurant cependant de l'insertion urbaine des antennes.

## 2.2 - UNE AGRICULTURE DE PROXIMITÉ

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

L'agriculture de proximité est un des leviers pour développer la ville des courtes distances.

L'économie agricole du territoire est aujourd'hui globalement tournée vers une agriculture extensive et est soumise à la pression de l'urbanisation, de l'industrie et des activités de loisirs. Les équilibres fonciers sont donc extrêmement fragiles. De plus, les types de production sont peu diversifiés ; l'élevage bovin représente trois exploitants sur quatre.

Toutefois, un changement de paradigme est en cours. En effet, aujourd'hui un tiers des exploitants vend ses productions en limitant les intermédiaires, voire en vente directe. Le développement des circuits de proximité constitue un levier important pour pérenniser l'activité agricole et favorise la ville de la proximité en rapprochant les lieux de production et de commerce des lieux de consommation (ex : SOCALI), réduisant les distances de déplacements. Cela répond également à une demande de la population nazairienne, qui historiquement s'approvisionne en produits fermiers de proximité sur les marchés hebdomadaires des bourgs et récemment dans des magasins de producteurs.

L'agriculture périurbaine est un secteur encore dynamique malgré la concurrence de l'habitat et des loisirs. Le bon potentiel des sols permet à de solides blocs fonciers de se maintenir. L'enjeu est donc de pérenniser ces secteurs et de conforter ce dynamisme.

De même, depuis quelques années, on peut observer un essor des productions de qualité sur le territoire. Le développement de la « Marque Parc » pour les productions de Brière et la proportion d'exploitations pratiquant le bio est plus élevée en moyenne sur le territoire que sur le département, témoignant de cet essor.

### > …qui justifient les orientations du PADD

Le PADD souhaite conforter et appuyer le développement de l'agriculture de proximité qui revêt plusieurs enjeux, de pérennisation des activités agricoles, de réponse à une demande de plus en plus prégnante de la population et de développement de la ville de proximité.
Le PADD affirme ainsi la volonté de mettre en œuvre un projet alimentaire de territoire axé sur la proximité et la qualité des productions.

Il s'agit de renforcer cette économie de proximité en valorisant les productions locales, notamment celles bénéficiant d'un label de qualité, en accompagnant la diversification des productions agricoles tournées aujourd'hui principalement vers l'élevage bovin, pour répondre aux besoins de la population locale. Cela permet également aux exploitants de pérenniser leur modèle économique, d'accroître aussi la durabilité du système de production agricole par la diversification des productions (limitation des intrants, hétérogénéité des mosaïques d'habitats…).

Enfin, pour permettre le développement de l'agriculture péri-urbaine et urbaine, secteur dynamique sur le territoire, la collectivité entend maintenir les jardins vivriers existants et en implanter de nouveaux.

## 2.3 - UN QUART D'ÉNERGIE RENOUVELABLES DANS LE MIX ÉNERGÉTIQUE LOCAL

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

Le 31 mars 2017 le GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) a réaffirmé que l'augmentation de la concentration de gaz à effets de serre pourrait entraîner des changements majeurs au niveau des températures, du niveau des mers ou de la fonte des glaces. Il fixe également des objectifs précis pour atteindre un scénario ambitieux pour limiter le réchauffement climatique en dessous de 2°C. Pour l'atteindre, les émissions totales cumulées ne devront pas dépasser une fourchette de 1000 à 1500 gigatonnes de carbone d'ici 2100. En 2011 déjà 531 gigatonnes avaient été rejetées et cumulées dans l'atmosphère et est en croissance continue. Pour maintenir la hausse des températures sous le seuil de 2°C, les émissions de gaz à effet de serre doivent être réduites de 10% par décennie.

L'accord de Paris a permis définir un plan d'action international pour parvenir à cet objectif.
La loi pour la transition énergétique et la croissance verte a traduit ces objectifs au niveau national :

- -40% d'émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2030
- Diviser par 2 notre consommation énergétique à l'horizon 2050
- -30% d'énergies fossiles consommés en 15 ans
- 1/3 de l'énergie consommée devra être renouvelable
- Diminution de la part du nucléaire à 50% dans le mix énergétique.

Pour y parvenir de nombreuses mesures doivent être mises en œuvre :

- Rénovation du parc de bâtiments existants
- Amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs
- Développement des transports propres
- Lutte contre les gaspillages et promotion de l'économie circulaire
- Développement des énergies renouvelables.

Au niveau local, le SRCAE dès 2014 avait fixé des ambitions volontaristes pour la région Pays de la Loire :

- Baisse de 23% de la consommation régionale d'énergie
- Stabilisation des émissions de GES à leur niveau de 1990 soit une baisse de 23%
- Développement des productions d'énergies renouvelables visant à porter à 21% la part de ces dernières dans le mix énergétique.

Pour répondre à ces enjeux et fixer une stratégie, la CARENE a donc prescrit l'élaboration de son PCAET qui traite notamment des problématiques et réponses à apporter sur le territoire en matière de transition énergétique.

Le diagnostic a notamment mis en avant le portrait énergétique du territoire et les enjeux pour celui-ci.

Ainsi, les secteurs résidentiels et du transport génèrent plus de la moitié des émissions de gaz à effet de serre. L'industrie génère aussi d'importants gaz à effet de serre, notamment du fait de la présence de raffinerie, centrale électrique, terminal méthanier qui impactent fortement les émissions du territoire.

Le diagnostic montre également un fort potentiel d'énergie renouvelable. Aujourd'hui la production couvre 4% des consommations énergétiques du territoire, en majorité du bois-énergie.
Pourtant le territoire dispose d'un important gisement en la matière : solaire, énergies marines, biomasse, récupération d'énergie.

L'enjeu pour le territoire est de développer les énergies renouvelables pour répondre aux objectifs de baisse des émissions de GES au niveau mondial, nationale et local, mais aussi pour valoriser des ressources locales qui permettront de développer des emplois non délocalisables et de renforcer l'indépendance du territoire, dans un contexte de hausse des prix mondiaux de l'énergie.

### > …qui justifient les orientations du PADD

La CARENE souhaite valoriser le potentiel énergétique local et atteindre ¼ d'énergies renouvelables dans le mix énergétique du territoire.
En lien avec les objectifs de rénovation énergétique déjà exprimé, la collectivité souhaite également actionner ce levier de la production d'énergie renouvelable pour atteindre les objectifs de réduction des émissions de GES et répondre aux enjeux identifiés plus haut.

C'est pourquoi le PADD définit les objectifs suivant en matière de planification énergétique et d'accompagnement au développement :

- développer le solaire photovoltaïque sur des friches, des délaissés n'ayant pas d'intérêt urbain, agricole ou de biodiversité, ou encore sur les parkings, les toitures… Il s'agit de mobiliser l'ensemble des gisements mais aussi de limiter les effets de concurrence et de conflits d'usages avec d'autres enjeux en identifiant les zones pouvant accueillir des projets d'ENR,
- développer le biogaz par la construction d'une usine de méthanisation à Montoir de Bretagne dont l'objectif est la mise en service en 2020,
- développer la chaleur renouvelable et de récupération en profitant notamment de la densité du tissu industriel local qui peut permettre de développer des synergies et des process commun.

Le PADD exprime toutefois la volonté d'inscrire le développement de ces activités en cohérence avec les qualités patrimoniales et paysagères du territoire, identifiées dans le diagnostic.

Enfin, un des enjeux identifiés sur le territoire est le développement des réseaux intelligents, notamment les réseaux de chaleur et de froids urbains. En effet, en comparaison de sa taille, le territoire est assez peu doté en la matière. Il en existe seulement 4 aujourd'hui, à la cite sanitaire, à la base sous-marine, à la Bouletterie et à Kerlédé.
La collectivité souhaite donc engager une réflexion sur des secteurs cibles qui pourrait permettre la rentabilité de ce type de réseaux. Des projets sont déjà à l'étude, notamment à Montoir de Bretagne et sur des projets communaux.

## 2.4 UNE MEILLEURE GESTION DE LA RESSOURCE

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

L'approvisionnement en eau potable constitue un des enjeux majeurs du XXIème siècle. Le territoire s'est doté depuis plusieurs années d'un système d'approvisionnement efficace et de qualité. La collectivité poursuit ce travail en participant notamment à la construction d'une nouvelle canalisation entre Nantes Métropole et CAP Atlantique. L'enjeu est de poursuivre ce travail et d'anticiper les besoins futurs notamment en termes de gestion des infrastructures.
La gestion de la ressource comprend également les eaux usées et pluviales. En effet, le développement de l'urbanisation et l'évolution démographique du territoire entraîne de nouveaux besoins mais aussi des enjeux en matière de protection des milieux naturels et récepteurs.

La CARENE a déjà engagé et anticipé ces besoins et risques en mettant en service 2 nouvelles stations d'épuration en 2012 (STEP des Ecossièrenes d'une capacité de 102 000 habitants et la STEP Est de Montoir de Bretagne d'une capacité de 75 000 habitants). Il s'agit désormais d'assurer la gestion de ces équipements et de veiller à l'amélioration de la performance des infrastructures.

À ce titre, l'élaboration d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées à l'échelle de la CARENE a été mise en œuvre en parallèle de l'élaboration du PLUi, permettant d'assurer la cohérence entre les choix d'urbanisation et les contraintes techniques en matière de gestion des eaux pluviales et des eaux usées. Il s'agit notamment pour ce schéma de définir des seuils en surface imperméabilisée par commune à partir desquels l'aménageur devra obligatoirement gérer ses eaux pluviales à la parcelle, délimiter les zones favorables à l'infiltration et déterminer la période de retour de protection secteur par secteur. En matière d'eaux usées il s'agit de définir les incidences de l'urbanisation future sur les stations d'épuration et les besoins futurs d'extension du réseau pour limiter le nombre d'assainissement non collectif.

En matière de gestion des déchets, depuis la mise en place par l'agglomération de son Plan Local de Prévention des Déchets en 2012, la tonne de déchets par habitant est passée de 75 tonnes à 70 en 2016, témoignant des évolutions favorables sur le sujet. La plateforme de compostage de Cuneix permet notamment de valoriser les déchets verts. En revanche, le territoire ne dispose d'aucun outil de traitement et de tri. En effet, la station de transfert de Brais réceptionne et expédie aussitôt les déchets ménagers et assimilés vers les centres d'incinération de l'agglomération nantaise, qui les valorise en partie comme combustibles qui alimentent un réseau de chaleur de Nantes.

### >…qui justifient les orientations duPADD

Dans le cadre de la gestion des ressources, la collectivité a engagé d'importants investissements qu'elle souhaite encore améliorer. En effet, il s'agit de garantir des capacités d'accueil suffisantes sur le territoire par rapport aux besoins liés à la croissance démographique (urbanisation, équipements à renouveler ou à créer). L'intégration des contraintes opérationnelles des services publics associés en amont des projets constituent un enjeu pour la collectivité, notamment pour organiser le développement urbain de façon cohérente et anticiper les besoins.

Dans un souci d'anticipation et d'adaptation, la CARENE souhaite assurer les besoins de développement des déchetteries sur le territoire, avec la possibilité d'en créer une nouvelle sur la façade Est afin de mailler au mieux le territoire et limiter les distances de déplacement pour les usagers.

Le traitement des déchets étant assuré en partie en dehors du territoire, il convient de mettre en œuvre des coopérations avec la métropole nantaise sur la mutualisation des outils de traitement afin de sécuriser cette gestion sur le long terme.

En matière d'eau potable, l'objectif de la CARENE est d'assurer l'indépendance du territoire par rapport aux besoins en eau et d'assurer la qualité de l'eau distribuée. Dans la continuité des investissements réalisés et des projets en cours évoqués plus haut, la collectivité entend poursuivre cette politique en réhabilitant les réservoirs de stockage, en renouvelant les canalisations (à titre d'exemple 12,72 km de canalisation ont été renouvelés en 2016, soit 1,20% du linéaire). La CARENE souhaite aussi participer à la mise en place du réseau d'interconnexion depuis l'usine de Campbon pour renforcer et sécuriser l'alimentation en eau potable du territoire et diversifier les sources d'approvisionnement. Il s'agit de garantir l'accès à l'eau potable toute l'année, notamment en période estivale où des fortes pointes de demandes sont observées.

De même, la croissance démographique et l'urbanisation entraînent de nouveaux besoins en matière de gestion des eaux pluviales et usées. Aussi, l'élaboration de schémas directeurs en cohérence avec les orientations du PLUi permet de répondre aux enjeux d'anticipation des besoins nouveaux et doit permettre, en outre, d'articuler les choix de développement avec les contraintes techniques identifiées par ces schémas.

# 3. TERRITOIRE À TRÈS HAUTE QUALITÉ RÉSIDENTIELLE

## 3.1 - UNE OFFRE D'HABITAT CORRESPONDANT AUX ASPIRATIONS DES HABITANTS

### Les objectifs de diversification de l'habitat

**> Des éléments de diagnostic et enjeux…**

Le parc de logements sur territoire de la CARENE comporte 69 000 logements en 2013 dont 81% sont des résidences principales et 59% occupés par des propriétaires. Ces logements sont en majorité constitués de maisons individuelles hormis sur Saint-Nazaire et Pornichet où les appartements représentent plus de la moitié du stock de logements.

En matière de typologie, le diagnostic a mis en évidence la différenciation entre les communes littorales et balnéaires de Pornichet et Saint-Nazaire où les logements sont constitués en majorité de petits logements (<3 pièces).
À l'inverse on retrouve les grands logements en majorité dans les communes rétro-littorales et de Brière : Besné, Saint-André-des-Eaux, La Chapelle-des-Marais, qui attirent en majorité les familles de l'agglomération.

Aussi, les enjeux identifiés dans le diagnostic portaient sur 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 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.
Aussi, la collectivité souhaite assurer un parcours résidentiel correspondant aux aspirations des habitants, nécessitant une diversification de l'offre en matière de typologie et de statuts d'occupation.
Afin de répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic, le PADD a également porté une attention particulière sur :

- les familles, pour lesquelles il convient de mettre sur le marché des logements de grande taille proposant des espaces extérieurs privatisés, notamment sur la ville de Saint-Nazaire,
- les jeunes actifs et ménages aux ressources moyennes ou modestes, pour qui l'enjeu est de faciliter les conditions d'accès au logement, conciliant leurs besoins et leurs ressources,
- les habitants les plus aisés, pour qui le PLUi doit proposer une offre en adéquation avec leurs attentes, notamment en matière de site privilégié qu'il s'agisse de la façade littorale métropolitaine, du cœur d'agglomération ou de sites en Brière.

Afin d'atteindre ces objectifs, les logements à produire doivent donc être diversifiés, allant du logement abordable jusqu'au logement haut de gamme (logements à loyers modérés, logements en accession à prix maîtrisé, logements en marché libre…), mais également en typologie et en statut d'occupation (collectif, individuel, groupé, lot à bâtir…). Il s'agit de rendre désirable et accessible financièrement le territoire de l'agglomération aux familles, jeunes ménages et actifs, particulièrement dans les communes où ces profils s'y installent moins naturellement qu'ailleurs.

### La production d'habitats spécifiques pour les personnes âgées

**> Des éléments de diagnostic et enjeux…**

En 2013, plus d'un habitant de l'agglomération sur quatre est âgé de plus de 60 ans soit 32 018 personnes, chiffre qui a fortement augmenté depuis 2008 (+2 pts) et qui suit une tendance nationale. Cette tendance est plus exacerbée sur le littoral. Ainsi Pornichet compte 37% de sa population ayant plus de 60 ans.
Cette tendance au vieillissement de la population induit des besoins en logements spécifiques afin de répondre aux besoins de cette population.

**> …qui justifient les orientations du PADD**

Le PADD a donc pour objectif de construire de nouveaux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EPHAD). Toutefois, ce type d'établissement ne constitue pas la seule réponse aux besoins et aux aspirations des personnes âgées.

La réponse passe nécessairement par une offre en logement complémentaire, à savoir l'adaptation des logements existants, le développement de logements en locatif et en accession dans les centralités, au plus près des services et commerces de proximité, formes d'habitat privilégié pour les personnes capables de rester à domicile.

Le PLH identifie des objectifs quantifiés et localisés de création de places en EPHAD, d'adaptation de logements publics et privés (logements sociaux, OPAH, résidences privées). Ces chiffres ne sont pas repris dans le PADD, le PLH étant réévalué régulièrement.

### La production d'habitats spécifiques pour les gens du voyage

**> Des éléments de diagnostic et enjeux…**

La loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage indique :
*« I. Les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet ».*
*Ce mode d'habitat est pris en compte par les politiques et les dispositifs d'urbanisme, d'habitat et de logements adoptés par l'Etat et les collectivités territoriales.*
*II. Dans chaque département, […] un schéma départemental prévoit les secteurs géographiques d'implantation »*

Le PLH rappelle également qu'un emplacement était inscrit au schéma départemental sur Pornichet ainsi qu'une aire d'accueil à Saint-André-des-Eaux. Celle de Pornichet est réalisée ; en revanche, l'aire d'accueil

de Saint-André-des-Eaux ne l'est pas. Enfin, il convient de rappeler que 24 places sont disponibles à Donges, 52 à Saint-Nazaire, 24 places à Montoir-de-Bretagne.

**> …qui justifient les orientations du PADD**

Aussi, le PADD a pour objectif d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage qui le souhaitent en proposant des logements adaptés et en créant des terrains familiaux locatifs.
Le PADD, en accord avec les obligations légales, vise à poursuivre la réalisation des emplacements inscrits au schéma départemental de Loire-Atlantique.

### La production d'habitats spécifiques pour les travailleurs saisonniers

**> Des éléments de diagnostic et enjeux…**

L'activité touristique et balnéaire que la collectivité souhaite affirmer sur le territoire entraîne également un besoin de main d'œuvre saisonnier qui doit pouvoir se loger sur le territoire sur un laps de temps restreint durant la période estivale.

**> …qui justifient les orientations du PADD**

Au regard de ces problématiques, le PADD vise à développer une offre adaptée à ces modes de travailler, au sein du parc existant ou en créant de nouveaux modes d'habitat.

### La production d'habitats spécifiques pour les étudiants

**> des éléments de diagnostic et enjeux…**

Le territoire de la CARENE accueille environ 3 300 étudiants répartis sur quatre sites : 1 150 à Heinlex, 1 500 à Gavy, 500 à la Cité scolaire et 90 dans le cœur d'agglomération.
Cette répartition entraîne une dilution des effectifs étudiants et ne favorise pas la création d'un réel site universitaire bien identifié.

**> …qui justifient les orientations du PADD**

L'ambition du PADD est de consolider le pôle universitaire renforçant deux pôles : Heinlex et le cœur d'agglomération.
L'enjeu est de renforcer les sites d'Heinlex et le cœur d'agglomération pour atteindre respectivement environ 2 550 et 700 étudiants.
Cette restructuration doit s'accompagner d'une politique de production et de programmation en matière de logements adaptés, afin d'accueillir les étudiants au plus près des lieux d'enseignement mais également des services, commerces et transports collectifs. Cela permettra une identification plus claire des sites étudiants et participera au dynamisme de ces deux pôles.
Les objectifs chiffrés en matière de production sont établis dans le cadre du PLH et sont réévalués dans le cadre des révisions du PLH. Le PADD du PLUi ne chiffre donc pas précisément les objectifs.

## 3.2 - DES LOGEMENTS POUR TOUS ET ATTRACTIFS

### Rendre le parc existant attractif

**> Des éléments de diagnostic et 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.
Le renouveau de ces centres passe nécessairement par la réhabilitation et la requalification de ces bâtis pour répondre aux normes actuelles et aux besoins des habitants.
Toutefois, ces bâtis constituent aussi l'histoire du territoire et des singularités propres, notamment dans les centres de Donges et Saint-Nazaire qui ont fait l'objet de projets de reconstruction d'ensemble suite aux destructions de la seconde guerre mondiale.
Le territoire est aussi engagé dans deux vastes opérations de rénovation urbaine dans les quartiers de Certé à Trignac et «Ville-Ouest» à Saint-Nazaire qui visent à réhabiliter et à requalifier les quartiers pour les rendre plus attractifs. Ces programmes sont en partie achevés. D'autres sont concernés par le Programme de Renouvellement Urbain d'Intérêt Régional sur la commune de Saint-Nazaire.

**>…qui justifient les orientations du PADD**

Dans le cadre de l'objectif de renouveau des centralités affiché par la collectivité et valorisé par les politiques nationales, la réhabilitation du bâti vieillissant et dégradé constitue un enjeu majeur pour le rendre plus attractif.
Le PADD affirme la nécessité de réhabiliter le parc privé des centres historiques, tout en respectant les qualités patrimoniales. À ce titre, le PADD entend promouvoir les chartes de coloration et de ravalement afin de favoriser la qualité des façades et des opérations de réhabilitation et d'entretien. L'objectif est également de conserver les caractéristiques architecturales des différents tissus urbains et l'homogénéité des ensembles urbains cohérents, comme un centre-ville, un quartier spécifique par exemple. La qualité des façades joue également sur la qualité générale des espaces publics.
Enfin, les projets de rénovation urbaine à travers les opérations ANRU et du PRIR constituent des leviers majeurs pour requalifier les quartiers prioritaires en proposant une nouvelle offre résidentielle mais également des équipements de proximité. Le PADD affirme en ce sens le projet d'achever ces opérations.

### Les objectifs de production de logements sociaux

**> Des éléments de diagnostic et enjeux…**

On recense près de 12 000 logements sociaux sur le territoire en 2016, dont 84% s'apparentent à du logement collectif. Cette répartition est comparable à celle observée au niveau départemental (83%).
En revanche, les territoires voisins offrent davantage de logements sociaux en individuel, 28% sur Cap Atlantique, 46% sur Pont-Château/Saint-Gildas-des-Bois, 58% sur Estuaire et Sillon.

Le diagnostic et les chiffres récents ont mis en avant que 1 010 demandes d'attribution d'un logement social ont été pourvues en 2017 et que 2 835 sont toujours en attente au 1er janvier 2018, sur le territoire de la CARENE.
L'enjeu est donc de poursuivre l'effort de production engagé par le PLH pour répondre à la demande et de diversifier l'offre.
La production des logements sociaux recouvrent également des enjeux de rééquilibrage territorial. Il est déjà à l'œuvre depuis quelques années grâce aux actions du PLH et des communes. Malgré tout, la majorité des logements locatifs sociaux (89%) se situent encore au sud de la RN 171 sur les communes de Saint-Nazaire, Montoir-de-Bretagne et Trignac.
Enfin, le diagnostic a rappelé que plus d'un ménage sur deux est éligible à la location d'un logement social en raison de revenus inférieurs au plafond autorisé.

**> …qui justifient les orientations du PADD**

Le PADD a pour objectif de viser une production moyenne de 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'agglomération.
Le PLH 2016-2021, dans le cadre de son programme d'actions territorialisé, impose des objectifs chiffrés pour l'ensemble des communes, y compris sur Besné et Saint-Malo-de-Guersac qui ne sont pas tenues de respecter les obligations de la loi SRU ; ce qui met en exergue la volonté du rééquilibrage territorial de la production de logements sociaux.
Les chiffres de production de logements sociaux ne sont pas inscrits dans le PADD, compte tenu du fait qu'ils sont réévalués dans le cadre des révisions du PLH.
Le PLH 2016-2021 impose ainsi la réalisation de 6 300 logements dont 2 230 logements sociaux (logements PLUS/PLAI, résidences PLS, logements locatifs conventionnés).

En revanche, le PLUi participe à cette stratégie en imposant réglementairement des servitudes de mixité sociale au sein du plan de zonage et du règlement écrit pour les communes de Pornichet et Saint-Nazaire. Pour les autres communes du territoire, le choix a été fait d'imposer un pourcentage de logements sociaux au sein de certaines OAP, afin de territorialiser au mieux les objectifs et de s'appuyer sur des opérations publiques et privées projetées à court et moyen termes, assurant ainsi une réelle production.
Cette stratégie répond notamment à l'enjeu de rééquilibrer l'offre sur le territoire et de répondre à l'ensemble des demandes des habitants.

### Les objectifs d'amélioration du parc existant et d'amélioration de la performance énergétique

**> Des éléments de diagnostic et enjeux…**

Sur le territoire de la CARENE, près de 45% du parc de résidences principales datent d'avant 1970 dont 33% de la période de la reconstruction.
Ce parc nécessite aujourd'hui des réhabilitations pour améliorer la qualité des logements en matière de performances énergétiques et phoniques, pour diminuer leurs émissions de GES et pour les rendre plus attractifs.
De même, le parc issu des années 1970-1990 qui a bénéficié des premières réglementations thermiques, et qui représente 32% du parc sur l'ensemble du territoire, constitue également un gisement en matière de réhabilitation, au regard des évolutions des normes.

La réhabilitation du parc ancien constitue un enjeu majeur pour la lutte contre le changement climatique. En effet, le diagnostic du PCAET a pu mettre en avant que 31% des consommations énergétiques du territoire proviennent du secteur résidentiel. Toutefois, il est précisé que de 2008 à 2014, les consommations de ce secteur ont diminués de 5%. L'enjeu est donc de poursuivre les efforts en matière de réhabilitation du parc énergétique et d'accompagner les nouvelles réglementations thermiques qui s'imposent pour les nouvelles constructions.

L'enjeu se situe également dans la lutte contre la précarité énergétique des ménages. En effet, le diagnostic du PCAET rappelle que sur le territoire de la CARENE, environ 23% des ménages sont exposés à la précarité énergétique, contre une moyenne de 15% à l'échelle nationale. La précarité énergétique résulte de la combinaison de trois facteurs :

- la fragilité économique du foyer,
- la mauvaise qualité thermique du logement,
- le prix de l'énergie.

On retrouve d'importantes disparités territoriales sur le territoire, avec des quartiers ou secteurs fortement impactés, qui justifient des actions spécifiques.

**> …qui justifient les orientations du PADD**

Le PADD, en cohérence avec les objectifs du PCAET, vise à améliorer la performance énergétique des constructions afin de réduire la précarité énergétique des ménages, par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables.
L'objectif est notamment de rénover les bâtiments des années 50 à 70 et d'intégrer plus fortement le parc des années 80 qui, 40 ans après les premières isolations, n'a plus le niveau de performance attendu et souhaité par la population.

Le PADD souhaite également agir sur les constructions nouvelles, en favorisant la densité thermique : implantation des constructions en cohérence avec les apports solaires naturels, compacité des formes urbaines qui limitent les déperditions d'énergie…

## 3.3 - L'ATOUT DE LA PROXIMITÉ, L'IMPÉRATIF DE QUALITÉ

**> Des éléments de diagnostic et enjeux…**

Le développement urbain de l'habitat en extension de l'urbanisation à l'œuvre depuis plusieurs années sur le territoire, malgré son fléchissement lors des années récentes, montre une baisse d'attractivité des centralités, étayé également par le chiffre de la vacance plus élevé dans ces secteurs. Toutefois, cette baisse d'attractivité est aussi une conséquence de ce modèle de développement. Cette double entrée

montre la complexité du phénomène et donc des réponses pour l'infléchir.

Cependant, aujourd'hui les centralités sont en concurrence avec les quartiers périphériques qui bénéficient d'une offre de maisons plus importante, souvent plus intéressante financièrement pour les ménages. Ces secteurs périphériques offrent également un accès facilité aux infrastructures de transports routiers mais également aux espaces de nature et de campagne qui constituent des espaces récréatifs, de promenade, de loisirs à proximité des lieux d'habitat.

Les centralités doivent donc 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.

Enfin, le renouveau des centralités et les aménagements doivent prendre en compte et anticiper le changement climatique et le phénomène des îlots de chaleur urbains. Bien que le territoire soit sous influence du littoral Atlantique, les centralités sont souvent très minéralisées ; ce qui accentue les effets de chaleur. Ainsi, un secteur urbanisé dense et minéralisé peut être de 3 à 10°C plus chaud qu'un secteur peu urbanisé. Les réponses à ce phénomène passent par l'augmentation des surfaces capables de réfléchir le soleil dans les zones urbanisées, favoriser la végétalisation, développer l'eau et la nature en ville qui permettent de diminuer la rétention de chaleur et facilitent l'ombrage.

### > …qui justifient les orientations du PADD

En cohérence avec les objectifs du SCoT métropolitain de développer en priorité les centralités et des enjeux identifiés ci-dessus, le PADD a pour objectif d'attirer davantage de résidents dans les centralités.

Il s'agit de renforcer leur attractivité pour donner à nouveau envie aux habitants de s'y installer. Il faut donc apporter des réponses à la concurrence des périphéries qui offrent des logements plus grands, proches des axes de communication, des lieux de nature et des lieux récréatifs…

Les centralités doivent donc offrir davantage d'aménités et de mixité fonctionnelle aux habitants en matière d'équipements, de services, de commerces, de lieux de vie et de sociabilité. Il convient d'offrir à la population des lieux animés, conviviaux où il est possible de se détendre, de jouer et de vivre la nature au quotidien, sans avoir la nécessité de faire plusieurs kilomètres en transport motorisé.

Accueillir davantage de résidents dans les centralités répond également à l'enjeu de la ville des courtes distances et de la ville du quart d'heure affiché dans le PADD. Le développement des mobilités douces participe en outre à la qualité du cadre de vie en rendant davantage accessible les lieux du quotidien dans un contexte apaisé.

Les attentes des habitants en matière de qualité de cadre de vie, c'est-à-dire d'accès à des espaces de nature, des espaces récréatifs est désormais prépondérant dans leurs choix d'habitation.

Le PADD y répond en affichant la volonté de ménager des espaces de respiration dans les centralités, notamment en aménageant des espaces de nature en ville, supports aussi de convivialité (parcs, jardins…). La collectivité entend aussi «renaturer» des espaces artificialisés qui sont désormais sous-exploités afin de leur redonner des usages utiles aux habitants. Le développement de la nature en ville doit aussi s'appuyer sur la palette paysagère et végétale du territoire, pour affirmer son identité mais aussi dans un souci pragmatique d'adaptation au changement climatique, de résistance aux maladies…

Le développement de la nature en ville constitue en outre une réponse au phénomène des îlots de chaleur urbains et peut aussi participer à renforcer ou créer des continuités écologiques.

Le renouveau des centralités doit aussi s'affirmer par une urbanité assumée, qui peut-être permise par des densités adaptées aux différents tissus urbains.

En cohérence avec les orientations du DOO du SCoT et les objectifs nationaux de rationalisation du foncier, le PADD souhaite tendre vers des densités de 40 logements/ha en renouvellement urbain. L'objectif est d'intensifier les centralités pour renforcer la proximité et les mobilités actives, et accueillir davantage d'habitants qu'en périphérie. Pour les secteurs d'extension, l'objectif est de tendre vers 40 logements/ha à Saint-Nazaire, ville-centre dont l'objectif est de renforcer son poids démographique, et 20 logements/ha pour les autres communes.

De plus, pour renforcer l'utilisation et la fréquentation des transports en commun, le PADD appuie la recherche d'une densité plus forte à proximité des transports en commun, notamment autour du BHNS hélYce.

Enfin, dans un contexte de raréfaction du foncier dans les centralités, il convient de le rationaliser dans les îlots urbains, en proposant des ensembles bâtis denses qui articulent des espaces de vie privatifs de qualité et des espaces partagés qualitatifs (intégration paysagère, circulations douces…). Ils doivent participer à améliorer les fonctionnalités du quartier, apporter un dynamisme par de nouvelles capacités d'accueil en matière d'habitat, mais aussi de commerces et de services.

Îlot Jeanne d'Arc, Saint-Nazaire

# C ) LE DÉFI DE L'ÉQUILIBRE ET DE LA SOLIDARITÉ

## 1. UN DÉVELOPPEMENT QUI SE RECENTRE

### 1.1 - UN DÉVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DES CENTRALITÉS

**> Des éléments de diagnostic et enjeux…**

Le diagnostic a mis en exergue qu'entre 2004 et 2016, près de 591,1 ha avait été consommé au détriment des espaces agricoles dont 260,3 ha à vocation d'habitat soit 44% de la consommation totale.

L'urbanisation située en intra urbain a elle représenté 426,1 ha dont 228,6 ha du à l'habitat, soit 54% de la consommation totale en intra urbanisation.

On observe donc un rééquilibrage entre ces deux pratiques, 42% de la surface mobilisé pour l'habitat est située en intra-urbanisation.

Toutefois, le développement en extension de l'urbanisation concurrence parfois les centralités et ne concourt pas à leur renforcement. Par exemple, le développement de l'Ouest de la ville de Saint-Nazaire est une des raisons qui explique la baisse d'attractivité du centre-ville.

En outre, le diagnostic a pu révéler environ un potentiel théorique de 2113 logements au sein de l'enveloppe urbaine.
De même, environ 5000 logements sont identifiés par la puissance publique au sein de secteurs à projets dans l'enveloppe urbaine.

Le territoire dispose donc 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 ainsi poursuivre la dynamique en cours de répartition entre renouvellement et extension urbaine.

**>…qui justifient les orientations du PADD**

L'agglomération, comme on l'a vu plus haut, connait une croissance démographique depuis 2009, que la collectivité souhaite poursuivre et soutenir. Afin de préserver le cadre de vie de qualité du territoire, l'agglomération met en œuvre les éléments stratégiques pour organiser et maîtriser son développement.

Tout d'abord, ce développement doit prendre en compte les évolutions et dynamiques spécifiques de chaque commune et des volontés politiques affichées. Dans ce cadre, il s'agit de modérer la croissance pour certaines communes, comme Saint-André-des-Eaux et Besné qui ont connu de fortes croissances récemment et qui doivent aujourd'hui l'absorber en matière d'équipements, de services, de réseaux… Au contraire pour Saint-Nazaire, il s'agit d'affirmer un regain et de renforcer son poids démographique dans l'agglomération et atteindre 80 000 habitants à l'horizon 2030.

Pour ce faire, des gisements fonciers doivent être mobilisés, notamment sur la façade littorale, y compris sur Pornichet (voir plus loin les orientations du PADD sur les territoires balnéaire et littoral) pour répondre à cette volonté d'accueil de population.

De même, ce développement doit concilier les enjeux de préservation des milieux naturels et agricoles, tout en prenant en compte les risques naturels et futurs, qui sont prégnants sur le territoire.

La collectivité entend donc recentrer le développement sur les centralités existantes. Il s'agit de les conforter pour favoriser la proximité et garantir aux habitants la ville du quart d'heure. Il s'agit de développer des centralités qui répondent aux besoins des habitants, notamment en termes d'espaces verts, d'espaces récréatifs, de circulations douces… Ces aménités doivent aussi permettre de rendre agréable la densité, qui est une nécessité, dans un contexte de raréfaction du foncier et de limitation des extensions urbaines.
Dans le cadre du confortement des centralités et de recherche de mobilisation de gisements fonciers au plus près des centralités, le territoire dispose de sites de renouvellement urbain à fort potentiel (Moulin du Pé par exemple) qu'il convient d'activer. Plusieurs communes ont entrepris à ce titre des études et un projet urbain communal de centre-bourg (La Chapelle-des-Marais, Saint-Joachim, Saint-André-des-Eaux, Saint-Malo-de-Guersac). Le PADD souhaite appuyer ces études stratégiques dans le cadre des choix effectués dans le PLUi.

De plus, dans la continuité des politiques engagées en matière de développement des transport en commun, notamment du BHNS hélYce, la collectivité souhaite s'appuyer sur ces axes de transports en commun pour y développer et organiser une densification des tissus bâtis.

Le parc privé qui présente de la vacance, notamment dans certains centres anciens, constitue un gisement à mobiliser, à la fois pour redynamiser les centralités mais aussi pour participer à l'effort de réduction des émissions de gaz à effet de serre, par la réhabilitation de ces ensembles. Des opérations sont notamment engagées à Saint-Nazaire, Montoir-de-Bretagne, Donges et Saint-Malo-de-Guersac.

Il s'agit également de localiser les secteurs d'extensions résidentielles à proximité des centralités afin qu'ils participent à leur renforcement et non à la dilution de l'espace urbain et à la concurrence des centres.

Ces secteurs d'extension sont limités, le PADD affichant comme objectif de tendre vers une production de logements à 60% au sein de l'enveloppe urbaine, soit un inversement de la répartition actuelle. Cet objectif doit permettre de conforter l'espace urbain et les différentes centralités en limitant les extensions. Pour ce faire le PLUi mobilise environ 7 000 logements en intra-urbanisation (secteurs à projets + gisements en intra-urbain). Cela représente environ 66% des 10 500 logements projetés dans le PLUi. En mobilisation foncière, les projets en intra-urbanisation représentent également plus de 60% de la production.

De même, l'objectif de localiser principalement les extensions en continuité de l'urbanisation existante doit participer à limiter ces phénomènes de concurrence et de dilution en périphérie.

En outre, le PADD impose de prendre en compte dans la localisation des extensions urbaines, le contexte agricole et environnemental afin de limiter les concurrences et conflits d'usages entre les activités et l'usage des sols, les problématiques de risques naturels, technologiques et de nuisances, dans un souci de qualité du cadre de vie des futurs habitants et de limiter l'exposition des populations à ces risques. De même, en cohérence avec les orientations du PDU et des politiques publiques en matière de transports en commun, la localisation de ces futurs secteurs doit privilégier l'accessibilité aux transports collectifs, notamment à helYce et son tronc commun. En effet, le cadencement, la fréquence et l'amplitude des lignes sur cet axe permettent une desserte efficace du centre-ville de Saint-Nazaire et ses abords, du front de mer, des polarités scolaires, de la Cité sanitaire et de certains quartiers d'habitat collectif. La forte fréquentation de la ligne (42 % de la fréquentation totale du réseau est assuré par hélYce) témoigne de son attractivité pour la population. Elle a contribué à moderniser l'image du transport collectif, permis une augmentation sensible de la fréquentation globale du réseau et a attiré de nouveaux usagers, notamment des actifs. Le renforcement de la densité dans son rayon d'action permettra d'intensifier le nombre de personnes pouvant et ayant de l'intérêt à emprunter ces lignes, permettant de renforcer la part modale du transport en commun dans le bouquet de mobilité et ainsi de renforcer la ville des courtes distances et de diminuer l'usage de la voiture individuelle.

Les aménagements futurs de ces greffes urbaines devront aussi anticiper la création ou le renforcement des liaisons douces vers les centralités pour favoriser les déplacements actifs et enclencher, accompagner les changements de comportement en matière de déplacement.

Ces nouveaux secteurs de développement doivent aussi permettre d'offrir un cadre de vie de qualité. En effet, les demandes sociétales sont de plus en plus exigeantes en matière d'usages. Les opérations doivent notamment offrir des logements de qualité mais également un ensemble de «services» en parallèle. Dans un contexte de densification renforcée, les nouveaux quartiers doivent proposer une offre en transport en commun et en liaisons douces efficace qui permet aux habitants d'accéder rapidement aux services, équipements, commerces… et dans de bonnes conditions. De même, la demande en matière d'espaces naturels est prégnante aujourd'hui, aussi les opérations d'aménagement se doivent de prendre en considération ces attentes (insertion paysagère, préservation des éléments naturels, vues sur les grands paysages…).

L'environnement étant fortement marqué par la présence d'industries, le territoire doit prendre en compte les nuisances de ces activités, et en maîtriser

les conséquences, notamment dans ces nouvelles opérations.
L'objectif, est d'offrir un panel de «services» dans ces nouveaux quartiers pour rendre agréable le fait d'y habiter et donner envie à la population d'y résider. A ce titre, le développement des réseaux numériques constituent désormais un service majeur pour les habitatns, la CARENE a notamment signé avec Orange une convention de programmation et de suivi Ftth qui prévoit un déploiement pour 100 % des locaux (professionnels ou habitation) à l'horizon fin 2022 (et 85% fin 2020), permettant de répondre à l'objectif du PADD de déploiement du très haut débit.

## 1.2 - UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL THÉMATISÉ ET HIÉRARCHISÉ

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

Comme déjà évoqué, le territoire bénéficie d'une bonne attractivité économique, grâce à des carnets de commandes bien remplis pour les grandes entreprises; ce qui permet de projeter un maintien du niveau d'activité pour les dix à vingt prochaines années.

Parallèlement à la bonne santé des activités historiques, le territoire connaît une diversification de son économie, accompagnée par la collectivité : économie résidentielle, économie bleue, économie numérique…

La collectivité souhaite donc optimiser le développement économique pour permettre aux entreprises de s'implanter et de se développer sur l'agglomération. Elle a ainsi lancé la réalisation de son Schéma d'Accueil des Entreprises, qui constitue un document stratégique non réglementaire. Son objectif est de proposer une offre foncière et immobilière attractive et adaptée aux besoins des entreprises à chaque stade d'avancement de leur développement.

Il s'agit pour les zones d'activités de la CARENE de :

- qualifier l'offre d'accueil des activités économiques,
- de préserver l'attractivité du territoire et ses équilibres,
- de définir une stratégie d'implantation des entreprises,
- de proposer une offre de services qualitative sur les zones d'activité économiques relevant de l'intercommunalité.

Le schéma d'accueil des entreprises a notamment 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.

#### L'offre foncière

Le territoire compte aujourd'hui vingt-huit zones d'activité dont huit en cours de commercialisation. Le stock de foncier est aujourd'hui relativement faible dans l'ensemble de ces zones qui sont en majorité complètes. Aussi, cette période apparaît comme un temps de reconstitution de l'offre foncière à vocation économique.

Les besoins fonciers à l'est ont déjà été exposés plus haut, et constituent un enjeu majeur pour le territoire, principalement sur la zone des Six Croix. L'enjeu pour l'Est industriel est de maintenir les capacités foncières de la zone industrialo-portuaire et de redonner des possibilités foncières pour accueillir les entreprises, notamment en extension.

À l'ouest, le diagnostic a mis en évidence le rôle majeur joué par le parc d'activités de Brais et la nécessité d'asseoir son potentiel foncier qui permettra de répondre à l'effet de report des entreprises qui ne pourraient pas s'implanter dans les autres parcs d'activités de l'agglomération.

Les autres zones d'activité situées à l'ouest sont notamment l'entrée Nord et Grand Savine, Océanis et Pornichet Atlantique. Comme évoqué plus haut, cette dernière constitue une vitrine pour les activités nautiques, lui conférant son attractivité. Néanmoins, elle accueille aussi des artisans locaux dont les marchés se situent sur Pornichet/La Baule et Saint-Nazaire Ouest.

Les zones de Fontaine au Brun, Savine, Grands Champs, Océanis et le secteur Gare accueillent du commerce et des services. Ces parcs d'activité remplissent des fonctions spécifiques pas toujours cohérentes avec le tissu local (pôle automobile/tertiaire et santé / services aux entreprises / commerce) et disposent d'une offre foncière très réduite.

Plus globalement, l'enjeu pour ces parcs situés à l'ouest est de leur retrouver une cohérence et une visibilité en structurant leur développement. De même, pour répondre à la croissance des activités liées à l'économie résidentielle, il convient d'anticiper la saturation foncière par des extensions dans le diffus, articuler davantage les implantations avec les autres zones d'activité ou encore développer des solutions immobilières nouvelles.

Le territoire compte également plusieurs parcs d'activité relais qu'on peut qualifier de proximité. Ils accueillent en majorité des activités artisanales tournées vers les marchés locaux. On y distingue les parcs de Pré Malou, d'Aignac et de La Perrière, et ne comptent plus aucune disponibilités foncières et la zone de la Harrois qui offre, elle, des disponibilités foncières.

La demande des entreprises artisanales sur le territoire est forte. Ces établissements sont particulièrement dépendants des marchés de proximité et s'implantent donc sur leurs territoires d'intervention. L'enjeu pour l'agglomération est de conserver ce maillage du territoire afin d'offrir des solutions d'accueil aux entreprises; ce qui constitue aussi un levier pour le développement des bourgs. La création de villages d'artisans dans le parc de Brais est une solution, tout comme l'extension de zones de proximité comme La Perrière et La Harrois.

La réponse aux besoins fonciers prégnante sur l'agglomération nécessite également de mobiliser des outils pour optimiser le foncier existant et consommer

mieux.

### L'attractivité des entreprises

Le schéma d'accueil des entreprises a rapidement mis en avant l'enjeu d'affirmer les vocations de chaque zone afin de disposer d'une offre foncière adaptée aux entreprises et à leurs souhaits de localisation, en cohérence avec les besoins de chaque secteur d'activité. C'est un facteur d'attractivité pour le territoire de disposer d'une offre claire et lisible.

D'autres facteurs constituent des leviers et des freins pour l'attractivité des zones. Un des premiers éléments discriminants pour une entreprise réside dans l'accessibilité de la zone. Le diagnostic du schéma d'accueil des entreprises a pu mettre en avant que plusieurs zones du territoire souffraient de problématiques en la matière :

- Cadréan dans sa partie est souffre d'une desserte peu efficace et lisible, malgré une bonne accessibilité générale par tous les modes doux à l'ouest,
- Altitude dispose d'une mauvaise accessibilité qui constitue un frein à son développement. Le projet de desserte vers Cadréan peut constituer une bonne réponse et ainsi permettre de renforcer son attractivité. En outre, il permettra de reléguer le trafic poids-lourds sur ce nouvel axe, limitant les nuisances pour les zones d'habitat de Bellevue et du centre-bourg de Trignac,
- Pornichet Atlantique,
- La Harrois.

L'enjeu sur ces zones d'activité est d'améliorer l'accessibilité routière mais également en transports en commun et vélo.

De plus, plusieurs zones souffrent d'un déficit d'image lié à leur vétusté, la présence de friches et délaissés ou encore d'espaces publics peu qualifiés (Cadréan, Altitude, Six-Croix 1, secteur d'Aprolis), pour lesquels des actions de requalification sont nécessaires.

### Le commerce

La question commerciale, notamment dans les centralités des petites et moyennes villes est une question majeure au niveau national, qui va au-delà du seul enjeu commercial, comme en témoigne le programme action cœur de ville lancé par le ministère de la cohésion des territoires en mars 2018, dont la ville de Saint-Nazaire sera par ailleurs bénéficiaire.
Le territoire de la CARENE n'échappe pas à ces problématiques et questionnements, comme en témoignent les problématiques connues par le centre-ville de Saint-Nazaire, cœur marchand de l'agglomération, évoqué (p.20) dans ce document. Toutefois, cette problématique concerne plus largement l'ensemble des centralités du territoire de l'agglomération.

Cependant, La présence de polarités commerciales d'envergure (Océanis, Immaculée, Grand Large) constitue des atouts pour l'agglomération.

Ces zones sont soumises à la concurrence d'autres pôles comme la zone de Villejames à Guérande ou La Colleraye à Savenay.
L'enjeu est d'assurer le développement des centralités et des périphéries, en jouant sur leurs complémentarités et en renforçant leur attractivité.

## > …qui justifient les orientations du PADD

### Offrir du foncier optimisé

Tout d'abord, le PADD, en cohérence avec la stratégie affichée dans le schéma d'accueil des entreprises et votée le 26 février 2019 en conseil communautaire, souhaite favoriser un développement économique garant des grands équilibres territoriaux et ainsi affiché des vocations/orientations spécifiques pour chaque pôle. Comme évoqué plus haut, cela doit permettre d'adapter l'offre foncière aux besoins et souhaits des entreprises, tout en assurant une cohérence d'ensemble.
Aussi, la zone industrialo-portuaire est identifiée comme grands pôles industriels, portuaires et logistiques, qui bénéficient de parcs d'appui industriels et logistiques constitués des Six-croix, de Cadréan, de Providence, des Rochettes, des Noés et d'Altitude.

Les zones de Brais, Pédras et Écottais sont identifiées comme des parcs industriels majeurs accueillant des industries productives, parfois complémentaires avec les zones d'activités à l'est. Certaines entreprises peuvent en effet être sous-traitantes des grandes entreprises implantées à l'est.

Les parcs d'activité de proximité identifiés plus haut, sont positionnés comme des parcs relais qui répondent à l'économie résidentielle de proximité.

Enfin, les secteurs de la Gare, d'Océanis et le centre-ville de Saint-Nazaire ont vocation à accueillir les activités de services aux entreprises industrielles, à la population et aux entreprises généralistes ainsi que les activités de formation (évoquées plus haut dans les orientations en matière d'enseignement).

Pour répondre aux enjeux de besoins fonciers identifiés et développés ci-dessus, le PADD souhaite conforter les zones d'activité et garantir leurs capacités d'extension, notamment dans la zone de Brais-Sud/Tetras pour les activités productives, et sur la zone des Six Croix pour les activités d'artisanat productif et de logistique en lien avec l'activité portuaire. La zone du Locherais pour le soutien logistique aux activités portuaires doit aussi être envisagée.

La collectivité entend par ailleurs mettre en œuvre une stratégie d'optimisation du foncier afin d'opérer une densification et un renouvellement de ces espaces, et donc limiter les besoins en extension foncière, comme indiqué dans les enjeux. La mutualisation des stationnements entre les entreprises (source de gaspillage important du foncier), la création de villages permettant d'installer plusieurs entreprises sur un seul et même site, l'identification de fonciers mutables sont des leviers pour mettre en œuvre cette stratégie.

## Offrir des zones d'activités attractives

Le diagnostic du schéma d'accueil des entreprises a permis de faire émerger le besoin de regain d'attractivité de certaines zones. Le PADD affirme donc la volonté de la collectivité de poursuivre et d'engager la requalification des parcs de Brais, Cadréan, Six Croix, la Harrois et Pédras, en cohérence avec le diagnostic de chaque zone d'activité. Il s'agit de renforcer la qualité urbaine, paysagère et environnementale des parcs, voire parfois des secteurs limitrophes qui participent au rayonnement de la zone (rue Henri Gautier par exemple à Montoir-de-Bretagne) et d'améliorer l'accessibilité, notamment en vélo et en transport en commun pour les zones de Brais-Pédras, Cadréan, Altitude et Pornichet Atlantique, afin de lever les freins à leur attractivité. En lien avec les objectifs du PCAET, le PADD appuie aussi l'application des démarches de management environnemental et climat-énergie dans les zones d'activité pour répondre aux enjeux de la transition énergétique (identifier et maîtriser l'impact environnemental des activités, produits et services de l'entreprise, et améliorer sa performance environnementale…).

Enfin, l'attractivité des zones d'activité, dans un contexte de développement des technologies du numérique et de la communication, passe par le raccordement au réseau très haut débit.

## Garantir un équilibre commercial

Déjà évoqué précédemment dans le PADD, celui-ci réaffirme la stratégie de développer un tissu commercial équilibré en faveur de l'animation des centralités. En effet, la priorité du développement commercial futur est axée sur les centralités. L'offre commerciale de périphérie ne doit pas concurrencer les centralités, mais être complémentaire en accueillant des activités qui ne peuvent trouver de disponibilités foncières nécessaires dans les centralités. Ainsi, les loisirs qui nécessitent des besoins immobiliers entre 1 500 et 3 000 m² (soccer, badminton, squash, escalade, plaines de jeux…) et une offre de stationnement conséquente peuvent être implantés dans les zones périphériques existantes. Il convient donc d'adapter l'implantation des activités en fonction de leur typologie et de leur surface. Les activités ne nécessitant pas d'importantes surfaces ont vocation à rester et à s'implanter dans les centralités pour participer à leur dynamisme.

Pour les zones commerciales de périphérie, notamment Grand Large à Trignac, il convient dans le cadre des requalifications engagées :

- d'une part, d'assurer une diversité et une complémentarité entre l'offre actuelle et future. En effet, à Grand Large notamment, l'offre est assez peu diversifiée d'un point de vue qualitatif et plutôt tournée vers l'alimentaire et l'équipement de la maison. Il s'agit donc de rééquilibrer cette offre,
- d'autre part, de renforcer l'attractivité de ces zones en optimisant le foncier et en améliorant l'accessibilité et la circulation pour tous les modes de déplacements. L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et des énergies renouvelables, source de gain financier pour les entreprises et d'image renouvelée en cohérence avec les objectifs de lutte contre le changement climatique, constitue aussi un objectif à atteindre sur ces zones.

La collectivité souhaite également affirmer le développement du secteur d'Océanis et l'accompagner dans sa vocation mixte : économique et commerciale. En effet, le parc est aujourd'hui en fin de commercialisation. Peu de foncier libre existe et avec l'arrivée de la Cité sanitaire, la zone s'est développée sur le segment des services à la personne et de la santé. Les différentes strates de développement de la zone et le niveau de qualité hétérogène contribuent à brouiller ce positionnement (Aprolis, pôle automobile, Cité sanitaire, Polyclinique…) et diluent les activités. La position géographique lui confère également des responsabilités en matière de qualification de l'entrée de ville. C'est pourquoi la requalification du secteur et notamment celle d'Aprolis est nécessaire d'un point de vue paysager et architectural, particulièrement pour les futures implantations qui constituent un levier d'action immédiat pour y parvenir.

# 2. UN PROJET S'APPUYANT SUR LES SPÉCIFICITÉS

## 2.1 - L'AGGLOMÉRATION LITTORALE ET BALNÉAIRE

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

Saint-Nazaire, en lien avec Pornichet qui articule l'agglomération nazairienne à la presqu'île Guérandaise constitue un moteur essentiel du développement de la presqu'île et de la métropole Nantes – Saint-Nazaire.

Depuis peu, Saint-Nazaire affirme sa dimension de ville à la mer, alors que Pornichet revendique depuis de nombreuses années sa vocation de ville balnéaire. Elles portent toutes deux de forts enjeux résidentiels, économiques et touristiques. Pour y répondre, le territoire a notamment lancé la démarche d'activation de cette façade littorale. En effet, le Pôle métropolitain Nantes - Saint-Nazaire, Saint-Nazaire agglomération, les villes de Pornichet et Saint-Nazaire souhaitent imaginer des usages attractifs et innovants pour ces espaces côtiers, en cohérence avec les enjeux d'attractivité de la métropole maritime. Ils souhaitent pouvoir réaliser des aménagements qualitatifs qui répondent aux besoins identifiés et évitent aussi la banalisation des paysages et aménités du bord de mer.

La première étape de cette démarche avait pour objectif de définir la stratégie globale, pour ensuite définir des orientations à l'échelle de secteurs de projet dans un second temps. Cette étape, engagée depuis février 2018 et en cours doit permettre pour chaque secteur de projet et site opérationnel identifié préalablement, de :

- définir et qualifier les potentiels de constructibilité et de valorisation économique des secteurs,
- créer des conditions favorables à la diversification et à la multiplication des usages de la ville littorale et plus largement susciter son appropriation large par la population résidente et non-résidente,
- créer des conditions d'un usage partagé du littoral urbain,
- qualifier les enjeux et les possibilités de confortement des liaisons entre le littoral et la campagne, tant du point de vue des mobilités que des fonctionnalités écologiques et hydrauliques,
- valoriser les qualités paysagères, environnementales et écologiques de la ville littorale,
- favoriser le développement de projets démonstrateurs d'un développement urbain littoral anticipant les effets du changement climatique.

Cette stratégie opérationnelle est notamment déclinée au sein des OAP du PLUi mais doit servir de ligne directrice pour les acteurs du territoire pour activer cette façade. Une troisième étape devra notamment permettre de déployer des projets sur des sites opérationnels à court terme en co-construction et par des appels à porteurs de projets.

Plus spécifiquement, en matière de tourisme, les villes de Saint-Nazaire et de Pornichet sont partie prenante de la destination « Bretagne plein sud ». Elles sont situées à la croisée de plusieurs grands itinéraires touristiques, offrant à la fois des perspectives de tourisme urbain et balnéaire.

Cette dimension de tourisme balnéaire est déjà très ancrée et reconnue à Pornichet et est en train de prendre toute sa dimension sur Saint-Nazaire (développement de lieux de vie comme la place du Commando, projet de bassin de plaisance..).
La présence de grands itinéraires cyclables sur le territoire (boucle Loire à Vélo, Vélocéan…) constitue également un atout qu'il faut valoriser et affirmer.

Par ailleurs, l'offre de transports collectifs dans les secteurs littoraux comme Saint-Marc, Sainte-Marguerite et les ports de Pornichet ne sont pas toujours suffisants et variés. Aussi, les déplacements à vélo peuvent constituer une alternative crédible sur ces secteurs. L'enjeu est de mettre en connexion les liaisons cyclables et piétonnes en direction de la presqu'île Guérandaise afin de compléter l'offre de transports collectifs. Des marges de progression persistent, notamment en termes d'aménagements et de jalonnement des itinéraires vers le bord de mer.

Enfin, le diagnostic paysager et urbain a mis en relief les qualités paysagères de cette frange bâtie du littoral, comprenant des ambiances très diverses: front de mer de centre-ville, quartiers résidentiels balnéaires, quartiers portuaires… qui recèlent chacune des architectures de qualité.

La ville de Pornichet a d'ores et déjà mis en œuvre une AVAP pour sauvegarder et mettre en valeur son patrimoine, alors que Saint-Nazaire entame la démarche. La commune de Saint-Nazaire a également candidaté au label ville d'art et d'histoire, témoignant de l'intérêt et de l'enjeu que constitue le patrimoine pour la ville. En parallèle, l'agglomération a missionné le CAUE Loire-Atlantique pour la réalisation d'un diagnostic du bâti patrimonial sur l'ensemble du territoire. Dans la commune de Saint-Nazaire, l'étude a été menée principalement dans deux secteurs urbains où la pression foncière est forte et en complément du travail déjà réalisé dans le cadre du PLU approuvé en 2014 et de la future AVAP. À Pornichet, l'étude concerne les secteurs non compris dans l'AVAP.

### >…qui justifient les orientations du PADD

La collectivité, en lien avec les démarches engagées et les projets des communes (AVAP, candidature ville d'art et d'histoire, protection aux précédents PLU…), affirme les deux identités de ville à la mer à Saint- Nazaire et de ville balnéaire à Pornichet, en valorisant et en dévoilant leurs atouts. La démarche de la façade littorale a permis aussi de faire émerger différentes séquences dans lesquelles des opportunités foncières doivent être valorisées répondant à une stratégie d'ensemble.

Il s'agit de conforter les quartiers balnéaires et de renforcer leurs liens avec la mer, en développant des animations (lieux de convivialité, animation nocturne, commerce, espace public). À Saint-Nazaire il convient notamment d'affirmer les qualités maritimes et portuaires du centre-ville, en envisageant la création d'un bassin de plaisance autour duquel un véritable quartier « maritime » doit pouvoir se constituer, aux alentours du quartier du Petit Maroc, de la place du Commando, dont les aménagements et les activités (bars, brumisateurs géants…) ont récemment été inaugurés. Cela poursuit la politique mise en œuvre à travers l'aménagement du front de mer et des espaces publics associés, qui permet d'affirmer la vocation maritime et portuaire de la ville (accessibilité, lisibilité au littoral), de la rendre plus attractive pour les habitants du territoire et de renforcer son attrait touristique.

L'offre de mobilité doit participer à l'affirmation et la «mise en tourisme» du territoire et notamment du bord de mer. Aussi, le PADD entend renforcer l'accès à la mer par tous les modes actifs. De même, dans un souhait d'égal accès aux loisirs et aménités littorales, l'accès pour les personnes à mobilité réduite doit être assuré.

Cet accès, au bord de mer par les modes actifs par tous et pour tous, nécessite une politique volontariste en matière d'aménagement des espaces publics, de voiries et d'itinéraires, de stationnements adaptés.

Il convient également de mettre en lumière les itinéraires existants qui permettent un accès direct au bord de mer, comme à Saint-Nazaire depuis les boulevards R. Laënnec et rue A. Paré ou encore depuis la gare et le centre-ville à Pornichet, qui offrent déjà des espaces cyclables et piétons sécurisés.

Enfin, pour préserver et mettre en valeur les qualités paysagères et architecturales de Pornichet et Saint-Nazaire, notamment le patrimoine balnéaire, le PLUi peut s'appuyer sur les différentes études réalisées et à venir.

C'est pourquoi une attention particulière est apportée aux ensembles balnéaires patrimoniaux et aux villas qui peuvent faire l'objet d'une pression foncière importante et d'une densification non maîtrisée. Il s'agit notamment d'encadrer la division parcellaire et de maintenir le couvert végétal qui caractérise ces ensembles. En effet, les parcs, jardins, espaces boisés sont des marqueurs forts de ces tissus urbains avec de fortes perméabilités qu'il convient de maintenir car participant à l'identité de ces espaces littoraux et balnéaires.

L'AVAP de Pornichet permet déjà de protéger et mettre en valeur cette identité. Le PLUi devra donc intégrer ce travail qualitatif. Celle de Saint-Nazaire est en cours de réalisation. Le PLUi doit donc anticiper cette démarche. La traduction de l'étude patrimoine du CAUE permettra notamment d'y répondre.

La volonté de protection du patrimoine nazairien et pornichétin ne doit cependant pas obérer l'évolution de ces tissus. En effet, la protection et la mise en valeur passe également par leur évolution et leur adaptation aux besoins d'aujourd'hui. La protection et les mesures prises dans le PLUi doivent en revanche permettre une exigence de qualité dans ces évolutions, permettant de conserver les identités territoriales et le modèle balnéaire.

## 2.2 - L'AGGLOMÉRATION ESTUARIENNE ET INDUSTRIELLE

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

Les communes estuariennes de Donges, Trignac et Montoir-de-Bretagne accueillent une part importante du complexe industrialo-portuaire ainsi que d'autres zones économiques majeures du territoire. Elles participent donc largement au développement économique de l'estuaire, de par leur positionnement stratégique en entrée d'estuaire, la présence d'un aéroport, la proximité de grandes infrastructures routières et ferroviaires, la présence d'une halte ferroviaire à Montoir-de-Bretagne et la construction d'une nouvelle halte à Donges.

Leurs bourgs et centres-villes respectifs participent également au confortement de l'agglomération.

Le diagnostic a mis également en exergue des enjeux spécifiques pour les 3 bourgs/cenre-villes de ces communes :

- pour Donges, les enjeux sont l'accueil de nouveaux habitants afin de conforter les équipements et services et intensifier les espaces libres,
- pour Trignac, il s'agit de s'appuyer sur une nouvelle desserte de la zone Altitude qui répondra aux problématiques de trafic routier du centre-bourg et opérer un processus de renouvellement urbain,
- 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 pour conforter le bourg de Montoir-de-Bretagne.

De plus, la présence sur ces trois communes d'importants générateurs de flux que constituent le complexe industrialo-portuaire, les zones d'activité mais aussi les zones d'habitat, couplés au projet de contournement ferroviaire de Donges et à la présence d'infrastructures existantes (halte ferroviaire) interpellent les enjeux en matière de mobilité.

Ainsi, la création d'un pôle d'échange multimodal à la future gare de Donges constitue un enjeu pour développer les déplacements multimodaux à l'est de l'agglomération.

De même, la halte de Montoir-de-Bretagne bénéficie d'une proximité avec la zone d'emplois de Cadréan et le centre-ville de Montoir-de-Bretagne. Cependant elle est enclavée et les connexions avec ces deux pôles sont complexes pour les déplacements à pied et à vélo.

### > …qui justifient les orientations du PADD

Les communes de Montoir-de-Bretagne, Trignac et Donges ont pour enjeu de mobiliser des potentiels d'urbanisation au sein de leurs centres-villes et bourgs. Le diagnostic a révélé des possibilités de densification et des sites mutables qui peuvent participer à la revitalisation des centralités. L'accueil de population au sein des centralités permettra notamment de conforter les équipements et services existants qui sont de bonne qualité et en nombre sur ces trois communes mais aussi le tissu commercial de proximité.

Le PADD souhaite également la mise en œuvre d'une desserte alternative sur les secteurs du centre-bourg de Trignac/Bellevue. Un projet de desserte est actuellement à l'étude. Longeant la voie ferrée vers l'échangeur de Montoir-de-Bretagne, il permettra de contourner le bourg de Trignac et le quartier de Bellevue, sous réserve des études environnementales en cours. Cette desserte permettra de désenclaver la zone Altitude et de reporter le trafic sur cette nouvelle desserte alternative. Cela permettra ainsi de pacifier le centre-bourg de Trignac, d'améliorer la sécurité des habitants et usagers mais aussi de réduire les nuisances (bruit, amélioration de la qualité de l'air) et donc d'améliorer sensiblement le cadre de vie des habitants. Il aura aussi pour effet de reporter une partie du trafic du secteur de Bellevue, permettant son développement et sa revitalisation.

Dans le prolongement, la collectivité souhaite redynamiser les centres de Donges et Trignac en assurant un renouvellement urbain, notamment autour de la mairie pour Trignac, comme évoqué ci-dessus, mais aussi en modernisant et en mutualisant certains équipements publics vieillissants qui permettraient alors de libérer des emprises foncières stratégiques dans ces centralités. À Donges, du fait de sa spécificité issue de la reconstruction, il s'agit de résorber la vacance et de requalifier le parc ancien (réhabilitation énergétique), qui constitue un levier pour accueillir de nouveaux habitants, tout en assurant la sauvegarde de ce patrimoine unique.

La mise en œuvre des nouveaux quartiers d'habitat en cours, notamment les Ecottais à Donges et l'Ormois à Montoir-de-Bretagne, situés en greffe des centres, constitue également un levier de dynamisme. En effet, ces opérations permettront d'accueillir de nouvelles populations, en particulier des familles, à proximité des services, équipements et commerces. Il s'agira pour permettre ce dynamisme d'assurer des connexions efficaces entre les différents quartiers et pôles de vie des communes, en particulier par l'aménagement de liaisons douces pour assurer un confort de déplacement des usagers et ainsi porter la volonté de renforcement de la ville des courtes distances.

De plus, du fait de la proximité avec le cœur industrialo-portuaire de l'agglomération, l'enjeu est d'assurer le «bon voisinage» entre ces activités et l'habitat.

Enfin, en cohérence avec les enjeux identifiés sur les deux haltes ferroviaires de Montoir-de-Bretagne et Donges, le PADD affirme :

- la volonté de clarifier la lisibilité et la sécurité des connexions entre la halte de Montoir-de-Bretagne et le centre-ville ainsi que Cadréan, plus particulièrement à pied et à vélo. Le renforcement de ces connexions doit permettre d'asseoir la dynamique du centre-bourg et ouvrir de nouvelles perspectives notamment en termes d'accueil de population qui ont des besoins de mobilité de moyenne/longue distance. Il s'agit là d'un enjeu que le PDU entend également traiter,
- la volonté de profiter de la réalisation du projet de contournement ferroviaire de Donges pour développer un nouveau pôle d'échanges multimodal à l'est de l'agglomération, directement connecté au centre de Donges. Il s'agit donc de développer une offre multimodale et de transports collectifs sur un site qui ne bénéficie pas de cette offre de déplacements et qui accueille une part importante de l'emploi sur l'agglomération.

## 2.3 - L'AGGLOMÉRATION DE MARAIS

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

L'agglomération de marais recouvre l'ensemble des communes sous influence des marais de Brière, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac, La Chapelle-des-Marais, Besné. Ces communes ont également des liens étroits avec les intercommunalités voisines, Pays de Pont-Château/Saint-Gildas-des-Bois mais aussi Cap Atlantique, notamment pour Saint-André-des-Eaux. Elle occupe effectivement une place particulière au sein de l'agglomération, du fait de sa position entre Guérande, Saint-Nazaire, la Baule et la Brière qui l'amène à tisser des liens avec ses voisins, induisant aussi une forte dynamique démographique (+6 000 habitants en 2015 contre 5 300 cinq ans plus tôt.)
Comme Saint-André-des-Eaux, mais dans une moindre mesure, les communes de Brière connaissent également un dynamisme démographique. L'enjeu est de maintenir ce dynamisme et de loger prioritairement ces nouveaux habitants dans les centralités afin de les conforter, en particulier pour les équipements, services et commerces. Cela nécessitera la mobilisation de foncier en renouvellement urbain, du fait de la contrainte du marais, et surtout de la volonté de limiter la consommation foncière et de renforcer l'attractivité des centralités.

L'enjeu pour ces communes est donc, en parallèle du développement urbain visant à maintenir le dynamisme démographique, d'adapter la densification des îles de Brière à leur spécificité, de préserver l'ambiance briéronne en conciliant les modes de vie actuels et les contraintes du bâti existant (servitudes de passage, intimité entre jardins…), en préservant pour les constructions nouvelles un rapport au paysage des marais ouvert avec des usages à valoriser (découverte de la faune et de la flore, activité de loisirs) et une empreinte bâtie respectueuse des spécificités (prise en compte du caractère inondable, perméabilité des sols…).

### > …qui justifient les orientations du PADD

En cohérence avec les enjeux identifiés ci-dessus et des objectifs de limitation de la consommation foncière et de développement de la ville des courtes distances, le PADD affirme le confortement de toutes les centralités de Brière et prend en compte les liens avec les territoires voisins.
Le développement particulier de Saint-André-des-Eaux doit être pris en compte. Son attractivité du fait de sa position préférentielle doit être accompagnée par la collectivité.

Le renforcement des centralités nécessite des politiques foncières et d'habitat ambitieux qui mettent l'accent sur l'optimisation et la mobilisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine.

Les spécificités communales (parcellaire en lanière et étroit, contrainte des marais…) rend nécessaire des politiques innovantes pour permettre à ces tissus d'évoluer tout en conservant leurs singularités.

Les communes ont pris conscience de ces enjeux en matière de stratégie urbaine qui doivent viser et traiter à la fois la valorisation de leurs atouts, la proximité avec les marais de Brière, l'accueil de nouveaux habitants et le maintien des spécificités urbaines, architecturales et paysagères du territoire. Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac, et La Chapelle-des-Marais ont ainsi lancé des études urbaines ou de centre-bourg visant à établir les stratégies de développement de leur centralité.
Elles ont permis de faire émerger des projets de renouvellements urbains intéressants et innovants : opération à l'échelle d'un bâtiment, stratégie globale d'une centralité, revitalisation de centre-bourg…

Il s'agit aussi pour certaines communes qui ont pu mettre en œuvre des nouveaux programmes en greffe du bourg d'assurer les connexions et les liens entre eux pour faciliter l'accès aux services, équipements et commerces de la centralité, en particulier en développant des liaisons douces de qualité qui offrent un confort aux usagers et incitent à les utiliser.

Le PADD prend également en compte les enjeux d'adaptation au changement climatique en veillant à ce que la densification en bordure de marais soit réalisée en cohérence avec les enjeux hydrauliques de ces secteurs pour assurer la sécurité des biens et des personnes vis-à-vis du risque inondation.

Enfin, un des enjeux majeurs évoqués plus haut est le maintien de l'identité briéronne. Elle recèle des usages, pratiques, patrimoines et modes d'organisation spatiale très spécifiques qui marquent le territoire.
Ainsi, l'organisation spatiale des îles décrites dans le diagnostic, autour des gagneries notamment, doit être préservée, de manière à infléchir le phénomène de banalisation du paysage observé depuis quelques années. L'urbanisation doit donc y être maîtrisée tant du point de vue de la forme urbaine (implantation des constructions, hauteurs) que de l'évolution de l'enveloppe. Aussi, seules les centralités de Brière et l'île d'Aignac pourront faire l'objet d'extension.

Le développement des centralités briéronnes devra rechercher en priorité des formes architecturales offrant un rappel aux spécificités de l'architecture traditionnelle en Brière, pour assurer le maintien dans le temps de cette identité briéronne et lutter contre sa dilution dans un tissu urbain hétérogène.

Ce maintien doit également s'appuyer sur le lien avec ce paysage. Liens visuels à travers des ouvertures paysagères qui sont menacées par une urbanisation déconnectée des formes traditionnelles, d'où la nécessité d'encadrer les formes urbaines et liens physiques en maintenant les levées autour des îles et les accès aux marais. Il s'agit ici de maintenir les usages traditionnels en Brière qui fondent l'identité du territoire et son cadre de vie remarquable.

L'agglomération souhaite participer à la préservation et à la valorisation des chaumières, éléments emblématiques et reconnus du territoire. Il s'agit de protéger les chaumières emblématiques, à savoir les chaumières vernaculaires qui présentent des toits de chaume ainsi qu'une implantation spécifique (perpendiculaire à la voie), des volumétries basses, une exposition au sud ou autour de communs. Les habitations en toit de chaume post 1950 présentent des implantations, formes et volumes qui ne respectent pas les chaumières traditionnelles.

L'enjeu réside dans la protection et la valorisation de ces chaumières vernaculaires. Toutefois, il est possible de promouvoir l'utilisation du chaume dans l'architecture contemporaine dans un souci de sauvegarde du savoir-faire local.

## 2.4 - L'AGGLOMÉRATION À LA CAMPAGNE

### > Des éléments de diagnostic et enjeux…

L'agglomération à la campagne est constituée des différents villages, hameaux, écarts et îles du territoire et a connu un mitage relativement important au cours des dernières décennies dû à la pression urbaine et au développement de l'habitat en périphérie et en rétro-littoral.

À l'origine, l'organisation spatiale de ces entités répondait à la nécessité de préserver le foncier agricole utile pour faciliter son exploitation. Les hameaux et écarts étaient organisés autour d'une grosse exploitation et composés d'un ensemble d'habitations relativement dense. Les villages formaient des entités plus conséquentes et disposaient d'équipements, de lieux collectifs, monuments culturels et/ou cultuels. Certains sont aujourd'hui rattrapés ou englobés par la ville.

Bien qu'ayant connu un mitage, ce paysage agricole et naturel donne encore à lire les ambiances de bocages et de marais de l'agglomération et offre des vues lointaines vers le grand paysage.

L'enjeu est donc de stopper le mitage de ces espaces et limiter l'étalement urbain, en maîtrisant la qualité urbaine des lisières bâties situées en interface avec l'espace agricole et naturel. Il convient par ailleurs de permettre la réhabilitation des anciens bâtis afin de sauvegarder le patrimoine rural, ainsi que les éléments de vie quotidienne qui témoignent de l'histoire de ces campagnes.

### > …qui justifient les orientations du PADD

La collectivité souhaite encadrer strictement l'urbanisation à la campagne et privilégier l'urbanisation en continuité des centralités et des pôles urbains de l'agglomération, notamment pour préserver les espaces agricoles et naturels.
Pour ce faire, le PADD définit pour chaque entité les limites d'évolution de l'urbanisation et les règles en matière de paysage et d'architecture, en cohérence avec les principes de la loi littorale.
Tout d'abord, les villages et îles de Brière, à savoir les Forges à Pornichet, la Morandais-Ardivais à Besné, Revin et la Pommeraye à Donges, Aisne et Trembly à Trignac, Aignac à Saint-Joachim, en cohérence avec les orientations du SCoT de la métropole Nantes/Saint-Nazaire, peuvent faire l'objet d'extensions limitées de l'urbanisation en continuité du tissu existant. L'urbanisation de ces secteurs en extension doit être définie à l'aune de la structure urbaine, spatiale et paysagère du village ou de l'île et au regard de sa capacité d'accueil. En effet, l'extension de l'entité ne doit pas déséquilibrer son organisation globale, notamment en termes de nombre de construction.

Ensuite, les autres villages et îles de Brière non nommés ci-dessus ainsi que les hameaux pourront accueillir de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe bâtie existante qui ne pourra donc pas être étendue. L'implantation de ces nouvelles constructions doit être réalisée de manière raisonnée et encadrée (volumétrie, hauteur, traitement des façades…), afin de préserver les qualités rurales de ces entités.
Enfin, les écarts ont vocation à rester des lieux d'habitat ponctuels, par conséquent aucune nouvelle construction n'est possible. En revanche, la réhabilitation du bâti existant est possible, y compris pour les bâtiments qui n'avaient pas vocation d'habitat. Il s'agit de permettre la sauvegarde de bâtis traditionnels ruraux qui seraient voués à disparaître en cas d'impossibilité de restauration ou de réhabilitation. Cela participe de la préservation de l'identité rurale du territoire.
De même, afin de préserver cet héritage rural, l'agglomération souhaite préserver et mettre en valeur ce qui fonde ses caractéristiques, ses valeurs et qui fait patrimoine. En premier lieu, il s'agit de préserver et améliorer les qualités naturelles et paysagères de ces tissus, en assurant un traitement adapté des lisières, en préconisant l'utilisation ou le maintien du végétal pour les espaces publics et les haies bocagères. La morphologie des tissus des écarts est aussi caractérisée par des espaces ouverts et végétalisés. Les entrées de corps de fermes sont par exemple bordées d'arbres. Ces caractéristiques qualifient l'ambiance de ces tissus. Le PADD préconise donc de conserver cette structure en maintenant des surfaces enherbées, des haies vives, des essences locales, de limiter l'imperméabilisation des sols, de favoriser une gestion aérienne et naturelle de l'eau…

Cet héritage rural est également perceptible à travers les fours, puits, mares, croix, calvaires(…) qui témoignent des usages des habitants et des modes de vie. Le PADD souhaite que le PLUi puisse œuvrer à leur sauvegarde. L'étude sur le patrimoine bâti pour laquelle le CAUE a été missionné a permis de faire un inventaire, aussi exhaustif que possible, de ces éléments de petit patrimoine qui font l'objet de prescriptions particulières.

Enfin, en complémentarité de la préservation des ouvertures paysagères qui donnent à voir le territoire comme préconisé plus haut, le PADD souhaite en outre préserver, réhabiliter et valoriser les sentiers de campagne qui permettent de découvrir le territoire de façon apaisée. Cela permet aussi de répondre à une demande sociale des habitants qui recherchent de plus en plus ce type d'usages et des touristes qui privilégient ce mode de découverte.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

2

# EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

## SOMMAIRE


A) EXPLICATION DES CHOIX DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

1. La caractérisation de l'enveloppe urbaine : méthologie et analyse

1.1 - Le dessin de l'enveloppe urbaine

1.2 - Les critères de caractérisation des espaces urbanisés

1.3 - Détail de l'analyse sur la Carene

2. La spatialisation des secteurs de développement à vocation d'habitat

2.1 - Rappel du padd

2.2 - Le potentiel au sein de l'enveloppe urbaine

2.3 - Les zones de développement urbain à vocation d'habitat en extension

3. La définition des besoins de production en matière d'activité économique

4. La définition des besoins en matière d'équipements

5. La réduction de la consommation foncière

5.1 - Le cadre règlementaire dans lequel s'inscrivent les objectifs de réduction de la consommation foncière

5.2 - Le choix de l'outil pour calculer la réduction et la modération de la consommation de l'espace

5.3 - La justification de l'atteinte de la réduction de -35 % par rapporT à 1999 - 2012 AU regard du SCOT

5.4 La justification de l'atteinte de la modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels au regard du Code de l'Urbanisme

Le Brivet

# A ) EXPLICATION DES CHOIX DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le SCoT de Nantes Saint-Nazaire a affirmé, comme objectif dans son PADD, la volonté de réduire de 50 % la consommation foncière en extension urbaine à l'échelle du Pôle métropolitain et de définir des objectifs différenciés selon les territoires, en priorisant l'accueil de population, des emplois, des services au sein de l'enveloppe urbaine.
Afin d'y répondre, le Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT affirme comme objectif prioritaire la lutte contre l'étalement urbain en tendant à l'horizon 2030 vers un réduction de 50 % (minimum 40 %) de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers et assigne au territoire de la CARENE un objectif territorialisé de réduction du rythme de la consommation foncière qui tend vers une réduction de 35 % à l'horizon 2030 par rapport à la période précédente.

L'enjeu pour le territoire de la CARENE est de concilier les objectifs prioritaires que constituent la poursuite du développement et l'attractivité du territoire en matière d'accueil de population et d'activités et la mise en œuvre d'une stratégie d'aménagement moins consommatrice d'espace et plus économe.

**Pour rappel, le PLUi a inscrit dans son PADD cet objectif de tendre vers une réduction de 35 % de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. En réponse aux enjeux de préservation de ces espaces, le PADD fixe également pour objectif de tendre vers une urbanisation située à 60 % dans l'enveloppe urbaine et 40 % en extension.**

L'objectif étant de prioriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine à proximité des centralités.

# 1. LA CARACTÉRISATION DE L'ENVELOPPE URBAINE : MÉTHODOLOGIE ET ANALYSE

## 1.1 - LE DESSIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Afin de déterminer les espaces comptabilisés comme extension foncière, il convient de définir en amont l'enveloppe urbaine qui sert de référence à la différenciation de l'urbanisation en intra-urbain ou en extension urbaine.
Le SCoT Nantes-Saint Nazaire définit l'enveloppe urbaine ainsi « *L'enveloppe urbaine correspond au périmètre à l'intérieur duquel le tissu bâti existant est en continuité et forme un ensemble morphologique cohérent. Elle tient compte de différents critères, notamment l'occupation du sol, les formes urbaines, la présence d'éléments paysagers et naturels,… Ces espaces urbanisés concernent les espaces artificialisés à vocation résidentielle [y compris les STECAL] économique ou commerciale ainsi que les villages et hameaux. Ils ne concernent pas les écarts et bâtis isolés, ni les espaces de loisirs ou sportifs non bâtis. Les espaces manifestement viabilisés et en cours d'aménagement (équipements 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.*
*Le tracé de l'enveloppe urbaine respecte le parcellaire existant mais il peut parfois s'en libérer, par exemple, un fond de terrain situé clairement en dehors du tissu urbain. C'est au sein de cette enveloppe qu'est étudiée la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.* »

La méthodologie appliquée par le PLUi de la CARENE déjà explicitée dans le diagnostic, est la suivante :

- Suivi du tracé parcellaire des entités déjà urbanisées constituant les espaces urbains. Dans certains secteurs et notamment en Brière au regard de la spécificité de l'organisation urbaine de ces espaces (parcellaire laniéré et morcelé), le tracé de l'enveloppe urbaine s'appuie davantage sur les unités foncières que sur les parcelles cadastrales.
- Émancipation de ce tracé lorsque l'emprise foncière du bâti ne couvre qu'une infime partie de la parcelle ou de l'unité foncière. Le tracé de l'enveloppe urbaine s'appuie sur des limites physiques telles que des haies, des routes, des chemins,... En Brière, quand le tracé s'en détache, il s'appuie sur les parcelles ou les unités foncières avoisinantes ou dans les îles sur des bandes théoriques tracées depuis la voie (60m côté gagnerie et de 40m côté levée) quand il n'existe pas de limite physique ou cadastrale cohérente.
*A noter : une partie spécifique du rapport de présentation ci-après détaille les caractéristiques des îles de Brière, la compréhension de cette urbanisation permet de mieux appréhender leur urbanisation et le tracé de l'enveloppe urbaine.*
- D'une manière générale, 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. Dans de très rares cas des enclaves supérieures à 5 ha ont pu être intégrées. Il s'agit d'espaces situés à l'intérieur de nœuds routiers ou d'espaces situés au sein de la Zone Industrialo Portuaire (ZIP). La ZIP de par l'envergure XL des activités qu'elle accueille (infrastructures portuaires - 1er port de la façade atlantique, aéroport, raffinerie, site aéronautique Airbus) est un site exceptionnel et spécifique. Considérée d'intérêt métropolitain majeur par le SCoT métropolitain Nantes-Saint-Nazaire et d'une surface de plus de 1 400 hectares, la ZIP fait l'objet d'un traitement particulier dans le PLUi. Les surfaces sont à appréhender au regard de la dimension de la zone, de plus, les activités accueillies, le sont sur des fonciers de grandes superficies. Ainsi, l'ensemble de la ZIP est considéré comme faisant partie de l'enveloppe urbaine. Certains secteurs situés au sein d'échangeurs / noeuds routiers ont pu été inclus dans l'enveloppe urbaine, même si leur surface pouvait être supérieure à 5 hectares, il s'agissait de tracer une enveloppe urbaine cohérente, à noter que les marges de recul départementales appliquées aux voies ne permettent pas la construction dans ces espaces.

Le parti-pris méthodologique est de créer une enveloppe montrant la continuité de l'urbanisation, ainsi des échangeurs, les abords de voiries sont par exemple intégrés dans l'enveloppe urbaine, ou des espaces naturels ou agricoles situés au sein d'espaces urbains (exemple : dunes de Bonne Source à Pornichet, gagneries..). 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 (exemple : la dune de Bonne source est intégrée à l'enveloppe urbaine mais est protégée en zone naturelle dans le PLUi).

De plus, au regard de la méthodologie retenue pour le calcul de la consommation d'espace passée qui s'appuie sur la BD MOS 44, les terrains sportifs ont été intégrés dans l'enveloppe urbaine. En effet, ils sont considérés comme artificialisés car ils ont eux aussi perdu leur caractère naturel et/ou agricole. En outre, le règlement permet la construction de nouvel équipement dans les zones d'équipements. Il peut donc y avoir de la consommation d'espace en extension.

Les terrains naturels de loisirs tels que les parcs ont été inclus dans l'enveloppe urbaine si au moins 3 côtés étaient bordés par des espaces urbanisés (exemple: Parc Nature à Montoir-de-Bretagne ou Parc paysager à Saint-Nazaire).
Le golf de Saint-André-des-Eaux fait l'objet d'un traitement particulier, cet espace bien qu'à dominante non imperméabilisée a été considéré comme appartenant à une enveloppe urbaine, ces terrains n'étant ni agricoles, ni naturels ni forestiers.

De même, les jardins ont été inclus dans l'enveloppe urbaine y compris les fonds de jardin et notamment dans les communes de Brière. Ces espaces, certes non imperméabilisés, ne sont plus des espaces agricoles, naturels et forestiers, quand bien même certains jardins présentent des qualités pour la biodiversité, rien ne permet de s'assurer de leur pérennité dans le temps (tout cela dépendant des pratiques et usages des propriétaires).

Afin de déterminer la consommation d'espaces agricoles et naturels au sein et hors des espaces déjà artificialisés opérée par le projet du PLUi, l'enveloppe urbaine qui constitue le temps « zéro du PLUi » a été précisée. Son dessin s'appuie sur la BD MOS de 2016, qui identifie les espaces artificialisés. Puis, elle a été retravaillée afin de tenir compte de la définition du SCoT, expliquée ci-dessus. Enfin, elle tient donc compte des particularités urbaines et paysagères du territoire. Par exemple, dans les îles de Brière, les jardins ne sont pas systématiquement entièrement inclus dans l'enveloppe urbaine côté levée, une bande tampon de 40 m depuis la voie a été dessinée pour aider à tracer l'enveloppe urbaine. La délimitation fine de l'enveloppe s'adapte également au contexte et peut être réduite en cas de présence de zones humides ou agrandie pour tenir compte des constructions existantes.

Les dernières données provenant de la « BD MOS » et de la photo-aérienne datent de l'été 2016. Ainsi, il n'est pas possible techniquement de préciser avec une fiabilité certaine une enveloppe urbaine plus récente. L'enveloppe urbaine est donc celle de 2016. Néanmoins, figurent sur les cartographies de l'enveloppe urbaine à titre indicatif la délimitation d'espaces ayant été artificialisés depuis cet état zéro (travaux engagés, terrains viabilisés et terrassés). Il s'agit des grandes opérations d'aménagement publiques C'est le cas par exemple de la ZAC des hameaux du Parc et des zones d'activités de Brais à Saint-Nazaire, de la Harrois II à Besné ou encore de la zone des Six Croix II à Donges.

Exemples d'espaces artificialisés entre 2017 et 2020 en cours d'aménagement :

La Harrois à Besné

Zone de Brais Nord

Zone des Six Croix

## 1.2- LES CRITÈRES DE CARACTÉRISATION DES ESPACES URBANISÉS

Le PLUi qualifie les secteurs urbanisés identifiés soit
- D'agglomération
- D'île de Brière
- De village
- De hameau / secteur déjà urbanisé dans les communes soumises à la loi littoral
- D'écart

La distinction de ces espaces est importante car chaque catégorie fait l'objet d'une définition dans le SCoT métropolitain et les possibilités de développement offertes à chaque typologie ne sont pas les mêmes. Le projet d'agglomération (PADD) reprend lui aussi ces éléments et notamment : « *Encadrer strictement l'urbanisation « à la campagne » pour ne pas déstabiliser les équilibres communaux et préserver la qualité architecturale et paysagère de ces espaces. 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. Leur urbanisation doit se faire dans le respect des principes de confortement des centralités, de réduction de la consommation d'espaces, de prise en compte de la sensibilité environnementale et agricole, de maintien d'un cadre de vie qualitatif dans ces secteurs et en prenant en compte les principes issus de la Loi littoral dans les communes concernée*s ». A noter : les secteurs déjà urbanisés correspondent à une urbanisation « à la campagne » dans les communes littorales.
La caractérisation des espaces bâtis fait l'objet d'une justification (détail partie suivante). Si les îles sont facilement identifiables car il s'agit de formes urbaines patrimoniales identitaires aux caractéristiques très particulières, ce n'est pas toujours le cas pour les villages / secteurs déjà urbanisés / hameaux / écarts. Ainsi, afin de qualifier les secteurs hors des agglomérations et hors îles, des grilles d'analyse ont été établies et présentées pour chaque type d'espace urbanisé.
Chaque typologie est justifiée ci-après.

## 1.3- DÉTAIL DE L'ANALYSE SUR LA CARENE

Le PADD s'appuie sur les spécificités des 10 communes. Il s'agit de conforter chacune des communes, en complémentarité les unes par rapport aux autres, dans le respect de la capacité d'accueil et des identités de chacune. Les formes urbaines sont diverses et variées sur le territoire et permettent de répondre aux besoins d'habitants aux profils variés. Ainsi se côtoient :
- l'agglomération littorale et balnéaire
- l'agglomération estuarienne et industrielle
- l'agglomération de marais
- l'agglomération à la campagne

Extrait du PADD : « *Les dix communes de l'agglomération occupent chacune un rôle et des fonctions diverses et complémentaires. 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. Communes littorales et balnéaires qui concentrent des fonctions métropolitaines, elles portent de forts enjeux résidentiels, économiques et touristiques. Il s'agit notamment d'y activer et d'y valoriser la façade littorale dans une ambition métropolitaine.*
*Au coeur des enjeux industriels, desservies par le transport ferroviaire et laRN 171, les communes estuariennes de Trignac, Montoir-de-Bretagne et Donges, et plus particulièrement leurs bourgs participent au confortement de l'agglomération.*
*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 min 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.*
*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, ici qualifiés de « campagne », restent à proximité de commerces, de services et des zones d'emplois.* »

### Les agglomérations

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 qu'elles soient situées ou non en commune littorale peuvent étendre leur enveloppe urbaine. Le PADD affirme la volonté « de conforter les centralités existantes pour favoriser la proximité et garantir aux habitants de vivre "la ville du quart d'heure". Elle cherche aussi à optimiser le développement économique afin de permettre aux entreprises de s'implanter et de se développer sur l'agglomération ».

#### Les agglomérations de la CARENE :

1. Le centre-bourg de Besné
2. La Gériais à Besné
3. Le centre-bourg de la Chapelle-des-Marais
4. Le centre-ville reconstruit de Donges, ses périphéries et la zone économique de la raffinerie
5. Le centre-bourg de Saint-André-des-Eaux
6. La zone agglomérée de Pornichet
7. Le centre-bourg de Saint-Malo-de-Guersac
8. Les îles de Pendille et Brécun, centre-bourg de Saint-Joachim
9. La zone d'activité économique de Brais et les secteurs en périphérie de l'agglomération de Brais et la Ville Heulin à Saint-Nazaire
10. Le bourg de l'Immaculée à Saint-Nazaire
11. La zone d'activités artisanale des Pédras à Saint-André-des-Eaux
12. La zone agglomérée de la façade estuarienne et littorale : Saint-Nazaire – Trignac – Montoir-de-Bretagne
13. La zone d'activité industrielle des Six-Croix à Donges

## 1 - Le centre-bourg de Besné

La zone agglomérée du centre-bourg de Besné rassemble le centre ancien sur l'axe de la RD 204, ainsi que les extensions successives le long des voies de circulation que sont la route de Pont-Château, la rue du Brivet, et le chemin du Parc. Ces zones ont été urbanisées en lien avec l'accueil de nouvelles populations dans le périurbain, Besné voyant sa population doubler entre 1968 et 2015. Ces zones sont composées d'un tissu urbain pavillonnaire avec des jardins correspondant aux aspirations des nouveaux arrivants en matière de logement.

L'enveloppe urbaine intègre les terrains sportifs car ils sont considérés comme artificialisés et ils ont perdu leur caractère naturel et/ou agricole.

Cette zone revêt un caractère de centralité avec de nombreux commerces de proximité, les équipements sportifs, culturels et éducatifs, les activités économiques ainsi qu'une densité patrimoniale forte avec la présence de l'église, de la chapelle de Saint-Second, ainsi que de nombreuses habitations du village rue originel.
La zone est desservie par les transports en commun avec un service régulier d'un bus toutes les 30 minutes en heure de pointe.

Sur la cartographie, figurent les secteurs de Zone d'Aménagement Concerté des Hameaux du Parc en cours de réalisation. Cette opération de logements est située au contact direct du bourg. Ce quartier aménagé dans l'esprit d'un parc rural à habiter est composé de maisons de lotissement avec des petits jardins. Cette ZAC permet de répondre à la volonté de densifier les centralités. Le secteur en cours de constuction d'une surface supérieure à 5 ha a été exclus de l'enveloppe urbaine.

La zone économique de la Harrois II est également en cours de viabilisation. Ces aménagements sont récents et donc postérieurs à 2016 (temps T0 de l'enveloppe urbaine).

La Harrois à Besné

La Harrois à Besné

## 2 – La Gériais à Besné

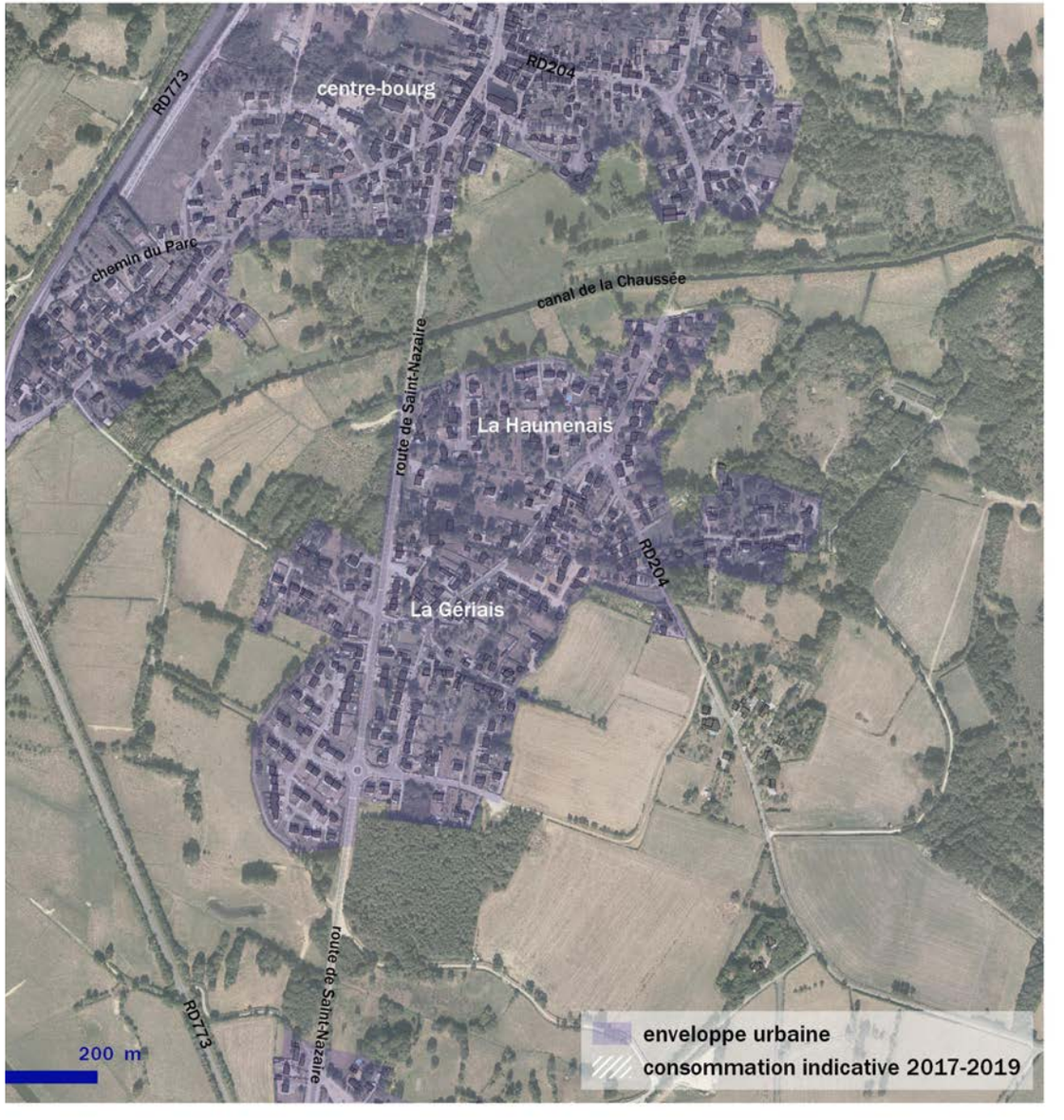
La zone agglomérée de la Gériais regroupe deux hameaux historiques : La Haumenais et La Gériais ayant fait l'objet d'une unification par l'urbanisation

En effet, l'enveloppe urbaine a pris de l'ampleur entre 1999 et 2016 avec la réalisation de plusieurs opérations de lotissement, particulièrement le long de la route de Saint-Nazaire reliant le bourg de Besné à la RD 773. Le chemin du Tillon et la rue de la Gériais sont constitués comme des rues anciennes avec une densité de bâtiments à caractère patrimonial important.

Le secteur est desservi par les transports en commun en quatre points, trois sur la route de Saint-Nazaire et un à l'intersection de la RD 204 et de la route de la Haumenais. Plus de deux cents logements sont comptabilisés sur le secteur avec une densité importante de dix logements à l'hectare.

Aucun équipement n'est recensé sur le secteur du fait de la proximité avec le bourg qui favorise un accès rapide aux commerces et services.

L'ensemble de ce secteur est considéré comme appartenant à l'agglomération du bourg de Besné.



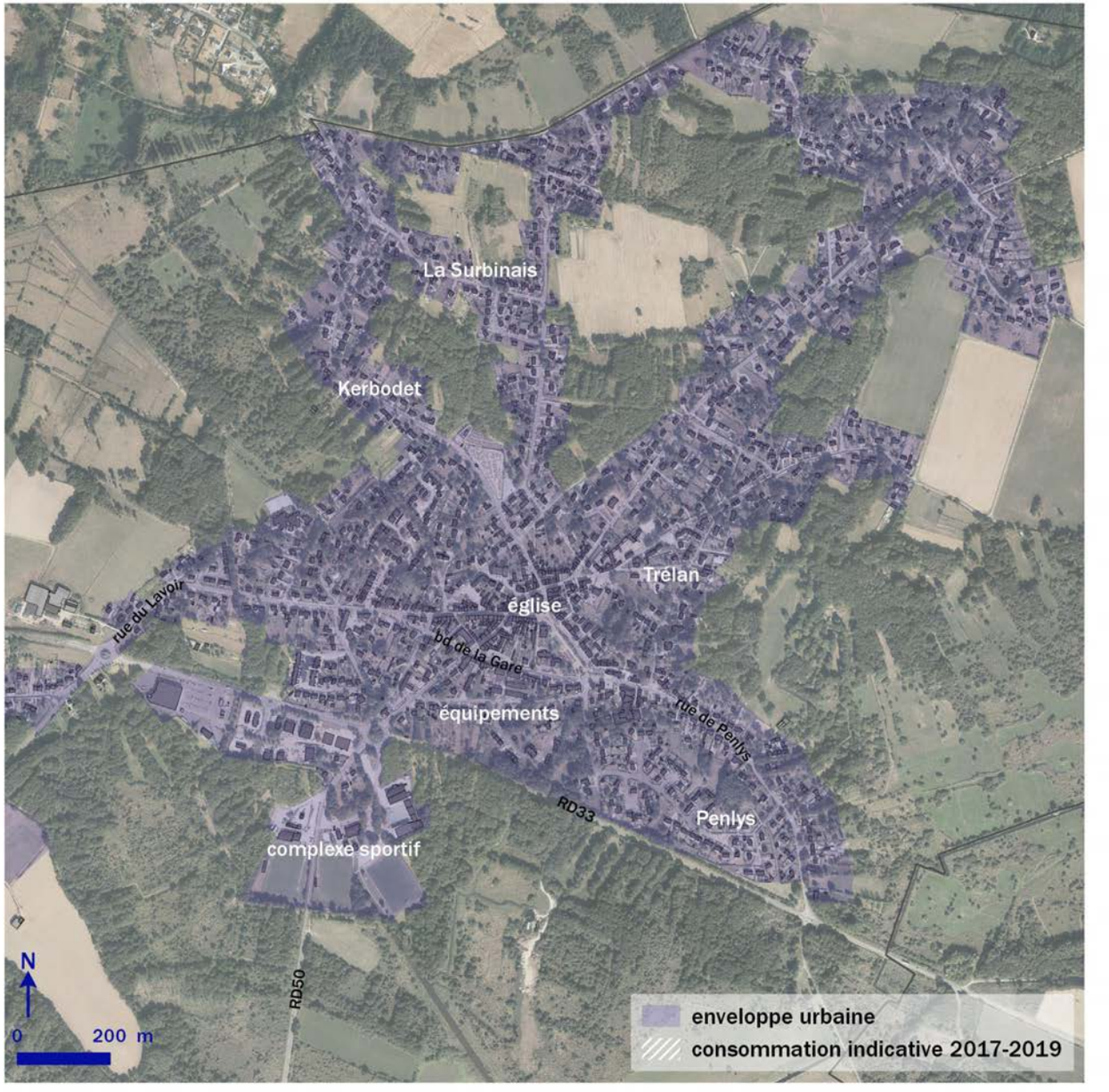
## 3 – Le centre-bourg de la Chapelle-des-Marais

La zone agglomérée du centre-bourg de la Chapelle-des-Marais regroupe le centre ancien autour de la RD 50, le boulevard de la Gare, la rue du Lavoir et la rue de Penlys, ainsi que les extensions successives en « toile d'araignée » le long des voies de circulation que sont la RD 50 et ses parallèles en direction du nord (Trélan, la Surbinais, Kerbodet), de l'est (Penlis), puis du sud-ouest avec la réalisation de la zone économique de la Perrière développée à la fin des années 1990 et du complexe sportif.

Au sein de cette enveloppe urbaine, se situent de nombreux commerces, les équipements sportifs, culturels et éducatifs, et les activités économiques. Les terrains sportifs sont intégrés dans l'enveloppe urbaine car ils sont considérés comme artificialisés, et ont ainsi perdu leur caractère naturel et/ou agricole. De même, l'enveloppe urbaine inclus les fonds de jardins et  les abords de la RD 213, celle-ci marquant la limite sud du bourg.

Au, nord, la limite de l'enveloppe urbaine s'appuie sur la RD 2.

La zone est desservie par les transports en commun avec un service régulier d'un bus toutes les 30 minutes en heure de pointe. De nombreux bâtiments à caractère patrimonial sont localisés dans le bourg comme l'église ou la Maison de l'enfance.



## 4 – Le centre-ville reconstruit de Donges, ses périphéries et la zone économique de la raffinerie

La zone agglomérée de Donges s'étend sur un vaste territoire. Elle comprend le centre-ville de la commune ainsi que les espaces occupés par la raffinerie et le terminal pétrolier. La RD 100 constitue la jonction entre ces deux espaces, entre zones habitées et zones économiques. La RD 4 forme avec la RD 100 la limite sud de la zone agglomérée du bourg, les espaces enclavés au sein de ces voies ont été inclus dans l'enveloppe, du fait des reculs imposés ils resteront non constructibles.

Au nord de la RD 100 se situe le centre-ville reconstruit des années 1950. Il possède une forte valeur patrimoniale en particulier l'architecture des édifices symboliques que sont l'église et la mairie. Cette zone agglomérée est considérée comme une centralité importante de l'agglomération et regroupe de nombreux équipements, commerces de proximité, services publics et privés,... Les zones résidentielles en continuité d'urbanisation y sont également intégrées. Au nord, l'enveloppe urbaine s'étire de part et d'autre de la rue Armand de Gramont. On observe depuis les années 1960 une tendance de la tâche urbaine de Donges à s'étendre le long de cet axe en raison des contraintes imposées par la proximité de la raffinerie en contact immédiat avec l'extrémité sud du centre-ville. Les terrains sportifs et de loisirs situés à l'est de la rue du Stade sont intégrés dans l'enveloppe urbaine car ils sont considérés comme artificialisés, ils ont perdu leur caractère naturel et/ou agricole.

Le tracé de l'enveloppe enserre l'emprise de la raffinerie et du terminal pétrolier unité fonctionnelle appartenant au complexe industrialo-portuaire qui constitue l'un des moteurs économiques du territoire. Outre les espaces bâtis, l'enveloppe urbaine intègre les délaissés, les espaces remblayés et artificialisés présents dans ce secteur.

La zone est également desservie par des transports en commun réguliers dont les Transports Express Régionaux ferroviaires. Une amélioration de la desserte est envisagéeavec le projet de contournement de la raffinerie et la réimplantation de la gare TER à proximité du centre-Ville.

## 6 – Le centre-bourg de Saint-André-des-Eaux

L'enveloppe urbaine du centre-bourg de Saint-André-des-Eaux intègre la partie ancienne du centre, circonscrite autour du croisement de la RD 127 et de la rue de Bretagne. Elle comporte des fonctions commerciales de proximité, de nombreux équipements situés autour de l'espace du Marais et des fonctions de services publics et privés à proximité de la mairie et de l'église.

Elle est aussi constituée des extensions successives de la tâche urbaine le long des axes de circulation et incluant la zone d'équipement du Marais. Cette zone et ses terrains sportifs ont été intégrés dans l'enveloppe urbaine. Ils sont considérés comme artificialisés et ils ont perdu leur caractère naturel et/ou agricole. A l'ouest les terrains enserrés dans l'urbanisation entre les rues du Marais et de la Brière ont été également considérés comme faisant partie de l'enveloppe urbaine. De même, le camping qui accueille de nombreux mobil-homes et qui est enserré au sein de l'urbanisation a été inclus dans l'enveloppe urbaine. En effet, cet espace est artificialisé, il a perdu son caractère agricole et naturel.

Le bourg s'est développé particulièrement à partir des années 1975 sous forme d'habitat pavillonnaire. Ces formes urbaines consommatrices d'espace constituent la majeure partie de l'enveloppe urbaine du centre-bourg. Malgré la disparition récente de la gare, la ville de Saint-André-des-Eaux reste irriguée par les transports en commun avec le passage toutes les 20 min, en heures de pointe, de la Ligne C2 de la STRAN.

## 5 – La zone agglomérée de Pornichet

La zone agglomérée de Pornichet correspond à la tâche urbaine regroupant les centralités de la ville et la façade littorale. Elle s'étend, de la limite communale avec La Baule-Escoublac à l'ouest, berceau de la cité balnéaire du début du siècle, vers le camp de la Torpille à l'est. Ce dernier, interstice non consommé malgré les phases successives d'urbanisation, fait office de coupure d'urbanisation entre Saint-Nazaire et Pornichet, ainsi que de corridor naturel entre la mer et le rétro-littoral. La zone agglomérée s'étend à l'Est jusqu'au golf de Pornichet.

L'extension de l'enveloppe urbaine à partir des années 1970 a contribué à l'intégration des anciens hameaux de Bonne-Source, Sainte-Marguerite, Cavaro,... Certains d'entre eux constituent aujourd'hui des polarités commerciales et de services de proximité.

Au nord, l'enveloppe urbaine intègre les grandes parcelles affectées au fonctionnement de l'hippodrome et des ses équipements constituant un parc paysager. A ce titre, ce secteur a perdu son caractère naturel et agricole, bien que non imperméabilisé, il est aujourd'hui considéré comme artificialisé et donc intégré dans l'enveloppe urbaine. La partie nord du parc a conservé une partie de son caractère agricole, une partie correspond également à des projets de compensation des zones humides, ce secteur a donc été exclu de l'enveloppe urbaine.

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.

Des anciens hameaux ont été rattrapés par le développement de la ville comme les secteurs de la Villès Blais, la Villès Mahaud, Ermur, le Bignon Joli ou encore la Villès Babin. Du fait de leur continuité avec les autres secteurs de l'agglomération de Pornichet, notamment la zone d'activités économiques du Hecqueux ou encore celle de Pornichet Atlantique, ils ont été intégrés dans l'enveloppe urbaine.

La dune de Bonne Source a été intégrée au sein de l'enveloppe urbaine, puisqu'elle se situe dans la continuité de l'urbanisation. Cette enveloppe ne préjuge pas de manière systématique d'un futur zonage en zone urbanisée dans le PLUi, ainsi la dune de Bonne source a bien vocation à rester un espace naturel protégé. Les bassins de rétention paysagers, ainsi que les parcs ont été intégrés à l'enveloppe urbaine.

La zone agglomérée de Pornichet est considérée comme une centralité d'importance pour l'agglomération du fait de son caractère touristique et de son attractivité balnéaire. Elle regroupe des équipements majeurs comme le casino, l'hippodrome, le port de plaisance et une forte activité hôtelière. Le Parc d'Activités de Pornichet Atlantique (PAPA) y est également intégré. La zone est également desservie par des transports en commun réguliers et possède une gare à fort cadencement, accueillant les Trains à Grande Vitesse de la Ligne Paris – Le Croisic.

La Baule
centre-ville
RD392
Parc paysager
Ermur
Hippodrome
Port de plaisance
RD92
Villès Babin
Villès Blais
Golf
Villès Mahaud
Parc d'activités
Pornichet Atlantique
Bignon Joli
ZA du Hecqueux
dune
Bonne Source
Sainte-Marguerite
Cavaro
enveloppe urbaine
consommation indicative 2017-2019

## 7 – Le centre-bourg de Saint-Malo-de-Guersac

L'île de Guersac est la plus grande et la plus haute de toutes les îles de Brière. La zone agglomérée s'étire du Nord au Sud le long de la RD 50 du Port de Rozé jusqu'à la zone d'activités du Pré Malou (cf. extrait plan de la Charte du PNRB). Certaines maisons situées le long des rues qui ceinturent le bourg (rue Laennec, rue de la Petite Brière, rue du Nizan, rue de l'Isle, rue du Pin notamment) ont conservé une implantation « pignon-rue » caractéristiques des îles de Brière contrainte par la présence des étendues de marais.

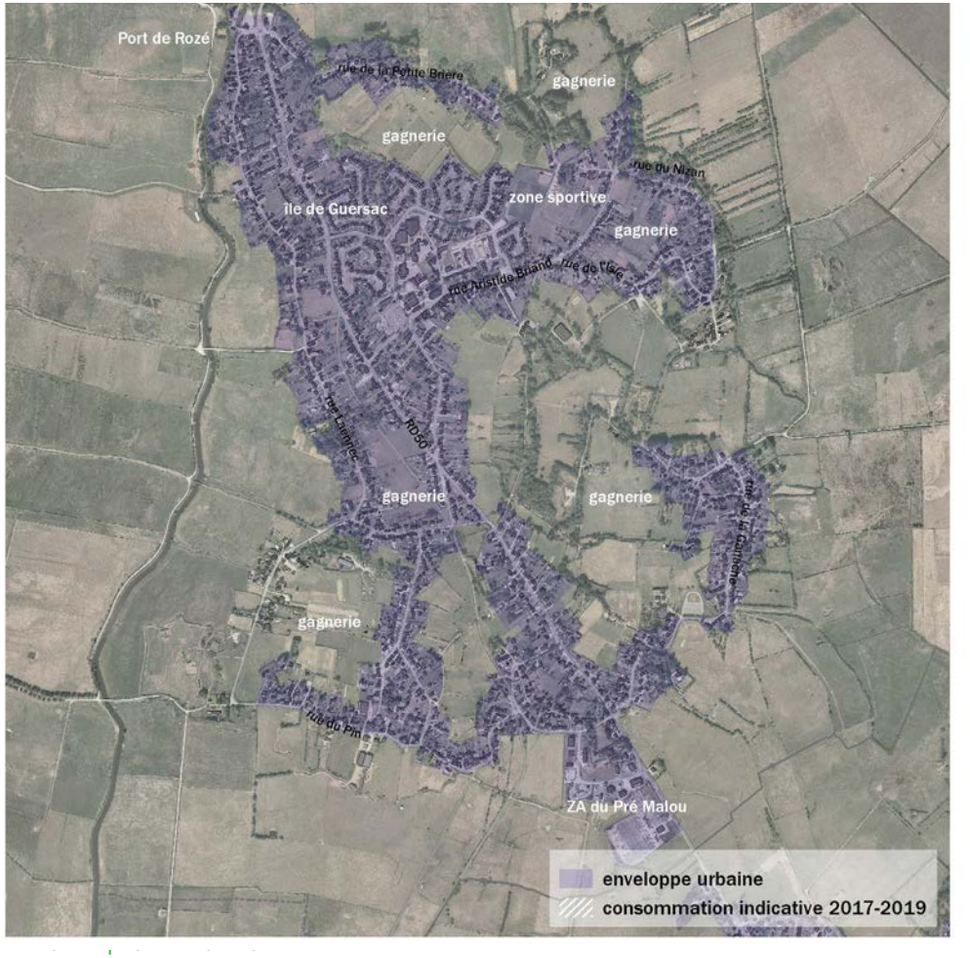
Le cœur de bourg s'organise en retrait de la RD à proximité de l'église édifiée sur un point haut. Il regroupe les services, commerces et équipements communaux. Depuis ce centre, l'urbanisation s'est étendue de manière successive sous la forme de lotissements pavillonnaires se terminant pour beaucoup en impasse. Les terrains sportifs ont été intégrés dans l'enveloppe urbaine. Ils sont considérés comme artificialisés et ont perdu leur caractère naturel et/ou agricole.

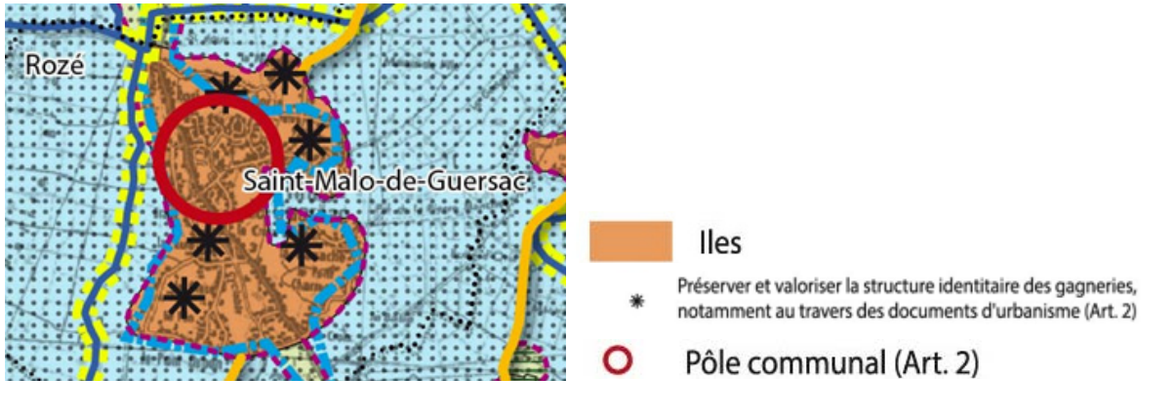
Deux gagneries sur les six de ces secteurs sont inférieures à 4 hectares et enserrées au sein de l'urbanisation et incluses dans l'enveloppe urbaine. Pour autant, elles sont protégées au PLUi par un classement en zone A.

Entre les terrains de foot et les habitations des rues de la Paquelais et Aristide Briand, les espaces non bâtis ont été inclus dans l'enveloppe urbaine puisque enserrés au sein de l'urbanisation existante.

En entrée Sud de de l'agglomération de Saint-Malo-de-Guersac, depuis la RD 50, deux îles. A l'ouest celle du Pin et à l'est celle de La Ganache. Leur urbanisation est caractéristique des îles de Brière avec des constructions le long des rues du Pin / de la Ganache et des gagneries au centre.

Le centre-bourg est desservi par le réseau de transport en commun puisqu'il compte six arrêts sur la ligne T3 cadencée à deux bus par heure lors des pointes matinales et vespérales.



## 8 – Les îles de Pendille et Brécun, centre-bourg de Saint-Joachim

Le dessin de l'enveloppe urbaine de Saint-Joachim exclu les fonds de parcelle de l'anneau constitué par les rues de Pendille, de la Rodrie, de la Potriais, des Levées Ouïes et du Lony. En effet, en Brière du fait du parcellaire constitué de lanière très longue (parfois plus de 100m), l'enveloppe urbaine a été ressérée.Elle intègre, en revanche, la totalité des parcelles situées au sein de cet anneau.

Le centre historique, situé de part et d'autre de la rue Joliot Curie comprend un nombre important de commerces et de services, ainsi qu'un caractère patrimonial fort. Elle inclut, aussi au nord de la RD 16 allant vers l'île de Mazin, la structure de gagnerie urbanisée à partir des années 1970. De plus, l'île de Brécun est associée à cette enveloppe du fait de sa continuité urbaine avec le centre-bourg et de son fort taux d'équipements puisqu'elle accueille les équipements sportifs, ainsi que le collège René Char, le cimetière et un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes. La partie nord de cette zone d'équipements a été exclu du fait le la présence de plan d'eau.

À noter : au sud des terrains de foot et de la Chaussée de Bais, une salle festive ainsi qu'un parking recouvert d'ombrières ont été construits. La livraison de ces équipements étant récente (2019), ils n'apparaissent pas encore sur la photo-aérienne ci-contre.

L'île de Pendille est desservie par la ligne T3 allant de la Chapelle-des-Marais jusqu'à la gare routière de Saint-Nazaire, avec pas moins de cinq arrêts.

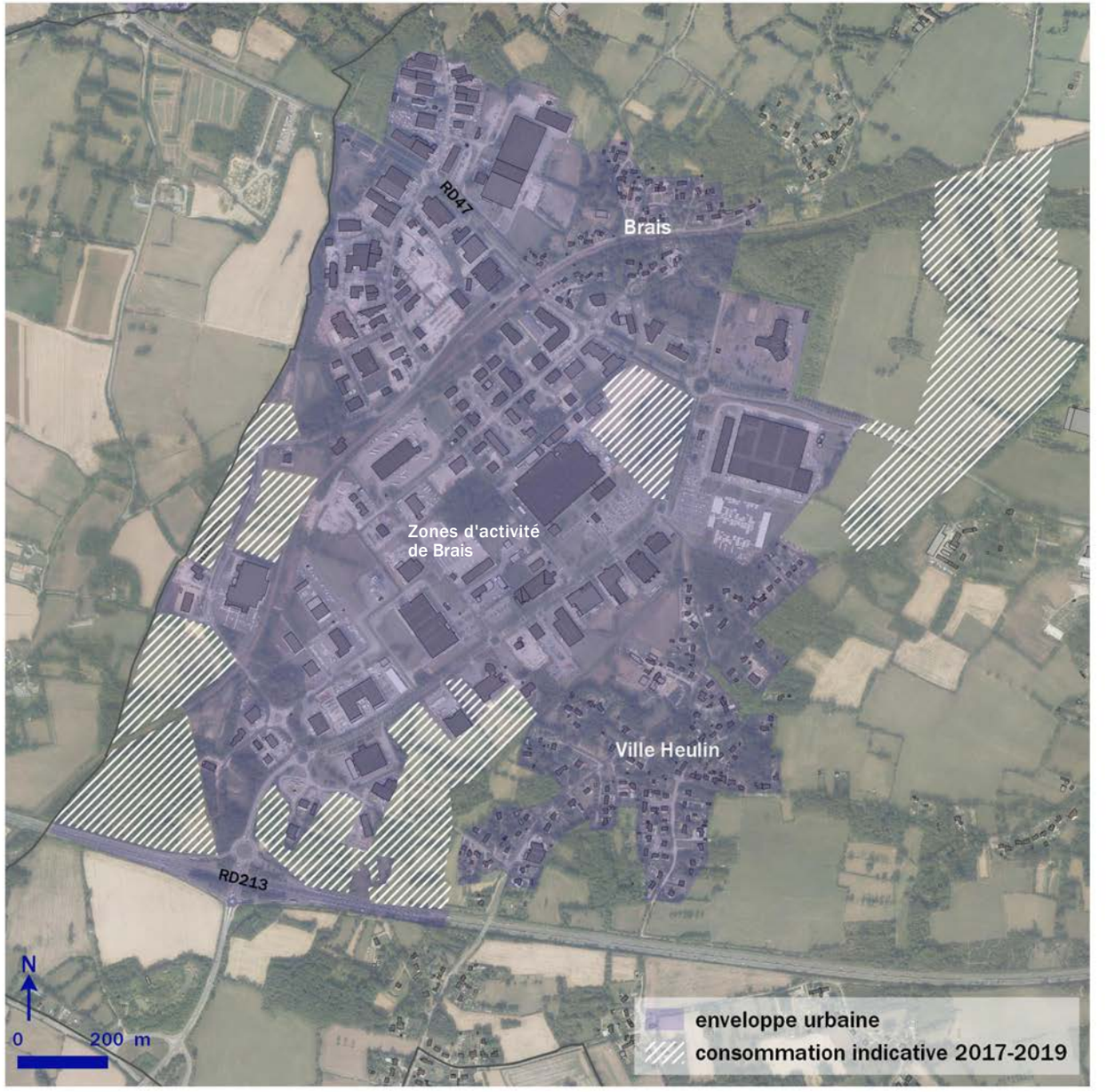
## 9 – La zone d'activités économique de Brais et les secteurs en périphérie de Brais et la Ville Heulin à Saint-Nazaire

Le développement de la zone d'activité de Brais depuis les années 1990 autour des hameaux de la Ville Heulin et de Brais contribue à en faire une tâche urbaine qualifiée d'agglomération en raison de sa superficie, mais également de sa mixité de formes urbaines et de fonctions. Elle possède cependant un caractère différent des zones urbaines précédentes puisqu'elle n'est pas une zone de centralité stricto sensu. Il s'agit en revanche d'un pôle économique majeur d'emplois pour le territoire de la CARENE et au-delà, il est amené à se développer au sud de la RD 213 et au nord-est de la RD 47.

Sur le plan, figure à titre indicatif, les nombreux secteurs qui sont en cours de viabilisation : îlots 7 – 6 et une partie de l'îlot 8. Ils ont donc été inclus dans l'enveloppe urbaine.

La zone est desservie par les lignes de transport en commun U4 et C2 assurant une desserte régulière.

Zone de Brais Nord : aménagement en cours



## > LES TERRAINS D'ACTIVITÉS : PLAN GÉNÉRAL

Prise de vue de la photo ci-contre

## 10 – Le bourg de l'Immaculée à Saint-Nazaire

Cette zone agglomérée représente l'un des plus grands quartiers de Saint-Nazaire et constitue l'ancien bourg de l'Immaculée enserré entre la route des Québrais, la route du Château de Beauregard et la rue Jules Simon. Le cœur du bourg de l'Immaculé revêt un caractère patrimonial et concentre de nombreux services et commerces.

Depuis le début des années 1970 des extensions successives sont venues renforcer son attractivité sur le plan économique, habitat et également commercial avec sa jonction avec la zone d'activité commerciale du Point du Jour au nord de la route du Château de Beauregard. À l'est, elle s'étend le long de la route de Cran-Neuf.

L'enveloppe urbaine inclut les espaces « tampon » délaissés, situés entre la zone d'activité du Point-du Jour et la RD 213.

La zone est desservie par les lignes de transport en commun C2 et U4.

## 11 – La zone d’activité artisanale de Pédras à Saint-André-des-Eaux

La zone de Pédras réalisée ex-nihilo dans les années 1990 correspond à une zone agglomérée exclusivement consacrée aux activités économiques, industrielles et artisanales. Celle-ci n’a pas vocation à s’agrandir au-delà de l’enveloppe urbaine existante. Les opérations de constructions qui y pourront y être réalisées seront du renouvellement urbain et la restructuration du foncier pour densification.

## 13 – La zone agglomérée de la façade estuarienne (Saint-Nazaire – Trignac – Montoir-de-Bretagne)

La zone agglomérée de la façade estuarienne est le lieu historique de développement de la centralité de l'agglomération. Celle-ci s'étend sans discontinuité du bourg de Saint-Marc à Saint-Nazaire jusqu'à la coupure d'urbanisation du complexe industrialo-portuaire situé à l'interface communale entre Donges et Montoir-de-Bretagne.

Cette zone constitue un ensemble complexe regroupant les centralités du centre-ville reconstruit de Saint-Nazaire et celles des centres-bourgs anciens rattrapés par la tâche urbaine lors de la deuxième partie du vingtième siècle. À cela s'ajoutent des quartiers officiant en tant que centralité du fait de leur caractère historique comme Méan-Penhoët ou Saint-Marc, les emprises de la zone industrialo-portuaire qui se sont développées à partir du bassin de Penhoët vers le terminal pétrolier de la raffinerie de Donges.

S'ajoute aussi l'intégration des nombreux secteurs anciens par les phases d'urbanisation successives de la ville centre allant vers l'ouest en direction de Saint-Marc, vers le nord jusqu'aux bassins des Québrais et du Bois Joalland.
Ou encore, les secteurs de La Fontaine Tuaud et de Villès Mollé, ils se situent sur la porte d'entrée Ouest- de Saint-Nazaire de part et d'autre de la RD 92 et constituent aujourd'hui un faubourg urbain. Ils se situent dans la continuité de la zone commerciale ainsi que d'une polarité économique et commerciale. Ces secteurs bénéficieront des projets sur le quartier d'Heinlex et de la volonté à moyen terme de requalifier la RD 92 en boulevard urbain d'entrée de ville. De plus, ils sont situés au contact d'une zone à urbaniser qui viendra renforcer la connexion et la continuité de l'agglomération nazairienne.

Le quartier de Bellevue, l'île de la Ramée et l'ancien village de pêcheurs de Gron font également partie de la zone agglomérée de Montoir-de-Bretagne.
L'extension de la tâche urbaine s'est également concrétisée par l'artificialisation définitive des terres occupées après-guerre par les nombreux baraquements permettant de loger la population nazairienne de retour après le conflit comme à Herbins, Savine, ou encore rue André le Nôtre. Les marques du patrimoine sont variées sur ce territoire entre les grandes structures portuaires et industrielles, les villas balnéaires et les bâtiments d'avant-guerre qui ont perduré.

Les terrains sportifs ainsi que les parcs sont intégrés dans l'enveloppe urbaine. Ils sont considérés comme artificialisés et ont perdu leur caractère naturel et/ou agricole.

Les espaces agricoles ou naturels de moins de 5 ha et insérés au sein du tissu urbain ont été inclus au sein de l'enveloppe urbaine, témoignant ainsi de la cohérence du tissu bâti. *A noter : l'enveloppe urbaine ne correspond pas systématiquement à un zonage U, ce sont des notions distinctes. De plus, des espaces inclus dans l'enveloppe peuvent être protégés dans le PLUi par un classement en zone A ou N et si ce n'est pas le cas, ils sont pris en compte au titre de la consommation d'espace.*

La Zone Industrialo Portuaire (ZIP) de par l'envergure XL des activités qu'elle accueille (infrastructures portuaires - 1er port de la façade atlantique, aéroport, raffinerie, site aéronautique Airbus) est un site exceptionnel et spécifique. Considérée d'intérêt métropolitain majeur par le SCoT métropolitain Nantes-Saint-Nazaire et d'une surface de plus de 1 400 hectares, la ZIP fait l'objet d'un traitement particulier dans le PLUi. Les surfaces sont à appréhender au regard de la dimension de la zone, de plus, les activités accueillies, le sont sur des fonciers de grandes tailles. Ainsi, l'ensemble de la ZIP est considéré faisant partie de l'enveloppe urbaine.

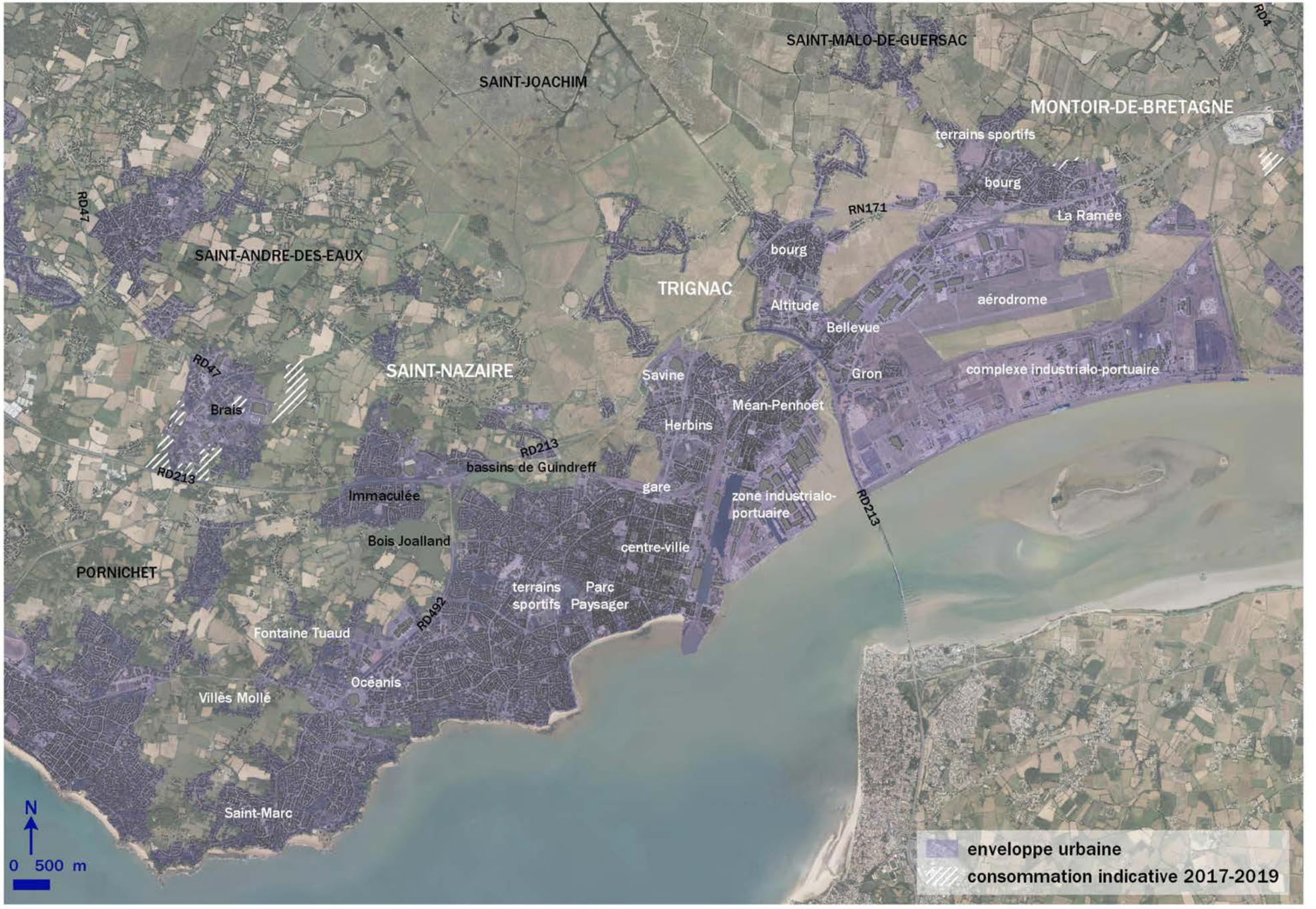
A noter : Dans la zone d'activités à vocation aéronautique et logistique de Cadréan, le foncier à proximité d'Airbus fait l'objet d'une analyse particulière. Cet espace non bâti est desservi et entouré par des voiries, il se situe entre le site d'Airbus et le secteur bâti de la Ramée. De part, sa rareté, sa vocation projetée, (réserve unique pour le développement d'Airbus – cf. extrait SAE ci-après), il a été considéré comme un foncier d'un seul tenant constitutif d'une enclave exceptionnelle située dans l'enveloppe urbaine.

Extrait SAE CARENE : « La proximité des terminaux portuaires, l'accessibilité tous modes et l'écosystème industriel structuré, marqué par la présence de grands donneurs d'ordre (Airbus en premier lieu), confèrent au parc de Cadréan une offre foncière très différenciante aux échelles intercommunale, métropolitaine, régionale, voire nationale. »
« Le parc de CADREAN a pour ambition de conforter sa vocation aéronautique et logistique. L'externalisation des sous-traitants d'Airbus, la modernisation et le développement du site de l'avionneur, ses réserves foncières constituant l'une des rares perspectives de développement foncier pour l'entreprise en Europe (17 ha), le développement du site Spirit ainsi que la pérennisation du Technocampsus Smart Factory font du site de CADREAN un secteur privilégié pour le développement des activités aéronautiques sur le territoire. »

Les terrains de l'aérodrome, y compris ceux entre Gron (rue Anatole France) et la piste de l'aéroport, ont été inclus dans l'enveloppe urbaine, ces espaces étant artificialisés. Ils constituent des terrains pour la gestion de l'aérodrome et sont soumis à de nombreuses servitudes (cône d'envol), les possibilités de développement de ce secteur sont très contraintes et très encadrées.

Les espaces situés au sein des échangeurs ou d'infrastructures routières ainsi que les délaissés et abords ont été inclus dans l'enveloppe urbaine.

Montoir-de-Bretagne, Saint-Nazaire et Trignac possèdent chacune une gare, avec la particularité pour celle de la ville-centre d'accueillir les Trains à Grande Vitesse de la ligne Paris-Le Croisic. Les deux dernières communes jouissent également de la desserte en transport en commun la plus performante du réseau de la STRAN avec la ligne de bus à Haut niveau de service « hélYce ».


SAINT-MALO-DE-GUERSAC
SAINT-JOACHIM
MONTOIR-DE-BRETAGNE
terrains sportifs
bourg
La Ramée
RN171
RD4
RD47
SAINT-ANDRE-DES-EAUX
bourg
TRIGNAC
Altitude
aérodrome
Bellevue
complexe industrialo-portuaire
Gron
SAINT-NAZAIRE
Savine
Méan-Penhoët
Herbins
Brais
RD213
bassins de Guindreff
gare
zone industrialo-portuaire
Immaculée
Bois Joalland
centre-ville
PORNICHET
terrains sportifs
Parc Paysager
RD492
Fontaine Tuaud
Océanis
Villès Mollé
Saint-Marc
N
0 500 m
enveloppe urbaine
consommation indicative 2017-2019

## 12 – La zone d'activité économique des Six-Croix à Donges

La zone économique des Six-Croix à Donges est considérée comme un pôle à vocation industrielle majeur de l'agglomération. Réalisée ex-nihilo à l'orée des années 1990, la zone a vocation à s'étendre à l'ouest et au sud afin d'assurer le développement économique de la CARENE sur sa façade Est.
Cette situation stratégique sur l'échangeur de Donges et aux portes de l'espace industrialo-portuaire de Donges Montoir-de-Bretagne en font un secteur d'accueil économique non négligeable.

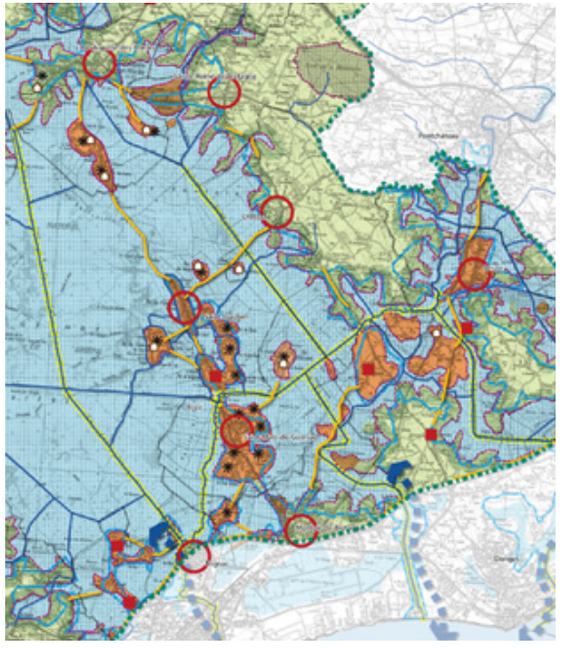
La ZAC des six Croix II constitue une nouvelle capacité d'accueil des entreprises. Les terrains situés au Nord-Ouest de la RD 4 sont en en cours de viabilisation. Des bâtis y ont été construits récemment. Ces espaces figurent donc à titre indicatif au sein de l'enveloppe urbaine visible sur le plan ci-contre.

Zone de Six Croix II : aménagement en cours

## L'île de Brière

### Les îles : une forme urbaine identitaire

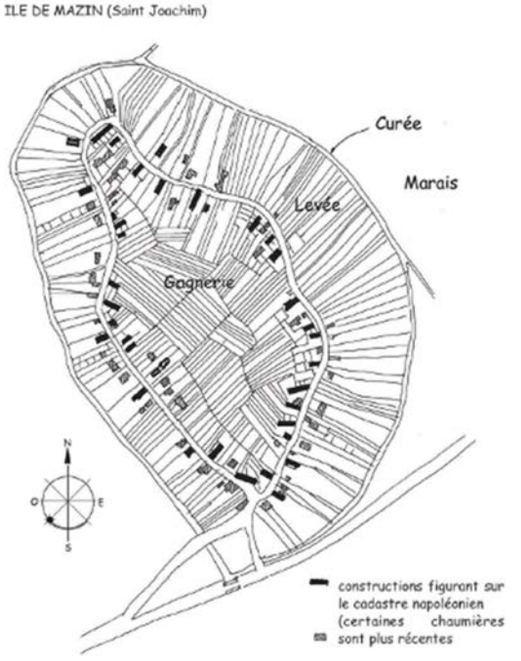
L'île de Brière constitue l'une des formes d'urbanisation remarquables du territoire de l'agglomération de Saint-Nazaire (cf. description morphologique dans le diagnostic). Elle représente une valeur patrimoniale forte du Parc Naturel Régional de Brière. La charte du PNRB identifie l'ensemble des îles sur son territoire (cf. extrait du plan de Parc).



*Extrait du plan de la charte du PNRB*

La structure annulaire, complète ou partielle, ainsi que la distinction entre levées et gagneries répond à une logique propre liée au caractère insulaire. Chaque partie de l'île a une fonction spécifique : le canal (curée) fait le tour de l'île et relie les habitations au marais. La  levée accueille les potagers et (autrefois) les réserves de tourbe. Au centre, la gagnerie est consacrée à l'agriculture et autrefois au moulin. Ce schéma a conduit à une organisation parcellaire très particulière : les parcelles sont des lanières très fines et longues qui bordent de chaque côté une route en faisant le tour de l'île.
Les strates de construction se sont largement organisées autour des routes existantes avec la caractéristique particulière du pignon sur rue et de la création de nouveaux logements en prolongement vers l'intérieur des parcelles.

Cette structuration est majoritairement conservée sur les îles du territoire en dépit du développement de l'urbanisation.




Certaines îles de Brière se distinguent par un nombre de logements important, une vie propre tout au long de l'année et le fait qu'elles accueillent encore ou ont accueilli des éléments de vie collective, de places , des communs accueillant fours et puits…, quelques commerces de proximité ou services publics, même si ceux-ci n'existent plus compte tenu de l'évolution des pratiques de consommations et des modes de vie.

L'enveloppe urbaine des îles, dans le PLUi, prend en compte aussi bien les parcelles que les unités foncières (le jardin d'une maison est souvent composé de plusieurs parcelles). Lorsque l'enveloppe est resserrée sans s'appuyer sur des limites physiques (haies, parcelles,), son tracé s'appuie sur des bandes autour du secteur bâti des îles généralement qui s'étendent de manière continue jusqu'à 40 m de la voie coté levées et 60 m côté gagnerie. Cette enveloppe est interrompue lorsque des secteurs plus larges que profonds étaient présents. La forme particulière des unités foncières constituées de longues parcelles parallèles éventuellement situées de part et d'autre de la rue a conduit à réduire l'enveloppe urbaine afin de mieux correspondre à la réalité morphologique du tissu bâti et aux possibilités constructibles. Des adaptions ont pu être faites afin de tenir compte du contexte, enveloppe réduite en cas de présence de zones humides ou agrandie pour tenir compte des constructions existantes. Dan

Le maintien non constructible de la gagnerie centrale est destiné à conserver la structuration patrimoniale des îles de Brière et/ou leur fonction particulièrement rare et vitale pour l'agriculture de marais. L'exclusion des fonds de jardin des levées, qui coupe les parcelles lanièrées très longues, est justifiée également, outre leur inondabilité, par cette structure patrimoniale.

### Les îles : plusieurs possibilités de développement

Selon le SCoT, « *les îles bâties de Brière peuvent être considérées selon les cas comme des centralités (bourgs), des villages, ou des hameaux* ».

Le SCoT ne considère donc jamais les îles comme des écarts puisque leurs structures particulières les en distinguent : gagnerie, implantation des bâtis le long des voies. Toutes peuvent donc être confortées au sein de l'enveloppe urbaine. De plus, certaines d'entre elles peuvent bénéficier d'extensions, c'est le

cas des îles assimilées à des centralités et de celles identifiées nommément par le SCoT (cf. encart SCoT).

Les règles appliquées dans le cadre des extensions de village autorisées par le SCoT sont identiques pour les îles identifiées dans le Document d'Orientation et d'Objectifs de ce même schéma (cf. définition des villages dotés d'extension). Les îles non dotées d'extension sont contenues dans leur enveloppe urbaine actuelle comme les hameaux.

Iles dotées d'extension identifiées au SCoT :

- L'île d'Aignac à Saint-Joachim
- L'île d'Aisne à Trignac
- L'île de Trembly à Trignac

*les îles de Pendille et de Brecun peuvent s'étendre car elles sont constitutives de la centralité du bourg de la commune Saint-Joachim*

**Dans le PLUi de la CARENE**, les îles identifiées par le SCoT et les îles qualifiées de centralité peuvent se développer au-delà de leur enveloppe urbaine actuelle (cf. encart SCoT). Les autres îles sont peuvent uniquement se densifier dans les limites de leur enveloppe urbaine actuelle.

Le PADD consacre une partie spécifique sur l'agglomération des marais. Il est notamment prévu de :
***Permettre l'évolution des centralités pour accueillir des habitants et garantir une vie dans les bourgs :***

- Optimiser le développement de l'urbanisation et diversifier l'offre d'habitat tout en étant respectueux de l'identité des centralités et en préservant leurs qualités architecturales et urbaines,
- Mobiliser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine existante et favoriser la restructuration du parcellaire en lanière souvent étroit, qui constitue une singularité des îles de Brière,

***Préserver le paysage et le patrimoine briéron porteur 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 et permettre des extensions de l'enveloppe urbaine uniquement dans les centralités de Brière et sur l'île d'Aignac à Saint-Joachim,
- 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. Promouvoir l'utilisation du chaume dans l'architecture contemporaine. »

Il a été fait le choix de créer un zonage spécifique pour les îles (UI) afin de conserver le caractère identitaire et valoriser ce paysage. La zones UI concerne deux zonages :

- La zone Ula qui comprend les secteurs d'habitation situés en bordure des marais, sur les franges (ou la ceinture) des îles de Brière. Il s'agit de secteurs pavillonnaires qui ont gardé une structure d'île, puisque le parcellaire est encore généralement en lanière et la gagnerie, encore identifiable au milieu de l'île et souvent support d'espaces partagés. Ces secteurs ont conservé une partie de leur implantation bâtie traditionnelle, c'est-à-dire une implantation de la construction discontinue et en pignon rue sur un parcellaire étroit en lanière, mais ont, dans leur plus grande partie, évolué vers une urbanisation plus classique, avec des maisons individuelles implantées en milieu de parcelle et dont la façade principale est parallèle à la rue.
- La zone UIb comprend les secteurs d'habitation situés en bordure des marais, sur les franges (ou la ceinture) des îles de Pendille, Fédrun, Mazin et une partie de l'île d'Aignac à Saint-Joachim.Il s'agit de secteurs pavillonnaires qui ont gardé une structure d'île, puisque le parcellaire est encore généralement en lanière et la gagnerie, encore identifiable au milieu de l'île et souvent support d'espaces partagés. Ces secteurs ont conservé une majeure partie de leur implantation bâtie traditionnelle, c'est-à-dire une implantation de la construction discontinue et en pignon rue sur un parcellaire étroit en lanière. Ils sont caractérisés par une forte concentration de patrimoines bâtis (chaumières).

Les îles de Brière sur la CARENE

*Les îles de Pendille et Brécun, centre-bourg de Saint-Joachim – cf. partie agglomération*

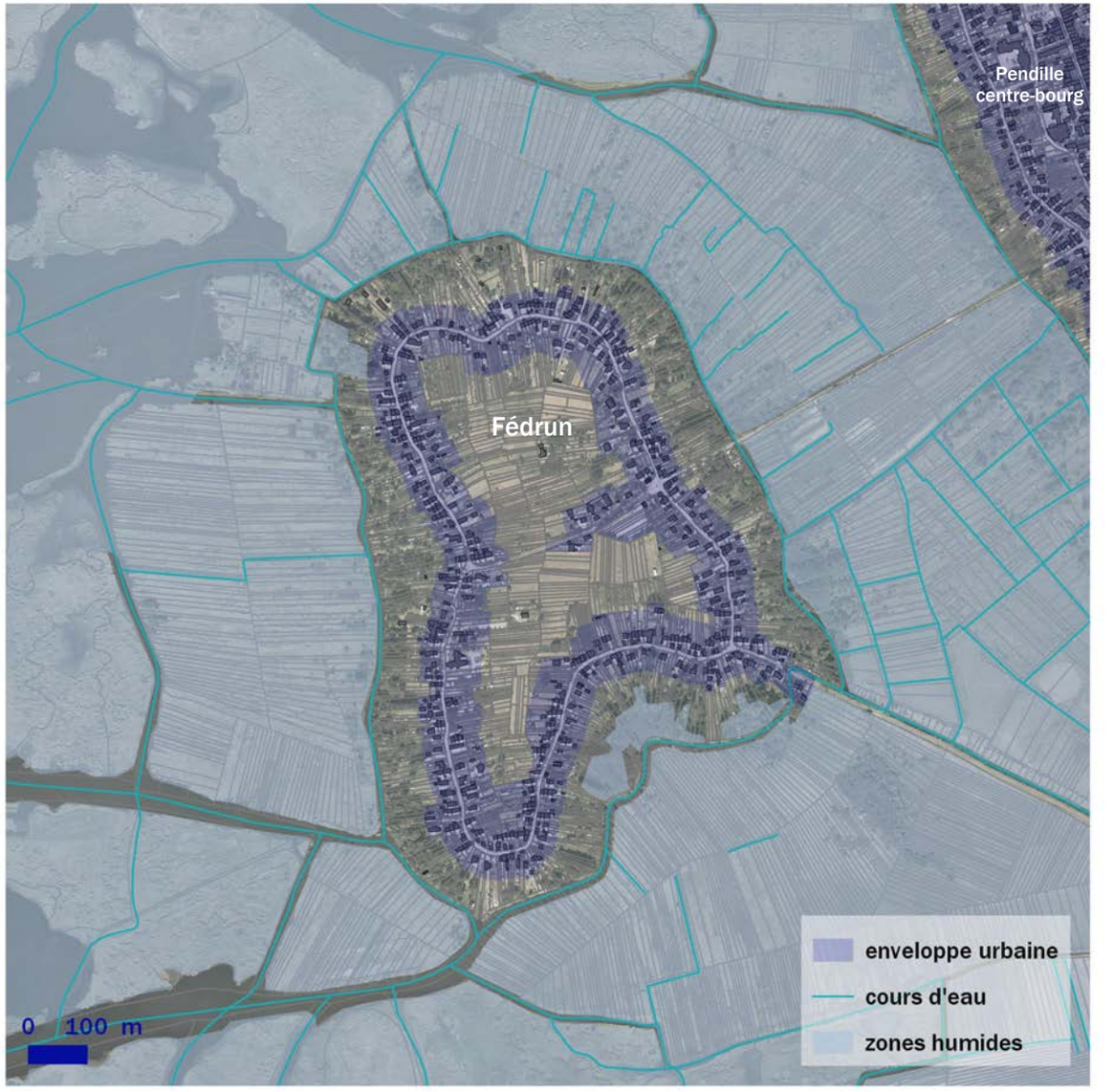
1. L'île de Fedrun à Saint-Joachim
2. L'île de Mazin à Saint-Joachim
3. L'île d'Aignac à Saint-Joachim
4. L'île de Bais à Saint-Joachim
5. Les îles de Ménac et La Lande à Saint-Joachim
6. Les îles de Trignac
7. Les îles d'Aisne et de Bert à Trignac
8. Les îles de Trembly et Aucartdà Trignac
9. Les îles de Camer et Camerun à La Chapelle-des-Marais
10. Les îles de Mayun et Ranretz à La Chapelle-des-Marais
11. L'île de Québitre à La Chapelle-des-Marais
12. L'île de Loncé à Montoir-de-Bretagne
13. L'île d'Errand à Saint-Malo-de-Guersac

## 1 – L'île de Fedrun à Saint-Joachim

L'île de Fédrun s'avère être l'emblème de la Brière et la vitrine de son patrimoine. Ainsi, si elle ne bénéficie pas de possibilité d'extension de l'enveloppe urbaine. Cette classification lui permet avant tout de conserver ses caractéristiques (structure annulaire, gagnerie préservée et patrimoine bâti). Fédrun est l'île qui possède la plus forte densité patrimoniale en Brière avec 464 bâtis recensés pour un total de seulement 350 logements au sein de l'enveloppe urbaine.

L'objectif est donc d'encourager la préservation de cette atmosphère tout en favorisant la vie sur ce secteur. Ainsi, afin de conforter les activités liées à l'attractivité touristique, l'enjeu est d'autoriser la rénovation et la valorisation de l'existant ainsi que de permettre la densification des dents creuses recensées avec une production potentielle de 40 nouveaux logements dans le cadre du PLUi.

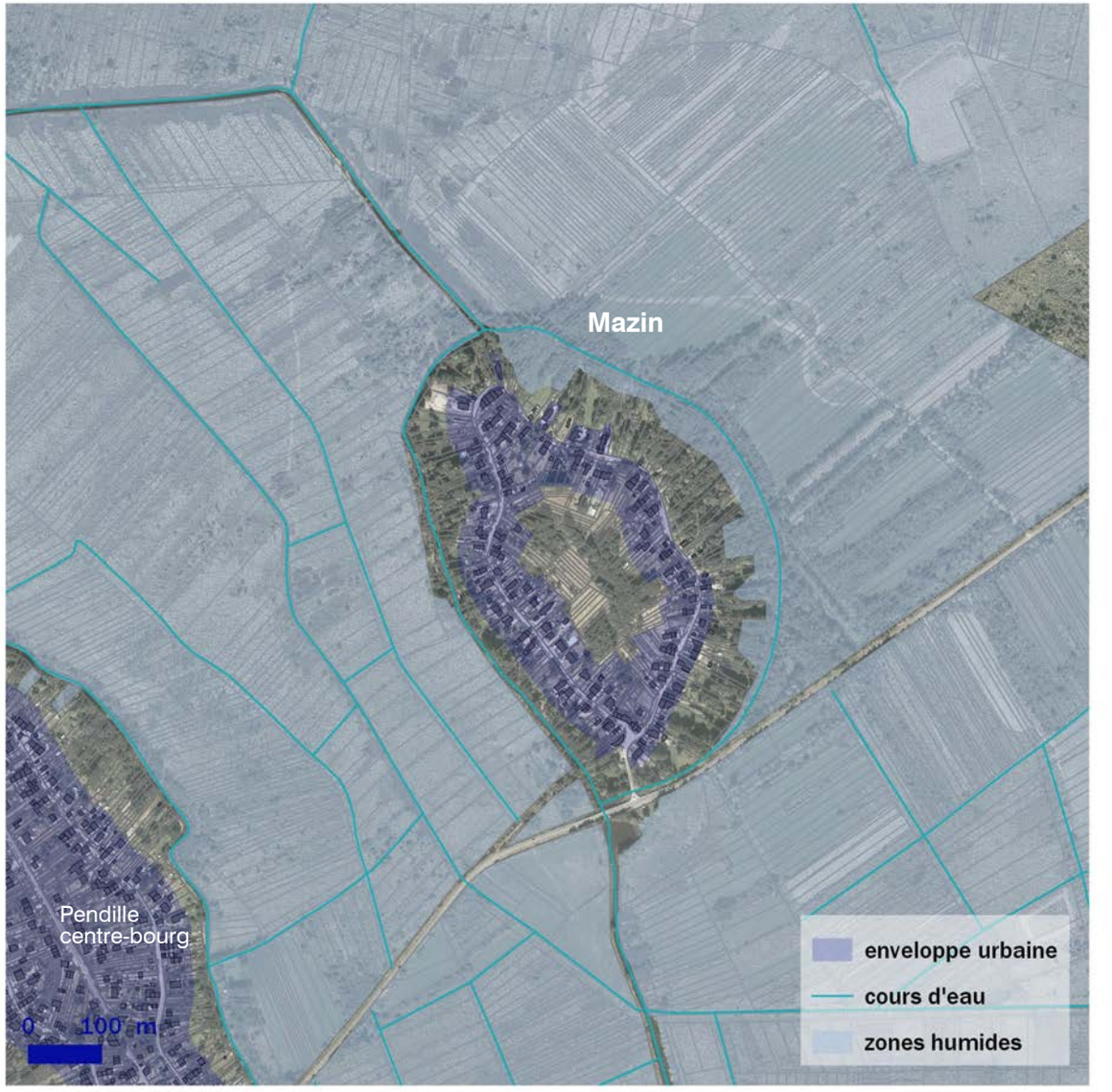
*Carte 1850*



## 2 – L'île de Mazin à Saint-Joachim

L'île de Mazin ne possède pas de possibilité d'extension au SCoT et donc au PLUi. Elle conserve sa capacité de densification au sein de l'enveloppe urbaine après l'entrée en vigueur du présent PLUi. Elle constitue un regroupement d'habitat de plus de 100 logements avec une densité élevée de 13,5 logements à l'hectare. Elle pourrait acceuillir environ 5 nouveaux logements à court et moyen termes par comblement des dents creuses. Cette volonté de densification s'explique également par la proximité de l'île au centre-bourg de Saint-Joachim et par les contraintes rencontrées par la commune dans le cadre d'une production de logements capable de favoriser le maintien des populations sur le territoire et la capacité d'accueil de nouveaux arrivants.
L'île possède une valeur patrimoniale forte avec 77 éléments de patrimoine recensés dont une quarantaine chaumières caractéristiques du cadre paysager et historique de la Brière.

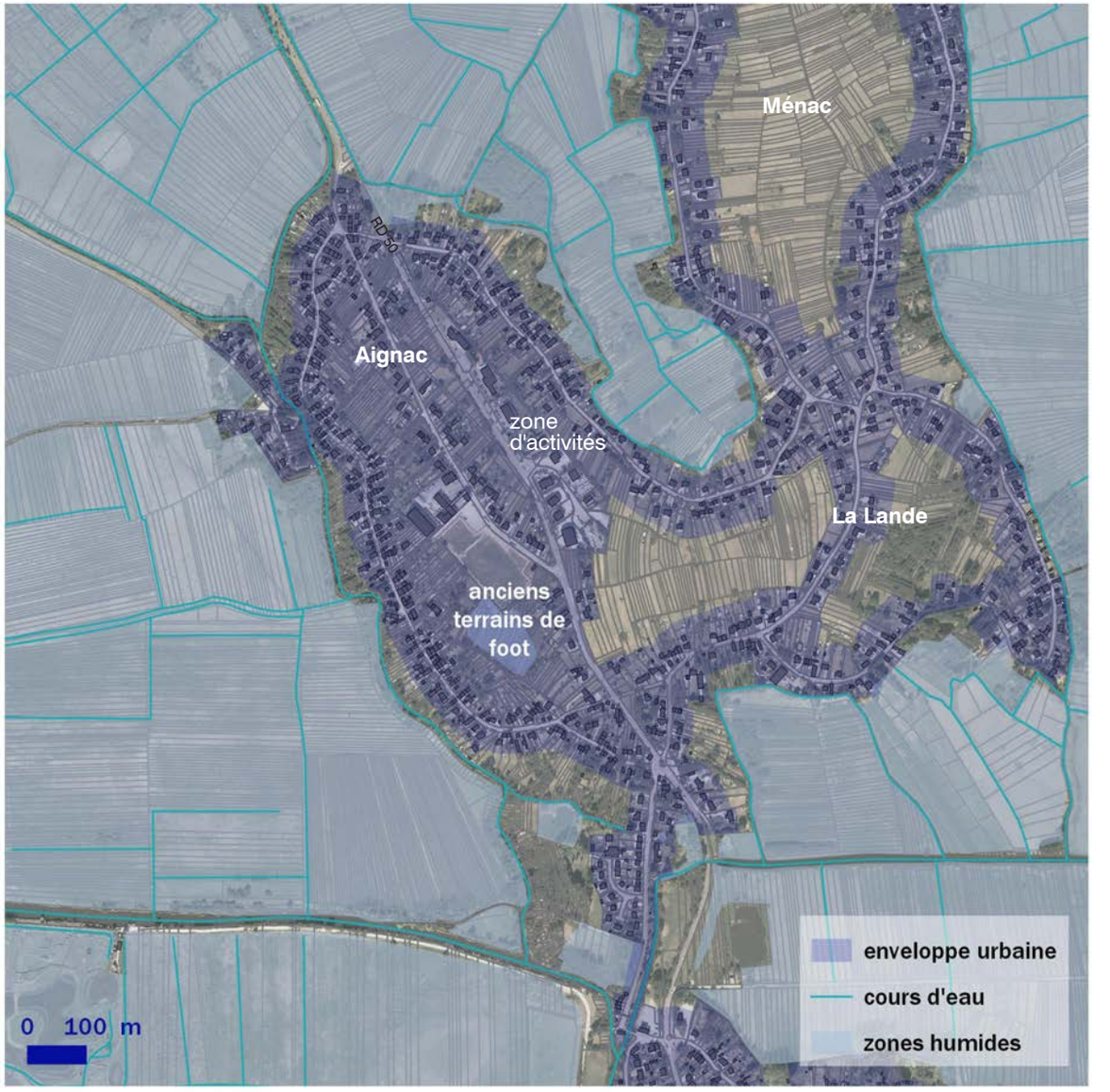
*Carte 1850*



### 3 – L'île d'Aignac à Saint-Joachim

L'île d'Aignac est recensée par le SCoT et par la charte du Parc Naturel Régional de Brière comme une île dotée d'extension. La multiplicité des éléments de contraintes (qualité environnementale du secteur, structure territoriale exceptionnelle, risque d'inondation), limite naturellement les capacités d'extension horizontale de la commune. Exceptée la zone agglomérée représentée par les îles de Pendille et de Brécun, l'île d'Aignac est la seule à jouir de ce statut. Cela s'explique d'abord par le fait que la structure initiale de sa gagnerie est remise en question par un mitage important à l'ouest de la RD 50, et que l'activité agricole n'a plus cours sur les reliquats de terres arables. De plus, les espaces non urbanisés au cœur de l'île sont considérés comme artificialisés, il s'agit notamment d'anciens terrains de football. Sur ces derniers, un projet de construction de logement, à très court terme (2020), va se réaliser. A noter la charte du parc n'identifie pas cette ancienne gagnerie comme un secteur à préserver. Pour ces raisons, l'ensemble de l'île a été considéré comme constitutive de l'enveloppe urbaine y compris les parcelles enserrées entre la zone d'activités et les zones habitées, la plupart d'entre-elles étant des fonds de jardins.
L'île possède une densité brute de treize logements à l'hectare, ainsi qu'une vie propre avec la présence d'une zone d'activité économique, une école maternelle, des commerces, ainsi que les services techniques de la ville. Aignac compte également près de 300 logements et des possibilités de densification à court et moyen termes. Plus de 93 bâtiments ont été recensés par le CAUE du fait de leur valeur patrimoniale existante ou en devenir, essentiellement sur les rues du Millaud et de La Rinais et constituant une séquence urbaine remarquable.
De plus, elle est desservie par les transports en commun toutes les demi-heures avec la ligne T3 reliant la gare SNCF de Saint-Nazaire à la commune de La Chapelle-des-Marais.

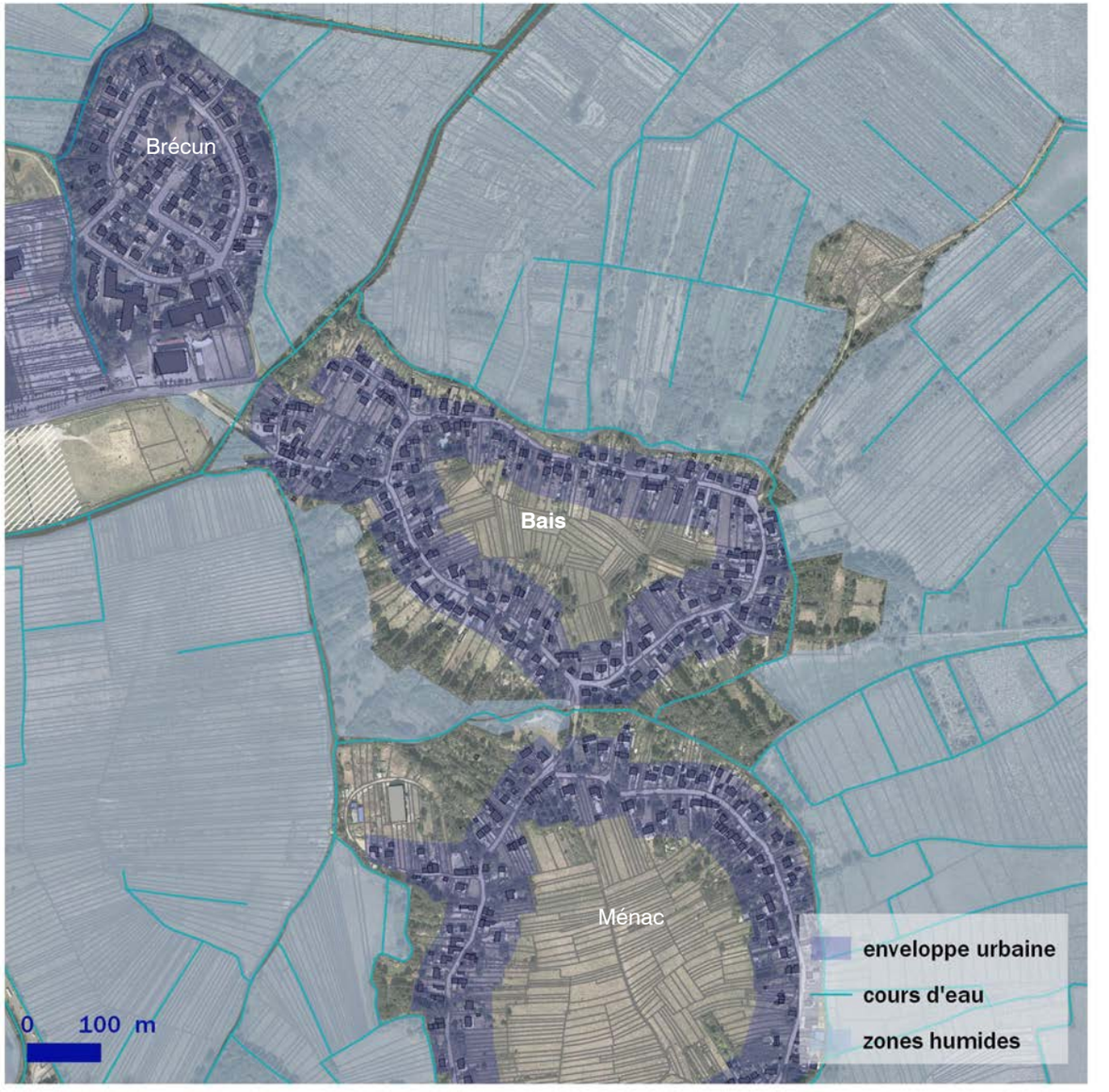
*Carte 1850*



## 4 – L'île de Bais à Saint-Joachim

Comme pour les autres îles présentes sur le territoire de la CARENE, l'île de Bais a vu son urbanisation se développer au fur et à mesure des décennies, dans une structure annulaire avec une gagnerie largement préservée. 140 logements sont recensés sur le périmètre de l'île dont 15 chaumières possédant une valeur patrimoniale et identitaire importante. L'île possède une vocation résidentielle avec une densité de 10 logements à l'hectare. 11 gisements fonciers ont été identifiés permettant de réaliser 13 logements en intra-urbanisation au cours de l'application du présent PLUi. Ici aussi, l'enjeu est de préserver la structure de gagnerie et conforter la fonction agricole ancestrale.

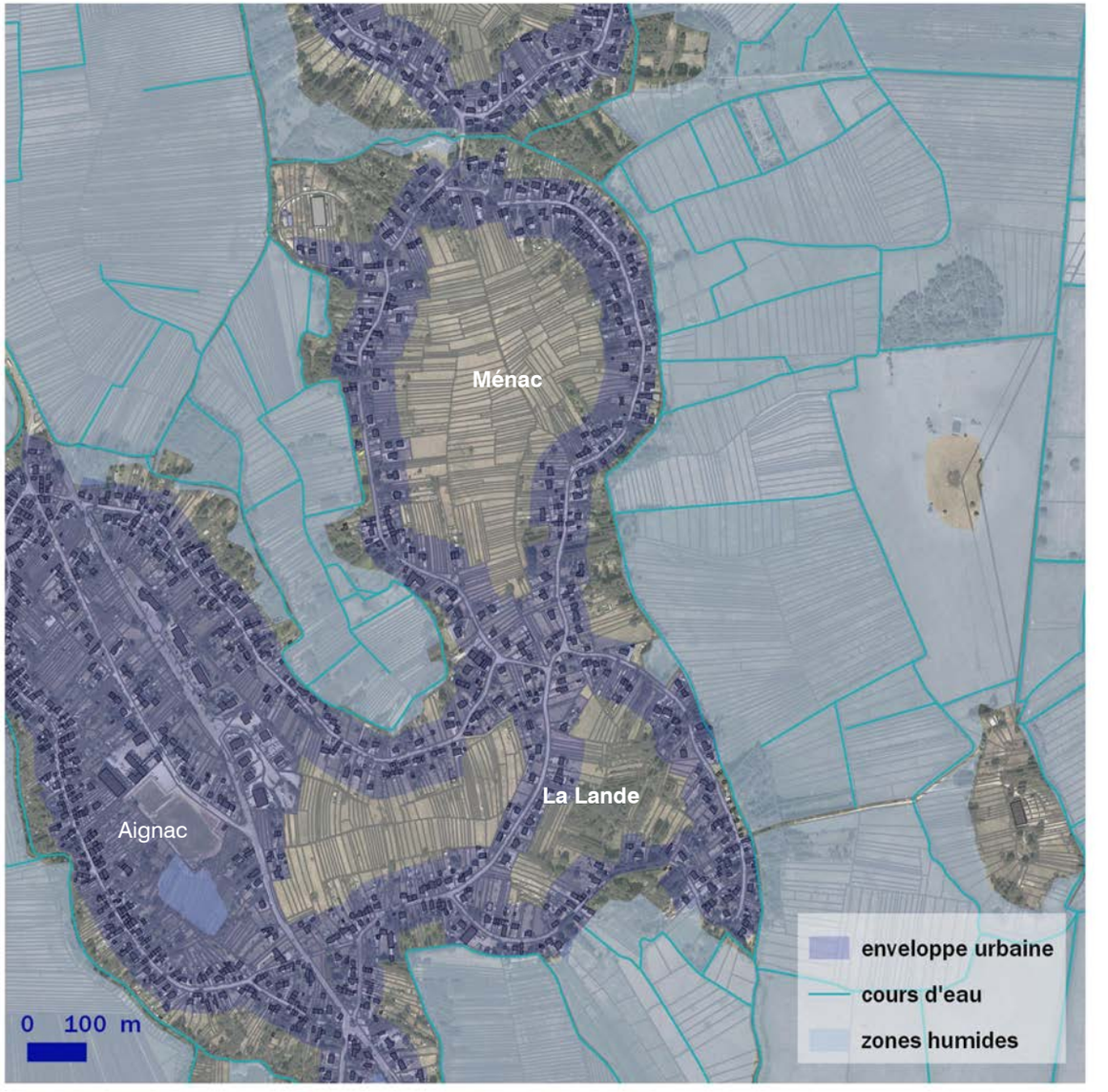
*Carte 1850*



## 5 – Les îles de Ménac et La Lande à Saint-Joachim

Les deux îles forment une continuité d'urbanisation autour de trois structures de gagneries préservées d'urbanisation, au contraire de l'île contigüe de Ménac. Elles ne sont donc pas inscrites au SCoT comme des îles dotées d'extension. Cependant, elles conserveront lors de ce PLUi leurs capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les deux îles cumulent près de 390 logements portant la densité de logements à l'hectare à 8. Le potentiel de densification en dents creuses est plus élevé sur ces îles que sur celles précédemment présentées ; ainsi sur la durée du PLUi, environ 80 logements pourraient sortir de terre en comblement de dents creuses au regard des densités déjà présentes. Accrochées à l'île d'Aignac, les deux îles sont pourvues d'arrêts de transports en commun à la demande et ont un caractère avant tout résidentiel.
De nombreux éléments patrimoniaux y sont recensés et majoritairement concentrés au cœur de six noyaux anciens, le reste étant disséminé à proximité des voies de circulation.

*Carte 1850*



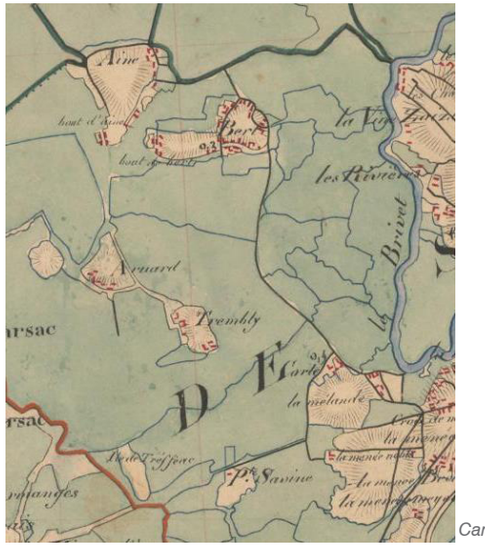
## 6, 7 et 8 - Les îles de Trignac

Cinq îles sont situées sur la commune de Trignac, elles sont repérées en tant que telles au plan du parc de la Charte du Parc Naturel Régional de Brière.

Le développement de l'urbanisation a conduit l'unification de certaines îles (Aucard et Trembly – Aisne et Bert).

Trétféac bien que présentant une structure particulière est bien une île, sa localisation sur les cartes de l'État-major (XIXème siècle) en témoignent. Elle se situe aux portes de l'agglomération de Saint-Nazaire près de la RD 213. Un mur anti-bruit a été construit récemment, le long de cette voie ce qui atténue les nuisances, les 3 ou 4 habitations qui pourraient s'y construire sont situées au cœur ou au nord de l'île donc éloignées des nuisances.

À noter, le secteur de Bel Air situé près du Pont de Paille, s'est développé autour du canal de Trignac. En raison, des risques inondations ce secteur n'est pas appelé à être conforté.





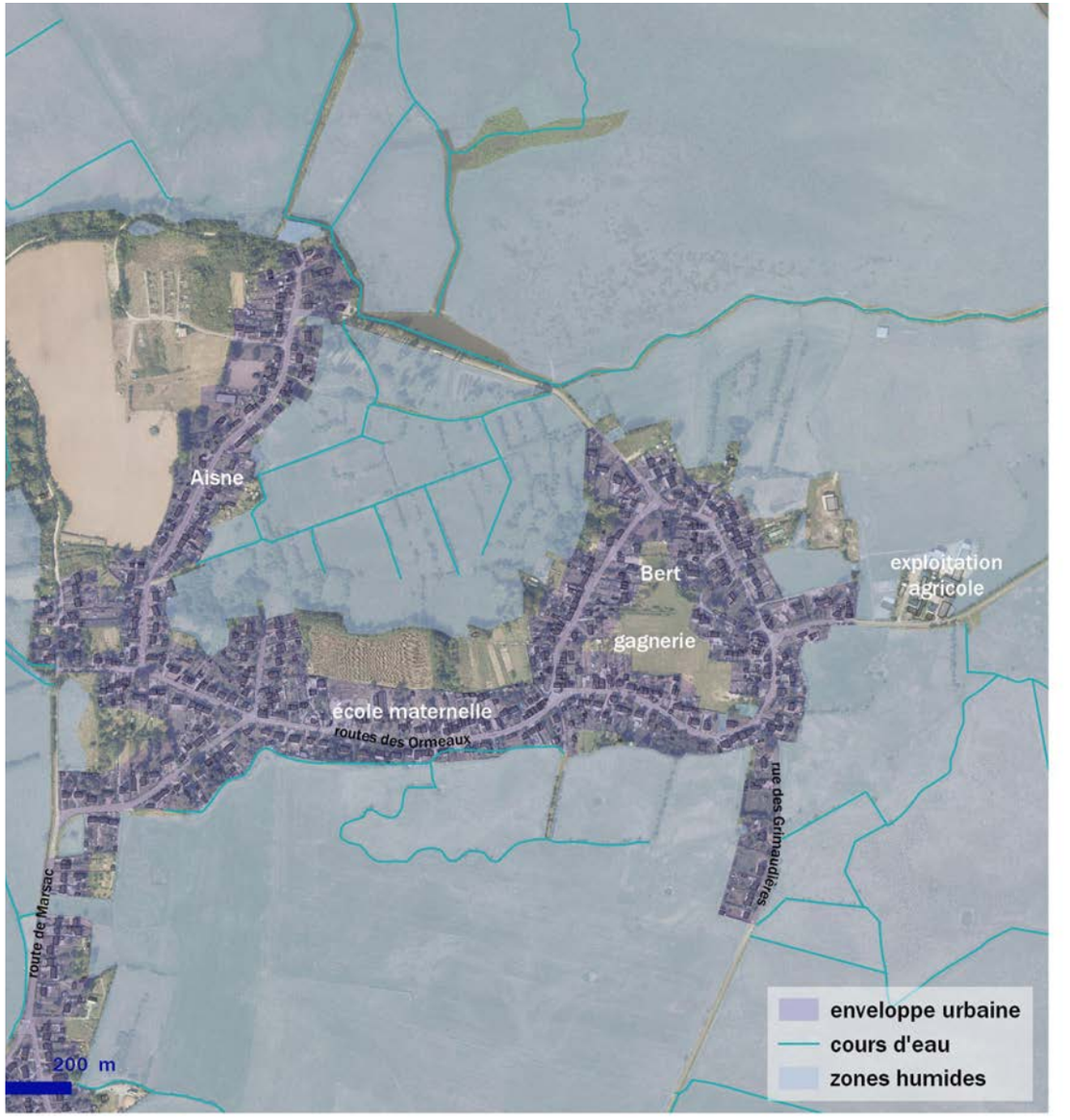


*Carte 1850*

## 7 – Les îles d'Aisne et Bert à Trignac

Le développement de ces îles s'est réalisé au fil des années autour des routes dans une structure annulaire avec gagnerie sur les terres hautes et levées sur les terres basses. Leur urbanisation est aujourd'hui continue. 335 logements majoritairement implantés le long des voies principales de desserte sont recensés. La densité atteint les dix logements à l'hectare.
La gagnerie de Bert ainsi que les franges à proximité de la zone urbanisée ne sont plus exploitées. A l'est de Bert, hors de l'enveloppe urbaine se situe une exploitation agricole.
Sur l'île de Bert sont présentes une école maternelle publique ainsi qu'une salle communale. La desserte en transport en commun est régulière puisque la ligne C1 s'y arrête neuf fois par jour en reliant la gare de Saint-Nazaire en moins d'un quart d'heure.
Le long de la route de Marsac, une coupure est présente offrant des vues dégagées sur le marais à l'est et à l'ouest, cette parcelle est également humide. Elle a donc été exclue de l'enveloppe urbaine. A contriario, le long de la route des Grimaudière (au Sud de Bert), il n'y a plus d'ouverture vers le marais, la parcelle non bâtie étant ceinturée par des haies, l'ouverture visuelle sur le marais s'en trouve donc très limitée.
Dans la temporalité du PLUi, moins d'une vingtaine de logements nouveaux pourraient être réalisés en densification. L'île d'Aisne est recensée par la charte du Parc Naturel Régional de Brière et par le SCoT comme une île ayant la possibilité de se développer en extension.

*Carte 1850*

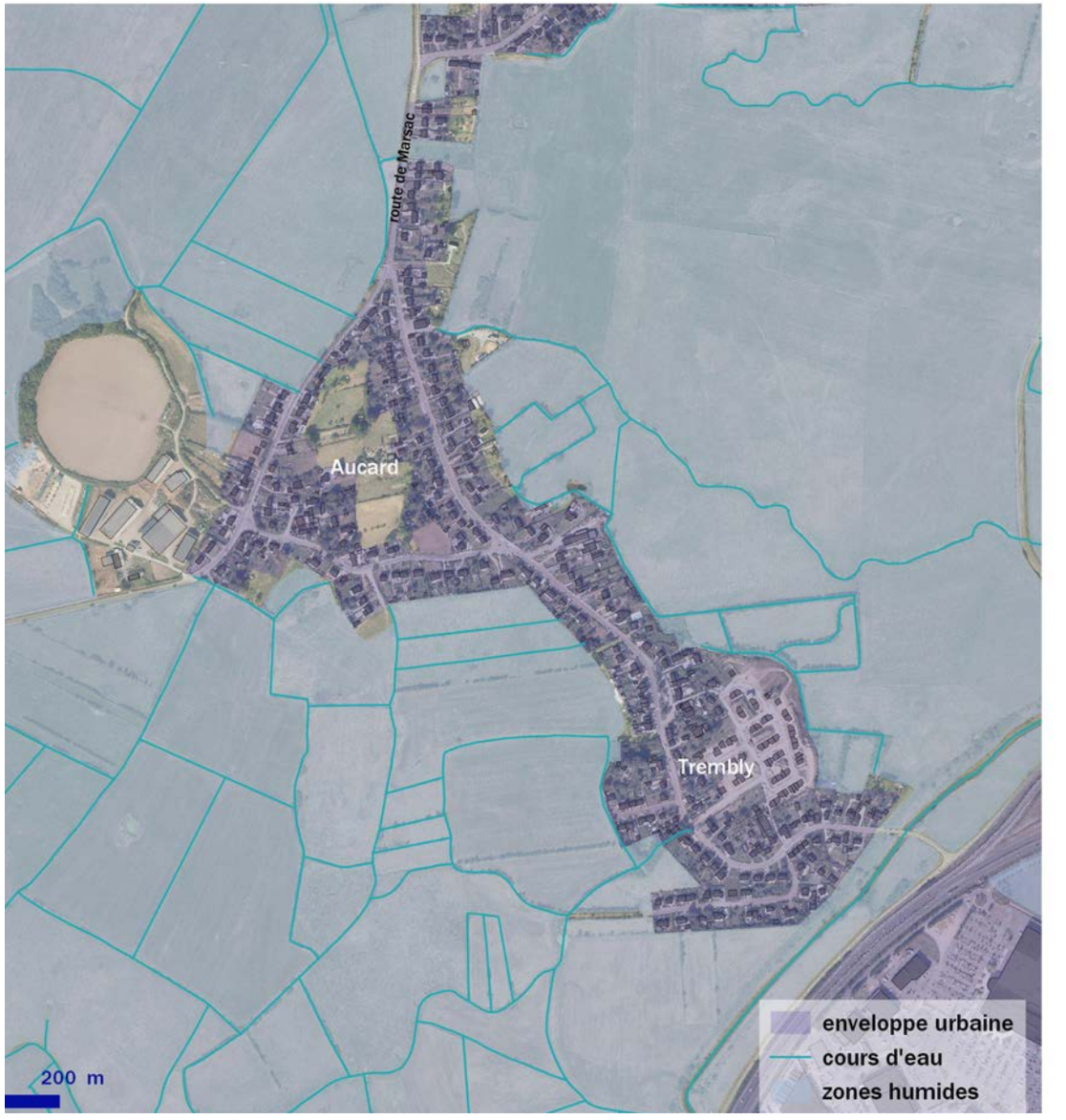


## 8 – Les îles de Trembly et d'Aucard à Trignac

Les îles de Trembly et Aucard sont répertoriées par le SCoT et la charte du Parc Naturel Régional de Brière. L'île de Trembly est une île pouvant bénéficier d'extension. La structure des gagneries a été modifiée ces dernières années. S'il existe encore une partie de gagnerie non cultivée sur Aucard, la gagnerie de Trembly a été urbanisée en 2016 pour la construction d'un lotissement d'habitat pavillonnaire.

Les îles de Trembly et Aucard comptent plus de 290 logements pour une densité brute de 10 logements à l'hectare.

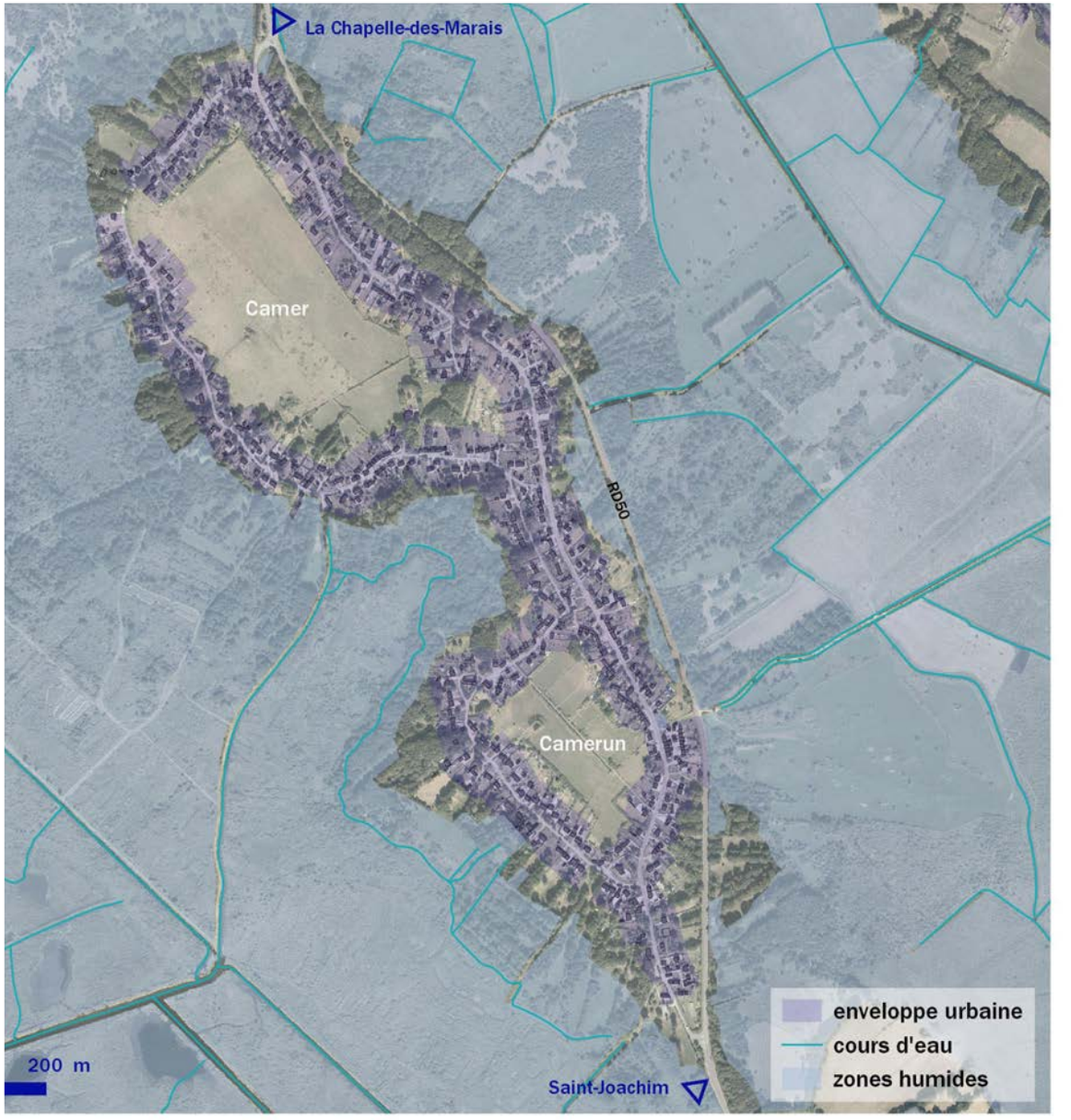
Comme pour les îles d'Aisne et de Bert, la desserte en transport en commun est assurée à la même fréquence par la ligne C1. La Commune souhaite préserver la structure historique agricole et ne propose pas d'extension de l'enveloppe urbaine sur cette île. Cependant, les potentialités foncières restantes peuvent être comblées et permettre la réalisation d'environ sept nouveaux logements à court terme.



## 9 – Les îles de Camer et Camerun à La Chapelle-des-Marais

Les îles de Camer et Camérun intégrées dans la même enveloppe urbaine ne bénéficient pas de la possibilité de s'étendre au-delà de l'enveloppe urbaine existante. Cependant, en raison de la présence d'une desserte en transport en commun (la ligne T3 possède cinq arrêts le long des rues de La Jaunais et de La Martinais), du nombre de logements (près de 400), de la densité brute (neuf logements à l'hectare), ainsi que d'une densité patrimoniale forte (177 éléments bâtis ou paysagers recensés), les deux îles conserveront des possibilités d'intra-urbanisation pour valoriser les gisements fonciers qui devraient permettre la réalisation d'une quarantaine de nouveaux logements tout au long de la durée de vie du PLUi.

*Carte 1850*

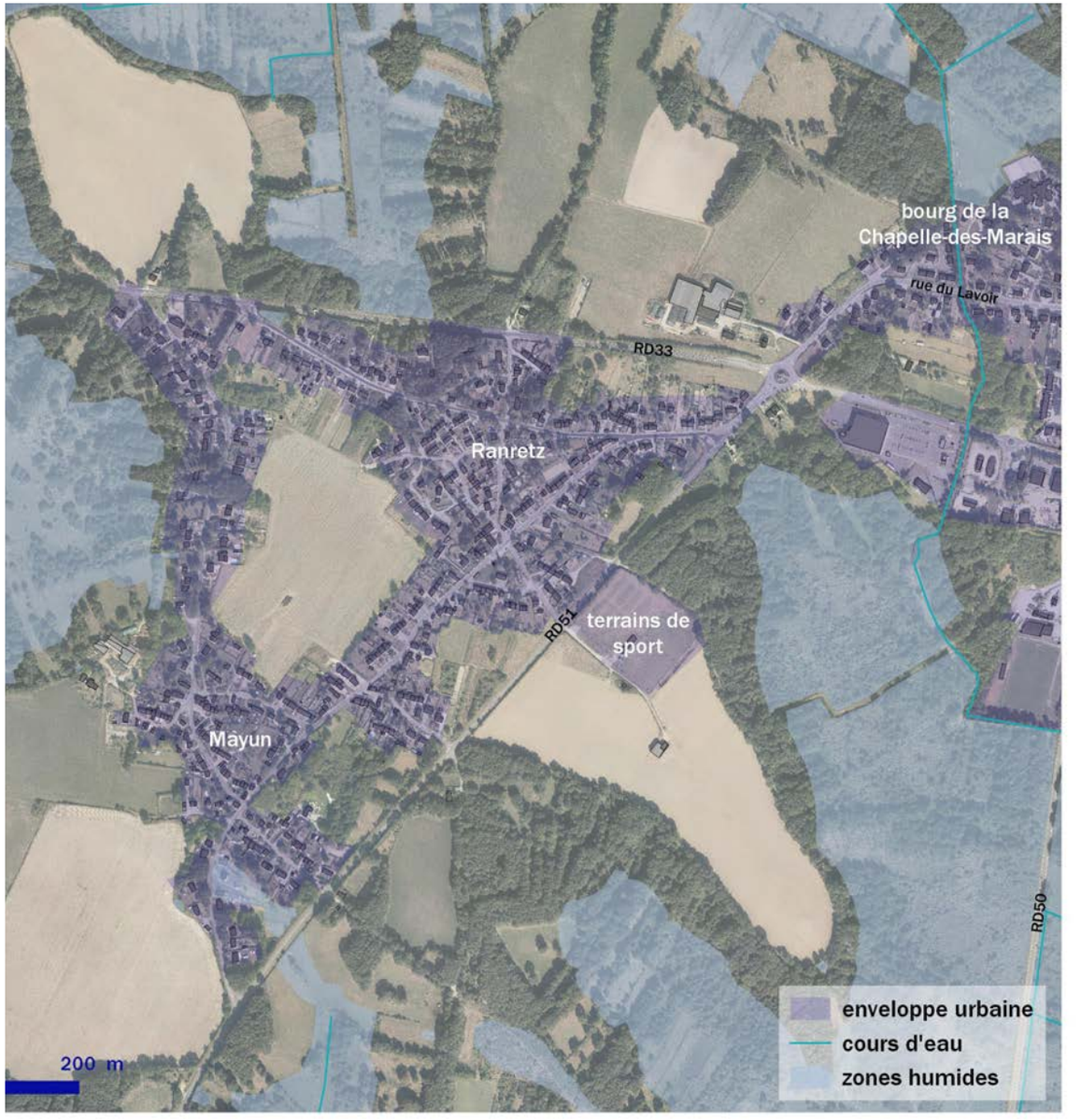


## 10 – Les îles de Mayun et Ranretz à La Chapelle-des-Marais

Mayun et Ranretz constituent deux îles historiquement peuplées des marais de Brière. Les deux entités se sont jointes du fait de l'urbanisation de part et d'autre des voies de communication (rues de Ranretz, du Fossé Blanc, de Coilly). La densité patrimoniale de ces deux îles est élevée puisqu'on recense 165 éléments bâtis concentrés le long des rues du Fossé Blanc, de Ranretz, du Clos Matin, de la Herviais, du Lisie. Si l'on n'y trouve pas d'équipement aujourd'hui, l'île fût dotée d'un terrain de football qui fera l'objet d'une requalification dans la temporalité du PLUi. A noter que l'île se situe à moins d'un kilomètre de la centralité du bourg.

Pour le reste, ces îles ne seront pas autorisées à s'étendre mais simplement à valoriser les gisements fonciers qui s'y trouvent, pour une capacité d'environ une treintaine de nouveaux logements qui s'ajouteraient aux 325 déjà recensés, ainsi de favoriser la pratique du renouvellement urbain. L'objectif est également de préserver le cœur de la gagnerie en confortant sa fonction agricole.

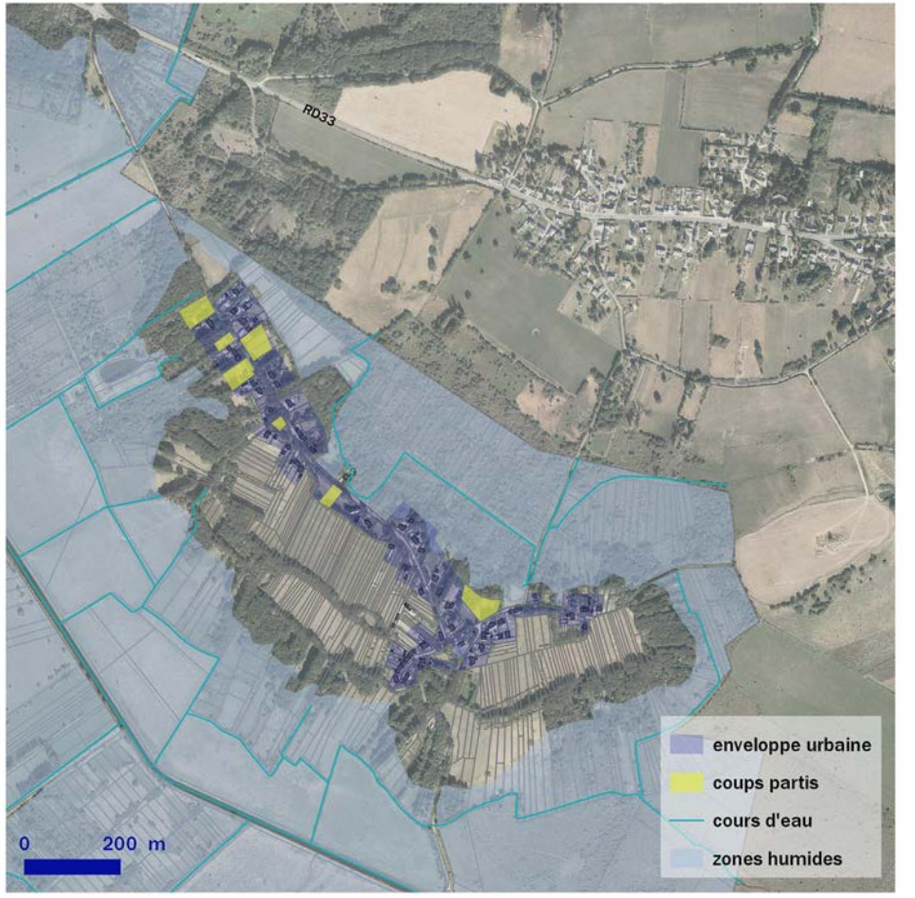
*Carte 1850*



## 11 – L'île de Québitre à La Chapelle-des-Marais

La Charte du Parc de Brière définit Québitre comme une île de Brière. L'île de Québitre présente une structure caractéristique des îles de Brière : un habitat prend appui sur les terres hautes du marais, une implantation en forme d'anneau suivant la ceinture de l'île, deux gagneries. Un pont, comme pour toutes les îles de Brière, permet d'y accéder.
Son urbanisation s'est constituée autour de deux gagneries : Grande gagnerie au nord et gagnerie de la Generie au sud. La Rue du Bossis et le chemin des dames encerclent la première gagnerie.
En plus de cette organisation urbaine patrimoniale, sont recensés deux noyaux anciens, regroupant des bâtiments à valeur patrimoniale, à la croisée des gagneries et à l'est.
Cette urbanisation « villageoise » aux extrémités de l'île et au carrefour des voies est présente depuis le début du 19ème siècle comme en témoigne le cadastre Napoléonien. Ile ancienne, Quebitre a même disposé de son propre patois.
Le caractère insulaire de Québitre est renforcé par sa ceinture de boisements humides, écrin paysager remarquable. Le PLUi les protège et ne permet pas d'extension de l'enveloppe urbaine de l'île.
L'île dispose, au sud, d'un élément structurant fédérateur : un four à pain traditionnel. Il est toujours en activité et utilisé par diverses associations. Autour de ce four, la commune a installé des équipements collectifs (aire de pique-nique) y confortant ainsi son rôle de lieu de convivialité. Par ailleurs, l'île est desservie par les transports en commun à la demande de la Stran.
L'île de Quebitre présente donc des caractéristiques urbaine et paysagère typiques des îles de Brière : parcellaire en lanière, gagnerie, urbanisation en anneau, implantation des maisons en pignon, mitoyenneté, chaumières et territoire ceinturé par le marais (levée, canaux). Elle détient un potentiel de densification d'une quizaine de constructions, le déploiement de l'assainissement collectif en 2019 sur ce secteur y favorise le comblement de dents creuses et réduira davantage son impact sur les marais.

A noter : la desserte récente de l'île par l'assainissement collectif explique la construction d'habitations en dents creuses. Certains permis étant récents, les bâtis ne figurent pas encore sur le cadastre. Ils sont donc reportés sur le plan à titre indicatif.



*Cadastre Napoléonien*
*Les deux cartes de 1850 se chevauchant sur Quebitre, elles ne sont pas lisibles*

## 12 – L'île de Loncé à Montoir-de-Bretagne

Initialement isolée de la tâche urbaine de Trignac, l'île de Loncé située sur le territoire de Montoir-de-Bretagne a vu son développement se faire par le sud, le long de la rue de la Chalandière et de la route de Loncé jusqu'à atteindre la RN 171. Aujourd'hui, l'île et ses extensions comptent plus de 200 logements et une densité brute de 10 logements à l'hectare. Ceux-ci sont desservis pour les parties sud et est par la ligne T4 (Gare SNCF de Saint-Nazaire - Mairie de Donges) toutes les demi-heures lors des pointes avec 28 passages par jour. Deux cœurs patrimoniaux y ont été recensés par le CAUE de Loire-Atlantique : l'un rue des Cap-Horniers regroupant 16 bâtiments, l'autre rue des Pâtures dénombrant 9 édifices. Enfin, si l'île n'est pas dotée d'extension, celle-ci peut envisager de recevoir au sein de l'enveloppe urbaine actuelle une vingtaine de nouveaux logements lors de la décennie régie par le PLUi.

*Carte 1850*

## 13 – L'île d'Errand à Saint-Malo-de-Guersac

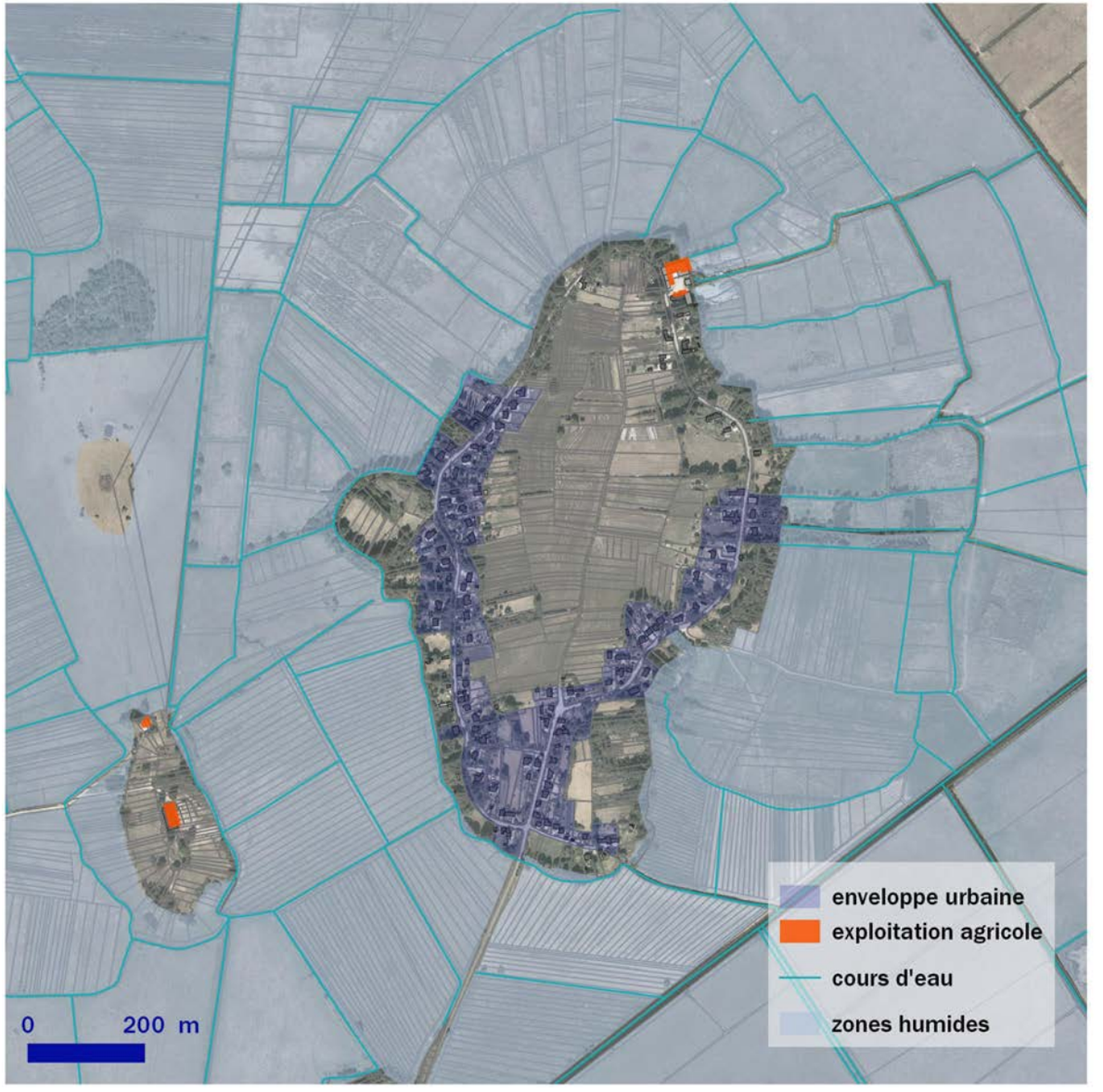
L'île d'Errand est l'île de la commune de Saint-Malo-de-Guersac qui a le plus conservé sa structure annulaire avec une gagnerie largement préservée.

Les parcelles de la pointe sud enclavées se situent au sein de l'enveloppe urbaine au motif qu'elles sont enserrées dans un îlot cohérent qui comprend une quinzaine de constructions existantes. De plus, l'ensemble parcellaire n'est plus utilisé par l'agriculture. Elles ne constituent pas une extension d'urbanisation mais bien un comblement de dents creuses.

Au nord de l'île, une exploitation agricole en activité est présente et par conséquent n'est pas incluse dans l'enveloppe urbaine.

On dénombre plus de 85 logements sur cette île qui n'a pas vocation à accueillir d'extension. Seules seront valorisées les dents creuses recensées dans le cadre de ce PLUi à hauteur d'une dizaine de nouveaux logements. La comptabilisation par le CAUE d'une quinzaine de bâtiments à valeur patrimoniale et l'ancienne présence d'un café de proximité confortent la possibilité de densification de l'enveloppe urbaine actuelle.

*Carte 1850*



## Le village

### Les villages au regard du SCoT Nantes-Saint-Nazaire et de la loi littoral

Sur le territoire de la CARENE, plusieurs villages sont localisés dans « l'agglomération à la campagne » telle que définie dans le PADD. Ces secteurs s'organisent autour d'un ou plusieurs noyaux anciens et se sont développés de manière importante au fils du temps. L'accueil de nombreux habitants y a permis l'installation de commerces, de lieux de vie communs comme des places ou des équipements publics, d'une desserte en transports en commun,…

Le SCoT définit le village ainsi « 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.* »

La loi littoral reconnait également l'existence des villages. « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*» L121-8 du Code de l'Urbanisme.

Des villages sont présents sur plusieurs communes de l'agglomération de Saint-Nazaire qui ont des contextes urbain et paysager divers :

- Pornichet, commune balnéaire soumise à la loi Littoral,
- Donges, commune estuarienne et industrielle soumise à la loi littoral,
- Besné et Saint-André-des-Eaux, communes de Brière, non soumises à la loi littorale.

L'enjeu est de les conforter, de maintenir les équipements existants, en y permettant la construction de nouveaux logements. Cette offre de logements participe à la diversification de l'offre sur l'agglomération en répondant notamment au besoin d'accueillir des familles avec enfant.

### Les critères pour l'inventaire des villages pour le PLUi

Sur le territoire de l'agglomération, la notion de village recouvre différentes situations :

#### A/ Les villages dotés d'extension

Quatre villages de la CARENE ont été identifiés par le SCoT et disposent de possibilités d'extension limitées en continuité de cette enveloppe :

- La Morandais à Besné
- Revin à Donges
- La Pommeraie à Donges
- Les Forges à Pornichet

#### B/ Les villages non dotés d'extension

##### 1. Le secteur golfique à Saint-André-des-eaux

La taille importante (plus de 200 hectares), la particularité du golf international situé à Saint-André-des-eaux (équipements touristiques et commerciaux) et de l'urbanisation qui s'est développée concomitamment permet d'identifier et de qualifier l'ensemble du site a comme "secteur golfique".

##### 2. Les secteurs de villages identifiés en application de la loi littoral

En communes littorales, la jurisprudence Commune de Porto-Vecchio (CE 9 novembre 2015, n°3725) permet de qualifier de « villages », au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, des secteurs déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions.

Une approche multi-critères a permis d'identifier sur le territoire des secteurs qui, au regard notamment de leur structuration, de leur niveau de densité et du nombre de constructions comparables à celui des villages existants, peuvent recevoir une densification de l'urbanisation au sein de leur enveloppe déjà constituée.
Ainsi, le PLUi apprécie la notion de densité au regard du contexte local. Il est donc pris en compte des caractéristiques urbaines et paysagères qui diffèrent entre l'est et l'ouest de l'agglomération (bocage rétro-littoral à l'ouest et bocage du marais à l'est – *cf. analyse des 10 unités paysagères dans le diagnostic*). Ainsi, la densité de constructions du village des Forges constitue la référence pour l'unité paysagère du bocage rétro-littoral à laquelle Saint-Nazaire appartient. Les densités des villages de Donges constituent la référence pour l'ouest de l'agglomération.

Les densités de constructions sont d'environ :

- 8 constructions à l'hectare sur les communes de Pornichet et de Saint-Nazaire
- 10 constructions à l'hectare sur les communes de Donges et de Montoir-de-Bretagne

| **Nom du village** communes littorales | **Constructions** | **Densité brute** construction/ha |
|---|---|---|
| **La Pommeraie à Donges** | 101 | 9,9 |
| **Revin à Donges** | 261 | 11,1 |
| **Les Forges à Pornichet** | 415 | 8,0 |

Les secteurs suivants répondent à ces critères :

- La Sencie à Donges
- Er et Hélé à Donges
- La Roulais à Donges
- La Noé d'Armangeo à Saint-Nazaire

## Un encadrement du développement

**Au titre du SCoT de la Métropole Nantes - Saint-Nazaire, les villages ont :**

- **Tous une possibilité de densification au sein de l'enveloppe urbaine pour le comblement des dents creuses**
- **Et certains villages identifiés par le SCoT des possibilités d'extension limitées en continuité de cette enveloppe.**

Pour les villages qui peuvent s'étendre le SCoT demande un « projet de village » permettant de préciser notamment les conditions relatives à :

- *« L'objectif de densification et d'optimisation des espaces,*
- *La structuration de la trame viaire, notamment la gestion des entrées de village,*
- *L'apaisement des vitesses, l'organisation du stationnement développement et sécurisation des modes actifs,*
- *La gestion des interfaces avec le milieu environnant végétal et bâti, notamment à l'intégration paysagère et à la valorisation des cônes de vue,*
- *La cohérence du parcellaire et des formes bâties, notamment dans leur rapport à l'espace collectif et dans l'optique de l'émergence de séquences urbaines cohérentes,*
- *Aux espaces collectifs et à leurs fonctions, notamment en matière de vie sociale et de desserte éventuelle par les transports collectifs, aux possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements, la valorisation du bâti traditionnel existant,*
- *La pérennisation des activités agricoles, notamment en matière de gestion de circulations d'engins et de bétail, et de possibilités d'évolution des bâtiments d'exploitation,*
- *La gestion du cycle de l'eau, des déchets, l'économie d'énergie et la production d'énergies renouvelables et la performance énergétique renforcée des constructions. »*

**Dans le PLUi de la CARENE,** seuls les villages identifiés par le SCoT (pourront se développer au-delà de leur enveloppe urbaine actuelle. Ainsi, les autres villages « non dotés d'extension » devront être contenus dans leur enveloppe urbaine actuelle, le comblement de dents creuses y est donc possible. Les constructions nouvelles devront s'intégrer de manière cohérente du point de vue paysager, environnemental et architectural.

Le PADD prévoit que les villages situés dans l'agglomération à la campagne *« A l'image des centralités, les villages […] identifiés peuvent se développer et accueillir des extensions limitées de l'urbanisation. Ces extensions limitées doivent être situées en continuité du tissu existant, respecter la structuration urbaine, spatiale et paysagère du village […] ainsi que sa capacité d'accueil et ne doivent pas déséquilibrer les sites avec une proportion de nouvelles constructions trop importante par en rapport à celle existante.*
*Les autres villages […] peuvent accueillir de nouvelles constructions de manière raisonnée et adaptée au contexte (respect des échelles, rythmes, volumétries existantes et traitement des interfaces,…) mais ils n'ont pas vocation à s'étendre au-delà de leur enveloppe urbaine »*

## La caractérisation des villages de la CARENE

### A/ Les villages dotés d'extension

1. Le village de La Morandais à Besné
2. Le village de Revin à Donges
3. Le village de La Pommeraie à Donges
4. Le village des Forges à Pornichet

### B / Les villages non dotés d'extension

1. **Le secteur golfique à Saint-André-des-eaux**
2. **Les secteurs de villages identifiés en application de la loi littoral**
   a - La Sencie à Donges
   b - Er et Hélé à Donges
   c - La Roulais à Donges
   d - La Noé d'Armangeo à Saint-Nazaire

La zone UHa1 correspond aux villages de l'agglomération hors "secteur golfique"
La zone est essentiellement constituée de maisons individuelles jusqu'à un étage avec des combles (R+1+c), présentant des implantations par rapport aux voies hétérogènes.
Le caractère paysager de la zone est prépondérant, notamment en raison de la place laissée au végétal dans les parcelles privatives.

Au regard de ces différentes caractéristiques urbaine et paysagères, le "secteurs golfique" fait l'objet de trois zonages :

- UHa2 pour les parties anciennes, Avrillac et Coicas
- UHb1 qui correspond aux les lotissements privés
- UHb2 qui concerne les résidences "Les Fleurs de Lys" et "Saint Denac". Il s'agit de résidence vacance qui accueillent désormais de l'habitat permanent. Il convient donc sur ces secteurs de permettre l'évolution des constructions existantes ainsi que le changement de destination vers du logement mais d'interdire la création de nouveaux logements.

## A/ Les villages dotés d'extension

### 1 – Le village de La Morandais à Besné

Le village de la Morandais est identifié par la charte du Parc Naturel Régional de Brière ainsi que par le SCoT de la Métropole Nantes - Saint-Nazaire comme pouvant bénéfier d'extension.

Il est constitué de plus d'une quarantaine de logements et possède une densité brute de six logements à l'hectare. Il est structuré autour d'un noyau aggloméré ancien et possède quelques bâtiments à valeur patrimoniale forte, et autres dont l'altération est remédiable et nécessite une revalorisation.

La zone est desservie par la ligne T5 de transport en commun qui relie Besné à Saint-Nazaire.

De plus, elle jouit d'un potentiel d'intra-urbanisation important à court et moyen termes puisqu'au moins onze logements pourraient y être réalisés dans la temporalité du PLUi. Ce secteur ne fait pas l'objet d'un projet d'extension, la Commune privilégiant l'aménagement de zones en contact avec l'enveloppe urbaine du bourg.

## 2 – Le village de Revin à Donges

Le village de Revin est identifié comme doté d'extension au titre du SCoT et de la charte du PNRB. Il se situe dans la commune de Donges qui est soumise à la Loi Littoral.

Ce village comptabilise près de 260 logements concentrés autour d'un noyau ancien qui s'étend le long de la rue du Marais. Sa densité est de 11,1 constructions à l'hectare. Plusieurs bâtiments recensés comme « patrimoine de qualité » y sont identifiés.

Revin dispose d'équipements avec la présence d'une salle polyvalente et d'un four à pain. Il est desservi par la ligne T5 du réseau de la STRAN bien que cet arrêt soit situé à l'entrée du secteur sur la RD 4. Plusieurs permis d'aménager de 3 / 4 constructions ont été délivrés sur des enclaves situées dans ce village: au nord de Revin à l'angle de la rue du Champs jeu et de la rue de Mares et au Sud près de l'impasse de la Butte de Cosson.

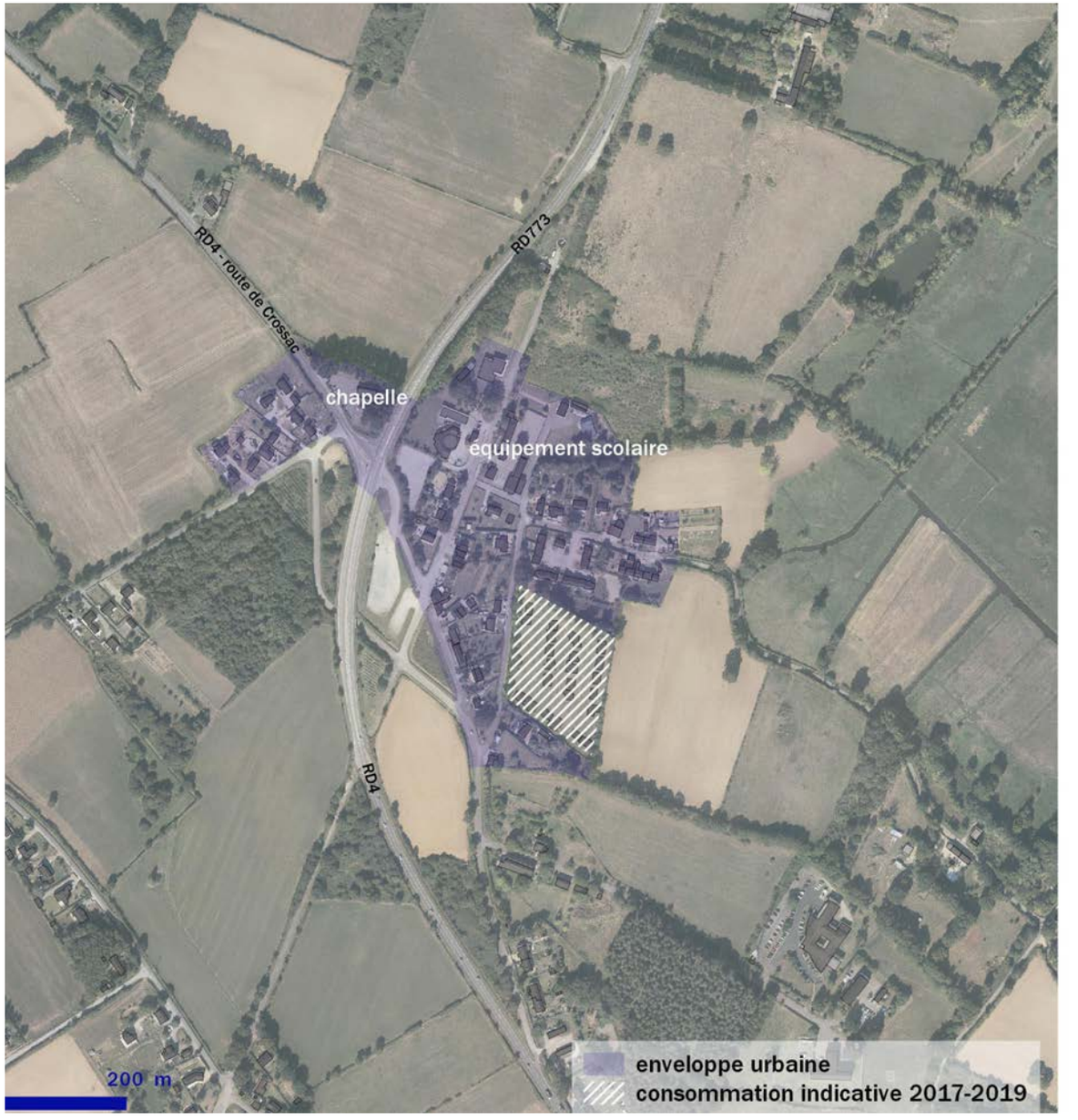
Le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine par comblement de dents creuses permet de réaliser plus d'une quinzaine de logements. Aucune extension de l'enveloppe urbaine n'y est envisagée pendant la durée d'application du PLUi.

## 3 – Le village de La Pommeraie à Donges

Bien qu'excentré du centre-ville de la commune de Donges, le village de la Pommeraie regroupe près de 75 logements existants. Sur le plan, figurent les 25 logements qui ont été récemment construits ou sont en cours de livraison au sud d'un lotissement déjà viabilisé. Ce projet a fait l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Ce village est soumis à la Loi Littoral et identifié par la charte du Parc Naturel Régional de Brière. Il est conforté par la présence d'un équipement scolaire (école primaire publique), ainsi que de deux commerces. De l'autre côté du village se situe une chapelle désacralisée et qualifiée de patrimoine exceptionnel par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de Loire-Atlantique. Une épicerie est aujourd'hui implantée à l'intérieur offrant une nouvelle attractivité au secteur.

Sa densité de constructions est de 9,9. Du fait de la proximité de l'école, une extension est envisagée en marge du nouveau lotissement au sud de la zone pour une superficie de moins de 3 hectares. De plus, sept logements pourraient être construits en intra-urbanisation sur la durée du PLUi. Une démarche globale de type « étude de village » sera à engager afin d'accompagner l'ouverture à l'urbanisation de cette petite extension.



## 4 – Le village des Forges à Pornichet

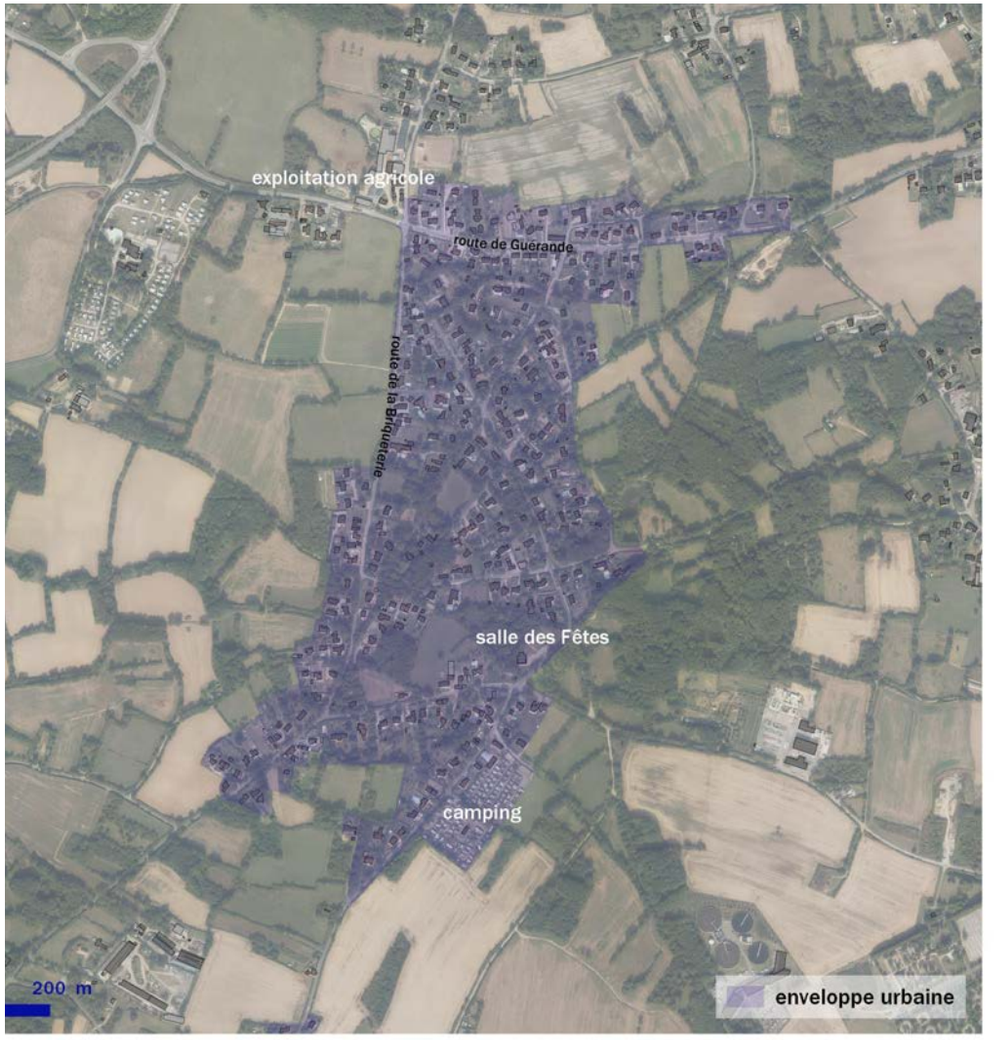
Le village des Forges, soumis à la Loi Littoral, représente plus de deux cents logements, 415 constructions agglomérées. Il compte une densité de constructions de 8. Il est identifié par le SCoT comme un village doté d'extension. Il est dans sa grande majorité localisé sur la commune de Pornichet mais une dizaine d'habitations, situées au nord de la route de Guérande, appartiennent à la commune de Saint-Nazaire.

Au Sud, du village se concentrent de multiples équipements comme un camping, une salle des fêtes ou encore une maison de quartier. On y trouve également une offre d'hébergements touristiques.

L'enveloppe urbaine du village s'est étendue depuis les années 1960. Plusieurs raisons expliquent ce phénomène : le développement du modèle pavillonnaire dans le périurbain ; et plus récemment le desserrement des ménages, conjugué à la pression foncière accrue sur le littoral en lien à la demande en hébergement de tourisme et au marché de la résidence secondaire. L'enveloppe urbaine s'est accrochée au sud au hameau des Forges représentant à l'orée des années 1970 une quinzaine de logements et au nord autour de la route de Guérande constituée d'une grappe de logements ne dépassant guère les dix logements. Une exploitation agricole située au Nord-Ouest marque la limite de l'enveloppe urbaine des Forges.

La route de la Briqueterie marque la limite ouest des villages, des maisons sont présentes de part et d'autres de cette route, cette configuration a conduit à considérer comme au sein de l'enveloppe urbaine les parcelles comprises entre la route de la Briqueterie et le chemin des foins.

Au sud, une autre enclave a été intégrée à l'enveloppe urbaine en effet, elle est enserrée sur trois côtés (*cf. méthodologie enveloppe urbaine du SCoT*) par des habitations et sur un autre par la salle des fêtes.




Sur le secteur, trente logements pourraient être réalisés dans la temporalité du PLUi. De plus, la municipalité prévoit d'ouvrir à l'urbanisation à destination d'habitat deux zones à proximité du camping représentant moins de 1,5 hectare.

Le village s'inscrit dans un site arboré, Le cœur du village comporte quelques boisements de qualité qui sont protégés au PLUi.

## B / Les villages non dotés d'extension

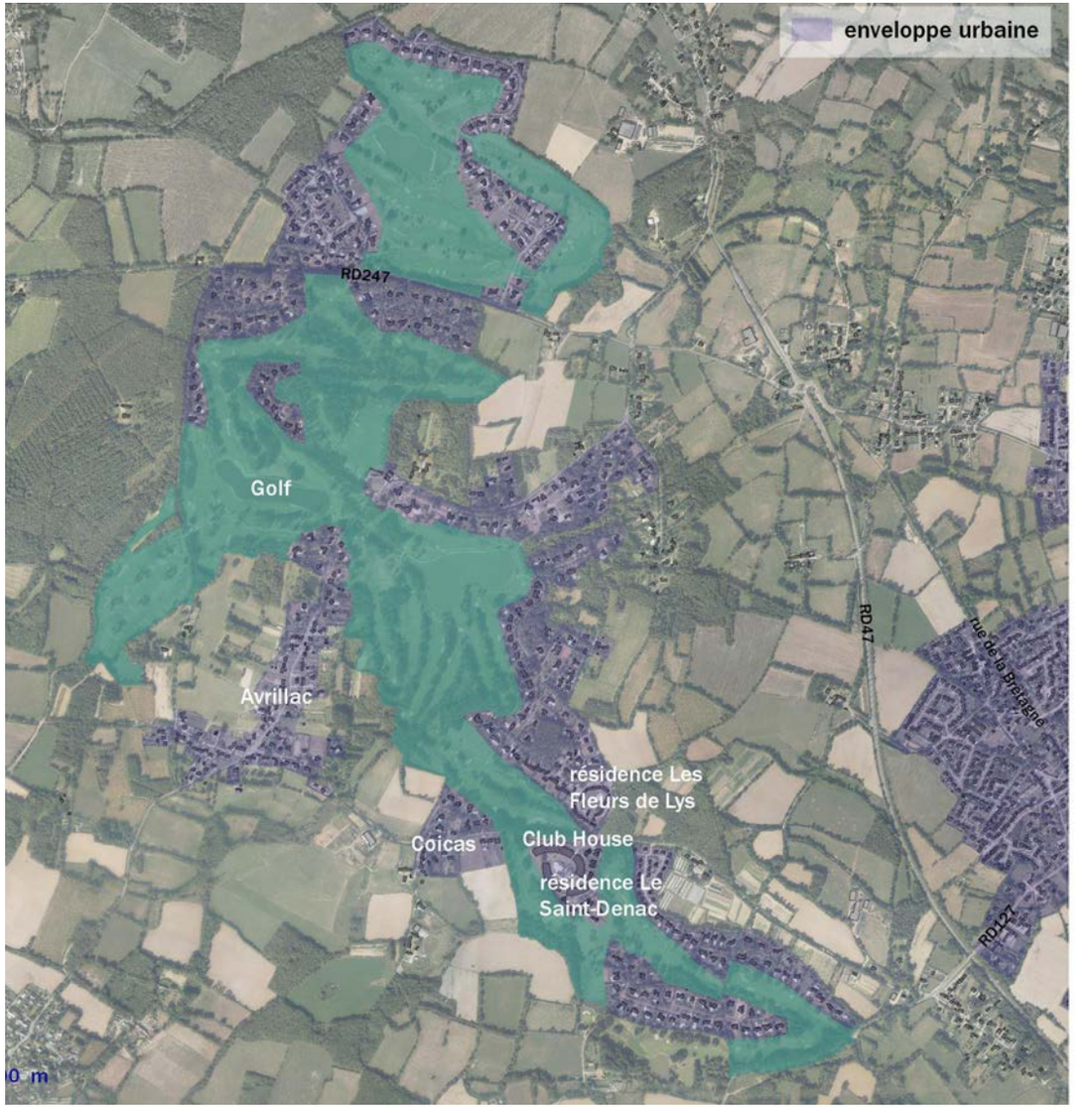
### 1. Le secteur golfique à Saint-André-des-eaux

Le secteur golfique s'étend sur plus de 4 km de long et près de 2 km de large et compte plus de 350 habitations. Le golf internationnal compte 3 parcours, 45 trous sur plus de 200 hectares, son club house accueille un restaurant et des salles de réunions.
A noter : la parcelle située à la pointe est du golf et qui sert à l'entretien technique (préparation des pelouses,...) a été intégrée à l'enveloppe urbaine.

Il a une forme singulière et est composé de différents secteurs : certains dont la construction s'est faite concomitamment aux différentes phases successives d'aménagement du golf et d'autres constitués d'habitats anciens dont l'urbanisation jouxte aujourd'hui le golf.

Au fur et à mesure du développement du parcours du golf, se sont construits des lotissements. Cette urbanisation peu dense (grandes parcelles, constructions en recul de la voie et détachées des limites parcellaires,…) s'intègre dans la continuité des zones vertes constituées par le parcours du golf. Plus largement, elle s'insère dans le respect du paysage environnant constitué de boisements, bois, mares et d'un maillage bocager dense. Cet ensemble constitue une typologie paysagère particulière qu'il est essentiel de conserver de manière à éviter de briser cet équilibre entre urbanisation et paysage.
L'enjeu est de permettre d'étoffer cette zone urbaine en dents creuses, de manière ponctuelle et dans son enveloppe, sans rupture urbaine (type voie, coupure d'urbanisation…). Il s'agit de finir les constructions prévues initialement dans des autorisations d'urbanisme accordées. A noter : deux résidences de tourisme (Fleur de Lys et Saint-Denac) sont intégrées dans le secteur golfique, au fil des années elles ont perdu leur vocation touristique n'étant plus en adéquation avec les offres tpouristiques modernes et sont aujourd'hui, très largement, habitées à l'année.

Avrillac et Coicas s'inscrivent dans la continuité de l'urbanisation du golf et des zones vertes constituées




par le parcours du golf. Leur urbanisation a des caractéristiques similaires avec les secteurs construits concomitamment au golf. Ils sont toutefois différenciés car des constructions anciennes sont présentes et alternent avec des constructions plus récentes. Ces secteurs sont au contact de la zone agricole et d'un maillage bocager très présent. L'enjeu est de permettre d'étoffer ces hameaux en dents creuses, de manière ponctuelle et dans leur enveloppe, sans rupture de continuité et sans compromettre l'activité agricole.

## 2. Les secteurs de villages identifiés en application de la loi littoral

### a. La Sencie à Donges

Le village de la Sencie est situé à Donges, commune soumise à la loi littoral. Il n'est pas identifié par le SCoT comme village doté d'extension. A ce titre, seul le comblement de dents creuses au sein de son enveloppe urbaine est possible.

Il compte plus de 135 logements agglomérés autour de deux noyaux anciens positionnés rue du Billy et rue de la Sencie menant vers La Ferdenais. Sa densité est de 10,7 constructions par hectare. Il ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers. Une exploitation agricole est présente au sud du secteur située en dehors de l'enveloppe urbaine.

Par le passé, le village a connu une vie propre en accueillant plusieurs commerces dont un café. La partie ouest du secteur est desservie par la ligne régulière T4 des transports en commun publics de la CARENE. Cette ligne permet de relier le bourg de Donges situé à seulement 3 km de la Sencie.

Le village est à moins de 2 km de l'échangeur des Six Croix, permettant d'accéder rapidement à la RN 171.

Un potentiel de densification d'une quinzaine de nouveaux logements est envisageable dans la temporalité du PLUi.

| | |
|---|---|
| **nombre de logements** | 145 logements |
| **densité de constructions** | 250 constructions<br>10,7 constructions par hectare |
| **noyau historique** | 2 noyaux anciens |
| **commodités existantes ou ayant existé** | Desservi par la ligne de bus T4<br>A accueillis des commerces dont un café (fermé) |

*Carte 1850*

b. Er et Hélé à Donges

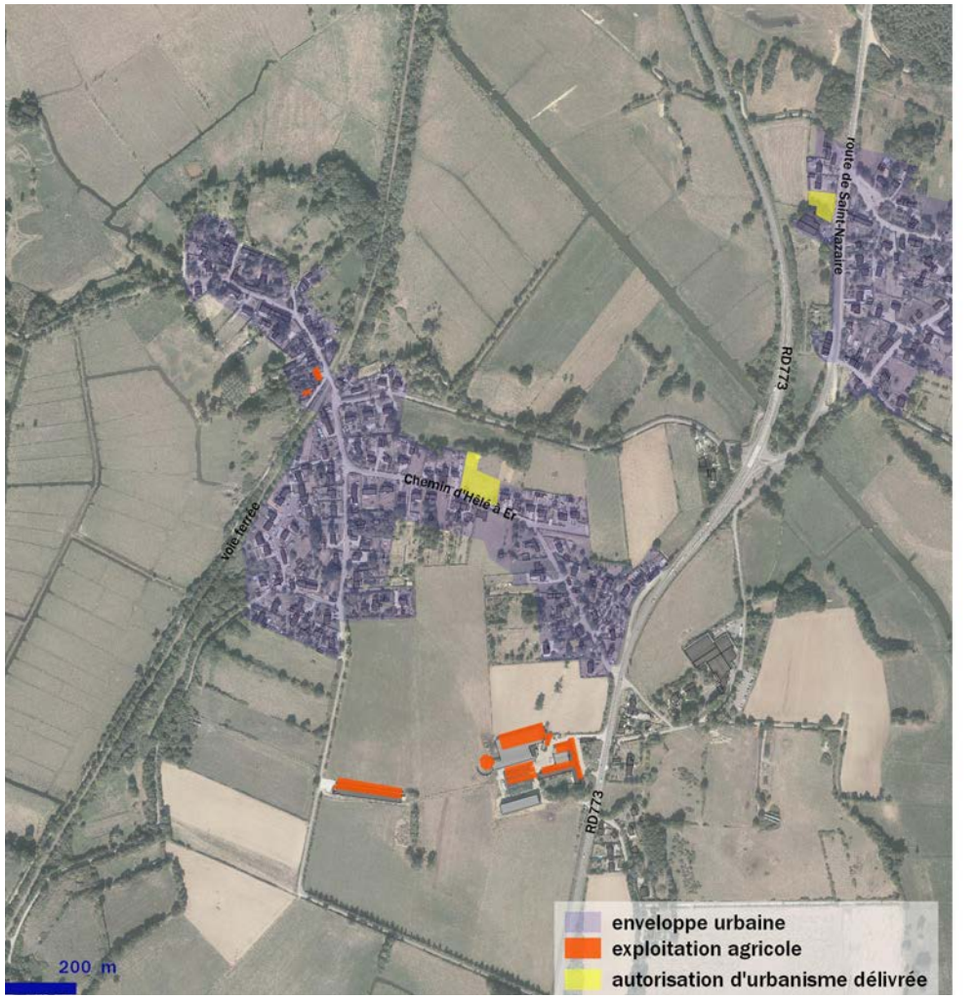
Ce secteur est situé à 2km du bourg de Besné et à 3 km de la Pommeraie (Donges) village possédant une école. Il s'organise autour de trois noyaux anciens. Au Nord sont recensés des bâtis patrimoniaux (protégés dans le PLUi). L'urbanisation est continue, le long du Chemin d'Hèlé à Er et du Chemin de la Diguenais. Ce secteur bien que traversé par une ancienne voie ferrée possède une continuité urbaine. Cette continuité se lit à travers la lisière bocagère qui ceinture l'ensemble du secteur et plus particulièrement au nord-est et au sud-est. Er et Hélé constituent donc un tissu bâti cohérent regroupant plus de 100 logements.
Er et Hèle sont accessibles depuis la RD 773 qui les jouxte.

Le secteur ne présente pas de sensibilité environnementale particulière, de plus l'assainissement collectif y est prévu dans le programme d'extension des réseaux 2018/2024.

Un logement de fonction est présent au sein du secteur. Des « coups partis » sont localisés à titre indicatif sur le plan suivant, des autorisations d'urbanisme ayant été délivrées.

L'enveloppe urbaine resserrée autour du bâti existant et les règles du PLUi visent à encadrer le confortement de ce secteur. Les quelques constructions nouvelles au sein de ce secteur n'auront pas d'impact particulier sur la RD 973 au regard des flux journaliers de celle-ci.

| | |
|---|---|
| **nombre de logements** | 110 logements |
| **densité de constructions** | 220 constructions / 13,8 constructions par hectare |
| **noyau historique** | Trois noyaux anciens autour desquels s'est développée urbanisation. Elle est continue, le long du Chemin d'Hèlé à Er et du Chemin de la Diguenais |
| **commodités existantes ou ayant existé** | desservi par les lignes scolaires et la ligne Ty'bus T5 du réseau STRAN |



*Carte 1850*

## c. La Roulais à Donges

Le secteur de La Roulais est situé à moins de 3 km l'est du centre-ville de Donges. La RD 100 qui travers une partie du secteur, permet d'y accéder. Depuis ce axe, se développe un réseau de voies autour desquelle l'urbanisation s'est greffée au fil du temps. Si le noya ancien se situe au sud, du bâti patrimonial regroup et des croix de pays sont répertoriés sur plusieur secteurs de La Roulais. L'interface avec la voie ferré est assurée par des boisements.
Le tracé de l'enveloppe urbaine a exclu le parcellair agricole et il n'y a pas de bâtiments d'exploitation proximité.
Le potentiel futur de construction se situe sur les parcelle libres situées en cœur d'îlot et en continuité du noya urbain ancien. Les quelques constructions nouvelle au sein de ce secteur auront donc peu d'impact su les flux supportés actuellement par la RD 100.
Les linéaires boisés sont très présents à cet endroit e 3 mares ont été identifiées sur le secteur (le règlemer graphique du PLUi les protège).

| | |
|---|---|
| **nombre de logements** | 120 logements |
| **densité de constructions** | 12,2 constructions à l'hectare / 230 constructions |
| **noyau historique** | un noyau ancien et du bâti ancien en grappe sur l'ensemble de la Roulais |
| **commodités existantes ou ayant existé** | Desservi par les lignes scolaires |

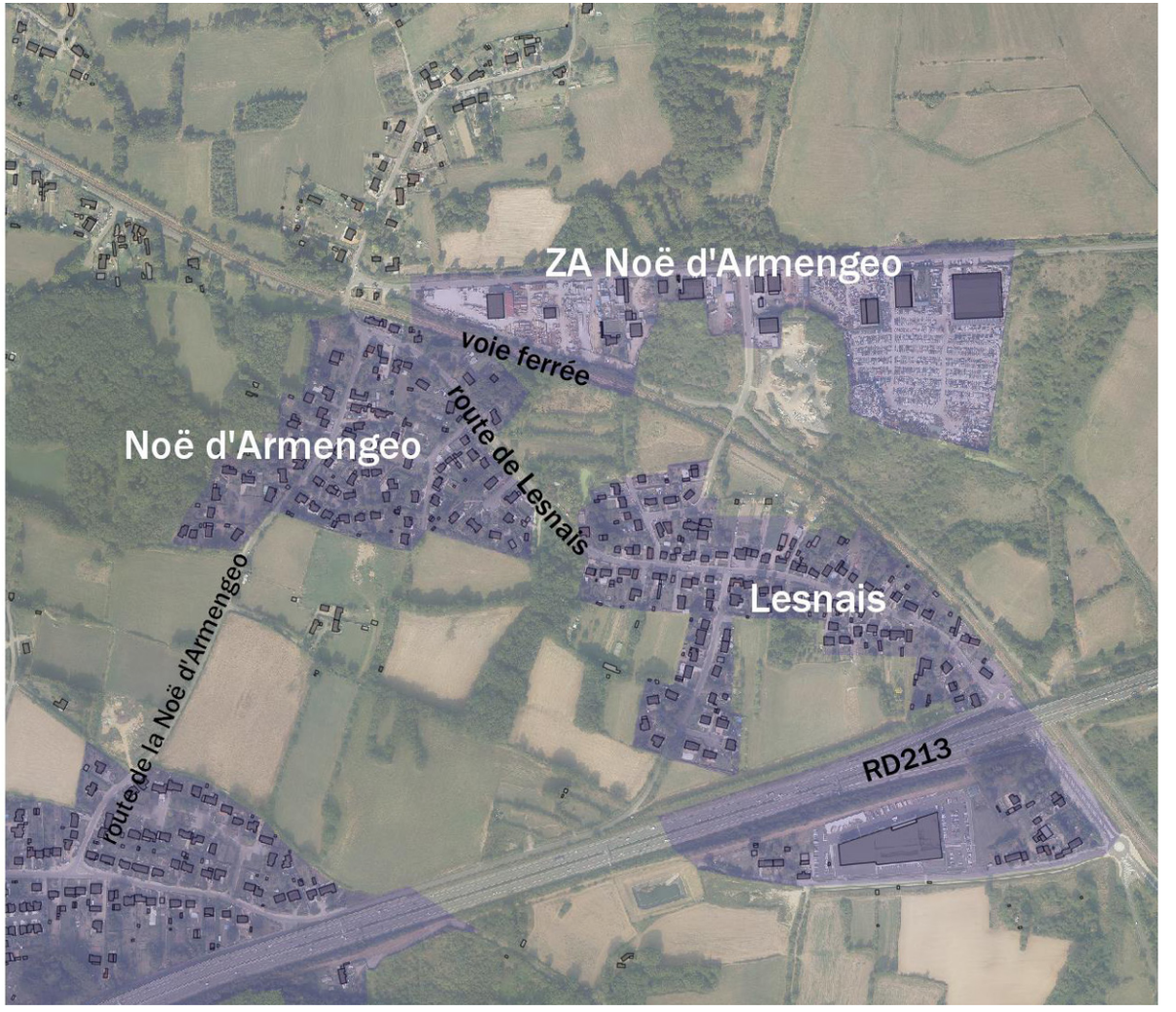
*Carte 1850*

## d. La Noé d’Armangeo à Saint-Nazaire

La Noé d’Armangeo se situe près de la gare et du pôle d’échange multimodal de Saint-Nazaire et du centre-ville ainsi qu’à 2 km de la polarité du Point du jour.
Ce secteur, structuré autour d’un noyau ancien au nord du bourg constitue une urbanisation contenue en limite franche avec l’agriculture. Une zone d'activités du même nom est présente au Nord.
Le tracé de l’enveloppe urbaine a exclu le parcellaire agricole et il n’y a pas de bâtiments d’exploitation à proximité. Il n’y a également pas d’enjeu écologique particulier sur le secteur qui est par ailleurs desservi par l’assainissement collectif.
Les espaces publics aménagés et lui confèrent une ambiance urbaine. Au Nord quelques habitations jouxtent la voie ferrée mais bénéficient d’une lisière boisée. A l’ouest un boisement marque la limite de l’urbanisation. Les possibilités de densification ne viennent pas menacer les espaces boisés et bocagers qui composent l’environnement paysager de qualité alentours.

| | |
|---|---|
| **nombre de logements** | 70 logements |
| **densité de constructions** | 12,0 constructions à l’hectare / 95 constructions |
| **noyau historique** | Un noyau ancien au cœur du site |
| **commodités existantes ou ayant existé** | Desservi par les lignes scolaires et un transport à la demande (TY’bustaxi) / 2 km de la gare et du PEM de Saint-Nazaire |

*Carte 1850*



## Le hameau

### Le hameau au regard du SCoT Nantes-Saint-Nazaire et de la loi littoral

Le territoire de l'agglomération de Saint-Nazaire est caractérisé par la présence d'habitat rural - les hameaux - qui se retrouvent dans de nombreuses communes qu'elles soient littorales comme Pornichet, Saint-Nazaire, Donges ou non comme Besné.
A l'origine, les hameaux étaient organisés autour d'une exploitation agricole et composés d'un ensemble d'habitations relativement dense qui se sont étoffés au fil des années.
Si l'enjeu est de stopper le mitage des espaces agricoles et de limiter l'étalement urbain, il est toutefois permis dans les hameaux d'accueillir de nouveaux logements mais uniquement en dents creuses. En effet, ces logements participent à l'offre, aux habitants de l'agglomération, d'une palette de logements variés. De plus, les dents creuses compte tenu de leurs superficies et de leurs accès ne peuvent plus être mobilisées pour une activité agricole.

Le SCoT définit un hameau comme « un 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. »

En communes littorales, si la forme urbaine de hameaux est bien présente, la notion de « hameau » n'a pas d'existence juridique dans la loi Littoral. Ainsi, la justification de ces secteurs de « hameaux » dans le PLUi, s'appuie sur les dispositions spécifiques en application de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, modifiée par la loi ELAN du 23 novembre 2018. Cette loi prévoit des dispositions nouvelles permettant au SCoT d'identifier des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU), susceptibles d'être urbanisés à l'intérieur de leur enveloppe, et au PLUi de les délimiter. Une évolution du SCoT de la Métropole Nantes Saint-Nazaire est nécessaire à l'identification de ces secteurs, quand bien même le PLUi procède dès à présent à leur délimitation. Cette délimitation pourra être confortée, ou non, par le SCoT, ce qui pourra nécessiter d'engager, le cas échéant, une modification ultérieure du PLUi. C'est la raison pour laquelle, dans l'attente de l'évolution du SCoT, la loi a prévu un régime transitoire, jusqu'au 31 décembre 2021, pour la délivrance des autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ces secteurs déjà urbanisés : 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, pourront être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysage (CDNPS).

### Les possibilités de développement

Pour les hameaux identifiés, le SCoT précise que « leur structure bâtie peut être étoffée au sein de l'enveloppe urbaine existante, dans le respect des principes de confortement des centralités, de réduction de la consommation d'espaces, et de prise en compte de la sensibilité environnementale par ailleurs affirmés par le SCoT, ainsi que des dispositions du Parc Naturel Régional de Brière pour les hameaux et villages concernés. Le tissu bâti peut y évoluer au-travers :

- de l'extension du bâti existant et de la construction d'annexes,
- d'implantation de nouvelles constructions, en comblement des dents creuses de manière organisée et limitée au regard du projet établi dans le PLUi. »

Ainsi, les hameaux ne peuvent pas bénéficier d'extension de leur enveloppe urbaine et l'implantation de nouvelles constructions s'envisage seulement en dents creuses en respectant une vision cohérente du point de vue paysager, architectural et environnemental au sein de l'enveloppe urbaine. Concernant l'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine, ces possibilités doivent toutefois être limitées pour :

- tenir compte de la présence ou non d'un siège d'exploitation agricole,
- être proportionnées à la taille du hameau,
- ne pas conduire à modifier l'organisation spatiale et paysagère du hameau,
- s'inscrire dans le respect des volumétries du bâti existant, des interfaces paysagères et des usages du sol,
- tenir compte de la capacité d'accueil en matière de desserte par la voirie et les réseaux quand ils existent.

Sous réserve de ne pas étendre leur périmètre bâti, de nouvelles constructions peuvent être autorisées. Cela est précisé à l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme « *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.* » .

Dans le PLUi, le périmètre bâti de ces secteurs correspond au tracé de l'enveloppe urbaine.

Le PADD précise « Les hameaux peuvent accueillir de nouvelles constructions de manière raisonnée et adaptée au contexte (respect des échelles, rythmes, volumétries existantes et traitement des interfaces,…) mais ils n'ont pas vocation à s'étendre au-delà de leur enveloppe urbaine »

### Les critères de l'inventaire des hameaux pour le PLUi

L'ensemble des critères présentés ci-dessous constituent des faisceaux d'indices permettant d'identifier les hameaux et les distinguer des villages et des écarts. Quelques critères sont adaptés selon que la commune soit soumise ou non à la loi littoral.

En effet, pour les communes soumises à la loi littoral. L'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme liste un certaines nombre de critères permettant d'identifier les SDU : « *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.* »

Ainsi, deux fiches descriptives ont été élaborées, une pour les communes soumises à la loi littoral et une pour celles non soumises à cette loi. Un **travail de terrain** a permis de caractériser l'ensemble des espaces bâtis et de vérifier, pour chacun, ses interactions éventuelles avec l'activité agricole et l'environnement. Pour rappel : un diagnostic agricole a été réalisé sur le territoire de l'agglomération en parallèle de la réalisation du diagnostic du PLUi. Il permet d'avoir une vision exhaustive de la localisation des bâtiments d'exploitation et des terres agricoles. L'état initial de l'environnement a permis, quant à lui, d'identifier les principaux enjeux en lien avec la trame verte et bleue.

Le **caractère patrimonial du bâti** est étudié ainsi que l'ancienneté de l'urbanisation. Toutes les constructions antérieures à la fin des années 70 sont considérées comme anciennes, puisqu'elles correspondent à l'époque de la Reconstruction ayant produit des effets tardifs jusqu'à la fin des années 70.

Sont également analysés les critères suivants :

- **taille du groupement bâti** : nombre de logements.
- **densité** :
  - En communes non littorales : la densité est appréciée au regard du nombre de logements par hectare
  - En communes littorales : le PLUi apprécie la densité de constructions par hectare
- **proximité avec une zone d'influence** : localisation et distance par rapport à une centralité qui regroupe des équipements, commerces, services ou zones d'emploi.
- **sensibilité environnementale et agricole** : interaction avec l'activité agricole, l'environnement et le paysage ; desserte en assainissement collectif.
- **réseaux d'accès aux services publics** : services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, transports en commun.
- **structuration urbaine et paysagère** : organisation urbaine, structuration par des voies de circulations, interaction avec le paysage, potentiel de constructions nouvelles.
- En complément de ce critère est précisé :
  - En communes non littorales : **présence d'un noyau historique,**
  - En communes littorales : **continuité urbaine et structuration par les voies de circulation** (analyse de la continuité urbanisation, présence d'un noyau historique et de l'organisation viaire du secteur).

## Les hameaux de la CARENE

L'ensemble des critères de qualification présenté plus haut a permis de délimiter les secteurs suivants :

### A/ les hameaux en communes non littorales

- Le Gros Chêne à Besné
- La Massonais à Besné
- La Criaudière des Vignes à Besné

### B/ les secteurs déjà urbanisés en communes littorales

- La Crêpelais à Donges
- Lesnais à Saint-Nazaire
- Les Carrois de Cuneix à Saint-Nazaire
- Les Landes de Cuneix à Saint-Nazaire
- Dissignac Sud

### Légende générale

appliquée à l'ensemble des extraits géographiques ci-dessous

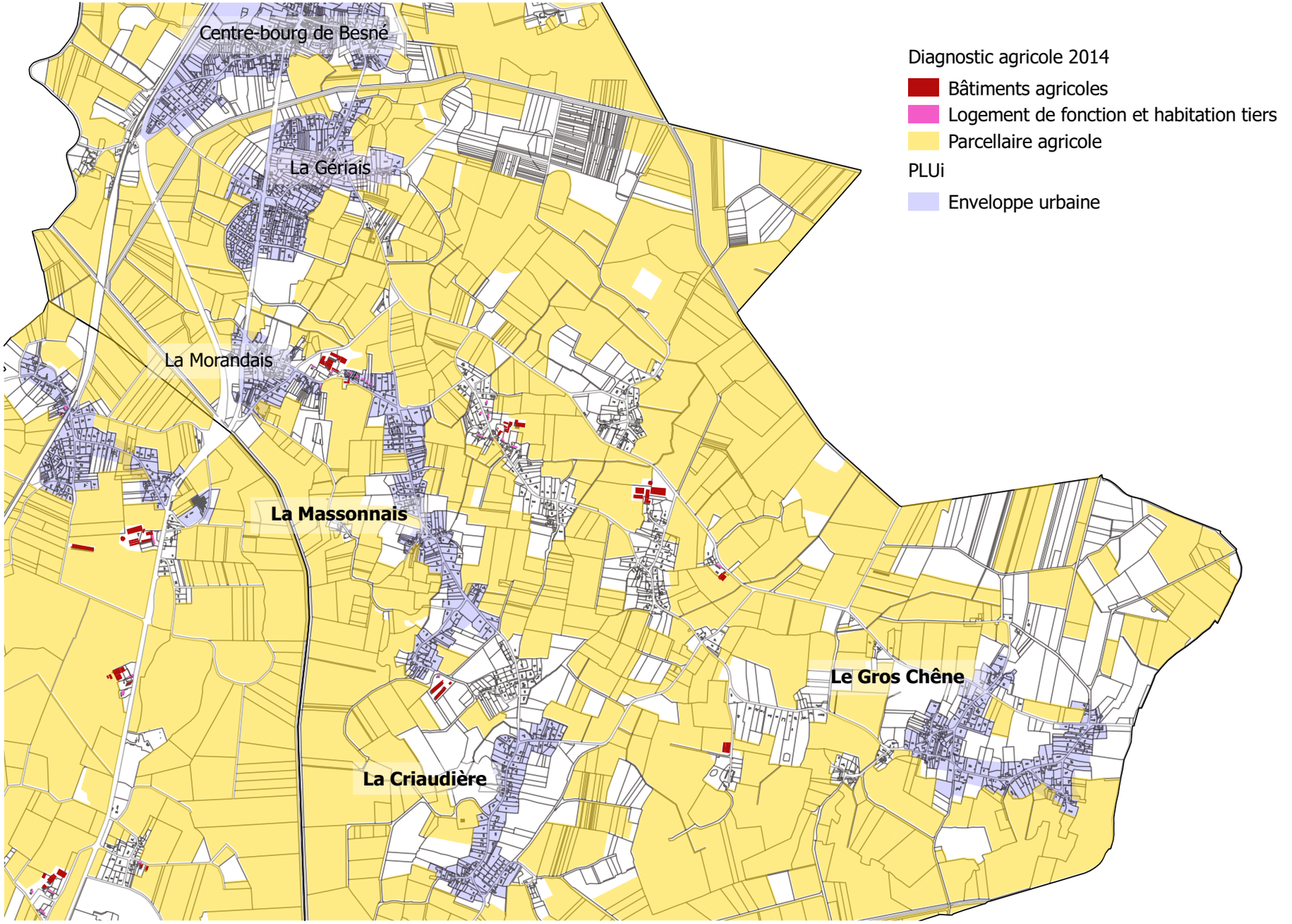
**Périodes construction**

- XIX$^{ème}$ siècle et avant > 1950
- 1950 - 1965
- 1966 - 1979
- projet en cours (autorisation d'urbanisme délivrée)

**Patrimoine**

- patrimoine bâti remarquable et traditionnel rural petit patrimoine
- **Enveloppe urbaine**
- **Bâtiments agricoles**

## A/ les hameaux en communes non littorales



# LE GROS CHÊNE

# BESNÉ

## CRITÈRES

| | |
|---|---|
| **taille du groupement bâti et densité significative** | 125 logements / 5 logements par hectare |
| **proximité avec une zone d'influence** | 5 km du bourg de Besné / 3 km bourg de Prinquiau |
| **noyau historique** | urbanisation autour de noyaux anciens |
| **sensibilité environnementale et agricole** | Pas d'enjeu écologique particulier sur ce secteur<br>Une exploitation agricole à l'extrémité ouest.<br>le tracé de l'enveloppe urbaine a exclu les grands îlots agricoles exploités.<br>Pas d'impact sur les accès agricoles |
| **réseaux d'accès aux services publics** | Eau potable : oui<br>Électricité : oui<br>Collecte de déchets : oui<br>Assainissement : assainissement collectif, sauf sur la pointe est<br>Transports en commun : desservi par le transport scolaire et un transport à la demande (TY'bustaxi) |

## Au 19ème siècle *(Carte 1850)*

## DESCRIPTIF

### structuration urbaine et paysagère

L'urbanisation du Gros Chêne s'est développée autour de plusieurs noyaux anciens constitués autour de voies en patte d'oie.

Sa structure urbaine autour des chemins historiques présents sur le cadastre napoléonien est restée intacte. Aujourd'hui adressé sur la RD 204, il bénéficie de la proximité de la centralité de la commune de Prinquiau distante de 3 km. Par cette même route, Le Gros Chêne est rapidement connecté à la RN 171 (route de Nantes à Saint-Nazaire). En plus d'un contexte qualitatif de grand paysage de marais, ce hameau se caractérise par une trame jardinée et d'arbres de hautes tiges qui accompagne, tout comme du petit patrimoine (four, murets, croix), l'urbanisation. Le Gros Chêne accueille des habitats traditionnels ruraux (fermes, longères…) et de multiples communs.

Il bénéficie par ailleurs de tous les réseaux. Les quelques constructions nouvelles au sein de ce secteur auront donc peu d'impact notamment sur les flux supportés actuellement par la RD 204.

**>>> Permettre l'urbanisation des dents creuses (douzaine de lots constructibles) afin d'atteindre un double objectif : densifier l'enveloppe urbaine et notamment autour des noyaux anciens et éviter les friches sur des parcelles non exploitées par l'agriculture.**

**Offrir un type de logements différents de ceux du centre-bourg et de la ZAC des Hameaux du Parc.**

## Aujourd'hui *(photo-aérienne 2016, cadastre 2018)*

# LA MASSONAIS

# BESNÉ

| CRITÈRES | |
|---|---|
| **taille du groupement bâti** | 125 logements / 5 logements par hectare |
| **proximité avec une zone d'influence** | 3 km du bourg de Besné |
| **noyau historique et densité significative** | urbanisation en grappe autour de noyaux anciens |
| **sensibilité environnementale et agricole** | Pas d'enjeu écologique particulier, des boisements en lisière des zones bâties. Une exploitation agricole à l'extrémité nord (hors hameau - au sein du hameau les bâtiements d'habitation de tiers ont été ajoutés) et des bâtiments agricoles sur la frange ouest / le tracé de l'enveloppe urbaine a exclu lles grands ilôts du parcellaire agricole. |
| **réseaux d'accès aux services publics** | Eau potable : oui<br>Électricité : oui<br>Collecte de déchets : oui<br>Assainissement : non collectif / au nord, assainissement collectif prévu dans le programme d'extension des réseaux 2018/2024<br>Transport en commun : desservi par le transport scolaire et un transport à la demande (TY'bustaxi) |

## DESCRIPTIF

### structuration urbaine et paysagère

L'urbanisation de la Massonais s'est organisée en une succession de grappes d'habitations, structurées par des noyaux anciens, souvent au croisement de routes et chemins. Ce hameau est traversé par une voie communale « la VC4 » qui permet de rejoindre le bourg de Besné situé à proximité. Historiquement, elle permettait de relier Besné à la Loire en passant par le bourg de Donges. Cette route, située sur un point haut d'un paysage de marais, a permis la construction de maisons. La majorité de l'urbanisation est antérieure à 1979. Des bâtis anciens à l'architecture traditionnelle rurale témoignent de l'installation historique de populations dans ces hameaux. Des « communs de villages » sont également présents et participent à la vie de ce hameau. Un four à pain a par exemple, été rénové et fonctionne régulièrement lors de fêtes de voisinage. Ces temps de socialisation et de convivialité rappellent l'épicerie qui animait ce village jusqu'en 1980 et le café jusqu'en 2012.

Les haies des fonds de jardin et des boisements qui encadrent l'urbanisation, assurent également la transition avec les espaces agricoles situés à proximité.

Au regard de la configuration des dents creuses restantes (soit une vingtaine de lots) qui les rend difficilement ré-exploitables par une activité agricole, leur densification permettra de limiter les friches. L'enveloppe de ce hameau est resserrée afin de préserver les espaces agricoles et boisés situés autour. L'activité agricole ne sera pas compromise par les quelques constructions nouvelles. En effet, les accès seront maintenus. Les terres agricoles ne sont pas coupées par la présence de hameaux puisqu'ils disposents de blocs homègènes de chaque côté du hameau.

**>>> permettre l'urbanisation des dents creuses dans un secteur proche du bourg tout en offrant un type d'habitat différent : maison avec un jardin différent des maisons de lotissement**

**Renforcer les hameaux déjà existants notamment en termes d'animation**

**Éviter les friches sur des parcelles non exploitées par l'agriculture.**

**Au 19ème siècle**
*(Carte 1850)*

**Aujourd'hui**
*(photo-aérienne 2016, cadastre 2018)*

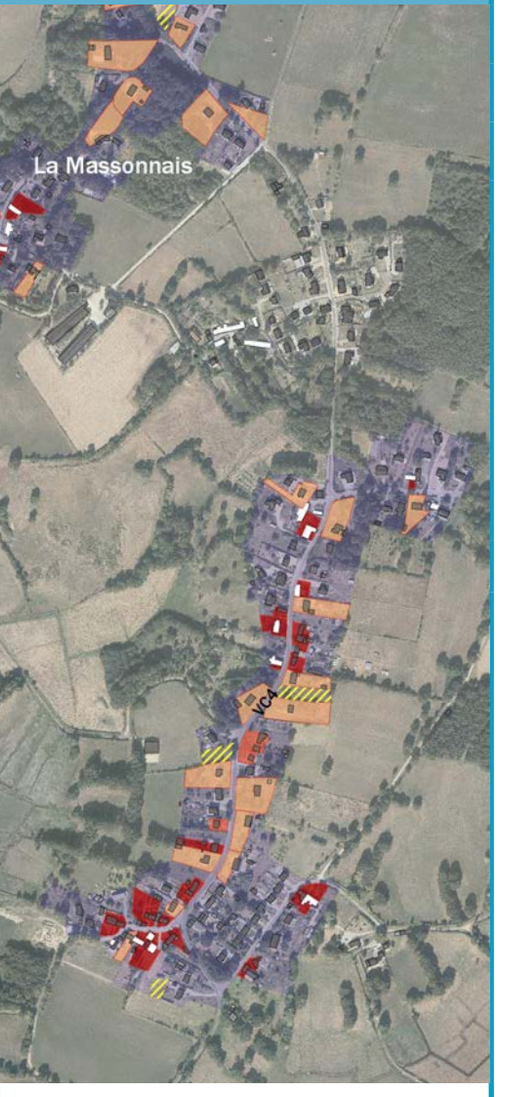
# LA CRIAUDIÈRE DES VIGNES

# BESNÉ

| CRITÈRES | |
|---|---|
| **taille du groupement bâti** | 90 logements / 6 logements par hectare |
| **proximité avec une zone d'influence** | 4 km du bourg de Besné |
| **noyau historique et densité significative** | urbanisation en grappe autour de noyaux anciens |
| **sensibilité environnementale et agricole** | Pas d'enjeu écologique particulier, des boisements en lisière des zones bâties<br>pas de bâtiment d'exploitation à proximité<br>Pas d'impact sur les accès agricoles.<br>Le tracé de l'enveloppe urbaine a exclu le parcellaire agricole. |
| **réseaux d'accès aux services publics** | Eau potable : oui<br>Électricité : oui<br>Collecte de déchets : oui<br>Assainissement : non collectif<br>Transport en commun : desservi par le transport scolaire et un transport à la demande (TY'bustaxi) |

**Au 19ème siècle**
*(Carte 1850)*

**Aujourd'hui**
*(photo-aérienne 2016, cadastre 2018)*



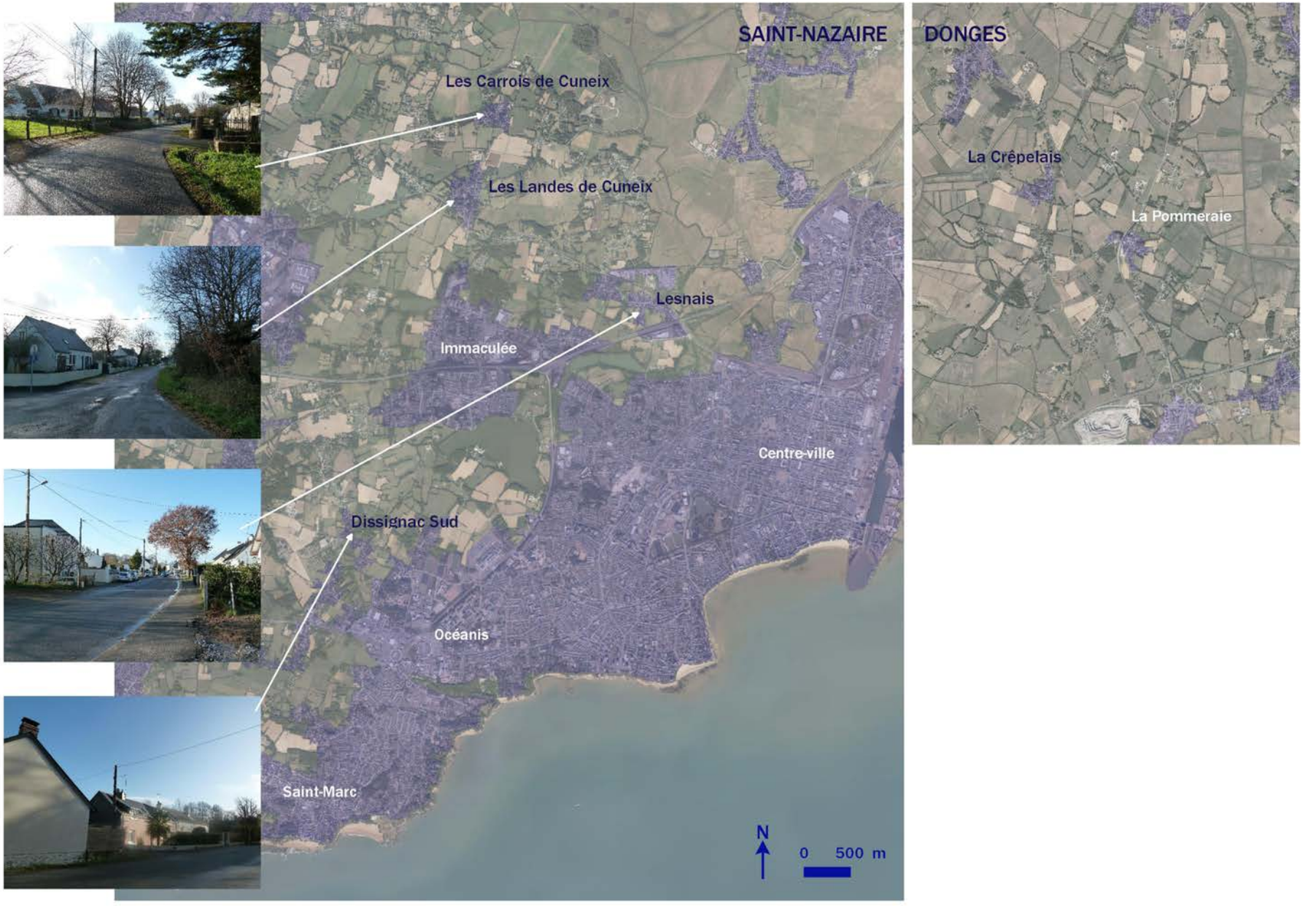

## DESCRIPTIF

### structuration urbaine et paysagère

Le hameau de la Criaudière des Vignes se situe à environ 4 km du Bourg. Il est positionné dans le prolongement de la VC4, au sud, et est séparé de la Massonnais par une coupure verte. Il présente les mêmes caractéristique que ce dernier (noyaux anciens, bâtis patrimoniaux, urbanisation d'après-guerre, communs abritant du petit patrimoine vernaculaire …). Là aussi, au regard de la configuration des dents creuses restantes qui les rend difficilement exploitables par de l'activité agricole, leur densification permettra de limiter les friches. L'enveloppe de ce hameau est resserrée afin de préserver les espaces agricoles et boisés situées autour.

**>>> permettre l'urbanisation des dents creuses dans un secteur proche du bourg tout en offrant un type d'habitat différent : maison avec un jardin différent des maisons de lotissement**
**Renforcer les hameaux déjà existants notamment en termes d'animation**
**Éviter les friches sur des parcelles non exploitées par l'agriculture.**

## B/ les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) en communes littorales



# LA CRÊPELAIS — DONGES

## CRITÈRES identifiés par la loi Elan

**commune littorale**

| | |
|---|---|
| **densité de constructions** | 10,6 constructions par hectare |
| **continuité urbaine et structuration par les voies de circulation** | En partie centrale de La Crêpelais sont présentes des constructions anciennes qui structurent et caractérisent ce secteur. L'urbanisation est continue le long du chemin de la Crêpelais et le Rio de Canzac |
| **réseaux d'accès services publics** | Eau potable : oui<br>Électricité : oui<br>Collecte de déchets : oui<br>Assainissement : non collectif<br>Transports en commun : desservi par les lignes scolaires et un transport à la demande (TY'bustaxi) |
| **proximité avec une zone d'influence** | 7km des bourgs de Besné et Donges<br>2km de la Pommeraie (Donges) village possédant une école |
| **taille du groupement bâti** | 98 constructions / 65 logements |
| **sensibilité environnementale et agricole** | Pas d'enjeu écologique particulier<br>Le tracé de l'enveloppe urbaine a exclu le parcellaire agricole - pas de bâtiment d'exploitation à proximité |

## Au 19ème siècle *(Carte 1850)*

## DESCRIPTIF

### structuration urbaine et paysagère

La Crêpelais constitue une unité paysagère du fait de sa trame boisée et de sa structure urbaine en courbe délimitant clairement l'emprise urbaine ainsi que la limite avec les espaces agricoles et des marais. Cette délimitation est renforcée à l'est par le talus boisé de l'ancienne voie ferrée. La charpente paysagère des haies est préservée par l'identification dans le règlement qui protège des linéaires de haies significatives. En partie centrale de La Crêpelais sont présentes des constructions anciennes qui structurent et caractérisent ce secteur. Un potentiel de quelques habitations est recensé en « dent creuse » sur sa partie sud. Ces constructions nouvelles viendraient confortées ce secteur d'une soixantaine d'habitations.

**>>> Permettre une densification mesurée tout en préservant le caractère paysager du secteur**
**Le règlement protège le linaire de haies le long de la voie ferrée ainsi que certaines haies au sein de ce secteur.**
**Proposer une offre de logements diversifiée en terme d'architecture et de cadre paysager.**

## Aujourd'hui *(photo-aérienne 2016, cadastre 2018)*

# LESNAIS

# SAINT-NAZAIRE

## CRITÈRES identifiés par la loi Elan

| | |
|---|---|
| **commune littorale** | |
| **densité de constructions** | 15,9 constructions à l'hectare |
| **continuité urbaine et structuration par les voies de circulation** | Un noyau historique, une urbanisation continue le long de la route de Lesnais et des rues qui prennent ramification sur cette voie. |
| **réseaux d'accès services publics** | Eau potable : oui<br>Électricité : oui<br>Collecte de déchets : oui<br>Assainissement : collectif<br>Transport en commun : desservi par les lignes scolaires et un transport à la demande (TY'bustaxi) / 2 km de la gare et du PEM de Saint-Nazaire |
| **proximité avec une zone d'influence** | 2 km de la polarité du Point du jour |
| **taille du groupement bâti** | 142 constructions / 86 logements |
| **sensibilité environnementale et agricole** | Pas d'enjeu écologique particulier<br>Pas d'exploitation agricole (bâtiments / parcelles exploitées) à proximité<br>Pas d'impact sur les accès agricoles |

## Au 19ème siècle *(Carte 1850)*

## DESCRIPTIF

### structuration urbaine et paysagère

Lesnais est aux portes de l'agglomération de Saint-Nazaire. Il se situe à moins de 2 km de la gare et du pôle d'échange multimodal de Saint-Nazaire et en accès direct avec un diffuseur permettant de rejoindre la route bleue. Il regroupe plus de 80 logements. Les lisières franches avec l'agriculture et la présence de trames boisées constituent les mêmes qualités d'environnement paysager que la Noé d'Armangeo.
Ce secteur est situé à proximité du village de la Noé D'Armangeo.

**>>> permettre le comblement des quelques dents creuses dans un secteur situé aux portes de l'agglomération de Saint-Nazaire et y favoriser la construction de logements sociaux.**

Ce secteur est couvert par un périmètre de mixité sociale, des haies protégées au plan de zonage du PLUi

## Aujourd'hui *(photo-aérienne 2016, cadastre 2018)*

# LES CARROIX DE CUNEIX

# SAINT-NAZAIRE

## CRITÈRES identifiés par la loi Elan

| | |
|---|---|
| **commune littorale** | |
| **densité de constructions** | 9,5 constructions à l'hectare |
| **continuité urbaine et structuration par les voies de circulation** | une urbanisation continue qui s'organise autour d'un noyau ancien et principalement le long de la route du Quemeneau et de la route des Carroix de Cuneix |
| **réseaux d'accès services publics** | Eau potable : oui<br>Électricité : oui<br>Collecte de déchets : oui<br>Assainissement : non collectif prévu au zonage assainissement<br>Transport en commun : desservi par les lignes scolaires et un transport à la demande (TY'bustaxi) |
| **proximité avec une zone d'influence** | 2,5 km de la polarité du Point du jour |
| **taille du groupement bâti** | 71 constructions / 45 logements |
| **sensibilité environnementale et agricole** | Pas d'enjeu écologique particulier<br>Le tracé de l'enveloppe urbaine a exclu le parcellaire agricole - pas de bâtiment |

## Au 19ème siècle *(Carte 1850)*

## DESCRIPTIF

### structuration urbaine et paysagère

Ce secteur, aux portes du grand marais de Brière est constitué d'un noyau historique aggloméré d'une quarantaine de logements. Au sein de cette urbanisation qui gagne en épaisseur en son centre, sont présents quelques édifices témoins marquants de l'architecture traditionnelle rurale, un puit y est recensé. Il s'intègre dans un cadre paysager arboré et bocager avec des boisements humides à l'ouest. La centralité commerciale du Point du Jour et la zone d'emploi de Brais sont proches (moins de 3 km). Des équipements de loisirs (activités équestres, aires de camping-car, de pique-nique, accès tout proche au GRP Tour de Brière…) sont situés aux alentours. Il possède aujourd'hui quelques potentiels de densification.

**>>>> optimiser la trame viaire en boucle en permettant de nouvelles constructions, conforter les cheminements doux vers le bourg de l'Immaculée et les marais. Diversifier l'offre de logements sur la commune pour permettre, notamment l'accueil de familles.**

A noter : des cheminements doux sont protégés au plan de zonage du PLUi.

## Aujourd'hui *(photo-aérienne 2016, cadastre 2018)*

# LES LANDES DE CUNEIX

# SAINT-NAZAIRE

## CRITÈRES identifiés par la loi Elan

| | |
|---|---|
| **commune littorale** | |
| **densité de constructions** | 8,5 constructions à l'hectare |
| **continuité urbaine et structuration par les voies de circulation** | Urbanisation continue constituée autour d'un noyau ancien et de constructions anciennes réparties sur ce secteur. Les 3 voies de circulations principales forment un triangle autour duquel l'urbanisation s'organise |
| **réseaux d'accès services publics** | Eau potable : oui<br>Électricité : oui<br>Collecte de déchets : oui<br>Assainissement : collectif<br>Transports en commun : desservi par la ligne C2, les lignes scolaires et un transport à la demande (TY'bustaxi) |
| **proximité avec une zone d'influence** | 1,5 km de la polarité du Point du jour |
| **taille du groupement bâti** | 142 constructions / 80 logements |
| **sensibilité environnementale et agricole** | Pas d'enjeu écologique particulier<br>Le tracé de l'enveloppe urbaine a exclu le parcellaire agricole - des bâtiments d'exploitation situés en dehors du secteur à son extrémité nord.<br>Pas d'impact sur les accès agricoles |

## Au 19ème siècle *(Carte 1850)*

## DESCRIPTIF

### structuration urbaine et paysagère

Situé au sud des Carrois de Cuneix à 1km de la centralité du Point du Jour et à proximité de la zone d'emplois de Brais, ce secteur possède un nombre de logements significatif. Il bénéficie d'un cadre paysager à la fois agricole et bocager.
Quelques possibilités de constructions existent en cœur du secteur et à proximité des arrêts de bus ce qui étoffera encore davantage ce secteur. Les caractéristiques historiques, urbaines font des Landes de Cuneix un secteur important d'accès à la Brière via le port du Vivier. Avec son voisin Les Carrois de Cuneix, il véhicule l'identité rurale briéronne de Saint Nazaire.

**>>> Valoriser et préserver le caractère champêtre (gabarits de voie, communs,...). Conforter les cheminements doux vers le bourg de l'Immaculée et les marais. Diversifier l'offre de logements sur la commune pour permettre, notamment l'accueil de familles.**

Des cheminements doux et des haies et boisements situés en périphérie du secteur sont protégés au plan de zonage du PLUi.

## Aujourd'hui *(photo-aérienne 2016, cadastre 2018)*

# DISSIGNAC SUD

# SAINT-NAZAIRE

## CRITÈRES identifiés par la loi Elan

| | |
|---|---|
| **commune littorale** | |
| **densité de constructions** | 9,8 constructions à l'hectare |
| **continuité urbaine et structuration par les voies de circulation** | Urbanisation qui s'est développée à la croisée des routes de Dissignac, du Haut Rocher et du Chemin de la Sagauderie |
| **réseaux d'accès services publics** | Eau potable : oui<br>Électricité : oui<br>Collecte de déchets : oui<br>Assainissement : collectif<br>Transport en commun : desservi par les lignes scolaires et un transport à la demande (TY'bustaxi) |
| **proximité avec une zone d'influence** | 2 km de l'Immaculée et 1,5 km d'Océanis |
| **taille du groupement bâti** | 85 constructions/ 65 logements |
| **sensibilité environnementale et agricole** | Pas d'enjeu écologique particulier<br>Une exploitation agricole recensée à l'ouest du site. Le tracé de l'enveloppe urbaine a exclu le parcellaire agricole |

## Au 19ème siècle *(Carte 1850)*

## DESCRIPTIF

### structuration urbaine et paysagère

Dissignac est situé entre deux secteurs agglomérés que sont les centralités de l'Immaculée (2km) et d'Océanis (1,5km). Son urbanisation est ponctuellement animée par un noyau ancien (bâti à proximité de la voie). Autre élément patrimonial, le tumulus de Dissignac, monument mégalithique se situe au nord de ce secteur. Ce dernier est préservé dans le PLUi pour son fort intérêt patrimonial et son potentiel touristique. Les haies des fonds de jardin et des boisements assurent la transition avec l'espace agricole.

**>>> Conforter le secteur tout en maintenant et valorisant la coupure liée à la présence du tumulus entre la partie Nord et Sud de Dissignac. Développer des liaisons douces à rechercher vers la Route des Forges et vers L'immaculée et l'étang du Bois Joalland.**

Des cheminements doux répertoriés au plan de zonage du PLUi.

## Aujourd'hui *(photo-aérienne 2016, cadastre 2018)*

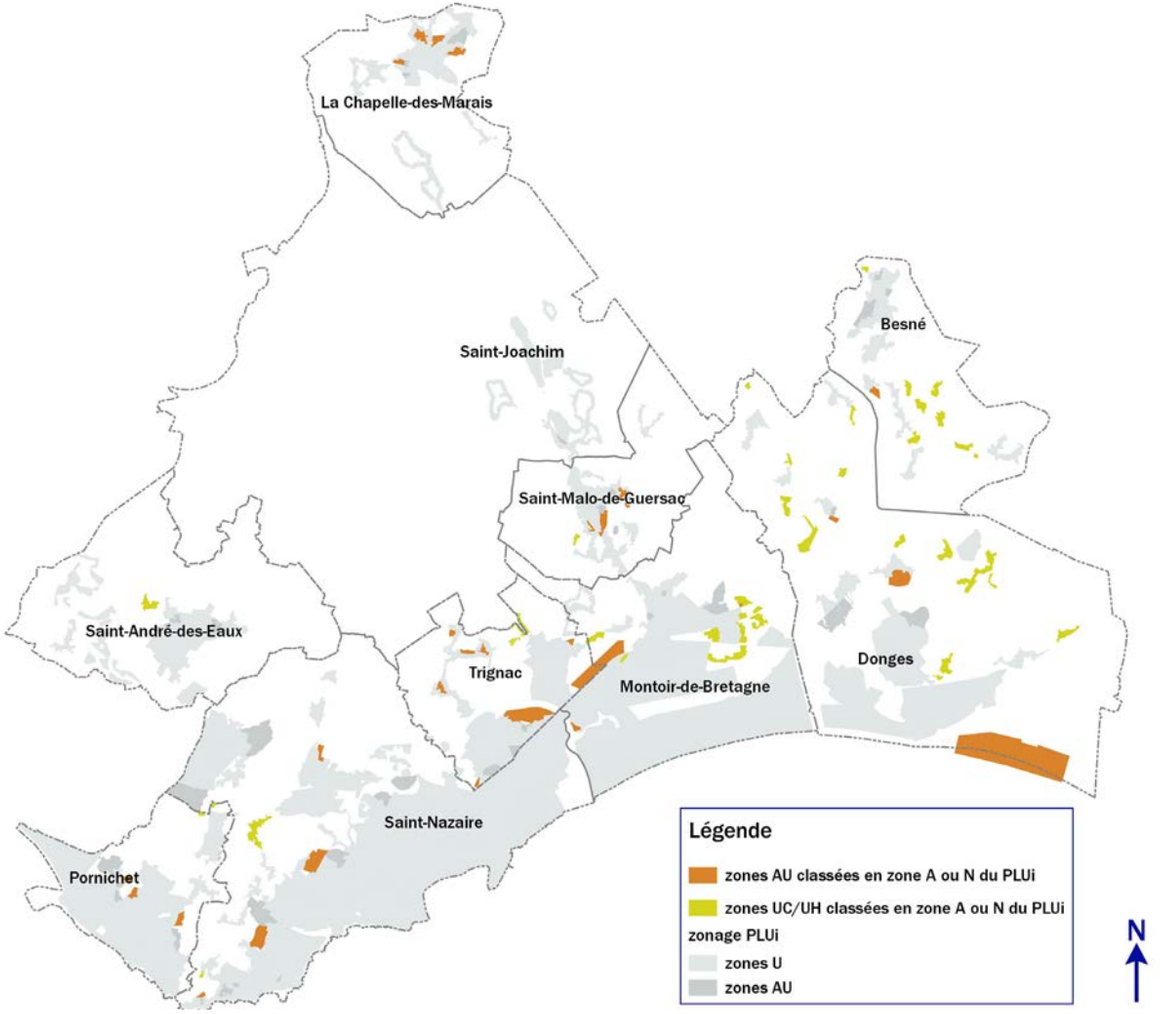
## Les écarts

L'écart se caractérise par la présence d'une ou plusieurs habitations isolées. Il peut être groupé comme linéaire et comprend des dents creuses qui ne seront pas valorisées.

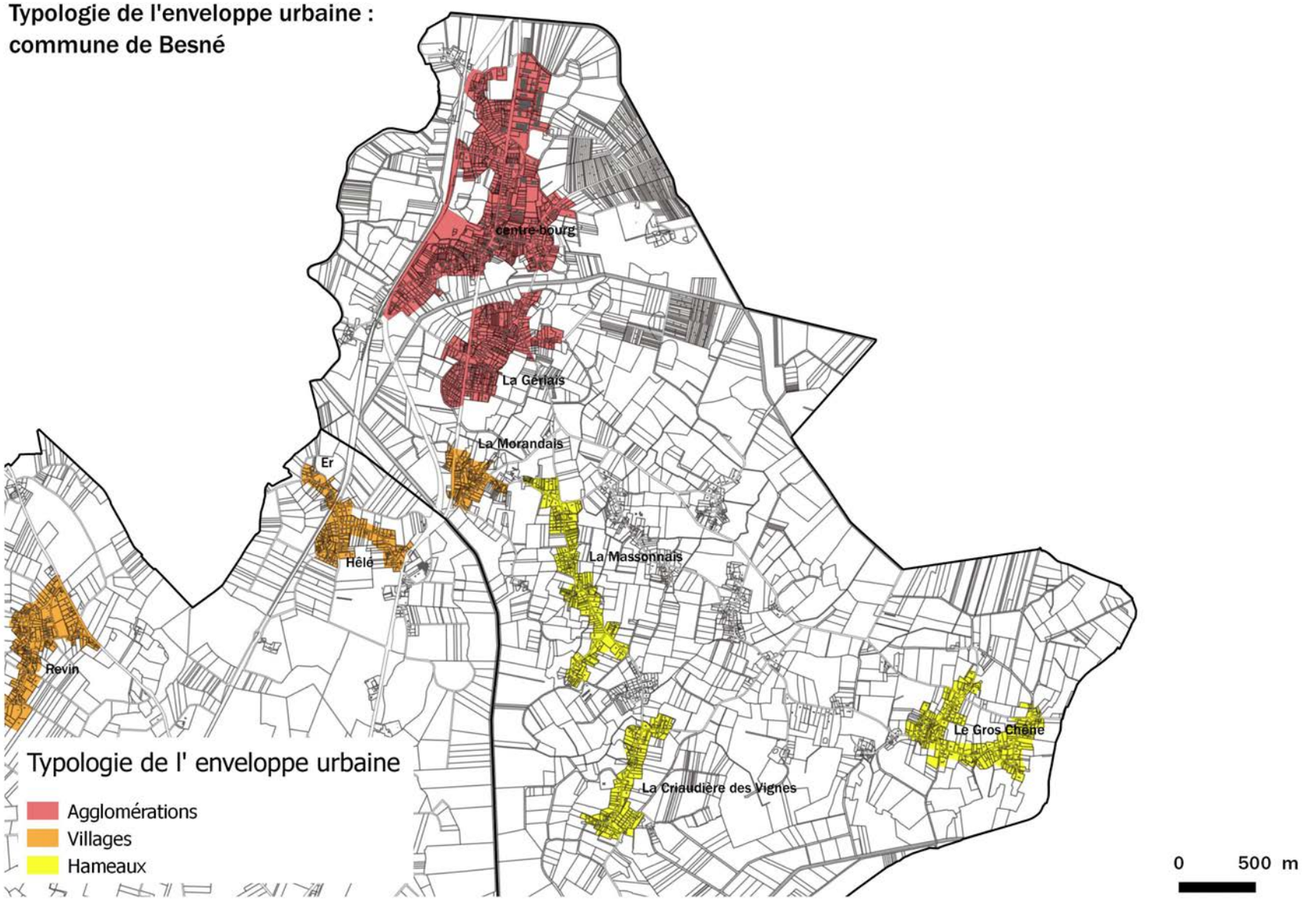
Ces secteurs  ont vocation à demeurer des lieux d'habitat et/ou d'activités ponctuelles en interface directe avec les espaces agricoles, naturels et forestiers dans lesquels ils s'inscrivent. Ils n'ont ainsi vocation ni à s'étoffer, ni à s'étendre.  Les nouvelles constructions ne sont pas autorisée, seuls les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes de manière limitées afin de ne pas créer de nouveaux logements  et maîtrisées pour assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des secteurs dans lesquels elles s'inscrivent.
Dans le cadre des travaux d'élaboration du PLUi, il a été procédé à une analyse de l'ensemble des secteurs des PLU existants dont le règlement permettait les constructions d'habitation nouvelles dans les dents creuses. Ainsi, les secteurs d'urbanisation à la campagne zonés UC ou UH dans les PLU ont été expertisés au regard des critères d'analyse exposés. Ceux qui ne présentaient pas les caractéristiques d'îles, de villages, de secteurs déjà urbanisés ou de hameaux ont donc été considérés comme des écarts. Ces secteurs, comme le présente la carte ci-contre, sont donc classés en zones agricole ou naturelle au PLUi, cela représente plus de 215 hectares. Les constructions existantes bénéficient toute de même de possibilités d'évolutions limitées (extension / annexe).

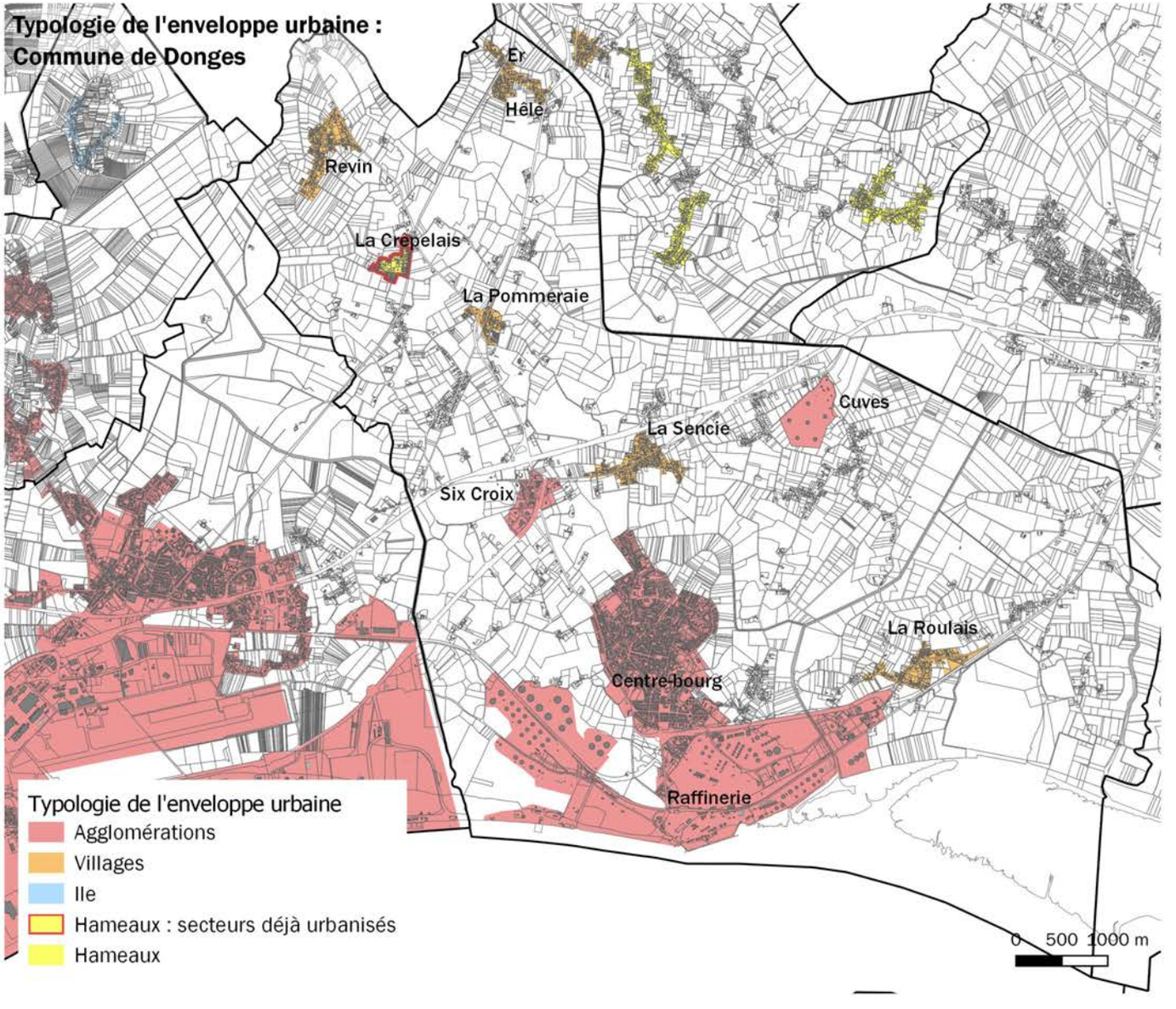
A noter : le secteur situé le long de la Rue Parmentier à Montoir-de-Bretagne bien que pouvant disposer de certaines caractéristiques typiques des îles de Brière a été classé en zone naturelle. En effet ce secteur étant soumis à de nombreuses nuisances (aéroport, voie ferrée, zones d'activités industrielles), l'accueil de nouvelles habitations n'était pas souhaité.

### Secteurs d'urbanisation à la campage et zones AU des PLUs classés en zone A ou N dans le PLUi

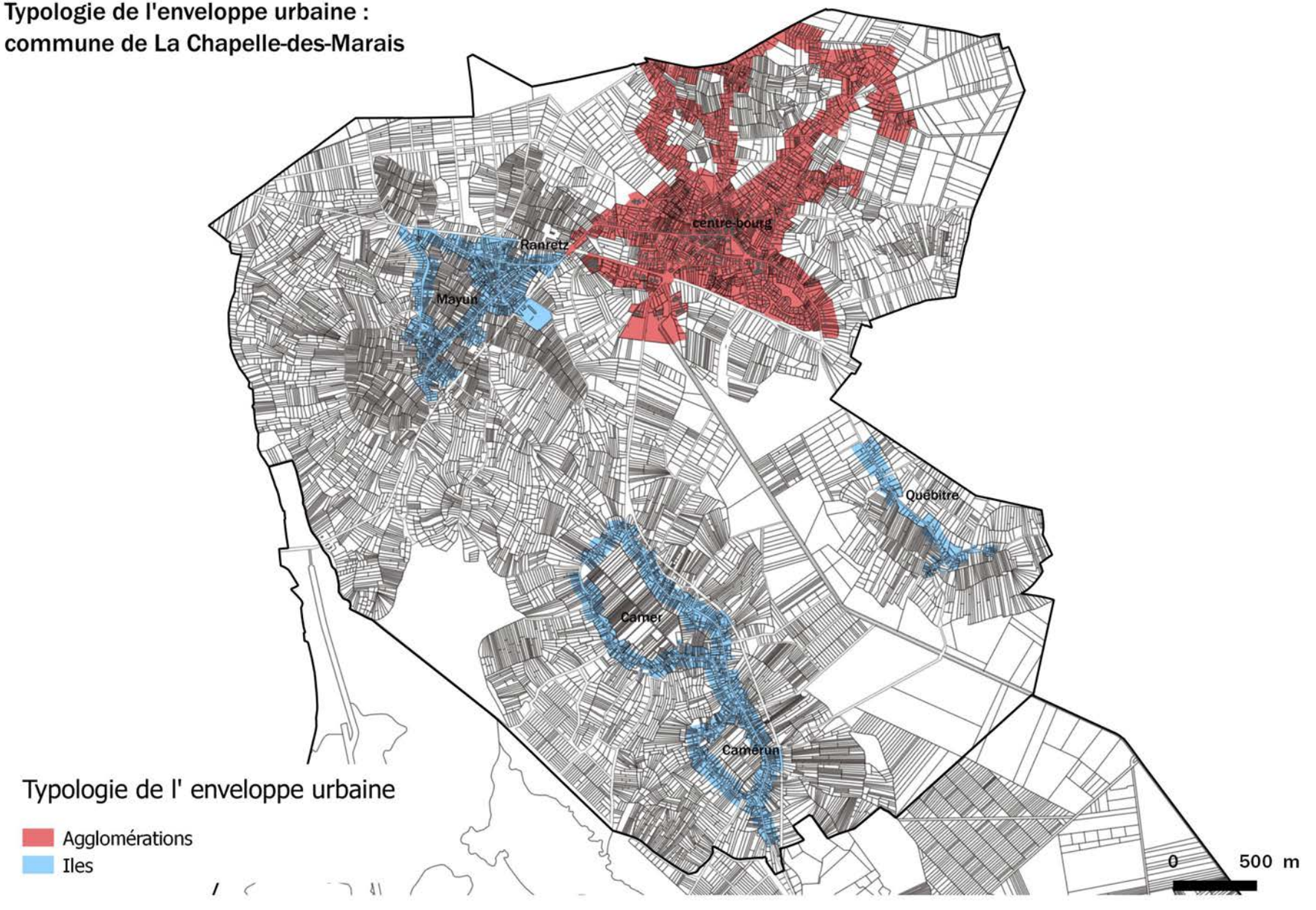


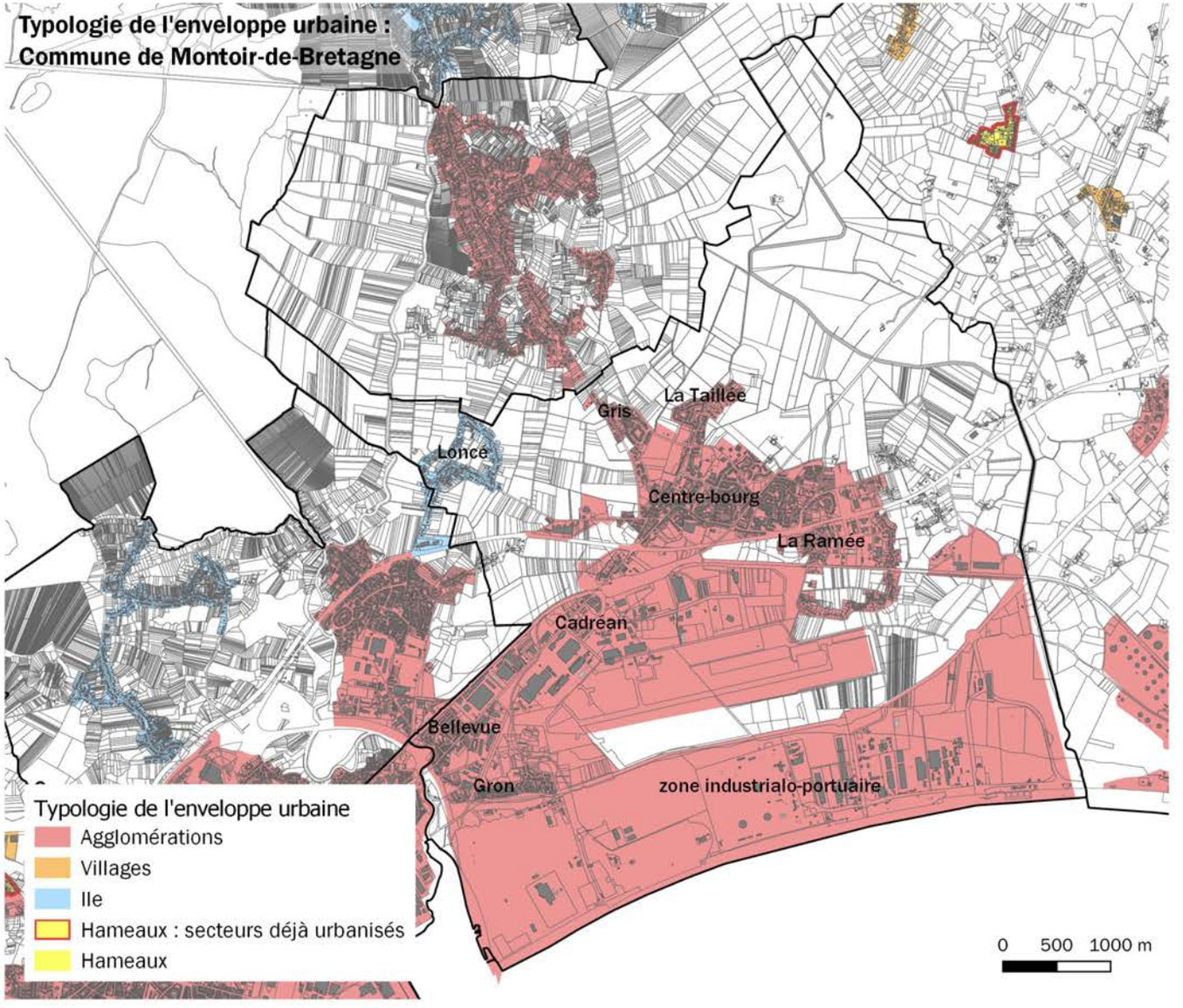
## 1.4 SYNTHÈSE DE L'ENVELLOPPE URBAINE PAR COMMUNE

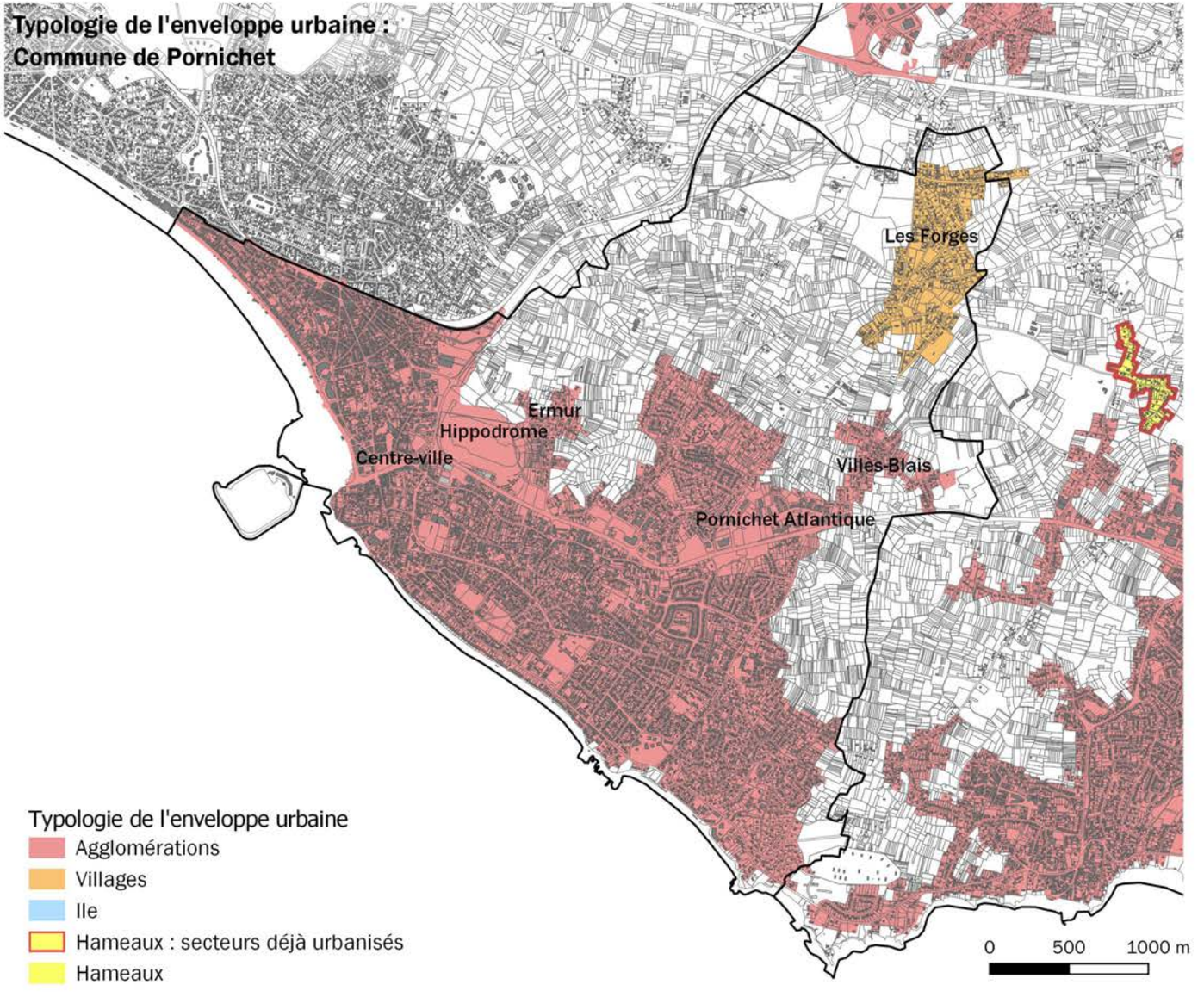



Typologie de l'enveloppe urbaine :
Commune de Donges
Er
Hêle
Revin
La Crépelais
La Pommeraie
Cuves
La Sencie
Six Croix
La Roulais
Centre-bourg
Raffinerie
Typologie de l'enveloppe urbaine
Agglomérations
Villages
Ile
Hameaux : secteurs déjà urbanisés
Hameaux
0 500 1000 m

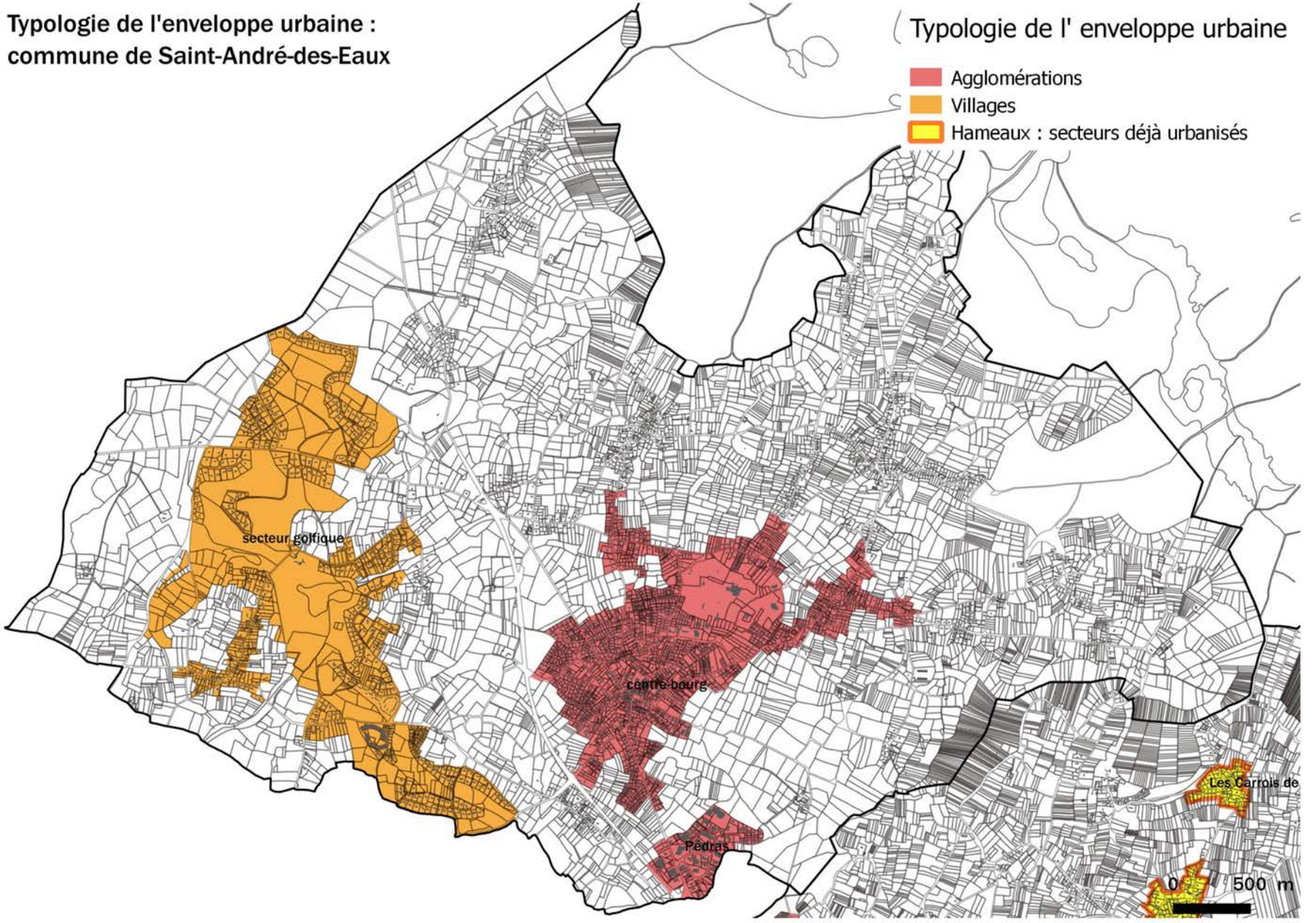
## Typologie de l'enveloppe urbaine : commune de La Chapelle-des-Marais

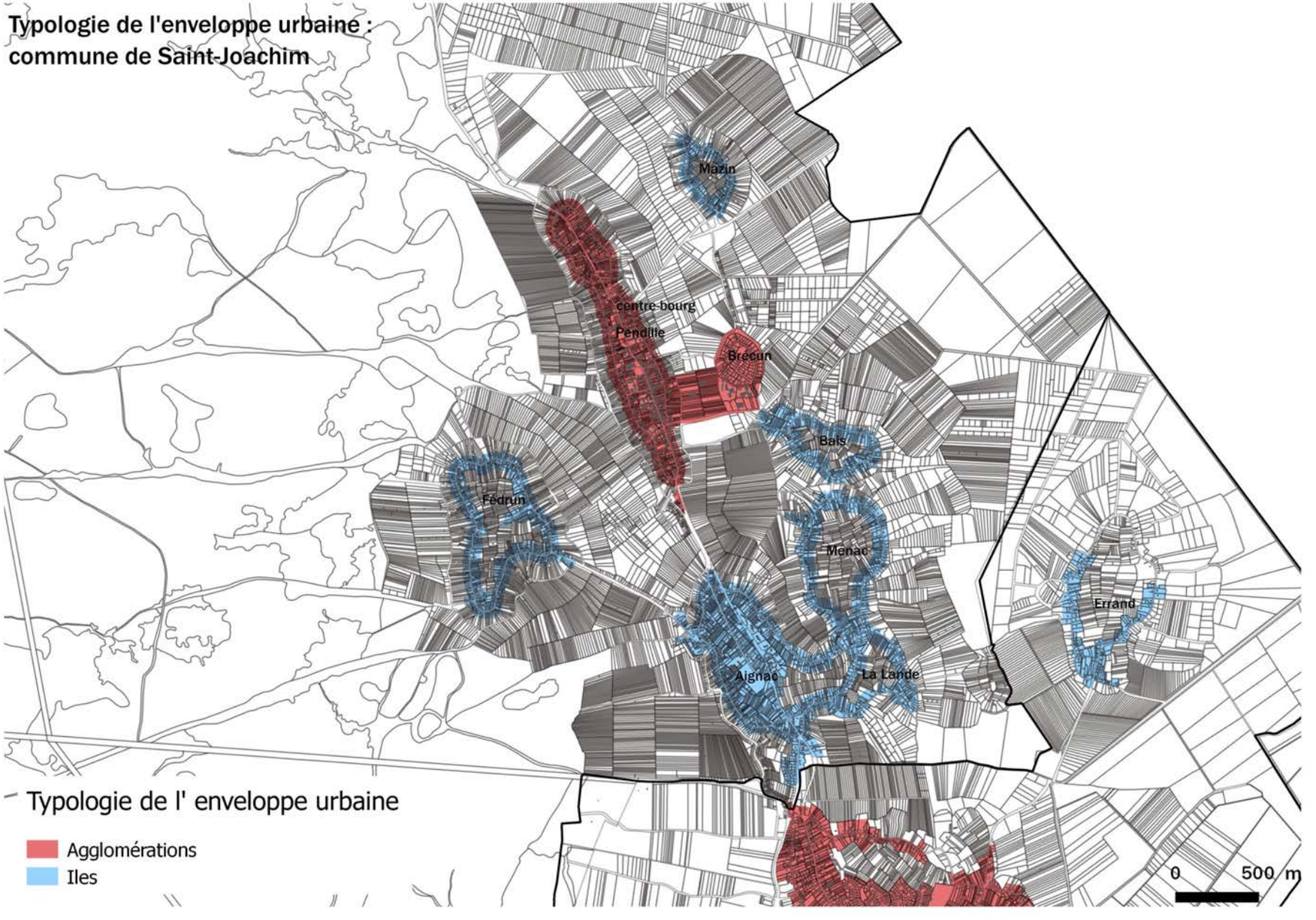


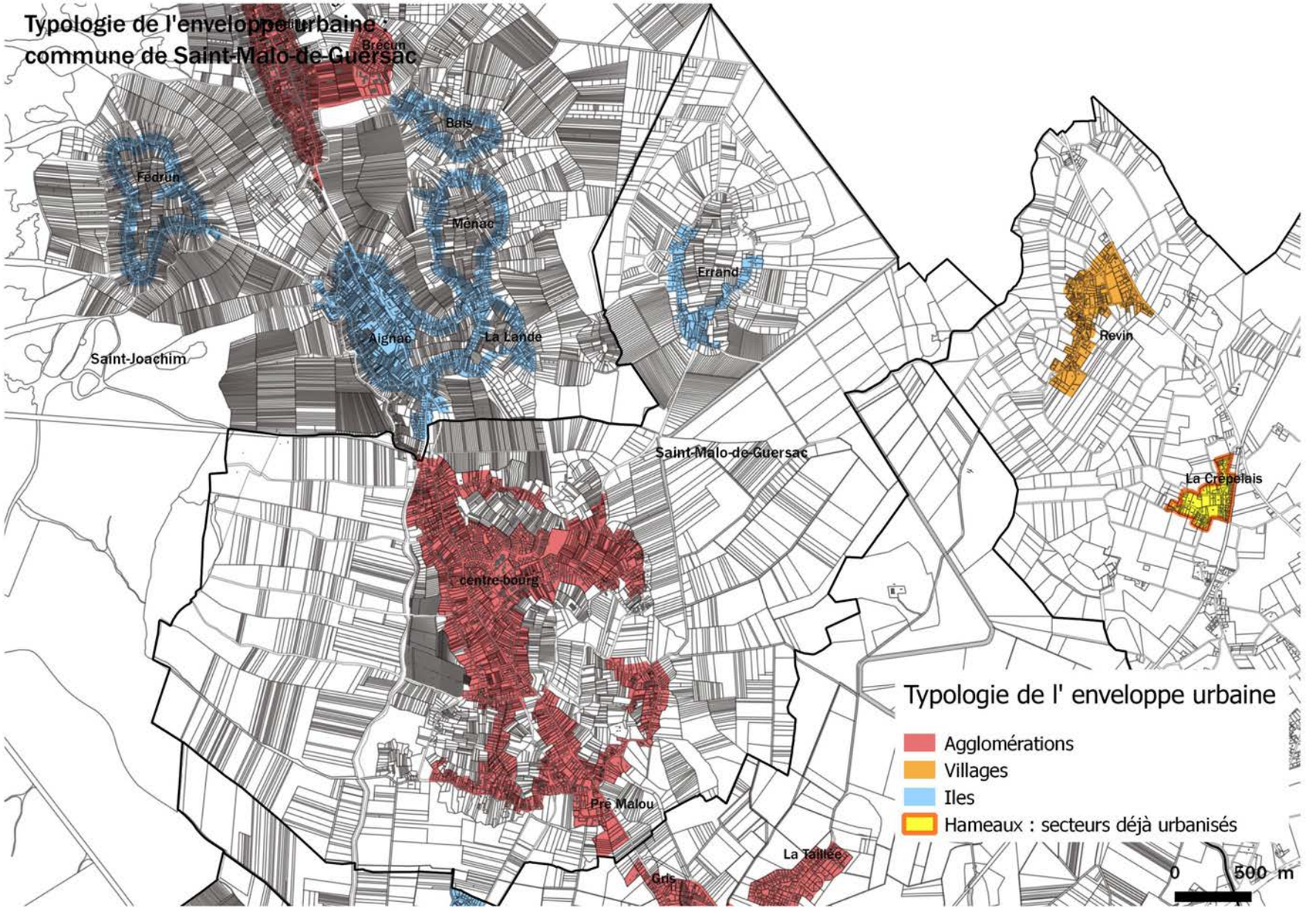

Typologie de l'enveloppe urbaine :
Commune de Montoir-de-Bretagne
Gris
La Taillée
Loncé
Centre-bourg
La Ramée
Cadréan
Bellevue
Gron
zone industrialo-portuaire
Typologie de l'enveloppe urbaine
Agglomérations
Villages
Ile
Hameaux : secteurs déjà urbanisés
Hameaux
0 500 1000 m

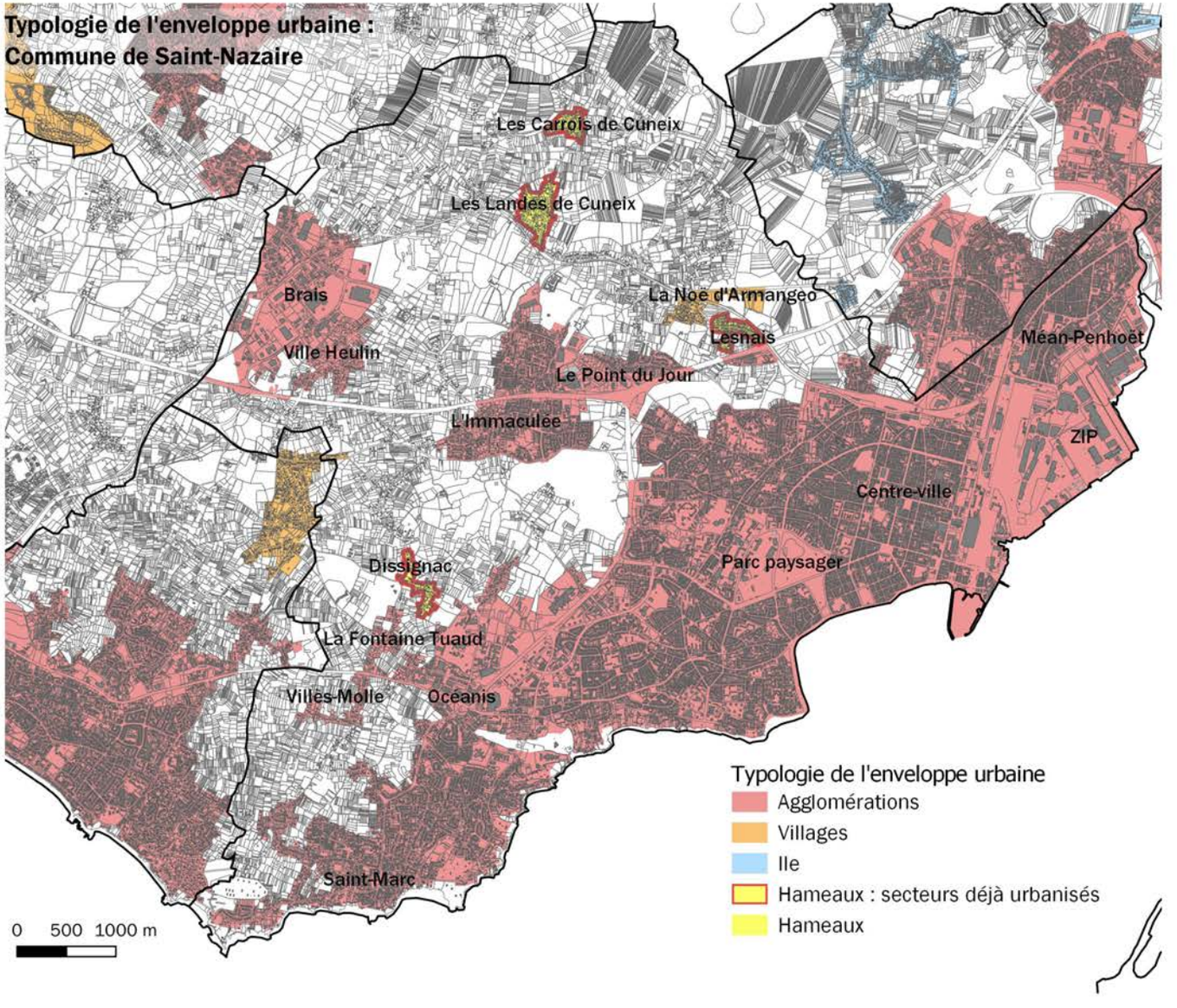

Typologie de l'enveloppe urbaine :
Commune de Pornichet
Les Forges
Ermur
Hippodrome
Centre-ville
Villes-Blais
Pornichet Atlantique
Typologie de l'enveloppe urbaine
Agglomérations
Villages
Ile
Hameaux : secteurs déjà urbanisés
Hameaux
0
500
1000 m

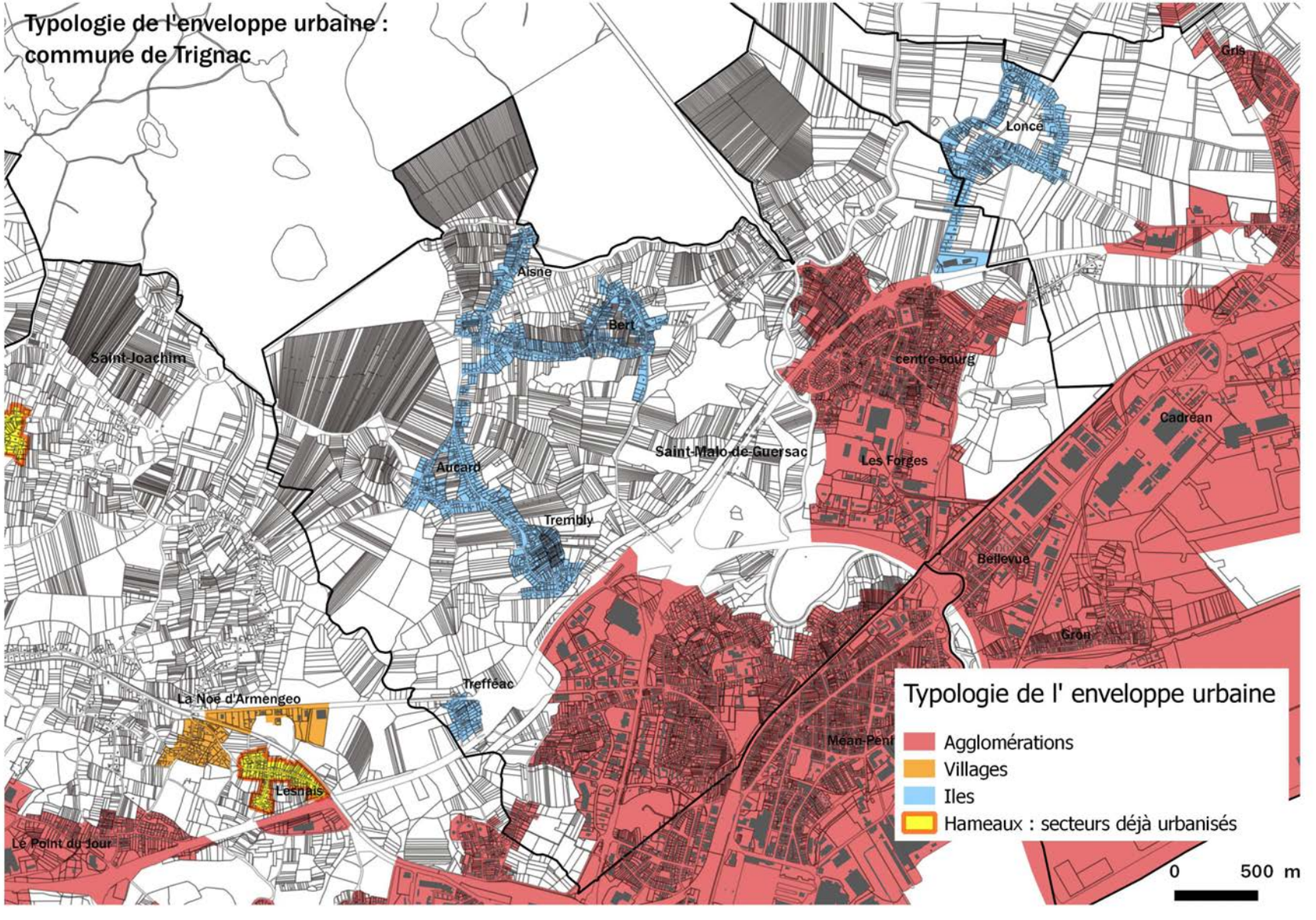
**Typologie de l'enveloppe urbaine : commune de Saint-André-des-Eaux**




Typologie de l'enveloppe urbaine :
commune de Saint-Joachim
Mazin
centre-bourg
Pendille
Brécun
Bais
Fédrun
Menac
Errand
Aignac
La Lande
Typologie de l' enveloppe urbaine
Agglomérations
Iles
0
500 m


Typologie de l'enveloppe urbaine :
commune de Saint-Malo-de-Guersac
Brécun
Bais
Fédrun
Ménac
Errand
Aignac
La Lande
Saint-Joachim
Revin
Saint-Malo-de-Guersac
La Crépelais
centre-bourg
Pré Malou
La Taillée
Grès
Typologie de l' enveloppe urbaine
Agglomérations
Villages
Iles
Hameaux : secteurs déjà urbanisés
0
500 m


Typologie de l'enveloppe urbaine :
Commune de Saint-Nazaire
Les Carrois de Cuneix
Les Landes de Cuneix
Brais
Ville Heulin
La Noë d'Armangeo
Lesnais
Méan-Penhoët
Le Point du Jour
L'Immaculée
ZIP
Centre-ville
Parc paysager
Dissignac
La Fontaine Tuaud
Villes-Molle
Océanis
Saint-Marc
0 500 1000 m
Typologie de l'enveloppe urbaine
Agglomérations
Villages
Ile
Hameaux : secteurs déjà urbanisés
Hameaux


Typologie de l'enveloppe urbaine :
commune de Trignac
Gris
Loncé
Aisne
Bert
Saint-Joachim
centre-bourg
Cadréan
Saint-Malo-de-Guersac
Les Forges
Aucard
Trembly
Bellevue
Gron
Trefféac
La Noé d'Armengeo
Mean-Penf
Lesnais
Le Point du Jour
Typologie de l' enveloppe urbaine
Agglomérations
Villages
Iles
Hameaux : secteurs déjà urbanisés
0
500 m

# 2. LA SPATIALISATION DES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À VOCATION D'HABITAT

## 2.1 - RAPPEL DU PADD

Le projet territorial et l'ambition de la collectivité posé par le PADD est d'atteindre 140 000 habitants à l'horizon 2030 dont 80 000 à Saint-Nazaire.
L'atteinte de cet objectif nécessite la production de 1050/1100 logements/an.
Cette politique d'accueil de population s'accompagne également d'une politique volontariste en termes de développement territorial. En effet, le PADD a pour enjeu majeur la montée en puissance de la ville du quart d'heure et des courtes distances, la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique.
Les réponses à ces enjeux sont multiples et s'imbriquent nécessairement.
Le PADD entend notamment :

- Viser une réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 35 % par rapport aux extensions de l'urbanisation (à vocation résidentielle ou économique) observées entre 1999 et 2012,
- Vivre à 15 minutes des centralités,
- Concentrer le développement dans les centralités existantes,
- Attirer davantage de résidents dans les centralités,
- 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 (renouvellement urbain, utilisation des espaces non bâtis ou friches, densification,…) y compris pour les zones d'activités.
- Conserver des secteurs de développement en continuité de l'enveloppe urbaine existante pour répondre aux dynamiques démographiques et économiques, l'urbanisation de ces secteurs ne devant pas déséquilibrer l'organisation spatiale de l'agglomération qui privilégie le confortement des centralités.
- Maîtriser l'urbanisation, et particulièrement l'habitat, à proximité des établissements SEVESO présentant un risque technologique majeur et dans les zones dégradées en termes de pollution atmosphérique (proximité raffinerie, terminaux portuaires, voies à fort trafic routier,...) et localiser les projets prioritairement sur les secteurs les moins sensibles,
- Maîtriser l'urbanisation des îles de Brière et permettre des extensions de l'enveloppe urbaine uniquement dans les centralités de Brière et sur l'île d'Aignac à Saint-Joachim,

Encadrer strictement l'urbanisation « à la campagne» pour ne pas déstabiliser les équilibres communaux et préserver la qualité architecturale et paysagère de ces espaces.

Le détail de la justification des besoins en logements est présenté page 19-20 de ce présent rapport.

## 2.2 - LE POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Pour répondre à l'objectif annuel de production, le préalable est de définir les capacités d'accueil en intra urbain, afin de répondre à l'objectif de prioriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine et de définir les besoins en extension urbaine.
Tout d'abord, en cohérence avec le code de l'urbanisme, une analyse et un recensement des capacités de mutation du tissu urbain constitué a été réalisé. La méthodologie et l'ensemble des résultats sont présents au sein du diagnostic.
2115 gisements ont été identifiés sur le territoire. Toutefois, à l'horizon du PLUi, le choix a été fait de s'appuyer uniquement sur les **gisements mobilisables** à court (1085) et moyen terme (690, qui correspond à l'estimation du potentiel pouvant être véritablement mobilisé dans la temporalité du PLUi. Au total cela représente 1775 **logements estimés** qui représentent un potentiel d'environ 117 ha.

Les gisements à long terme (340 logements) qui concernent des cœurs d'îlots difficilement mobilisables (nécessité de créer une desserte, multipropriétaire, configuration complexe) et qui nécessiteraient sans doute l'intervention publique, sont exclus du calcul de potentiel mobilisable dans ce présent PLUi.
Ensuite, en accord avec les stratégies de développement mises en œuvre depuis plusieurs années, notamment dans le cadre du Plan Local de l'Habitat, la CARENE et les Communes ont mis en œuvre des politiques de production de logements en intra-urbanisation (identification de foncier, maîtrise foncière…). Elles permettent notamment de répondre à l'objectif du PADD de prioriser le développement au sein de l'enveloppe urbaine et à proximité des centralités.
Cette anticipation et ces politiques permettent aujourd'hui, dans le cadre de PLUi et de ses objectifs de développement, aux collectivités du territoire de disposer de potentiels de constructibilité au sein du PLUi :

- Des **secteurs à projets maitrisés en partie ou en totalité par la puissance publique** (ZAC, lotissement, opération d'aménagement publique) ou de connaissance publique que la collectivité a pu encadrer/orienter. Cette typologie regroupe 78 sites, tous situés au sein de l'enveloppe urbaine. Ils ne font pas l'objet d'OAP et sont classés en zone U ou 2AU.
  Par exemple : Aignac 2 à Saint-Joachim, Sautron à Saint-Nazaire. Au total, environ 3 215 logements sont programmés sur une superficie de 128 hectares.

- Des **secteurs à projets encadrés par une OAP afin d'assurer une densité minimale** mais aussi en termes de qualité urbaine, d'implantation de logements sociaux, de connexions piétonnes… Ils concernent des secteurs à enjeux du fait de leur localisation ou de leur occupation actuelle qui permettent d'envisager des mutations urbaines, du renouvellement ou la mobilisation de terrains nus. Cette typologie représente une trentaine de sites

sur lesquels 2060 logements sont estimés sur une surface de 113 ha. Certains secteurs peuvent être identifiés en zone 1AUa et 2AUa, mais sont bien situés au sein de la tâche urbaine. Chaque site couvert par une OAP fait l'objet d'une justification au sein de la partie "explication des choix pour établir les OAP sectorielles et thématiques".

Dans les secteurs à projets maîtrisés les estimations s'appuient sur des études urbaines menées avec les Communes. Elles ont pu être menées en concertation avec les futurs opérateurs du site, notamment la SILENE et/ou la SONADEV sur certaines opérations. Toutefois, certaines opérations qui ne sont pas au stade de l'avant-projet peuvent faire l'objet d'estimations moins précises.

Ainsi, les chiffres estimés pour les « secteurs de maîtrise/connaissance public » et les OAP pourront évoluer dans certains cas et être revus à la baisse, du fait de rétention foncière, de contraintes opérationnelles, de protection environnementale supérieure, non repérées lors des études préalables ou du fait d'évolutions de choix dans la programmation urbaine du site. De plus, ces opérations nécessitent de l'investissement public planifié dans le temps, qui peut entraîner des reports d'opérations. Les modalités opérationnelles (PUP, ZAC), ne sont pas définies pour toutes les opérations, ce qui peut également entraîner des reports dans la mise en œuvre des opérations. Aussi, pour l'ensemble de ces raisons, l'ensemble des opérations projetées et donc des logements programmés constituent une estimation à l'horizon du PLUi qui pourra s'avérer moindre ou plus importante dans la production réelle de ces secteurs.

Au total, l'estimation du nombre de logements à produire situés au sein de l'enveloppe urbaine, par la mobilisation de gisements mutables (dents creuses, divisions parcellaire…), de secteurs à projets de maîtrise ou de connaissance publique et de secteurs à projets encadrés par une OAP, est de **7050 logements, soit une production de l'ordre de 700 logements par an, pour une superficie de 367 ha.**
Ce potentiel constructible permet de couvrir près des 2/3 des besoins en logements estimés pour atteindre l'objectif du PADD de produire 1050/1100 logements/an, qui vise à atteindre une agglomération de 140 000 habitants à l'horizon 2030.
Le reste des besoins, soit entre 3450 à 3950 logements, sera couvert par des secteurs en extensions urbaines.

## > ESTIMATION DES POTENTIELS DE CONSTRUCTION EN LOGEMENTS AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

| | Estimation du potentiel de gisements mobilisables en diffus | Estimation du potentiel de production dans les secteurs à projets de « maîtrise publique » | Estimation du potentiel au sein des OAP |
|---|---|---|---|
| **Production estimée à l'horizon 2030** | 1775 | 3215 | 2060 |
| **Total estimé à l'horizon 2030** | 7050 | | |
| **Production annuelle moyenne** | 700 | | |

## > TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SECTEURS A PROJET SITUÉS AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE ENCADRÉS PAR UNE OAP ET / OU SITUÉS EN ZONES AU

| COMMUNE | NOM | ZONAGE | OAP | POTENTIEL DE LOGEMENTS ESTIMÉS |
|---|---|---|---|---|
| DONGES | L'espérance | UBa1 / UQa2 | oui | 75 |
| | Les Clos Galants Est | UBa1 | oui | 25 |
| LA CHAPELLE-DES-MARAIS | Clos Miraud 2 | 1AUa | oui | 35 |
| MONTOIR-DE-BRETAGNE | La Taillée | 1AUBa1/ UQb | oui | 40 |
| | Pré de la Cure | UAb3 | oui | 60 |
| PORNICHET | Près de l'étang | 1AUha1 | oui | 60 |
| | Rond-point de l'Europe | UAb2 | oui | 30 |
| | Îlot Paris | UAb2 | oui | 60 |
| | Avenue des Evens | UBb1 | oui | 20 |
| | Parc d'Armor | UBa4/ UBa2 | oui | 180 |
| | Leroy Plaisance | UBa2 | oui | 140 |
| | Îlot Gambetta | UAb2 | oui | 15 |
| | Saint Sébastien sud | UBa4 | oui | 15 |
| | Les Paludiers | UAb2 | oui | 50 |
| | Boulevard de Saint-Nazaire | UBa2/ UBa5 | oui | 80 |
| | Chemin de la Pailleresse et de l'Aunay | UHa1 | oui | 6 |
| SAINT-ANDRE-DES-EAUX | Le Pre Allain | UBb2 | oui | 10 |
| | Les Frênes | UBb2 | oui | 20 |
| | La Cure | UBb2 | oui | 20 |
| | ZAC centre-bourg > secteur anne de bretagne | UAb4 | oui | 70 |
| | ZAC centre-bourg > secteur blanche couronne | UAb4/ UBb2 | oui | 70 |
| | ZAC centre-bourg > secteur prés de bourg | UAb4 | oui | 90 |
| | Les Fosses Pavioles | UBb2 | oui | 15 |
| | La Garenne | UBb2 | oui | 10 |
| | La Barbotte | UBb2 | oui | 15 |

| COMMUNE | NOM | ZONAGE | OAP | POTENTIEL DE LOGEMENTS ESTIMÉS |
|---|---|---|---|---|
| SAINT-JOACHIM | Aignac 2 | 2AUa | non | 35 |
| | Aignac | Ula/ Ulb | oui | 35 |
| | Joachim du Bellay | UAb4 | oui | 10 |
| SAINT-MALO-DE-GUERSAC | Gagnerie du Boucha | 1AU5 | oui | 60 |
| | Îlot Mahé 1 | UAb3 | oui | 10 |
| | Les Dabonnières | UBA3 | oui | 10 |
| | Îlot Grée | UBa3 | oui | 10 |
| | Îlot Mahé 2 | UAb3 | oui | 15 |
| | Gagnerie du Boucha | 1AU5 /UBa3 | oui | 60 |
| SAINT-NAZAIRE | Sétraie | 1AUBa1 | oui | 50 |
| | Bourg de Saint-Marc | UAb4/ UTc/ UBa1 | oui | 20 |
| | Sétraie | UBa1/ 1AUBa1 | oui | 50 |
| | Avenue de Saint-Nazaire | UBa1 | oui | 20 |
| | Moulin du Pé | UAd1/ UAc1/ UAc2/ UBa1/ UQa2/ UQb | oui | 400 |
| TRIGNAC | ZAC Océne Acacias | UBa1/ UAc2/ 1AU4 | oui | 100 |

## 2.3 - LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN A VOCATION D'HABITAT EN EXTENSION

La méthode pour définir le projet territorial s'est appuyé sur :

- Les réponses aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- Les réponses aux objectifs de développement inscrits dans le PADD à savoir la production de 1050/1100 logements par an
- Les réponses à l'objectif de renforcement des centralités, visant à limiter les déplacements motorisés et à renforcer la mixité fonctionnelle et sociale.

Aussi dans un premier temps, les études et analyses de densification du tissu urbain du territoire a permis d'identifier **1 775 logements mobilisables.**

De plus, le territoire dispose également d'opportunités de développement et de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, par le **biais d'opérations d'aménagements portées par la collectivité ou de secteurs à projets dans lesquels la collectivité a pu et peut intervenir.** Le potentiel de production de logements estimés dans ces secteurs est de **3215**.

Les études et analyses ont enfin permis d'identifier plusieurs secteurs à enjeux sur lesquels un encadrement du développement par la puissance publique s'est avérée nécessaire, au regard de leur localisation, de leur superficie, de leur intérêt urbain, architectural… Ces secteurs font l'objet **d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et peuvent faire l'objet d'un classement en zone 1AUa ou U.** Toutefois, certains secteurs peuvent faire l'objet d'une maîtrise foncière publique en partie, mais l'enjeu de cohérence d'ensemble nécessite une réflexion d'aménagement et de programmation en amont. Ces secteurs recèlent un potentiel d'urbanisation de **2060 logements.**

**Au total, les gisements estimés au sein de l'enveloppe urbaine sont de l'ordre de 7050 logements soit 700 logements mobilisables par an.**

Fort de ce constat, le projet spatial du PLUi doit permettre de programmer une production de logements de 3450 à 3950 logements à l'horizon 2030, soit 330/380 logements par an, pour répondre à l'objectif d'accueil de population.

Le choix des secteurs de développement urbain en extension s'est appuyé sur :

- l'armature urbaine du territoire définie dans le PADD (transports, mobilités, services, habitat, commerces, zones d'emplois) et la définition de l'enveloppe urbaine,
- l'armature environnementale définie par la trame verte et bleue du territoire,
- la localisation en continuité de l'enveloppe urbaine existante,
- l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- la prise en compte des risques en matière d'inondation, de risques technologiques,
- la prise en compte des nuisances,
- des objectifs territorialisés du PLH 2016/2021, extrapolé à l'horizon 2030,
- les secteurs à projet identifiés par les Communes et la CARENE.

Ces éléments ont été complétés par une analyse globale des enjeux environnementaux menée par une équipe d'experts.

Les choix se sont également appuyés sur une concertation et un échange très régulier avec les Communes tout au long du PLUi et de la phase d'élaboration du règlement écrit et graphique et des OAP.

La justification des choix des zones de développement urbain est détaillée précisément ci-après.

Au total, les secteurs de projet à vocation d'habitat classés en zone 1AUa et 2AUa comprenant une extension de l'enveloppe urbaine, représentent un potentiel de 3 685 logements un peu moins de 200 ha sont situés en extension de l'urbanisation.

Ainsi le potentiel total de production au sein et hors enveloppe sur la durée du PLUi est de 10 735 logements soit 107 logements/an.

### > ETAPE DE SÉLÉCTION DES SITES EN EXTENSION

PHASE 1

Les premiers échanges ont permis d'identifier préalablement 70 sites à enjeux sur lesquels un développement en matière d'habitat était jugé possible, représentant 372 ha. Ces sites concernaient notamment des zones d'extension affichées dans les PLU communaux ou de secteurs de développement à enjeux identifiés par les communes. C
La méthodologie décrite ci-dessus a permis d'opérer des choix en fonction des différents enjeux et des objectifs du PADD.
Complétée par une Analyse Multi Critère (AMC) à l'échelle du territoire, elle a donné un premier niveau d'analyse de ces secteurs à projets en extension et a conduit à l'exclusion spontanée d'un certain nombre d'entre eux pour n'en conserver que 52, pour un total de 342 ha.

Ce premier niveau d'analyse a permis d'exclure spontanément un certain nombre de site et d'en conserver 52 pour un total de 342 ha.

Une première série de rencontres communales en janvier 2018 a ensuite permis d'analyser chaque secteur par commune au regard des critères définis ci-dessus et de l'analyse multi-critères afin d'identifier les secteurs présentant le moins d'enjeux. De même, le travail préalable avec les Communes sur la définition et l'explication de l'enveloppe urbaine et l'analyse des gisements avait permis un premier travail de pédagogie auprès des communes sur les besoins en extension.

En parallèle, le travail d'analyse de la consommation foncière a permis d'identifier les efforts de réduction à opérer, mis en balance avec les objectifs de production de logements par commune du PLH. Ces rencontres communales ont permis de supprimer des secteurs à projets jugés non opportun à l'horizon 2030, de réduire certains secteurs. Ces rencontres étaient également l'occasion d'entamer le travail d'écriture des OAP sectorielles. Le travail sur les OAP a également permis de nourrir la réflexion et d'influer les périmètres des secteurs à projets en fonction des enjeux identifiés sur la zone (paysager, environnemental, desserte, implantation…).
À l'issue de ces premières rencontres communales, 41 sites ont été conservés pour un total de 298 ha, soit un potentiel de consommation foncière de 30 ha par an.

En parallèle, les besoins en matière de foncier économique, à travers le lien avec le SAE ont pu être posés ainsi que les besoins en matière d'équipements publics, de loisirs, permettant d'identifier clairement les objectifs de réduction de consommation foncière pour les besoins en habitat.

## PHASE 2

Suite à la première série de rencontres communales de janvier 2018, aux premiers résultats de l'analyse de la consommation foncière, à la détermination des besoins fonciers en matière d'activités économiques, d'équipements publics et de loisirs, les 41 sites ont chacun fait l'objet d'un diagnostic très fin.
En effet, en complémentarité de l'analyse AMC à l'échelle du territoire, afin d'objectiver les choix des secteurs à projets maintenus dans le cadre du développement du PLUi, une analyse a été réalisée sur chaque site de projet, appuyée sur les critères suivants :

- analyse environnementale de chaque site de projet en extension par le bureau d'étude en charge de l'évaluation environnementale. Chaque secteur s'est vu attribuer un niveau d'enjeu, fonction des qualités environnementales décelées sur le site et de la présence d'éléments de la Trame Verte et Bleue. Les éléments ponctuels à protéger et/ou maintenir ont également été identifiés afin d'alimenter la réflexion sur le site et l'écriture des OAP.

- analyse au regard des enjeux agricoles, réalisée par le service dédié de la CARENE et la Chambre d'Agriculture. Il s'agissait d'identifier les enjeux à l'échelle du projet agricole intercommunal mais aussi les enjeux à l'échelle de l'exploitant afin d'identifier les impacts individuels (qualité des terres, poids du foncier impacté au regard des capacités globales de l'exploitation, qualité agronomique des terres).

- analyse au regard des objectifs du PDU et des objectifs de mobilité du PADD du PLUi, à savoir le développement de la ville du quart d'heure. Les distances du secteur de projet par rapport aux arrêts de transport en commun, aux commerces, aux écoles, aux équipements ont été identifiées.

- analyse au regard des risques connus sur le territoire, au regard des objectifs de réduction et de prévention de la vulnérabilité du territoire aux aléas naturels et à leur évolution liée au changement climatique (submersion marine, érosion côtière, inondation par crue de cours d'eau, mouvements de terrain par phénomène de retrait-gonflement des argiles), en lien avec la stratégie d'adaptation au changement climatique du Plan Climat Air Énergie Territorial de l'agglomération.

- analyse au regard des enjeux de développement du réseau d'eau potable, d'eaux usées et des eaux pluviales, en lien avec les Schémas Directeurs d'Aménagement des Eaux Pluviales et des Eaux Usées, réalisés en parallèle et en complémentarité avec le PLUi.

Chaque secteur à projet (exemple ci-contre) a fait l'objet d'une fiche détaillant les enjeux du site en fonction des éléments identifiés ci-dessus et de leur niveau d'enjeux.

Afin de permettre une hiérarchisation des enjeux pour les communes, des critères prioritaires et secondaires ont été identifiés afin de prioriser les secteurs en fonction de ces critères.

De plus, afin de contextualiser chaque secteur de projet par rapport aux enjeux communaux et intercommunaux, une fiche d'introduction cartographiait (exemple ci-contre) l'ensemble des sites sur la commune et rappelait les objectifs de production du PLH de la commune le potentiel en renouvellement urbain identifié et le potentiel total des secteurs de projets sur la commune. Cette fiche introductive rappelait ensuite les enjeux pour la commune et les objectifs du PLUi en matière de production de logements et de limitation de la consommation foncière.

Cette phase d'analyse et d'échanges avec les Communes a permis d'atteindre l'objectif de réduction de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers fixé dans le PADD, à savoir tendre vers une réduction de 35%. En effet, à l'issue de ces rencontres communales, 25 sites ont finalement été retenus pour un total de 192 ha permettant de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PADD, après retrait des possibilités offertes et mobilisables dans l'enveloppe urbaine.

© addrn

## > EXEMPLE DE FICHE INTRODUCTIVE « HIERARCHISATION DES SECTEURS A PROJETS »

**LA CHAPELLE DES MARAIS :**

### LE GUE NEUF

Surface : 3,6 ha

Maitrise publique : 660 m² (parcelles)

Vocation : habitat

Potentiel de logements : 72

Zonage au PLU : 3AU

**Critères prioritaires:**

-réservoir bocager et boisé

-présence de zones humides

## > EXEMPLE DE FICHE INTRODUCTIVE « HIERARCHISATION DES SECTEURS A PROJETS »

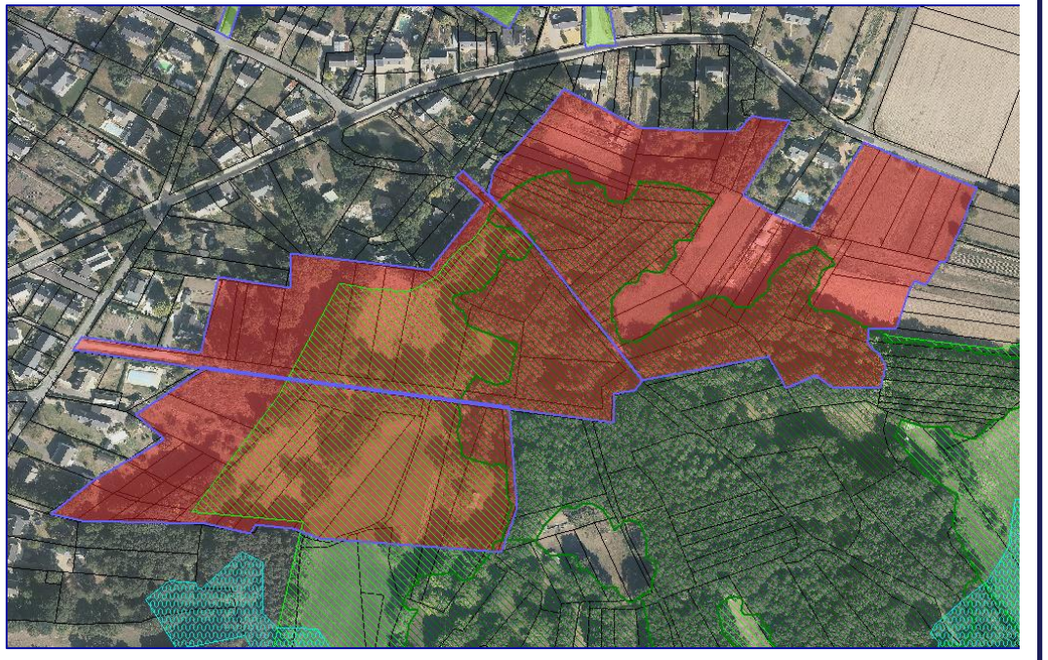
**LA CHAPELLE DES MARAIS :**

**Critères secondaires :**

-absence d'arrêt de transport en commun à proximité

-situé à plus d'1km d'une école

-enjeu écologique fort *(Forte diversité d'habitats (haies, boisements, prairies, cultures, zones humides). Forte diversité potentielle chiroptères, reptiles, insectes saproxiliques, oiseaux de bocage et forestiers, amphibiens (présence salamandre))*



Dans un souci d'exhaustivité et de pédagogie, la réflexion et les choix opérés sont présentés ci-dessous par commune :

## Besné

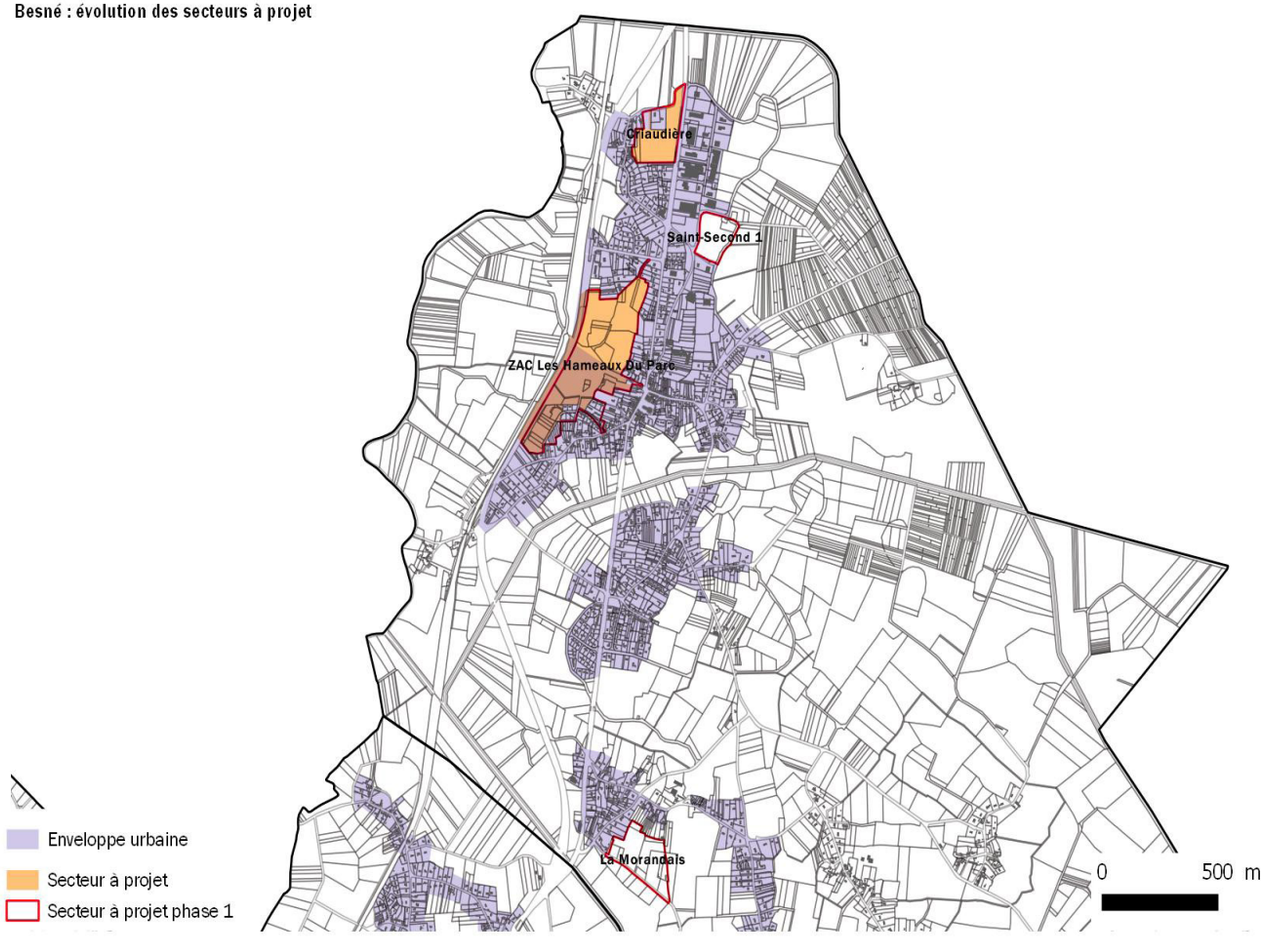
Le choix sur la commune portait sur 3 secteurs, la ZAC des hameaux du parc, la Criaudière et la Morandais. Seuls les deux premiers secteurs à projet ont été conservés. Le dernier secteur, La Morandais, bien que situé en extension d'un village pouvant en bénéficier en cohérence avec le SCoT, la collectivité a privilégié le renforcement du centre-bourg, identifié comme centralité, en cohérence avec le PADD. Pour rappel, ce dernier a pour objectif :

- « d'attirer davantage de résidents dans les centralités »
- « de conserver des secteurs de développement en continuité de l'enveloppe urbaine existante »,
- « de localiser la majeure partie du développement dans et autour des centralités »
- « de vivre à 15 minutes des centralités ».

La ZAC des Hameaux du parc, située au contact direct du bourg et ses commerces, équipements publics et transport, est actuellement en cours de commercialisation et doit permettre à terme d'assurer une production de 200 logements. Toutefois, cette commercialisation étant entamée, environ 100 logements seront déjà produits d'ici 2020 et participeront à répondre aux besoins du PLUi, la collectivité a souhaité anticiper les futurs besoins en identifiant un second secteur de développement au Nord du bourg, appelé la Criaudière du bourg.

Initialement d'une superficie de 4 ha, la zone de la Criaudière a fait l'objet d'un redécoupage plus fin entraînant une diminution de sa superficie, qui atteint aujourd'hui 3 ha. Cette zone est située au Nord en continuité du bourg et du tissu pavillonnaire existant, à moins d'1 kilomètre des équipements publics, commerces et transport. En matière d'enjeu environnemental, une présomption de zone humide est située au sein du périmètre du secteur à projet qui devra être pris en compte lors des études urbaines. En effet, ce secteur est classé en zone 2AUa, n'ayant pas fait l'objet d'une étude urbaine spécifique en amont, il est jugé plus opportun de prévoir son urbanisation à moyen terme, en cohérence également avec la commercialisation de la ZAC les hameaux du parc. Son ouverture nécessitera la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation, toutefois, le nombre de logements estimés sur ce secteur est de 80.

**Besné : évolution des secteurs à projet**



## Donges

Initialement, la commune de Donges comptait 3 secteurs d'extension, dont un sur le village de la Scencie d'une superficie de 17 ha. En cohérence avec les objectifs du PADD, la collectivité a fait le choix de recentrer le développement de la commune sur son centre-ville. Pour ce faire, la collectivité souhaite poursuivre le développement de la **ZAC des Ecottais**, dont les deux premières tranches ont été commercialisées en totalité, en inscrivant en zone 2AUa la tranche n°3. Le développement du bourg est contraint au Sud et à l'Ouest par le complexe industrialo-portuaire et la Loire, aussi le développement du bourg ne peut se réaliser qu'au Nord.

La zone des Ecottais 3 s'étend sur 23 ha et doit accueillir 350 logements. Son ouverture à l'urbanisation nécessite la finalisation des études de programmation et d'aménagement de la zone, qui feront l'objet d'une traduction en Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Sa localisation à proximité du centre-ville qui possède les services et équipements publics et commerces et permettra d'attirer des habitants à proximité immédiate de la centralité, en cohérence avec les objectifs du PADD, rappelés plus haut.
Elle bénéficie aussi d'un contexte paysager de boisements et une ouverture sur le marais qui confère des qualités résidentielles remarquables et offre l'opportunité de créer une lisière urbaine qualitative.

Une seconde zone d'extension est localisée au village de la Pommeraie identifié comme village avec possibilité d'extension au PADD et au SCoT Nantes Saint-Nazaire. Celui-ci comporte notamment une école qui a fait l'objet d'investissements publics importants. La Commune souhaite consolider ce secteur et achever son urbanisation par la seconde tranche du lotissement en cours de commercialisation, situé en continuité du village existant. Le secteur de développement d'une superficie de 3 ha est situé à moins de 500 mètres de l'école et pourra être desservi par le réseau d'eaux usées et n'est pas concernée par des contraintes environnementales. Le village est également composé d'un restaurant. L'extension répond à l'objectif du PADD qui permet l'urbanisation des villages structurés autour d'un noyau d'habitat ancien pour lesquels une extension limitée de l'urbanisation est possible. Le secteur est classé en zone 2AUa et sera précédé d'une étude à l'échelle du village. Il s'agira de définir les enjeux et orientations sur le développement du village dans son ensemble et veiller à ce que l'extension future renforce le dynamisme de ce secteur, et assure sa qualité urbaine, architecturale, et paysagère.

## La Chapelle des Marais

La Commune a préalablement identifié 10 secteurs de développement en extension urbaine. Les sites de La Surbinais et de Ker Bodet ont rapidement été écartés du fait des enjeux et des qualités environnementales de chaque site.

En effet, du fait de sa situation à proximité du marais de Brière, la commune bénéficie d'une richesse environnementale qui limite les possibiltié de développement en extension.

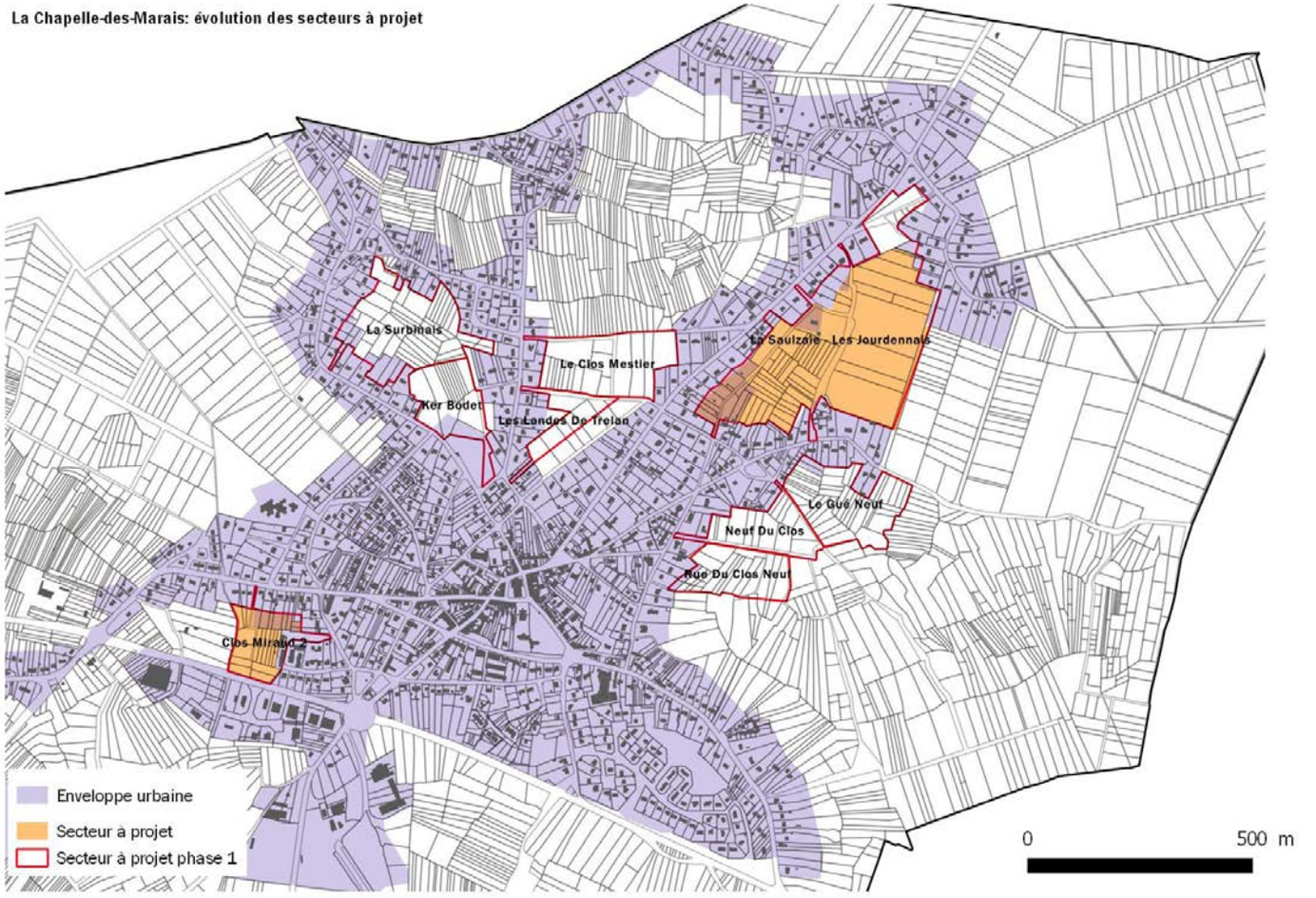
Aussi, sur les 8 sites analysés dans le cadre des 2ème srencontres communales, 1 seul a été conservé. Il s'agit du secteur au Nord de la commune.

Les sites du Clos Mestier, des Landes de Trélan, de Clos Neuf, de Neuf du Clos, rue du Clos Neuf ont tous été identifiés comme secteur à enjeu écologique fort ou moyen, avec pour certains la présence de zones humides ou d'éléments de la TVB. De plus, 7 sites sur 8 étaient concernés par un risque moyen retrait gonflement des argiles.

Aussi, pour répondre aux objectifs d'accueil de population de la commune et de production de logements, le **secteur de la Jo** au Nord de la commune constitue le choix le plus opportun, malgré l'enjeu agricole du site qui recèle des qualités agronomiques intéressantes.

Toutefois, au regard des qualités écologiques et des enjeux environnementaux majeurs sur les sites identifiés ci-dessus, le secteur apparait comme le plus opportun.

Il est situé en continuité de l'urbanisation existante, en second rideau de l'espace urbanisé de la RD 50 qui dessert le centre-bourg. L'urbanisation du site permettra d'étoffer en profondeur le secteur et de créer un véritable quartier. Le site, du fait de l'absence d'études urbaines et de le nécessité d'étendre les réseaux est classé en zone 2AUa. Il est donc jugé plus opportun d'envisager son urbanisation à moyen terme et engager une réflexion d'aménagement préalable. Le potentiel en logements estimé sur ce secteur est de 225 logements, pour une superficie de 12 ha.



## Montoir-de-Bretagne

Le PLU de la commune de Montoir de Bretagne est relativement ancien, les zones d'extension identifiées dans le PLU sont donc peu nombreuses ; dès le début des réflexions l'essentiel ayant déjà été urbanisé. De plus, le développement du bourg est limité au Sud par le complexe industrialo-portuaire, à l'Ouest par le marais de Brière et à l'Est par les zones d'activités de Noés-Rochettes.

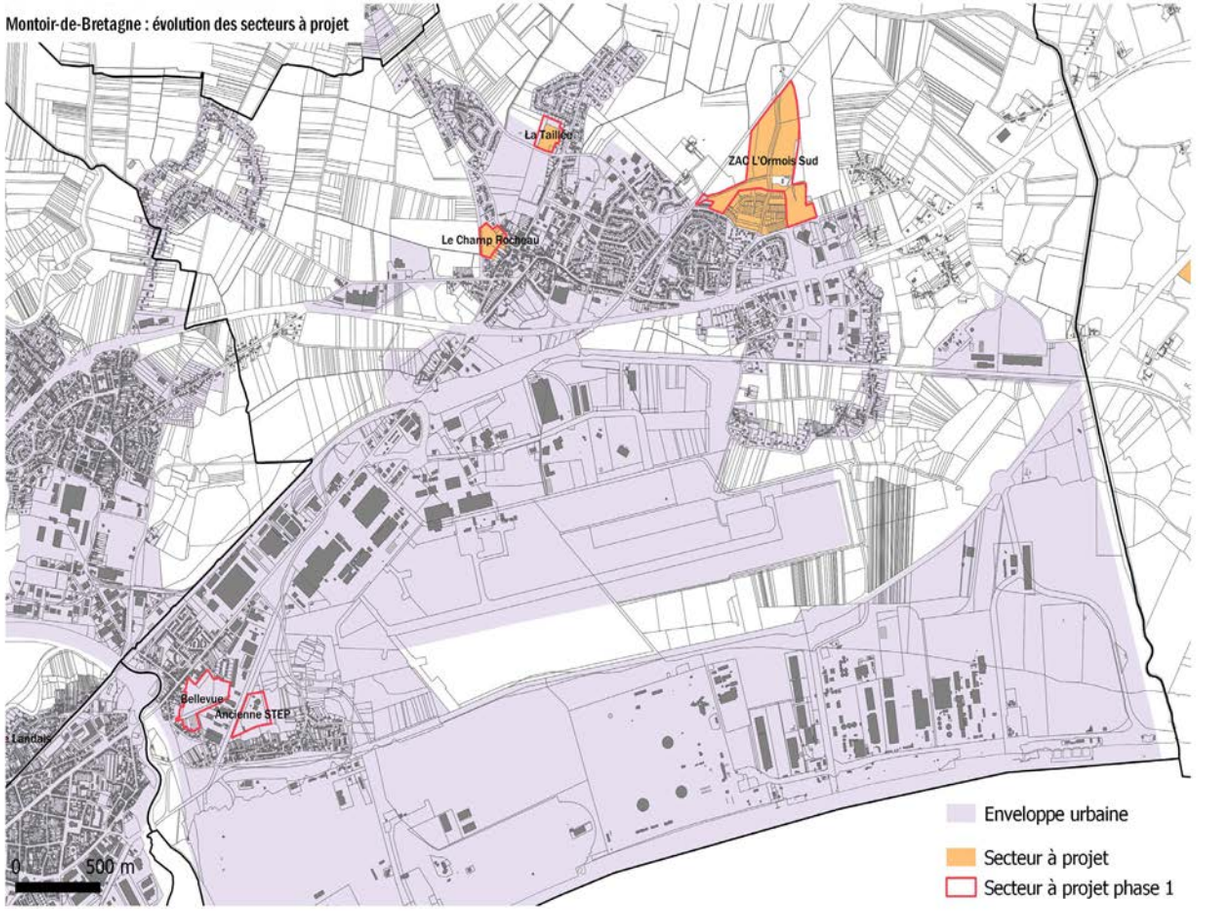
Aussi, le développement du bourg ne peut s'opérer qu'au Nord. La ZAC de l'Ormois constitue l'opération de développement majeure de la commune, située en continuité du bourg qui accueille les commerces, services et équipements. Le prolongement de la ligne hélYce permettra d'asseoir le développement de ce secteur et répond parfaitement aux objectifs du PADD .

La tranche 4 de la phase 1 de la ZAC est classée en zone 1AUa au PLU car elle fait l'objet d'une programmation à court terme. En revanche la phase 2 est classée en zone 2AUa. En effet, la programmation qui doit permettre à terme d'accueillir 550 logements sur la ZAC, n'est pas finalisée aujourd'hui pour la tranche 2. Néanmoins, la tranche 4 de la phase 1 et l'ensemble de la phase 2 doivent permettre de produire 250 logements sur la durée d'application du PLUi. Ces deux zones font l'objet d'une OAP, y compris la zone classée 2AU, afin de rendre compte de la réflexion amorcée et garantir une réflexion cohérente et globale à l'échelle de l'opération.

La seconde opération située en extension de l'urbanisation est celle de Champ Rocheau, classée en zone 1AU. Ce secteur, d'une superficie de 2,5 ha est situé entre trois secteurs urbanisés et la RD 50 qui constitue la limite avec le marais de Brière. Le site est situé dans un rayon de 400 mètres autour du bourg et bénéficie à ce titre de la proximité avec les commerces, services et équipements, en cohérence avec les objectifs du PADD.

Son urbanisation permettra d'étoffer l'urbanisation du quartier, en lien également avec l'opération du Pré de la Cure localisé à l'Est du Champ Rocheau.

Toutefois, l'urbanisation de ce secteur devra prendre en compte les enjeux écologiques et les enjeux paysagers d'entrée de marais et d'entrée de ville et devra prendre en compte les futurs projets à venir du Pré de la Cure.



## Pornichet

La commune de Pornichet est une centralité forte du territoire. Le PADD met aussi en avant l'importance de la façade littorale présente sur la commune qui constitue avec la façade de Saint Nazaire, le socle pour activer et organiser les gisements fonciers et l'attractivité du territoire.
La commune de Pornichet dispose d'objectifs élevés en matière de production de logement au sein du PLH, avec 150 logements à produire chaque année. Toutefois, les secteurs en extension, préalablement identifiés, disposaient de potentiels de production supérieurs aux besoins réels du territoire, après calcul des potentialités au sein de l'enveloppe urbaine.

La phase 2 des rencontres communales a permis de prioriser les secteurs les plus opportuns qui permettent de répondre à l'objectif de production en extension urbaine, en cohérence avec les orientations stratégiques du PADD, notamment l'affirmation de la ville du quart d'heure, le développement en continuité de l'urbanisation…

Sur 8 secteurs identifiés suite à la phase 1 des rencontres communales, 6 secteurs ont été conservés dont 4 ont fait l'objet de réduction de périmètre.

Tout d'abord l'ensemble des secteurs du Petit Canon qui constituent la lisière Est de la commune au contact de la coupure d'urbanisation a été questionné dans le cadre du PLUi mais aussi de la démarche façade littorale. L'extension programmée au Nord a été supprimée du fait des enjeux écologiques moyens identifiés sur le secteur dus à la présence de haies et d'arbres favorables aux chiroptères et de fossé/vallon favorable aux amphibiens.

Les deux autres secteurs d'extension au centre et au Sud ont été conservés mais leur périmètre réduit. En effet, l'enjeu ici était de fixer définitivement une limite claire de la coupure d'urbanisation et d'assurer le maintien des qualités agricoles et écologiques de cet espace à l'est du site de l'OAP. La limite des deux zones s'appuie donc sur la trame paysagère du secteur, notamment sur les haies bocagères existantes qui fixent la limite d'urbanisation de la commune. De même, l'enjeu de réduction sur ce secteur était de limiter l'impact pour les exploitants agricoles du secteur.
L'urbanisation de ces deux secteurs se situe en continuité de l'agglomération, en cohérence avec les objectifs du PADD, et à proximité du groupe scolaire du Pouligou qui a été agrandi et renforcé pour permettre l'accueil de nouveaux élèves. De même, les nouveaux programmes de logements sur Petit Canon permettront un renouvellement de ce quartier de Pornichet dont les constructions datent des années 1980 et dont la population est marquée par le vieillissement. Le secteur dispose d'une superficie totale de 8 ha.

**Le secteur de Villès Mahaud** d'une superficie de 4 ha n'a pas été conservé au PLUi. En effet, ce site est concerné par un réservoir bocager sur une partie de la zone Ouest et Nord. De même, des réseaux de haies, la présence d'une zone humide potentielle et la connexion avec ce réservoir à fort enjeu ont conduit la collectivité à reclasser ce secteur en zone naturelle.

**Le site du Village d'Ermur,** localisé dans le même secteur que Villès Mahaud, a été conservé mais fortement réduit. En effet, la partie Nord du secteur initial, de l'autre côté du chemin du clos roux, est située au sein d'un réservoir boisé ouvert avec un fort enjeu écologique. Seule la partie Sud, classée en zone 2AU au PLU a été maintenue, divisée en trois sous-secteur, un à vocation d'habitat (2AUa) sur la partie haute qui vise à accueillir environ 50 logements (sous réserve des études opérationnelles), un à vocation d'équipement et un à vocation touristique. Au total la superficie de la zone AUa est de 2,5 ha.
L'avancée des réflexions sur l'ensemble de la zone n'étant encore pas totalement aboutie et fixée, notamment sur la partie logement, le classement en zone 2AU s'avère plus opportun. En effet, l'ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification permettra d'affiner plus précisément le projet et les capacités de la zone. Néanmoins, cette zone répond aux besoins en matière d'équipements publics et de production de logements, sur une zone située en continuité de l'urbanisation, adossée à une zone pavillonnaire existante. Elle bénéficie de la proximité de la centralité de Saint-Sébastien, et est située à proximité de la zone de Pornichet Atlantique et de ses commerces. La zone est également située à environ 500 mètres d'un arrêt de bus de la STRAN.

Ensuite, le secteur de la butte d'Ermur, d'une superficie initiale de 24 ha a été fortement réduit afin de prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le secteur (19 ha au final). En effet, les franges du secteur au Nord et à l'Ouest ont révélé des enjeux environnementaux forts (présence de fossés, réseau de haies et de fourrés, zone humide potentielle) qui ont été retirés du secteur d'urbanisation pour limiter les impacts sur le milieu et les espèces. De même, le secteur fait l'objet d'une OAP qui impose la réalisation d'un passage à faune sur l'entrée Ouest qui coupe une partie du corridor identifié à la TVB. L'OAP impose également le renforcement de la trame bocagère et de haies afin de répondre à ces enjeux environnementaux et renforcer le corridor existant.

L'urbanisation du secteur répond à des enjeux de finalisation du traitement qualitatif de l'entrée Nord de Pornichet et de complément à l'offre du parc d'Armor situé en face de la Butte d'Ermur. Enfin, elle bénéficie de la proximité des commerces et notamment de l'Intermarché mais aussi de l'hippodrome et est située à 1,5 km de la gare SNCF de Pornichet, ce qui constitue une réponse aux besoins de déplacements des futurs habitants du quartier.

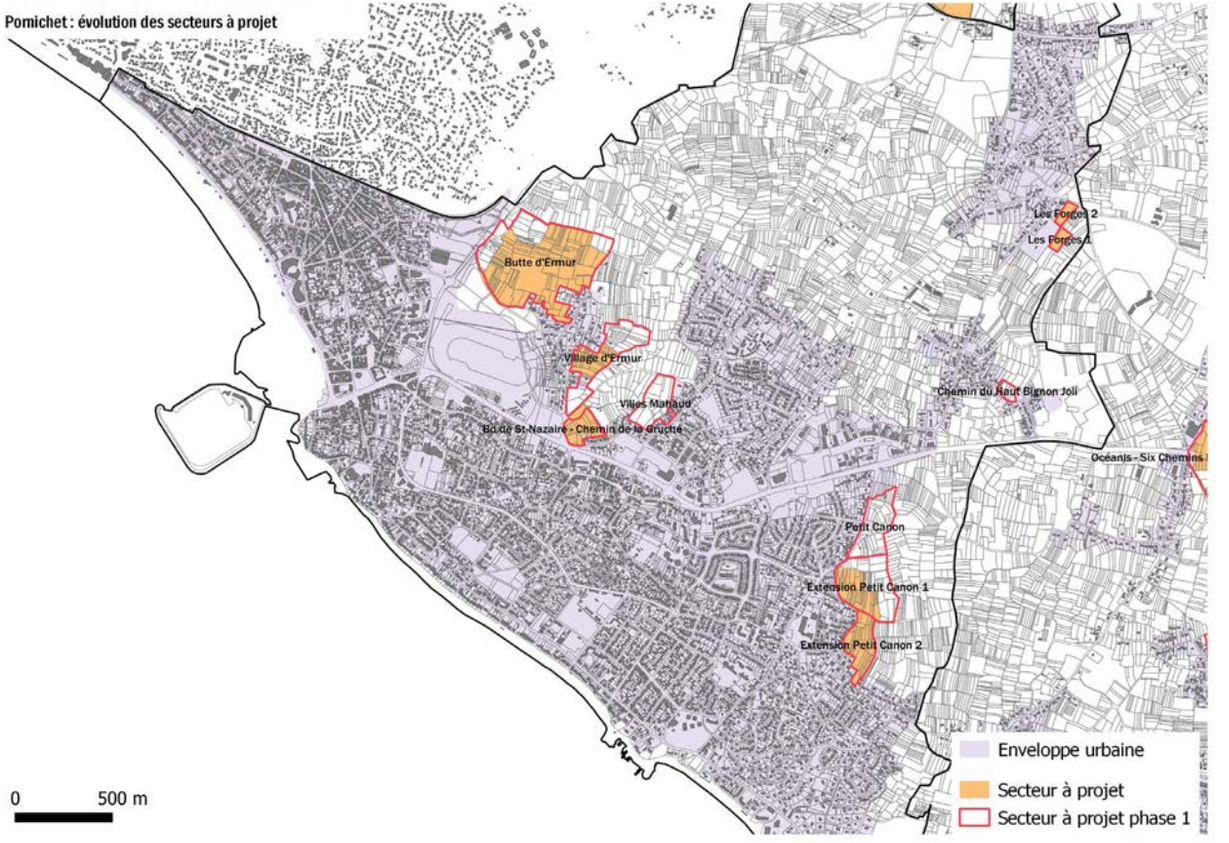
Enfin, les deux derniers secteurs d'extensions, qui constituent une seule et même entité, sont localisés dans le **village des Forges**, identifié comme villages pouvant accueillir des extensions au SCoT et au PADD du PLUi. Ce secteur en extension ne recèle pas d'enjeux agricoles, alors que les enjeux écologiques moyens identifiés sur le secteur, sont traités largement par l'OAP, du fait des haies et boisements situés sur les franges du site qui sont protégés dans le cadre de l'OAP.

Le village est le plus important du territoire exception faite des îles de Brière, avec plus de 200 logements et bénéficie d'équipements publics notamment une salle des fêtes et une maison de quartier, qui participent à la vitalité du village IL est desservi également par le service Ty Bus Taxi et bénéficie d'une prévision d'extension de réseau par la collectivité. L'urbanisation de ces deux secteurs en continuité du camping et de la zone pavillonnaire existante, d'une superficie d'1,3 ha, participera au confortement du village et de son dynamisme.

Ensuite, le secteur de la butte d'Ermur, d'une superficie initiale de 24 ha a été fortement réduit afin de prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés sur le secteur (19 ha au final). En effet, les franges du secteur au Nord et à l'Ouest ont révélés des enjeux environnementaux forts (présence de fossés, réseau de haies et de fourrés, zone humide potentielle) qui ont été retirés du secteur d'urbanisation pour limiter les impacts sur le milieu et les espèces. De même, le secteur fait l'objet d'une OAP qui impose la réalisation d'un passage à faune sur l'entrée Ouest qui coupe une partie du corridor identifié à la TVB. L'OAP impose également le renforcement de la trame bocagère et de haies afin de répondre à ces enjeux environnementaux et renforcer le corridor existant.

L'urbanisation du secteur répond à des enjeux de finalisation du traitement qualitatif de l'entrée Nord de Pornichet et de complément à l'offre du parc d'Armor situé en face de la Butte d'Ermur. Enfin, elle bénéficie de la proximité des commerces et notamment de l'Intermarché mais aussi de l'hippodrome et est située à 1,5 km de la gare SNCF de Pornichet, ce qui constitue une réponse aux besoins de déplacements des futurs habitants du quartier.

Enfin, les deux derniers secteurs d'extensions, qui constituent une seule et même entité, sont localisés dans le **village des Forges**, identifié comme villages pouvant accueillit des extensions au SCoT et au PADD du PLUi. Ce secteur en extension ne recèle pas d'enjeux agricoles, alors que les enjeux écologiques moyens identifiés sur le secteur, sont traités largement par l'OAP, du fait des haies et boisements situés sur les franges du site qui sont protégées dans le cadre de l'OAP. Le village est le plus important du territoire exception faite des îles de Brière, avec plus de 200 logements et bénéficie d'équipements publics notamment une salle des fêtes et une maison de quartier, qui participent à la vitalité du village IL est desservi également par le service Ty Bus Taxi et bénéficie d'une prévision d'extension de réseau par la collectivité. L'urbanisation de ces deux secteurs en continuité du camping et de la zone pavillonnaire existante, d'une superficie d'1,3 ha, participera au confortement du village et de son dynamisme.



## Saint-André-des-Eaux

La commune bénéficie d'un PLU approuvé récemment en juillet 2018. Aussi, les réflexions des secteurs d'extension menées dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis de nourrir celles menées dans le cadre du PLUi et vice-versa.

4 secteurs en extension sont mobilisés en extension sur la commune, en complémentarité du projet de ZAC de centre-bourg, dont une partie compte également comme de l'extension.

La zone de la **Métairie neuve**, d'une superficie de 1,4 ha située en entrée Sud du bourg en continuité de l'urbanisation existante assure le lien et le confortement du projet de la ZAC de centre-bourg. Elle permet notamment de mailler le secteur et d'assurer la connexion viaire avec la ZAC et assure une meilleure structuration de l'ensemble du secteur. Le site répond aux objectifs du PADD en étant situé au droit d'un arrêt de bus desservi par la STRAN et est situé à 500 mètres du bourg, avec ses commerces, équipements publics, services, et desservi par des connexions piétonnes de qualité en bordure du site jusqu'au centre-bourg. L'urbanisation du site répond aux objectifs de confortement du bourg et d'accueil de population avec une programmation de 25 logements. Le secteur est classé en zone U mais constitue néanmoins une extension d'urbanisation, qu'il était intéressant de justifier ici dans un souci de cohérence d'ensemble.

Les 3 autres sites situés en extension sont classés en zone 2AUa, dont une fait l'objet d'une OAP, à savoir la zone de **Chateauloup Ouest.**

En effet, cette dernière est intersectée par des enjeux environnementaux forts du fait de la présence de zones humides, de mares, de haies. Aussi, pour prendre en compte dès à présent les enjeux environnementaux de ce secteur, notamment en matière de préservation, de réduction et de compensation, une OAP s'impose à l'aménageur sur ce secteur, y compris la zone classée en zone U, qui fait partie intégrante du projet. L'OAP impose notamment la réalisation d'une opération d'ensemble sur la zone (2AU+1AUa+U) et impose la réalisation des études nécessaires pour répondre aux enjeux identifiés. Toutefois, en cohérence avec les objectifs du PADD, ce site est situé en continuité de l'urbanisation existante, en deuxième rideau de la rue de l'île du Moulin, permettant d'étoffer ce secteur. En outre, il est situé à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus desservi par la STRAN et à environ 500 mètres du centre-bourg avec ses commerces, équipements publics, services.

Un second secteur, Chateauloup Est, situé en face du site précédent, permettra de re-tisser l'espace urbain de la partie Nord du bourg. En effet, situé à proximité des équipements sportifs, à moins de 500 mètres d'un arrêt de bus desservi par la STRAN et à moins d'1 km du centre bourg, le site se situe au sein d'une chambre bocagère enserrée entre du tissu pavillonnaire et des constructions diffuses sans réelles organisation. L'aménagement de ce secteur permettra de répondre aux objectifs du PADD et de la production de logement, avec un potentiel estimé à 90 logements, et d'assurer un maillage urbain et viaire cohérent sur l'ensemble du secteur.

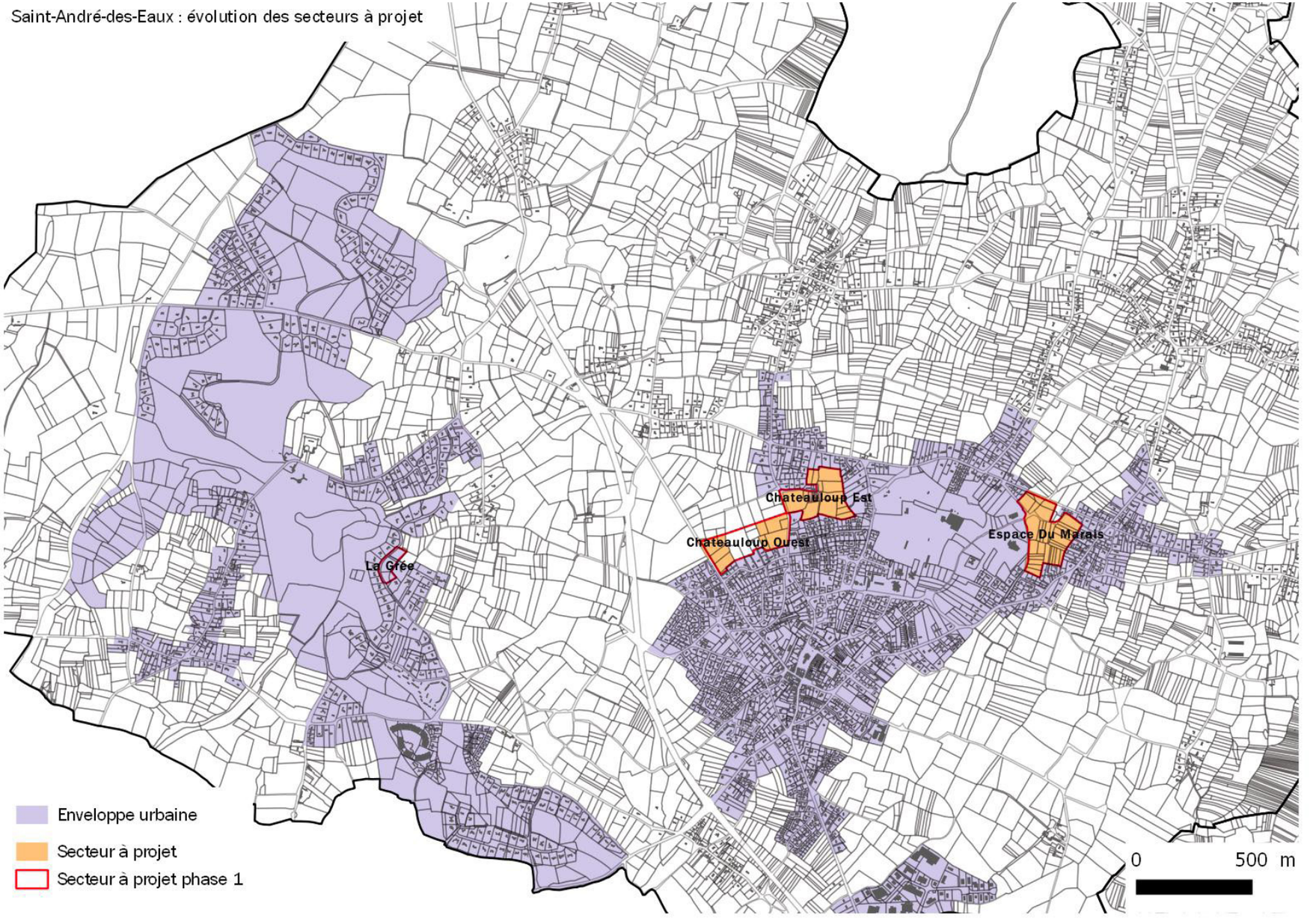
Enfin le secteur de l'**Espace du Marais**, à l'instar du précédent, va également permettre de mailler la zone Est de la commune et raccrocher l'urbanisation linéaire des routes de Châtelier et rue de la Brière et la zone sportive (stade, complexe sportif, tennis) de l'espace du Marais. En effet, ce grand secteur bocager enserré entre ces différentes entités, permettra de créer un véritable quartier et mailler le secteur, en s'appuyant sur les opportunités de connexions existantes (rue du Marais, rue du Reneguy qui se termine en impasse). Sa situation privilégiée à proximité des équipements sportifs, des arrêts de bus desservis par la STRAN en font un site de mobilisation foncière intéressant qui répond aux orientations du PADD et permettra d'accueillir environ 125 logements à proximité du bourg (moins d'1km). L'ouverture à l'urbanisation nécessitera une réflexion d'ensemble à l'échelle de l'opération dans le cadre d'une OAP sur ce site d'une superficie de 5,6 ha.

## Saint-Joachim

- **Les sites en extension de l'enveloppe urbaine**

Aucun site de développement n'est situé en extension de l'enveloppe urbaine.

Saint-André-des-Eaux : évolution des secteurs à projet



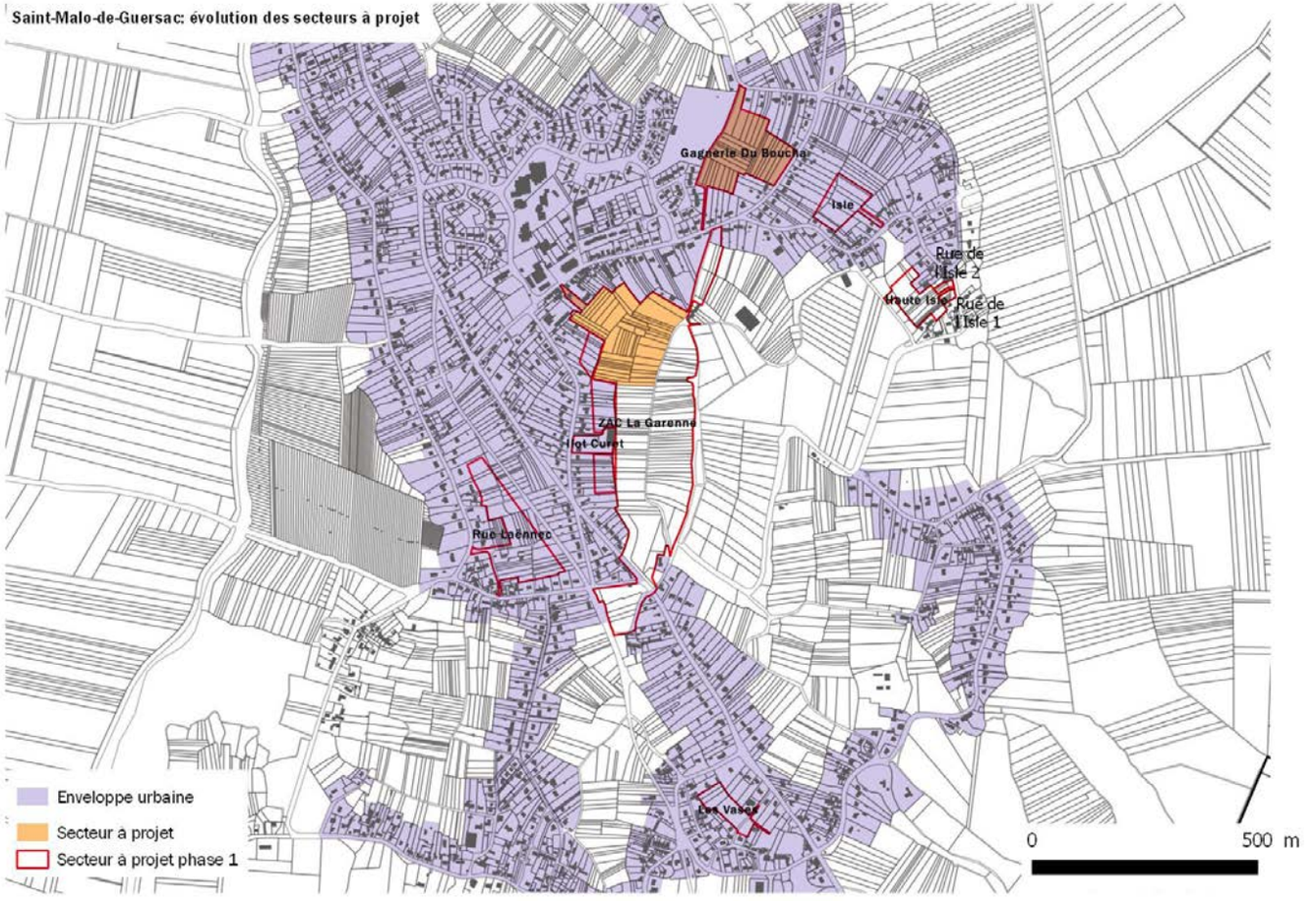
## Saint Malo de Guersac

La commune a engagé un projet urbain communal en parallèle des réflexions sur le PLUi, afin de réfléchir et fixer des orientations pour l'aménagement de la commune d'ici 2030, démarche qui fait l'objet d'une forte concertation avec les habitants. La complémentarité de ces démarches a permis de prioriser l'urbanisation de la commune.

Initialement, 4 secteurs avaient étés identifiés, celui d'**Isle 1** d'une superficie de 2,5 ha, d'**Isle 2** d'une superficie de 0,9 ha, de **Haute Isle** d'une superficie de 0,9 ha et de **la Garenne** d'une superficie de 12,3 ha.
Les deux premiers secteurs, **Isle 1** et **Isle 2**, d'une superficie totale de 3,6 ha sont reclassés en zone A afin de maintenir les usages agricoles du sol.

Le secteur de **Haute Isle** n'est également pas maintenu et reclassé en zone N du fait de la présence de zones humides identifiées dans l'inventaire des zones humides effectuées par la CARENE en 2011 et de la présence d'un réservoir humide de la TVB sur la partie Nord-Ouest de la zone.

Seul le site de **la Garenne** situé en extension est conservé, mais son emprise a été largement réduite passant de 12,3 ha comme indiqué précédemment à 3,6 ha. En effet, la stratégie de la commune est de renforcer le centre-bourg et de prioriser le développement du territoire au contact immédiat de la Mairie, des commerces, des services et des transports en commun. L'urbanisation de la zone prévoit une mixité des usages : habitat, équipements publics… L'opération permettra d'étoffer dans la profondeur ce quartier et le centre-bourg de la commune, d'assurer la vitalité des commerces et des équipements, par l'installation de population, étant envisagé la production de 90 logements.



## Saint-Nazaire

La commune, fort de sa qualité de ville-centre et de l'objectif inscrit dans le PADD d'atteindre 80 000 habitants d'ici 2030, doit remplir des objectifs importants en matière de production de logements, soit 550/an. La commune doit donc être en capacité de remplir ses objectifs de production tout en assurant une réduction de la consommation foncière.

Plusieurs sites avaient été identifiés en amont pour pouvoir répondre à ces objectifs, Coulvé (19 ha), Québrais (9 ha), Pré-Hembert (13 ha), Océanis/Six chemins Nord (15 ha), Frémaudières (16 ha), Aubinais (18 ha), Acmat (4 ha).

En cohérence avec la stratégie du PADD et de la ville de Saint-Nazaire de conforter le centre-ville, le choix des sites futures d'urbanisation s'est porté sur les sites situés sur le secteur Nord de Saint-Nazaire au plus près du centre-ville, à savoir Coulvé et Quebrais. En effet, ils participent à limiter l'étalement de la ville vers l'Ouest de la commune. La stratégie est donc de rééquilibrer le développement de l'habitat au profit du centre de Saint-Nazaire, où se trouvent les grands équipements communaux et communautaires (culture, loisirs), le coeur marchand. Elle participe à redynamiser le centre-ville par l'installation de nouvelles populations, et notamment des familles à proximité du centre.
En effet, le développement urbain est aujourd'hui déséquilibré vers l'Ouest, le choix de conserver l'ensemble des secteurs d'extension situés à l'Ouest, concourrait à participer à ce déséquilibre.
Le choix a donc été de reclasser en zone agricole les secteurs d'Aubinais et des Frémaudières.
Le secteur des **Aubinais**, classé en zone 2AU au PLU de Saint-Nazaire approuvé en 2014, présente notamment des enjeux écologiques/environnementaux moyen, le site étant intersecté au Nord-Est par un réservoir humide. De plus, sur site, existe une mare et des haies support de corridor. Mais surtout, la présence de terres à fort potentiel agricole et primordial pour le maintien d'un siège d'exploitation situé à proximité, a véritablement renforcé la conviction de retirer ce secteur des zones d'urbanisation future et son classement en zone AB.

Le second site supprimé, à savoir celui des **Frémaudières**, classé en zone 2AU au PLU de Saint-Nazaire approuvé en 2014, est intersecté par un réservoir humide et un réservoir bocager, et recèle donc des enjeux environnementaux forts (forte diversité d'habitat (haies, boisements, prairies, cultures, zones humides). De plus, le site est concerné par des problématiques majeures en matière de gestion des eaux pluviales.

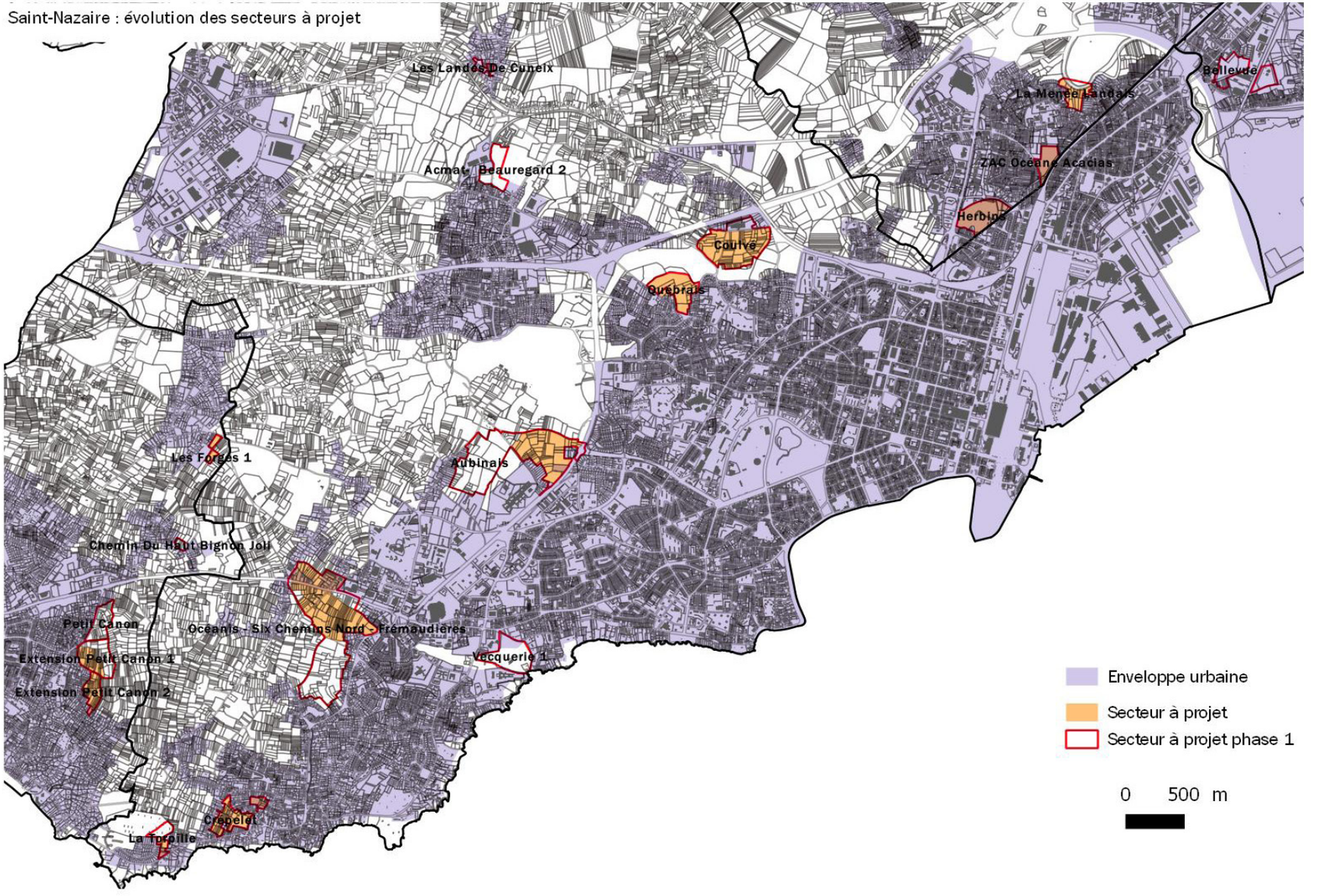
Un troisième site est supprimé, à savoir celui d'Acmat classé en zone 2AU au PLU de Saint-Nazaire approuvé en 2014. Sa localisation sur un espace boisé important ainsi que sa position limitrophe avec une zone d'activité ont conduit au choix de classer ce secteur en zone NA1.
Le maintien des sites de **Coulvé et Québrais,** d'une superficie respective de 13 et 9 ha, répond aux objectifs identifiés ci-dessus, avec le confortement de l'urbanisation dans le secteur Nord, proche du centre-ville et de rééquilibrer le développement par rapport à l'Ouest. Ces deux secteurs ont déjà fait l'objet d'étude d'impact dans le cadre de la création de la ZAC en mars 2009.

Le site de Pré-hembert d'une superficie de 15 ha est desservi par le réseau de bus hélYce qui permet de relier efficacement le centre-ville de Saint-Nazaire, mais aussi Océanis et le pôle d'enseignement supérieur situé à proximité. De plus, il se situe en continuité de l'urbanisation et fait face à la cité sanitaire. À ce titre il répond aux orientations du PADD et doit permettre de conforter l'ensemble du quartier par la réalisation d'un programme mixte. La zone est classée en 2AUa, dans l'attente d'une étude urbaine qui précisera la programmation et l'aménagement du secteur.

Le secteur d'**Océanis**, d'une superficie de 25 ha situé en extension, est également maintenu.

Le périmètre englobe le second rideau en retrait de la route de la côte d'amour et une partie de l'habitat et des activités diffuses situées de part et d'autre de la route de la côte d'Amour à l'Ouest. La zone d'urbanisation d'Océanis doit participer à la qualification de l'entrée de ville Ouest de Saint-Nazaire, notamment par la requalification de la route de la côte d'Amour. Elle doit permettre de renforcer le pôle commercial existant par un adressage le long de la route de la côte d'Amour qui fait par ailleurs l'objet d'un classement en zone 1AUec (extension commerciale), en vitrine, mais aussi à la mutation de l'ensemble du secteur, par le développement de l'habitat. Le site est délimité à l'Ouest par le chemin des Virées des Landes, sur lesquelles s'adossent la zone. Dans l'attente d'un projet d'ensemble et d'une étude précise de développement, la zone est classée en 2AUa.

Enfin, le secteur de **Crépelet**, d'une superficie totale de 5,2 ha mais dont l'urbanisation effective sera bien moindre du fait des qualités paysagères du site que la collectivité souhaite valoriser. Il est enserré entre le boulevard Dumont est d'Urville, la route de l'Oc éan et la rue René Halluard, toutes bordées de constructions linéaire sans organisation. L'urbanisation de ce coeur d'îlot répond aux objectifs de densification et de mobilisation du foncier en intra-urbain. Il permettra également d'organiser et de mailler le quartier.
Sa position sur le littoral répond à l'objectif d'activation de la façade littorale et à la mobilisation de foncier à haute qualité résidentielle. Ce site est classé en zone 2AUa dans l'attente de réflexion précise en matière d'aménagement et de programmation urbaine.


Saint-Nazaire : évolution des secteurs à projet
Les Landes De Cuneix
Acmat - Beauregard 2
Coulvé
Quebrais
Les Forges 1
Aubinais
Chemin Du Haut Bignon Joli
Petit Canon
Océanis - Six Chemins Nord - Fremaudières
Extension Petit Canon 1
Extension Petit Canon 2
Vecquerie 1
Crapeld
La Torpille
La Menée Landais
ZAC Océane Acacias
Herbins
Bellevue
Enveloppe urbaine
Secteur à projet
Secteur à projet phase 1
0
500 m

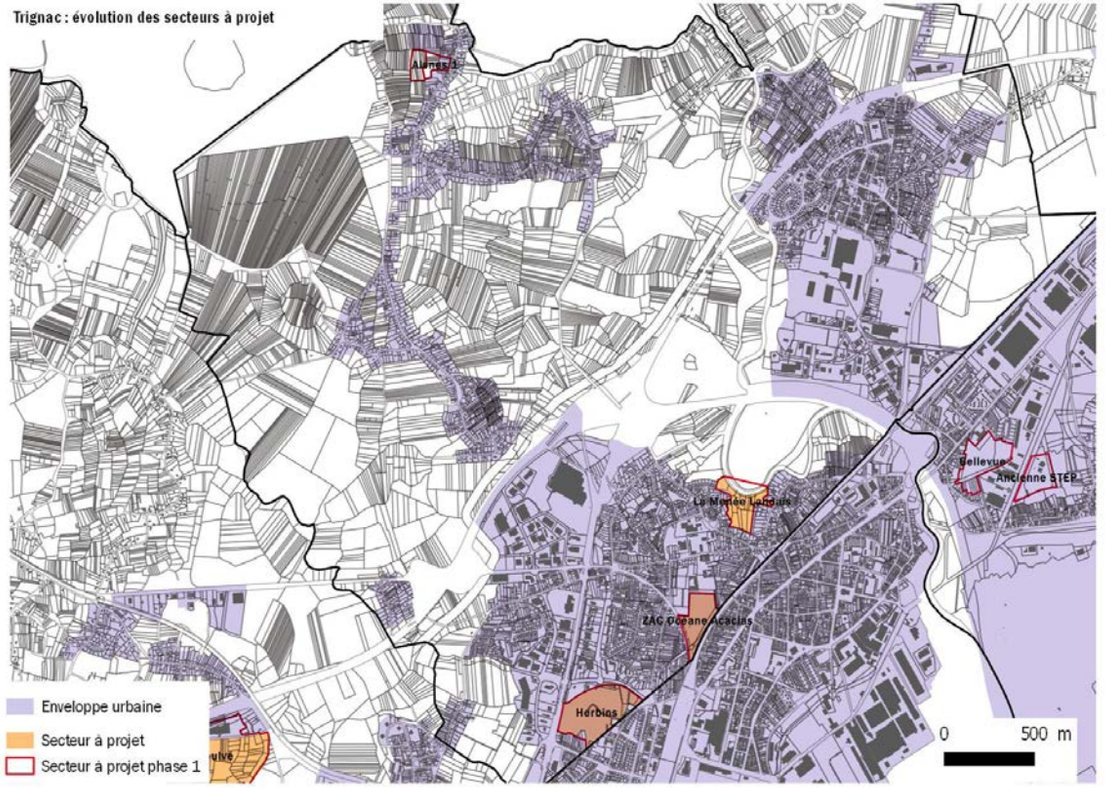
## Trignac

La commune de Trignac est très contrainte dans son développement, au Nord le bourg est adossé à la RN 171, à l'Ouest la présence des marais de Brière et du Brivet contraint son développement, la partie Sud est aujourd'hui totalement urbanisé avec le centre-commercial Grand Large, le quartier de Certé, Grands Champs et Savine, et l'aéroport de Montoir de Bretagne à l'Est. Aussi, les possibilités d'extensions sont très limitées, la commune et la CARENE ont engagé depuis plusieurs années un processus de renouvellement urbain, notamment sur le quartier de Certé mais aussi le centre-ville.

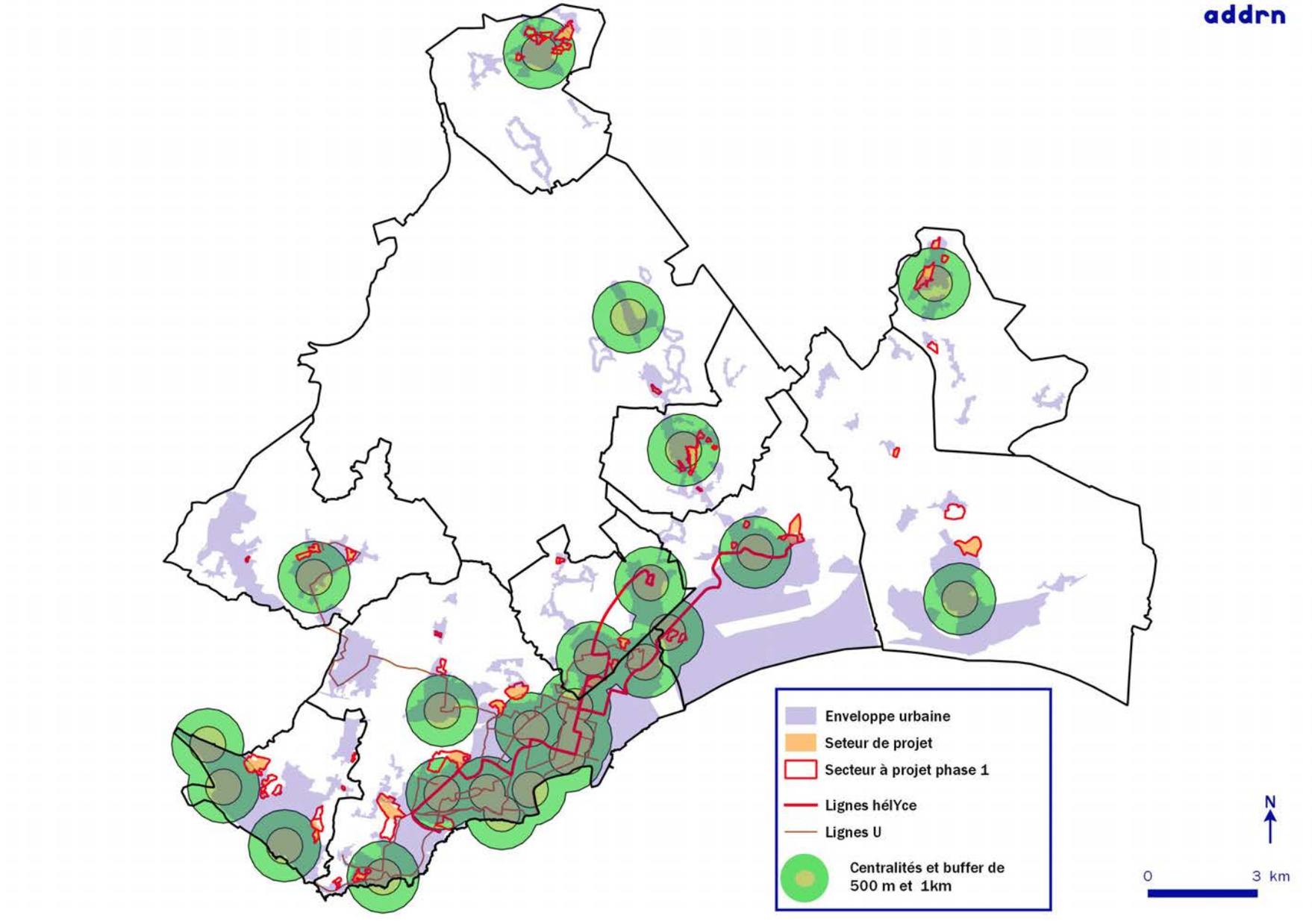
Du fait de ces contraintes et de la volonté de prioriser le développement au coeur de l'enveloppe urbaine, seul deux sites sont localisés en extension de l'urbanisation. Deux sites identifiés en amont de la démarche ont été abandonnées, d'une superficie totale de 5,2 ha, dont 2,2 ha pour le secteur d'Aisnes  1et 2 et 3 ha pour le secteur de l'île. Ces secteurs ne sont pas apparus opportun et en cohérence avec les objectifs de la commune. Le premier constituant une extension du village d'Aisne n'est pas apparue opportun dans la temporalité du PLUi. En effet, initialement, l'extension du village s'appuyait sur une opération en 2 tranches, Aisnes 1et 2. Les deux tranches sont abandonnés pour ne mobiliser que les parcelles situées dans l'enveloppe urbaine et identifiées en zone U. Le second secteur constituait une extension de l'enveloppe du village d'Aucard, mais son urbanisation sur les marais n'apparaissait pas opportune.

Les deux secteurs conservés situés en extension de l'urbanisation sont les secteurs :

De la **Menée Landais**, situé en extension du quartier de Certé au Sud. Il constitue une enclave entre deux poches d'urbanisation, un lotissement des années 70 à l'Ouest et une urbanisation diffuse à l'Est.
Au Nord, se situe l'ancien lit du Brivet et le futur parc photovoltaïque. Le secteur étant concerné par des enjeux environnementaux fort et concerné par un aléa inondation, le site est classé en zone 2AUa afin d'entamer des études de programmation urbaine précise permettant de prendre en considération ces enjeux et de prendre les mesures nécessaires pour limiter le risque et les impacts sur le milieu. Malgré tout le site est conservé car son urbanisation permettra de structurer et de maillée l'ensemble du quartier et de le raccrocher à l'urbanisation existante. Le potentiel estimé de logements sur le site est de 95 logements, pour une superficie de 4 ha.



## > CARTES D'EVOLUTION DES SECTEURS A PROJET ENTRE LES DIFFERENTES PHASES AU REGARD DES CENTRALITÉS



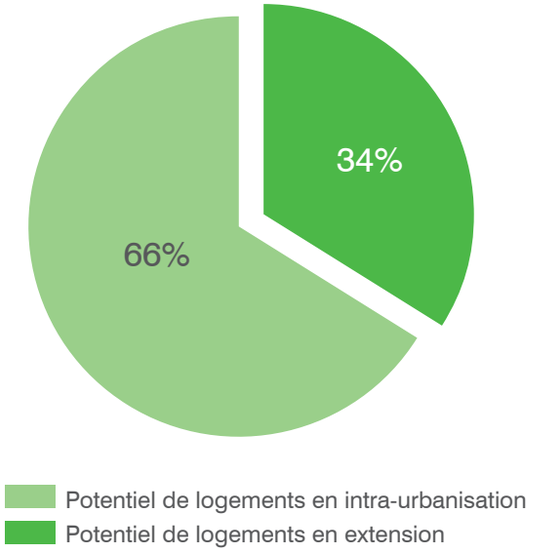
## > TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ZONES 1AUA ET 2AUA EN EXTENSION

À noter : la totalité des surfaces présentées dans le tableau comme n'est pas constitutive de consommation espace. En effet certaines parties de zones AU peuvent être en cours de construction (ex : les hameaux du Parc à Besné), ou comprendre quelques constructions.

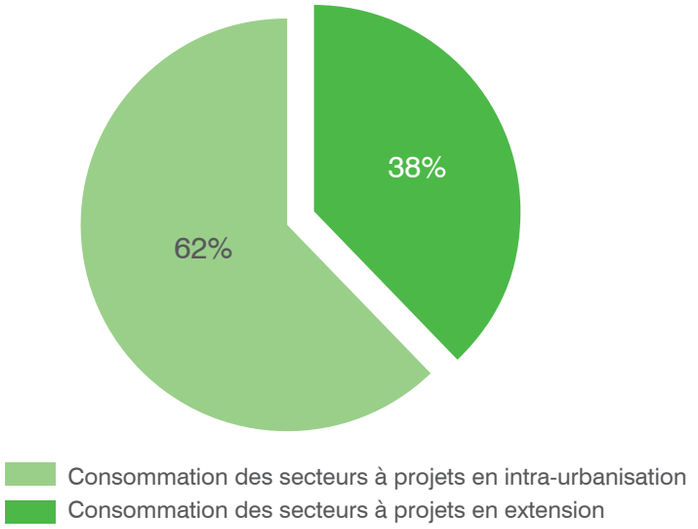
| COMMUNE | NOM | SURFACE (ha) | comprend tout ou partie extension de l'enveloppe | ZONAGE | OAP | POTENTIEL DE LOGEMENTS ESTIMÉS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BESNE | ZAC Les Hameaux du parc | 15 | oui | 1AU1 | oui | 200 |
| | Criaudière | 3 | oui | 2AUa | non | 80 |
| DONGES | La Pommeraye | 3 | oui | 2AUa | oui | 50 |
| | Ecottais 3 | 23 | oui | 2AUa | non | 350 |
| LA CHAPELLE-DES-MARAIS | La Jô | 12 | oui | 2AUa | non | 225 |
| MONTOIR-DE-BRETAGNE | ZAC de l'Ormois | 17 | oui | 1AU3 / 2AU | oui | 250 |
| | Le Champ Rocheau | 2 | oui | 2AU | non | 40 |
| PORNICHET | Les Forges 1 | 1 | oui | 1AUHa1 | oui | 10 |
| | Les Forges 2 | 1 | oui | 1AUHa1 | oui | 10 |
| | Butte d'ERMUR | 19 | oui | 2AUa | oui | 365 |
| | Petit Canon | 8 | oui | 2AUa | oui | 150 |
| | Village d'ERMUR | 3 | oui | 2AUa | oui | 50 |
| SAINT-ANDRE-DES-EAUX | Métairie Neuve | 1 | oui | UBb2 | oui | 25 |
| | Châteauloup Ouest | 3 | oui | 2AUa / 1AUBb2 | oui | 80 |
| | Châteauloup Est | 4 | oui | 2AUa | non | 90 |
| | Espace du Marais | 6 | oui | 2AUa | non | 125 |
| SAINT-MALO-DE-GUERSAC | La Garenne | 4 | oui | 2AUa | non | 90 |
| SAINT-NAZAIRE | Coulvé | 16 | oui | 2AUa | non | 400 |
| | Pré-hembert | 15 | oui | 2AUa | non | 400 |
| | Québrais | 9 | oui | 2AUa | non | 250 |
| | Crepelais | 6 | oui | 2AUa | non | 150 |
| | Océanis/Six chemins Nord | 25 | oui | 2AUa | oui | 200 |
| TRIGNAC | Herbins | 9 | oui | 2AUa | non | non défini |
| | La Menée Landais | 4 | oui | 2AUa | non | 95 |
| **TOTAL** | | **209** | | | | **3685 logements** |

© addrn

## > RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN NOMBRE




## > RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE POUR LE LOGEMENT EN HA



# 3. LA DÉFINITION DES BESOINS DE PRODUCTION EN MATIÈRE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

## > RAPPELS DU PADD

Le PADD pose comme orientation majeure le confortement et l'affirmation du territoire comme pôle économique majeur de 1er rang.
L'accent est mis notamment sur la mise en œuvre du projet stratégique du Grand Port Maritime en permettant son développement.
Le rayonnement du complexe industrialo-portuaire repose aussi sur les parcs d'appui de l'est de l'agglomération que sont les Six-Croix, Cadréan, La Providence, les Rochettes, les Noés et Altitude.
Le PADD affirme la nécessité de garantir leur capacité de renouvellement mais aussi d'extension. En effet, le diagnostic a montré la tension foncière sur ce secteur, étayée aussi ci-après.
Outre, le secteur est, le PADD affirme également clairement la volonté de renforcer le parc de Brais, qui constitue une opportunité pour répondre aux besoins fonciers de l'Ouest de l'agglomération, tourné aussi vers les territoires voisins, mais aussi aux besoins futurs des entreprises productives de l'est. En effet, il s'agit pour le territoire d'anticiper la pénurie d'offre foncière à l'est, qui pourra se reporter sur la zone de Brais.
Le PADD exprime cette orientation : « conforter les zones d'activités de la CARENE et garantir leurs capacités d'extension. Ces extensions doivent être diversifiées afin de répondre aux besoins particuliers de chaque segment du développement économique et notamment celle possible de Brais Sud-Tétras à l'ouest dans la continuité d'une orientation tournée vers les activités productives ».

## > LES BESOINS DES ENTREPRISES FILIÈRE PAR FILIÈRE :

Les besoins fonciers des zones économiques s'analysent au regard de la dynamique économique du territoire, des besoins par filière, des stratégies de vocation préférentielle de la collectivité en matière d'organisation et d'accueil des activités économiques et en fonction des différents enjeux environnementaux, agricoles, de transports…
Tout d'abord le territoire connaît une forte dynamique économique portée par l'industrie (+12 % d'emplois entre 2008 et 2016), un des seuls territoires en France à créer de l'emploi industriel, mais également par les secteurs du service aux entreprises et l'économie résidentielle.
Ce dynamisme induit des besoins en matière différents selon les filières.

### • La construction navale

Sur le secteur de Méan-Penhoët, on retrouve des activités dont la proximité avec les grandes entreprises est indispensable (bases de vie, petits bureaux, assistance technique, bureaux d'études). Les besoins fonciers sont de l'ordre de 300 à 500 m² selon les demandes, essentiellement à destination d'activité tertiaire et petit atelier, ou du stockage.
Sur les secteurs de Brais, des Six-Croix, boulevard des apprentis, rue Henri Gautier, on retrouve des activités de soutien à la construction navale comme de la production d'équipements, des ouvrages (serrurerie, chaudronnerie, maintenance) ainsi que du stockage.
Ces activités nécessitent des fonciers importants, de l'ordre de 3 000 à 5 000 m² selon les demandes qui concernent souvent des bâtiments industriels accompagnés d'une petite surface tertiaire et d'un espace de stockage.
La pression foncière dans ce secteur d'activité est particulièrement forte et demande d'importantes surfaces.

### • La construction aéronautique

Les deux secteurs qui accueillent des sous-traitants de rang 1 et 2 ainsi que les activités de production de sous-ensembles d'aéro-structures sont Cadréan et Providence.
Les besoins fonciers sont situés à proximité de Cadréan afin d'adapter l'outil industriel et d'augmenter les capacités de production pour répondre à la montée en cadence d'Airbus.

### • Le nautisme

Cette filière est stratégique à l'échelle de la Métropole Nantes-Saint-Nazaire et de Cap Atlantique. Elle est amenée à s'affirmer sur le territoire et sa structuration est liée aux coopérations entre les territoires et au développement de leurs complémentarités.
3 sites peuvent accueillir ces entreprises :

- les terminaux de Montoir-de-Bretagne et les bassins de Saint-Nazaire pour les entreprises nécessitant impérativement un accès à l'eau ou du bord à quai ;
- Pornichet Atlantique et le Hecqueux pour les activités ne nécessitant pas de grandes surfaces mais ayant des besoins de visibilité et de proximité avec le port de Pornichet ;
- la zone de Brais pour les activités nécessitant de grandes surfaces mais pas la proximité de l'eau ou de bord à quai.

Les besoins fonciers de ces activités varient entre 500 et 3 000 m² pour des bâtiments d'activités, de bureaux, de magasin de vente ou showroom.

### • L'énergie

Ces activités concernent des entreprises qui sont déjà implantées sur le territoire mais qui doivent faire face à la montée en cadence de Total Donges qui poursuit son plan de modernisation (500 millions € de chiffre d'investissement) ou d'entreprises exogènes qui souhaitent développer de nouvelles usines de production. Les entreprises déjà existantes sont localisées à proximité des terminaux et des grandes

entreprises ou à Six-Croix 2.
Les besoins fonciers sont modérés actuellement, mais la montée en charge observée chez Total et les besoins de modernisation ou d'extension des sous-traitants nécessiteront des réponses foncières pour y répondre, notamment d'ici 2020 (entre 3 et 9 projets identifiés aujourd'hui), or les disponibilités sont faibles.
À contrario, les besoins se situent entre 1 et 5 ha pour la modernisation et/ou l'extension d'entreprises déjà existantes et peuvent aller jusqu'à 10 ha pour des implantations nouvelles.

- **Les énergies marines renouvelables**

Le territoire concentre le plus grand nombre de sites de production EMR en France et un tissu de sous-traitants qui se stabilisent, formant ainsi un réseau performant.
Les projets d'implantation d'éoliennes off-shore, dont Général Electric et STX sont les principaux producteurs, vont entraîner une montée en charge, déjà observée chez Général Electric, passé d'environ 100 employés en 2015 à plus de 460 aujourd'hui.
Les besoins à venir pour les locaux de base de vie et le stockage, qui seront importants, devraient surtout être localisés à proximité des grandes entreprises, dans la ZIP de Saint-Nazaire ou les terminaux portuaires de Montoir-de-Bretagne.
Toutefois, les stockages de grande dimension pourront être localisés dans les autres zones d'activités rétro portuaires (Six-Croix notamment).

- **La logistique**

La pression foncière sur ce secteur est forte du fait de la croissance des flux maritimes portuaires de ces derniers mois. L'agglomération a notamment reçu plusieurs demandes d'implantations de transporteurs souhaitant s'implanter dans les zones d'activités rétro portuaires.
La pression se localise avant tout dans l'est industriel car les entreprises cherchent la proximité avec les terminaux portuaires et les grandes entreprises. Mais l'offre foncière de l'agglomération est limitée et Nantes-Saint-Nazaire Port qui dispose d'un foncier important ne souhaite pas proposer d'autorisation d'occupation temporaire.
Les besoins se situent autour de 10 000 m² en fonction des demandes.

- **Tertiaire // services aux entreprises**

La bonne dynamique des grandes entreprises industrielles a entraîné le développement des activités de services aux entreprises (bureaux d'études, ingénierie…). Les nouvelles commandes passées aux grandes entreprises et la perspective de mise en chantier des champs d'éoliens offshore laissent présager une hausse de ces activités de soutien.
Les besoins des nouvelles entreprises de 1 à 10 personnes sont inférieurs à 100 m² alors que les besoins pour les entreprises en développement concernent des demandes situées entre 100 et 300 m² pour des bureaux mais aussi du stationnement ou du petit espace de stockage de matériel.
Ces entreprises souhaitent être localisées en priorité au sein de la ZIP, à Cadréan ou à la gare, à proximité des grandes entreprises. Mais le foncier est très contraint sur ces secteurs, le programme ICARE 1 à Cadréan est aujourd'hui presque saturé. Le programme ICARE 2 (sortie prévue en 2020) permettra de répondre en partie à la demande, mais de façon insuffisante. Ces activités peuvent être localisées dans une moindre mesure à Brais ou à Océanis.

- **Tertiaire // service à la personne-santé**

Le secteur de la santé s'est développé historiquement sur la ZAC Océanis en accompagnement de la polyclinique de l'Atlantique. Aussi, plusieurs immeubles tertiaires dédiés se sont installés dans la zone, tout comme des structures d'hébergement de type EPHAD…
On retrouve aussi plusieurs implantations le long du boulevard Charpak en lien avec la Cité sanitaire.
Ces activités ont vocation à rester implantées à Océanis, dans le centre-ville de Saint-Nazaire et dans les centres-bourgs des communes de l'agglomération.
La pression foncière est modérée et l'offre immobilière n'est pas saturée, comme en témoignent certaines opérations qui ne sont pas entièrement commercialisées (K-PLA par exemple). Les demandes concernent majoritairement des petites surfaces qui répondent aux réglementations en vigueur, notamment en termes d'accessibilité, mais aussi de stationnement adapté et dimensionné.

- **Loisirs**

La bonne dynamique à l'œuvre de l'économie résidentielle a permis le développement de l'offre de loisirs. L'agglomération reçoit de nombreuses demandes en la matière.
Ces activités (loisirs de famille ou sportifs) nécessitent souvent des besoins fonciers et/ou immobiliers conséquent pouvant aller jusqu'à 5 000 m² pour le terrain et 1 500/3 000 m² pour l'immobilier. À cela s'ajoutent des besoins en stationnement conséquents, parfois de l'ordre d'une centaine de places.
Toutefois, ce segment recherche en majorité des bâtiments existants de types industriels de grande surface et de grande hauteur. Aussi, les friches industrielles ont vocation à accueillir ce type d'activité qui permet en outre le renouvellement urbain ou sur quelques zones comme Pornichet Atlantique ou l'Immaculée.

- **Artisanat**

Comme pour le service aux entreprises, le secteur de l'artisanat est porté par la dynamique industrielle des grandes entreprises, notamment les activités artisanales productives en lien avec la construction navale et l'aéronautique. L'artisanat commercial se développe également avec l'essor de l'économie résidentielle.
Les besoins de ces activités concernent majoritairement des surfaces de 100 à 300 m² avec des espaces productifs et de stockage, pour les entreprises d'artisanat commercial. Elles peuvent être accueillies dans les différentes zones d'activités du territoire

(Pornichet Atlantique, Aignac, Pré-Malou, La Perrière, centre-ville, centre-bourg). Pour les demandes plus importantes, de plus de 300 m² pour des entreprises liées à l'artisanat productif, les zones de Brais, des Six-Croix, d'Altitude, des Rochettes-Noës peuvent y répondre.

- **Dynamique générale**

En matière de foncier, les demandes des entreprises sur le territoire émanent essentiellement d'activités de logistique, de production et de stockage, très consommatrices d'espace.

Ainsi, sur les dix dernières années, sur les 186 ha consommés dans les zones d'activités du territoire entre 2007 et 2015, 83 ha concernent des activités productives ou de stockage et 72 de la logistique.
De plus, la typologie de construction des locaux d'activités sont en majorité des entrepôts et bâtiments industriels, notamment du fait du développement de STX, d'Arcelor Mittal, Kuehne+Nagel, Airbus ou Général Electric.
Les besoins en fonciers industriels sont donc très importants sur le territoire ; besoins auxquels le territoire souhaite y répondre comme exprimé dans le PADD, afin de maintenir la dynamique économique et de l'emploi.

## > RAPPEL DU POTENTIEL AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

Tout d'abord, en cohérence avec le code de l'urbanisme, une analyse et un recensement des capacités de mutation du tissu urbain constitué a été réalisé. La méthodologie et l'ensemble des résultats sont présents au sein du diagnostic.
Pour rappel ce recensement a permis d'identifier 22,7 ha de disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine des zones d'activités à l'échelle du territoire. Ce chiffre représente une disponibilité foncière de 2 ans, en s'appuyant sur un scénario au fil de l'eau qui reprend la consommation foncière annuelle de la période 2007-2016 qui s'établit à 13 ha/an.

## > LES BESOINS EN FONCIERS PAR ZONE ET JUSTIFICATIONS DU CHOIX DES ZONES D'EXTENSION

En préalable, il convient de rappeler les dynamiques à l'œuvre en matière de consommation foncière afin d'anticiper au mieux les dynamiques futures et les besoins. Entre 1993 et 2004, la consommation annuelle moyenne était de 25,5 ha sur le territoire intercommunal. Cette dynamique s'est infléchie, puisqu'entre 2007 et 2016, ce chiffre est descendu à 19 ha, pour 3 raisons :

- la baisse de l'activité économique suite à la crise. Aujourd'hui, elle est repartie de l'avant comme en témoignent les commandes auprès des chantiers navals ou du développement d'Airbus,
- des stocks fonciers en net recul (-42 % entre 1998 et 2010),
- une rationalisation du foncier dans un contexte de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles.

Plus spécifiquement, la consommation foncière dans les parcs d'activités de compétence intercommunale s'est établie à 13 ha par an.

- **La zone industrialo portuaire**

La zone industrialo-portuaire qui constitue la zone d'activité la plus importante du territoire est gérée par Nantes-Saint-Nazaire Port, qui dispose de 130 ha de disponibilités au sein de son enveloppe foncière. À ce titre, il constitue un acteur central de l'aménagement du territoire et d'accueil des entreprises.

On peut distinguer deux secteurs distincts :

### Les terminaux portuaires de Montoir-de-Bretagne

Cette zone concentre les différents terminaux portuaires connectés à l'ensemble des infrastructures intermodales. Ces sites offrent d'importantes disponibilités foncières mais le foncier est très contraint du fait de la réglementation du PPRT dans la partie amont. La partie aval offre davantage de foncier non contraint.

### La ZIP de Saint-Nazaire

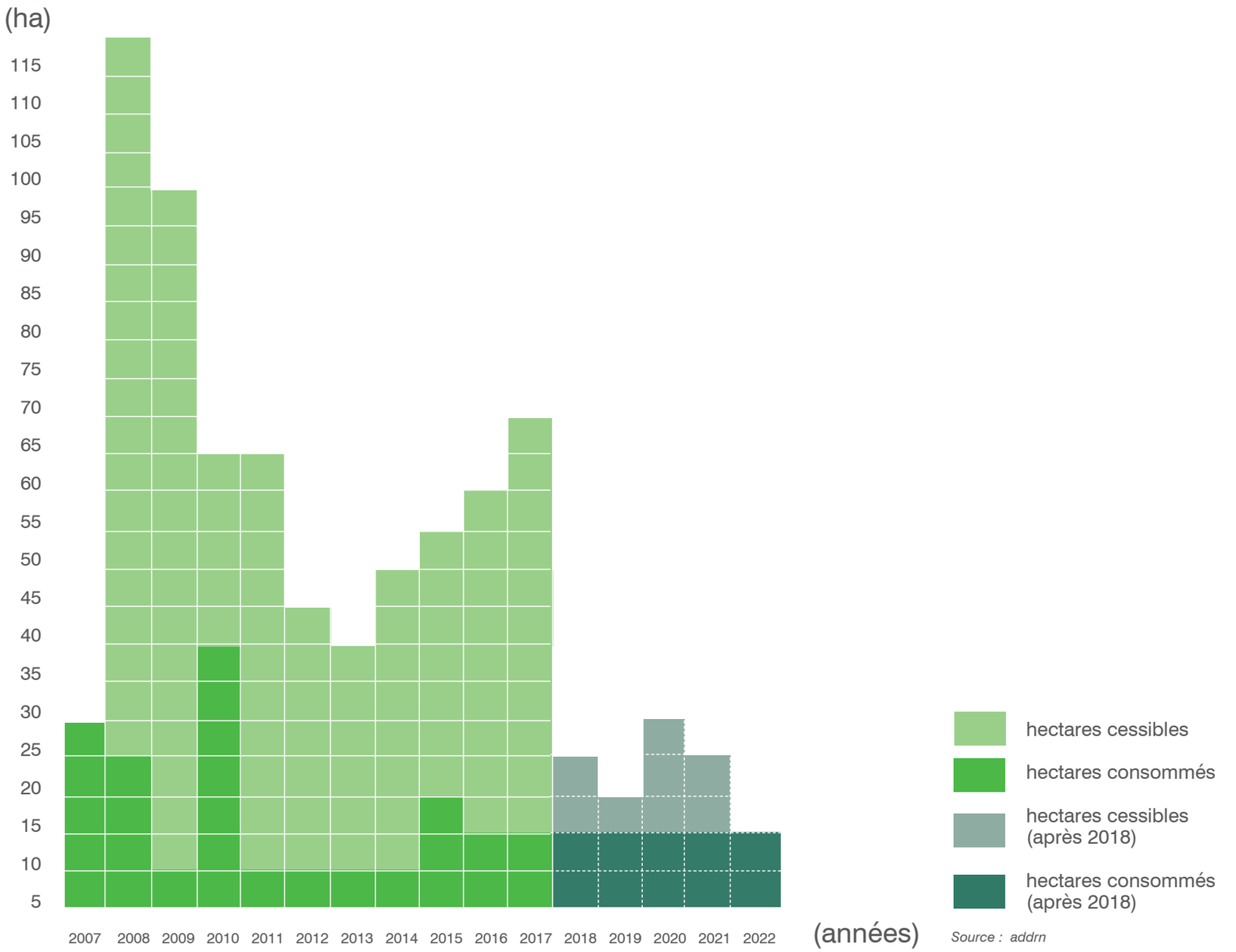
Elle accueille les entreprises liées à la construction navale, aéronautique, construction automobile, industrie mécanique ou logistique. Les possibilités foncières sont très limitées mais des leviers d'optimisation et de restructuration existent.
Compte tenu de la dynamique du secteur et des objectifs du SCoT le SCoT qui souhaite préserver les capacités d'accueil pour les activités industrielles, logistiques et portuaires et identifiés comme parcs majeurs d'intérêt métropolitain, les disponibilités foncières du port sont maintenues dans le secteur de la raffinerie à Donges. En revanche, les secteurs autour de la piste de l'aérodrome classés auparavant en zone UEe1 au PLU de Montoir-de-Bretagne sont reclassés en zone AB.

- **Les parcs d'activités de compétence intercommunale**

L'agglomération compte vingt zones en gestion propre. Sur l'ensemble de ces zones, l'agglomération dispose de disponibilités à horizon de 5 ans, en s'appuyant sur un scénario tendanciel qui poursuit le rythme de consommation de la période 2007-2016 soit 13 ha/an et en comptabilisant le foncier commercialisable dans les ZA de Cadréan, Altitude, Brais, PAPA, Océanis, Harois, Six-Croix 2 tranche 1), les fonciers maîtrisés mais encore non viabilisés ou en cours (Brais, Harrois) et les fonciers en cours de maîtrise (Providence).

L'enjeu identifié dans le diagnostic et affirmé dans le PADD est de constituer un stock foncier qui permette d'envisager la poursuite de la dynamique économique

## > 5 ANS DE DISPONIBILITÉS FONCIÈRES




*Source : addrn*

et donc l'accueil d'entreprises à horizon du PLUi, soit 10 ans.
En cohérence avec les orientations, le PADD fixe des orientations spécifiques pour chaque pôle visant à respecter les grands équilibres territoriaux, les besoins identifiés ci-dessus par filière, les disponibilités foncières restantes et les enjeux environnementaux, agricoles, de transports… les besoins ont été spécifiés et quantifiés pour chaque pôle afin de déterminer les extensions nécessaires.

## L'Est industriel

On retrouve au sein de ce pôle «Est industriel» les parcs de soutien industriel et logistique, composés des ZA Altitude, Herbins, Rochettes/Noës et Six-Croix (1 & 2). Ces zones permettent l'accueil d'entreprises en lien avec les donneurs d'ordres industriels mais ne nécessitent pas leur immédiate proximité.
Aujourd'hui l'offre foncière est très limitée. Les zones de Rochettes, Herbins, Noës et Six-Croix 1 sont complètes. Il reste 2,8 ha dans la zone de Cadréan, 7 ha dans la tranche 1 des Six-Croix 2 en cours de viabilisation, 1 ha à Altitude et 6 ha en cours de maîtrise foncière à Providence.

Au total, c'est donc 16,5 ha disponibles, au sein de l'enveloppe foncière de ces zones d'activités.
En s'appuyant sur le rythme de consommation foncière 2007-2016 sur le secteur qui s'établit à 7,5ha/an en moyenne, cela fait moins de 3 ans de disponibilité foncière. Au regard des demandes sur le secteur et du caractère contraint exprimé ci-dessus, il convient, en cohérence avec le PADD de reconstituer une offre foncière sur ce pôle pour accueillir des entreprises qui ont la nécessité d'être à proximité des grandes entreprises.

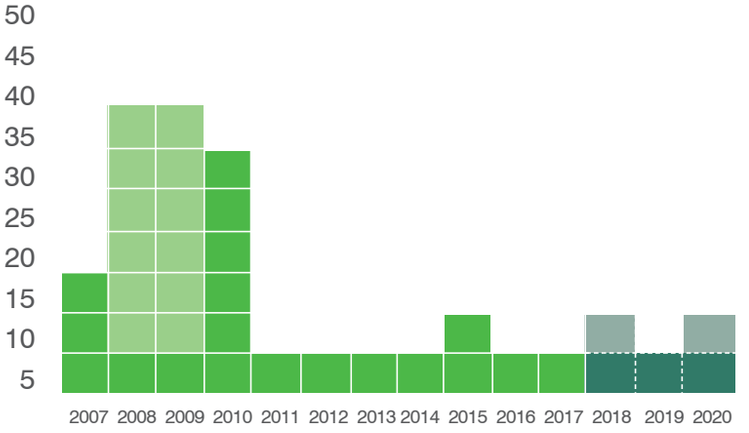
Le choix d'extension de la collectivité s'est porté sur la zone des Six-Croix. Elle bénéficie d'une très bonne accessibilité routière directe depuis la RN171. Elle est située dans l'hinterland du port et donc à poximité des grandes entreprises. Elle est éloignée des zones d'habitat limitant ainsi les nuisances potentielles pour la population. Elle constitue une porte d'entrée de l'agglomération et des sites portuaires de Montoir-de-Bretagne et Donges et permettra au territoire de soutenir le développement du port maritime et des activités de la filière industrialo-portuaire.

De plus, les autres zones d'activité du pôle ne présentent pas de possibilité d'extension foncière du fait de leur localisation. Elles sont ensserrées entre des tissus d'habitat (centre bourg de Trignac et de Montoir- de-Bretagne, quartier de Bellevue, secteur habité des Noës et des Rochettes), la piste de l'aéroport de Montoir-de-Bretagne, des réservoirs humides identifiés à la trame verte et bleue.

Aussi, afin de pouvoir répondre aux besoins de l'artisanat productif et logistique en lien avec les activités portuaires, navales et aéronautiques, la collectivité prévoit l'extension de la zone des Six-Croix dans une enveloppe de 25 ha. Cette extension et sa future commercialisation permettront de garantir des disponibilités foncières à horizon de 7 ans sur l'est industriel. Elle répond à l'objectif du SCoT qui identifie la zone de Six-Croix comme parcs d'activités ou doivent être maîtrisé et coordonné le développement d'activités structurants d'intérêt métropolitain pour en faire des lieux de rayonnement et d'inovation.

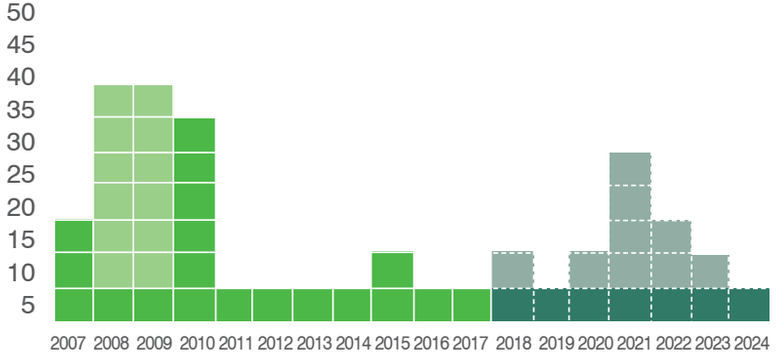
Dans un soucis de compréhension et d'explication, l'enveloppe de 25 ha exposée ci-dessus, nécessaire pour répondre aux demandes des entreprises concernent les surfaces cessibles aux entreprises et non la superficie totale de la zone. Ainsi, pour pouvoir mobiliser 25 ha de surfaces cessibles, l'extension de la zone des Six-Croix nécessite la mobilisation de 32 ha. La surface cessible concerne les superficies qui sont ou seront vendues à des activités économiques.

## > 3 ANS DE DISPONIBILITÉS FONCIÈRES




*Source : addrn*

## > 7 ANS DE DISPONIBILITÉS FONCIÈRES




*Source : addrn*

*Source : addrn - SAE*

## L'Ouest résidentiel

L'Ouest de Saint-Nazaire agglomération accueille des activités résidentielles où on y recense essentiellement des entreprises liées à l'artisanat commercial (Pornichet Atlantique), au commerce (Fontaine au Brun/Savine à Trignac, Océanis) et aux services (secteur Gare, Océanis, Pornichet Atlantique).

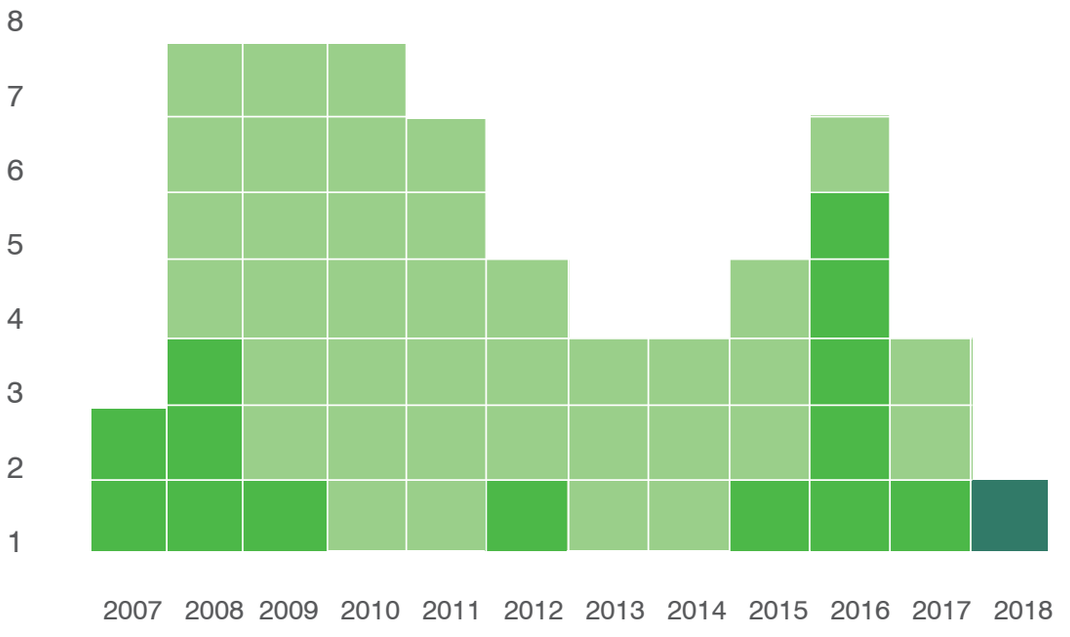
Aujourd'hui, seules les zones de Pornichet Atlantique et d'Océanis disposent encore de foncier mobilisable, à raison de 0,5 ha chacune. Les parcs de l'entrée Nord et Grand Savine sont complets.

Aussi, en s'appuyant sur le rythme moyen de consommation annuelle sur la période 2007-2016 qui est de 1,3 ha, il reste 1 an de disponibilité foncière dans l'ouest résidentiel nazairien.

Aussi, la collectivité a fait le choix de maintenir les zones d'activité dans leur emprise pour conforter les disponibilités foncières restantes. Toutefois, aucune extension n'est envisagée, mis à part la zone 1AUec en continuité de la zone Océanis de 1,5 ha le long de la route de la côte d'amour, afin d'achever la vitrine commerciale du secteur.

Enfin, l'enjeu pour les activités liées à l'économie résidentielle est d'anticiper la saturation des zones en permettant des implantations dans le diffus, en trouvant des articulations avec les autres zones d'activités, notamment Brais et en développant des offres immobilières novatrices. De plus, l'extension classée en zone 2AU dans le secteur d'Océanis, dont la vocation sera mixte permettra aussi d'absorber une partie de la demande du secteur

### > 1 AN DE DISPONIBILITÉS FONCIÈRES




*Source : addrn*

## > L'OUEST RÉSIDENTIEL

*Source : addrm - SAE*

## Les parcs de Brais-Pedras

Le secteur de Brais-Pédras a été créé dans les années 1970 et s'étend sur environ 200 ha. Le développement s'est opéré par phases successives.

Le parc d'activité de Brais tient une place particulière sur le territoire. Sa situation géographique lui confère un rôle de pivot entre l'est de l'intercommunalité orientée vers les activités productives et l'ouest tourné vers le résidentiel comme vu ci-dessus. Sa proximité avec Cap Atlantique lui permet aussi d'accueillir des entreprises de la presqu'île Guérandaise.

Les entreprises accueillies sont essentiellement liées à des activités productives, logistiques ou de commerce de gros. De plus, beaucoup de ces entreprises entretiennent des liens étroits avec les grandes entreprises de l'Est industriel.

Aussi, la zone d'activité de Brais fait figure de vitrine pour l'intercommunalité. Son offre apparaît particulièrement différenciante puisqu'elle est aujourd'hui la seule à proposer des terrains correspondant aux besoins des entreprises industrielles (superficie, accessibilité) n'ayant pas de nécessité à s'implanter à proximité des donneurs d'ordre et/ou des infrastructures portuaires. De plus, elle abrite du foncier intéressant en termes de quantité, de qualité et de prix.

En effet, l'offre foncière sur le parc de Brais est encore intéressante, puisque 10 ha sont encore disponibles immédiatement au sein de la zone. 38 ha seront également disponibles sous 1 an à 3 ans, du fait de disponibilités foncières au sein de la zone d'activité et de l'extension en cours de viabilisation

Une zone en extension de 39 ha est effectivement en cours de viabilisation, correspondant à la zone 1AUe au plan de zonage et fait l'objet d'une OAP visant à encadrer l'aménagement de la zone.
Au total, 45 ha sont disponibles à l'horizon de 3 ans. À ce titre, la zone constitue la principale réserve foncière de l'intercommunalité.

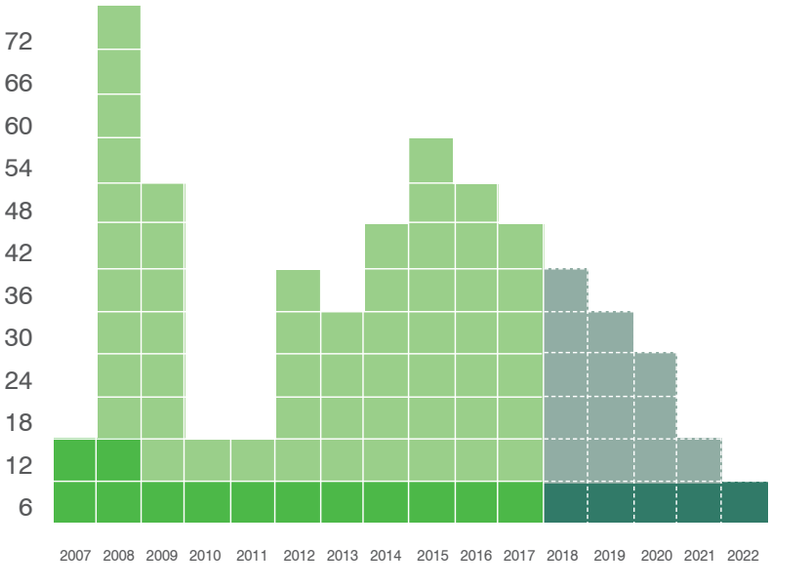
La zone de Brais devra donc répondre au défi de maintenir une offre foncière à destination d'entreprises industrielles, poumon économique du territoire et fondement de son attractivité. Le parc de Brais a également vocation à accueillir des activités jugées stratégiques pour le territoire (nautisme et biotechnologies par exemple) qui devront s'inscrire dans une cohérence d'ensemble, assurant lisibilité et attractivité à la zone. De plus, la saturation des zones de l'ouest du territoire (Pornichet Atlantique, Océanis, Entrée Nord et les parcs de Cap Atlantique) mais aussi celles de l'est (Cadréan, Altitude) et ce malgré l'extension projetée des Six-Croix qui ne permet qu'une disponibilité foncière à 7 ans, induisent un effet de desserrement et de report de la demande foncière des entreprises vers Brais. Il est dès lors un enjeu central de conforter les capacités en intra-urbanisation et l'extension en cours afin de travailler à un développement stratégique de la zone, permettant l'accueil du plus grand nombre d'entreprises tout en assurant cohérence et attractivité. Cependant, il est envisagé un rythme de consommation foncière moyenne annuelle de 9,3 ha, en s'appuyant sur :

- le rythme de consommation foncière observée de 2007 à 2016 soit 3,3 ha,
- le rythme de la croissance française,
- l'anticipation du report de demandes issues des autres zones d'activités du territoire saturées (hypothèse de 1/3 des demandes non satisfaites dans les autres zones sont reportées sur Brais).

En s'appuyant sur ce rythme de consommation foncière au regard des disponibilités foncière identifiées, soit 44 ha, les disponibilités foncières sont de 5 ans :

- le foncier situé en intra-urbanisation, soit 26,5 ha,
- le foncier en cours de viabilisation sur Brais Nord (classé en zone 1AUe au PLUi) de 17,5ha. À noter que la mobilisation de17,5 ha cessibles aux entreprises nécessitent de mobiliser une surface totale urbanisée de 39 ha.

### > 5 ANS DE DISPONIBILITÉS FONCIÈRES




*Source : addrn*

## > LES PARCS DE BRAIS-PÉDRAS

*Source : addrn - SAE*

Aussi, afin de répondre aux enjeux de la zone en matière d'offre foncière identifiée plus haut et répondre à la future demande des entreprises, la collectivité a envisagé et anticipé depuis plusieurs années la création d'une zone d'activité au sud de l'actuelle zone.
En effet, ce secteur est identifié dans le document d'urbanisme de la ville de Saint-Nazaire en 2009 et lors de la révision en 2017. De même en 2016, une ZAD a été instituée par la CARENE dont les objectifs sont de renforcer le devenir de ce secteur.

Cette extension permettra d'affirmer le développement du parc d'activités par :

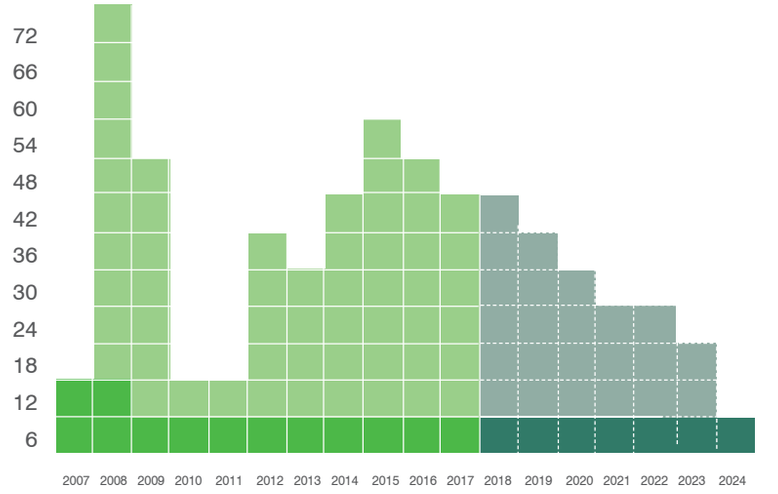
- la concentration d'une offre foncière qui renforcera l'attractivité de la zone par l'identification d'un lieu précis,
- l'optimisation des infrastructures existantes notamment les connexions routières, les bassins de gestion des eaux, les réseaux(…) permettant ainsi de limiter les coûts d'investissement de la collectivité,
- de rationnaliser l'offre foncière en concentrant les activités dans une seule zone et ainsi limiter la création de nouvelles zones,
- limiter l'impact sur l'environnement du fait d'une gestion globale sur l'ensemble du secteur.

En s'appuyant sur un rythme de consommation de 9,3 ha/an comme exprimé plus haut, l'extension de 25 ha permettra d'envisager une disponibilité foncière à horizon 7 ans.
À noter également que la collectivité a fait le choix de supprimer l'extension de la zone d'activité de Tetras sur Saint-André-des-Eaux, située au sud-ouest de la zone existante de Pédras d'une superficie de 20 ha, en cohérence avec les besoins identifiés sur l'agglomération et particulièrement sur le secteur Ouest, dans lequel, l'extension de Brais Sud apparaît plus opportune. En effet, elle offre tout d'abord une visibilité importante du fait de son positionnement géographique. Elle dispose également d'une meilleure accessibilité et connexion avec les grands axes routiers étant située en bordure de la RN 171. Elle sera connectée directement à la zone de Brais Nord qui offre un réseau d'entreprises très important et qui permettra donc des synergies. Elle bénéficie également de services aux entreprises et aux salariés dont pourront bénéficier les futures entreprises situées à Brais Sud. Enfin, elle fait déjà l'objet d'une ZAD depuis 2016 et d'une procédure d'acquisition foncière.

De plus, à la différence de la zone des Tetras dont les enjeux environnementaux ont été identifiés comme fort par l'état initial de l'environnement du fait de la présence de mares, de zones humides potentielles et d'arbres favorables aux chiroptères, la zone de Brais Sud est identifiée comme enjeu moyen, dû principalement à la présence d'un réseau de haies et d'arbres favorables aux chiroptères. L'inscription d'EBC et de haies à protéger permettra de préserver ce réseau et ces arbres. De plus, la zone, classée en 2AUe, devra faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation permettant de préserver les qualités environnementales et paysagères du site. L'ensemble des incidences et des mesures sera précisé lors des études de réalisation et dossiers réglementaires obligatoires. Elle répond à l'objectif du SCoT qui identifie la zone de Brais comme secteurs où les capacités d'accueil des activités industrielles, logistiques et portuaires doivent être préservés.

Dans un soucis de compréhension et d'explication, l'enveloppe de 25 ha exposée ci-dessus correspondant à Brais Sud, nécessaire pour répondre aux demandes des entreprises, concernent les surfaces cessibles aux entreprises et non la superficie totale de la zone. Ainsi, pour pouvoir mobiliser 25 ha de surfaces cessibles, l'extension de la zone de Brais Sud nécessite la mobilisation de 34,4 ha. La surface cessible concerne les superficies qui sont ou seront vendues à des activités économiques.

## > 7 ANS DE DISPONIBILITÉS FONCIÈRES




*Source : addrn*

## Les parcs de proximité

Ces parcs d'activité accueillent pour l'essentiel des activités artisanales, tournées vers des marchés locaux. Ils répondent à ce titre, à une économie de la proximité. On retrouve ainsi la zone de La Perrière à La Chapelle-des-Marais, la zone de Pré Malou à Saint-Malo-de-Guersac, la zone d'Aignac à Saint-Joachim, qui sont toutes complètes.

Le parc de la Harrois à Besné, répond d'une dynamique différente des autres parcs identifiés ci-dessus. Avec la présence de l'entreprise «Besné Solutions» (regroupant Besné Mécanique de précision et Besné ingénierie), sous-traitant important dans les secteurs aéronautiques et énergétiques notamment, la zone entretient des liens étroits avec les donneurs d'ordre de l'est de l'agglomération. Après être arrivée à saturation fin 2008, la zone a récemment fait l'objet d'une extension pour permettre à l'entreprise de se développer, d'une superficie de 3,7 ha.
La demande foncière des entreprises artisanales sur l'agglomération est forte. Or, ces entreprises sont fortement dépendantes des marchés de proximité d'où la nécessité de s'implanter au cœur de leur territoire d'intervention.

La collectivité souhaite donc conserver le maillage actuel de son territoire et les solutions d'accueil pour ce type d'entreprises. Ces zones d'activités de proximité constituent en outre un levier de développement pour les bourgs, ceux-ci étant situés dans leurs périphéries immédiates.

Aussi, la zone de la Harrois est maintenue au PLUi et classée en zone U, du fait de sa réalisation en cours, mais constitue un secteur d'extension malgré tout. Elle fait l'objet d'une ZAC depuis juin 2017 et est identifiée au SCoT comme zone à enjeu d'optimisation des conditions d'accueil et de développement de tous les types d'entreprises. Le schéma d'aménagement de la ZAC prévoit ainsi des mesures environnementales et paysagères dans le cadre de l'urbanisation pour assurer la préservation des qualités environnementales du site identifiées sur les franges. L'état initial du PLUi a identifié notamment des enjeux moyens du fait de la présence d'un réseau de haies et d'arbres favorables aux chiroptères et d'une mare sur les franges de la zone. Le schéma d'aménagement de la ZAC protège et renforce cette ceinture boisée et la mare.

La zone de La Perrière est également confortée par l'extension de la zone existante. Le site d'une superficie de 2,2 ha est classé en 2AUe. Il permettra de répondre à la demande des entreprises au Nord de l'Agglomération, qui ne dispose plus d'opportunités foncières dans ce secteur du territoire. L'urbanisation de ce site permettra de répondre à la demande des artisans locaux de proximité. Le site est classé en zone 2AUe dans la perspective d'une urbanisation à long terme. En effet, le site, bien que stratégique pour la collectivité du fait du peu de disponibilités foncières au Nord, est concerné par de forts enjeux environnementaux. Le site est intersecté par un réservoir boisé sur la partie Ouest du site, favorable à certaines espèces. De plus, sa situation en bord de marais nécessitera des aménagements limitant les impacts sur le milieu. Aussi, son ouverture à l'urbanisation aujourd'hui, dans le cadre d'une zone 1AUe n'apparaît pas opportun, la collectivité souhaitant mettre en œuvre les études nécessaires en amont pour définir les orientations d'aménagement de ce site, qui alimenteront l'OAP au moment de son ouverture à l'urbanisation.

## > LES PARCS DE PROXIMITÉ

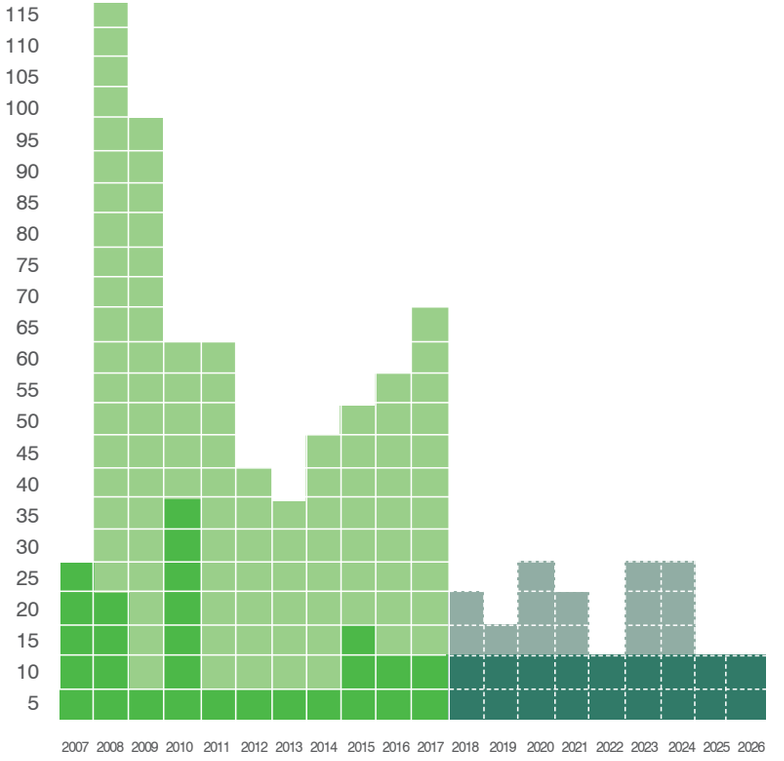
*Source : addrn - SAE*

## > CONCLUSION

Pour rappel, la collectivité dispose actuellement de disponibilités foncières à horizon de 5 ans en s'appuyant sur une tendance de consommation de l'ordre de 13 ha/an en moyenne au regard des surfaces encore disponibles dans les différentes ZA.
Les extensions de Brais Sud et des Six-Croix permettent de retrouver une certaine marge de manœuvre à l'échelle de chaque secteur.

À l'échelle de l'agglomération, ces deux secteurs d'extension ainsi que ceux de la Harrois à Bensé et de La Perrière à La Chapelle des Marais permettent d'envisager des disponibilités foncières à horizon 9 ans, soit des perspectives foncières en cohérence avec la durée d'application du PLUi de la CARENE.

## > 9 ANS DE DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

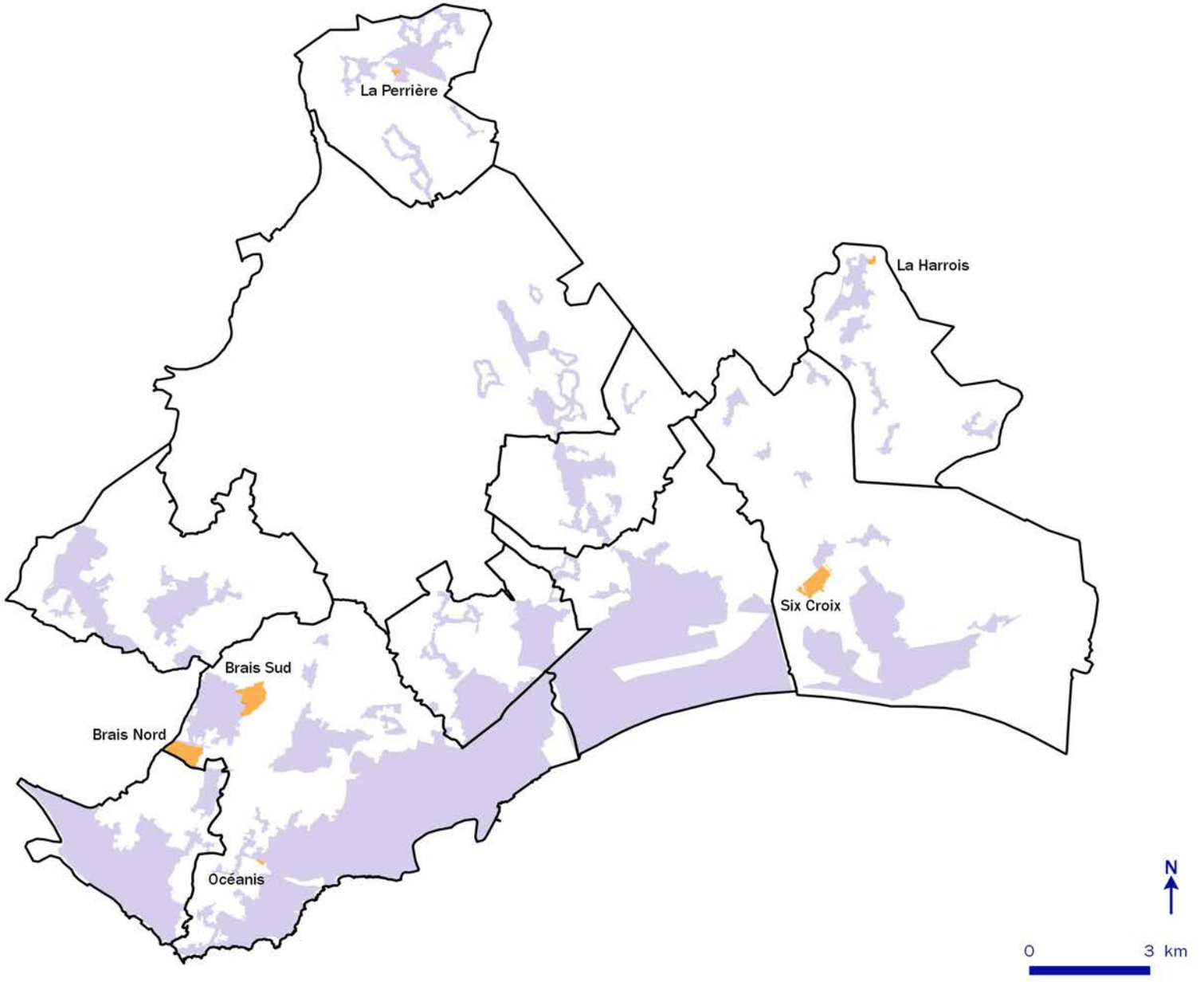



*Source : addrn*

## > TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ZONES D'ACTIVITÉS EN EXTENSION

| COMMUNE | NOM | SURFACE (ha) | EXTENSION | VOCATION | ZONAGE | OAP |
|---|---|---|---|---|---|---|
| DONGES | Six Croix 2 - TR2 | 32,3 | oui | activités | 1AUe | Oui |
| LA-CHAPPELLE-DES-MARAIS | La Perrière | 2,2 | oui | activités | 2AUe | Non |
| SAINT-NAZAIRE | Brais Nord | 39 | oui | activités | 1AUe | Oui |
| SAINT-NAZAIRE | Brais Sud | 38,4 | oui | activités | 2AUe | Non |
| BESNE | ZA de la Harrois | 5,3 | oui | activités | U | Non |

## > CARTES DES ZONES D'ACTIVITÉS EN EXTENSION



# 4. LA DÉFINITION DES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS

## Les besoins nouveaux

Afin de répondre aux objectifs d'accueil de population, et des besoins afférant, les collectivités (CARENE et communes) projettent la réalisation d'équipements publics nouveaux.

Parmi eux plusieurs sont situés en extension de l'urbanisation, à savoir :

- l'extension de la chambre funéraire de Trignac
- la réalisation d'un second cimetière à Saint-Malo-de-Guersac afin d'anticiper la saturation du cimetière actuel
- la réalisation d'un équipement public à Village d'Emur à Pornichet
- la réalisation d'un giratoire qui servira à la desserte du Parc d'Armor et de Butte d'Ermur à Pornichet
- la réalisation d'un équipement public sportif à Saint-Second dans la commune de Besné
- l'extension du camping du fort de l'Eve à Saint-Nazaire, répondant à l'objectif du PADD de renforcement de la capacité touristique du territoire et de valoriser les sites touristiques existants ou à venir de la façade littorale métropolitaine ayant un effet de levier sur la mise en valeur de la destination touristique et balnéaire
- l'extension du cimetière paysager à Saint-Nazaire.

De plus, certains projets d'extension d'équipement se situent au sein de la zone A et N et constituent des STECAL, la justification de ses secteurs est fait dans la partie du présent rapport intitulé « la justification des Stecal », il s'agit des secteurs suivant :

- la relocalisation des services techniques à Pornichet
- la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage à Saint-André-des-Eaux
- la mise aux normes de la déchetterie à Donges
- l'accueil d'activités commerciales accessoires ou en lien avec des activités de loisirs en plein air à la Chaussée Neuve à Saint-André-des-Eaux
- l'extension de la maison de la Nature du Bois Joubert, équipement pédagogique situé à Donges
- l'aménagement paysager d'une ancienne déchetterie à Saint-Joachim
- le projet de mise en valeur touristique du site de Rozé à Saint-Malo-de-Guersac.

## Les confortements des sites existants

Outre les projets identifiés, les secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics qui participent au fonctionnement et au développement de l'agglomération de Saint-Nazaire (les établissements scolaires et universitaires, les équipements sportifs, culturels, de santé ou encore les autres services publics tels que les centres techniques municipaux, les cimetières, les parcs,...) sont maintenus et confortés par le PLUi. Ces secteurs, propriété publics dans majorité des cas, se caractérisent par leur mono-fonctionnalité.

# 5. LA RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

L'enjeu pour l'agglomération de Saint-Nazaire est de concilier la préservation des espaces agricoles et naturels et le développement nécessaire de l'agglomération. Des choix d'aménagement raisonnés et économes ont donc été opérés. Cet objectif se traduit par des dispositions règlementaires favorisant la limitation de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles et privilégiant le développement au sein de l'enveloppe urbaine.

## 5.1 LE CADRE RÈGLEMENTAIRE DANS LEQUEL S'INSCRIVENT LES OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

L'objectif de réduction du rythme moyen annuel de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers passe par la maîtrise de l'étalement urbain et la préservation de ces espaces qui composent en partie la trame verte et bleue du territoire, tout en permettant le développement nécessaire de l'habitat, des activités économiques et des services.

Cet objectif doit respecter et concilier deux cadres juridiques : les principes posés par le ScoT Nantes Saint-Nazaire et ceux du code de l'urbanisme.

### 5.1.1 LES OBJECTIFS DU SCOT NANTES SAINT-NAZAIRE

Le SCoTde la métropole Nantes Saint-Nazaire, approuvé en décembre 2016, a fixé comme objectif de réduire fortement la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en extension de l'enveloppe urbaine. La mise en œuvre de cet objectif passe notamment par « *la réduction de 50% à l'horizon 2030 de la consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine à l'échelle du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire*» (période de référence 1999-2012) . Des objectifs différenciés pour chaque intercommunalité ont été définis afin de répondre à cet objectif global. Pour l'agglomération de Saint-Nazaire, l'objectif de réduction est donc porté à – 35 % de la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine, objectif repris dans le PADD du PLUi.

### 5.1.2 LES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE CODE DE L'URBANISME

Au-delà de l'encadrement du SCoT du pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire, le Plui de l'agglomération doit se conformer à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de justifier d'une modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par référence à la consommation réalisée durant les dix années précédant l'arrêt du projet de plan, en fonction des données disponibles.

En effet, l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « e*xpose 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 et au regard des dynamiques économiques et démographiques* ».

## 5.2 LE CHOIX DE L'OUTIL POUR CALCULER LA RÉDUCTION ET LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

### 5.2.1 LA BASE ODEF UTILISÉE POUR LE SCOT

Les chiffres de consommation d'espaces du SCoT sont issus de la base d'observation de l'Observatoire des espaces de l'AURAN (agence d'urbanisme de la Région de Nantes) : l'ODEF.

L'ODEF analyse l'évolution du bâti à partir du cadastre (quantification) et complète son analyse pour qualifier cette évolution en y superposant les zonages des PLU communaux opposables et les photos aériennes correspondant à la période observée.

Elle comptabilise donc les parcelles qui entre 1999 et 2012 sont passées d'un état « non bâti » à un état « bâti » et précise si ces parcelles se sont construites « en remplissage » ou en « extension de l'enveloppe urbaine ». En revanche, elle n'apporte pas d'élément sur le mode d'occupation initial des espaces qui ont été artificialisés (terre agricole, naturelle, forêt ou zone humide) et ne comptabilise pas les espaces artificialisés mais non bâtis comme les espaces de loisirs type golfs, espaces verts aménagés, parcs urbains, etc.

### 5.2.2 LA BD MOS PRIVILÉGIÉE POUR LE PLUI DE L'AGGLOMÉRATION DE SAINT-NAZAIRE

Si le SCoT fixe un objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels en extension de l'enveloppe urbaine, il n'impose pas un observatoire de référence pour l'analyser. Aussi, pour le calcul de la consommation passée détaillée, l'agglomération de Saint-Nazaire a privilégié la Base de Données Modes d'Occupation des Sols (BD MOS) mise à disposition par le Conseil Départemental de Loire Atlantique.

En effet, à l'échelle plus fine du PLUi de l'agglomération de Saint-Nazaire, il est pertinent d'utiliser cette autre méthode d'observation qui permet :

- D'une part de qualifier l'ensemble des espaces ayant été artificialisés ;
- Et d'autre part de comptabiliser les artificialisations qui ne sont pas dues à des surfaces bâties mais à des aménagements participant tout autant que le bâti à l'étalement urbain tels que les infrastructures de transport, les espaces verts urbains artificialisés, les zones de chantier…

Constituée à partir d'une photo-interprétation assistée par ordinateur et identifiant les parcelles artificialisées de plus de 2000 m² pour les zones agricoles et naturelles, la BDMOS est disponible pour les années 1999, 2004, 2009, 2012, 2014, 2016 et fait l'objet d'une mise à jour régulière.

Cette base de données offre ainsi :

- la possibilité d'analyser la structure du territoire (urbain, rural, activité…) bâties et non bâties ;
- une photographie à un instant arrêté et permet de comparer les évolutions entre deux dates d'analyse, de suivre les dynamiques de consommation et d'étalement urbain. La périodicité de la donnée permet en outre des mises à jour régulières ;
- la possibilité, à travers sa périodicité, de projeter son utilisation à des dates ultérieures pour des comparaisons ;
- un niveau de précision permettant de qualifier la nature de l'artificialisation.

La BD MOS ayant une précision de 2 000 m², elle ne peut que très rarement observer le renouvellement de la ville sur la ville, ou la densification (exemple : division d'une parcelle en second rideau). Pour autant, ces surfaces non observées par la BD MOS ne sont pas constitutives de consommation d'espaces agricoles et naturels, elles témoignent de la mutation au sein d'espaces déjà artificialisés.

L'appréciation du terme « surfaces naturelles, agricoles et forestières artificialisées » revêtant une dimension plus large dans le cadre du PLUi par rapport à la définition du SCoT, les surfaces observées sur une période similaire auraient certainement été supérieures dans la méthode utilisée pour le PLUi.

Par ailleurs, le PLUi prenant en compte tous les types d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et non seulement l'extension des surfaces bâties. Il porte une ambition supérieure à celle du SCoT.

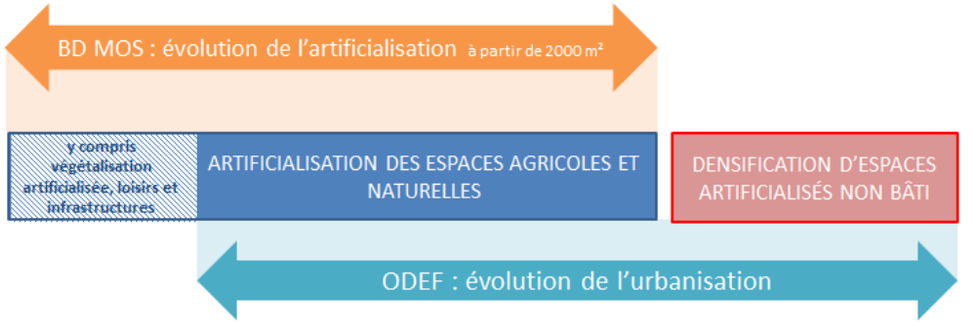
En effet, réduire de 35 % le rythme annuel de l'artificialisation, quelle que soit sa nature, de tous les espaces naturels, agricoles et forestiers est plus ambitieux que de réduire de 35 % l'augmentation des seules surfaces bâties, observées en extension ou en remplissage de l'enveloppe urbaine.

Utilisée localement au sein du Département de Loire-Atlantique (par Nantes Métropole pour l'élaboration de son Plum par exemple), la BDMOS est une base fiable dans sa méthode et ses résultats.

Les modes d'observation des espaces n'étant pas identiques, les chiffres des deux méthodes diffèrent donc quelque peu. Le SCoT comptabilise ainsi, dans son rapport de présentation, 67 ha/an consommés au total - au sein et hors enveloppe selon l'ODEF. Le PLUi, selon la BD MOS, considère que chaque année 60 hectares d'espaces agricoles et naturelles sont artificialisés chaque année.

Le schéma ci-après offre une mise en regard des deux méthodes de calcul : l'ODEF utilisé dans le cadre du SCoT Nantes-Saint-Nazaire et la BD MOS privilégiée par l'agglomération de Saint-Nazaire :

**Comparaison des méthodes : BD MOS (artificialisation) et ODEF (urbanisation)**
*schéma de principe simplifié*




*Ex : l'ODEF prend en compte la consommation d'espace liée à la construction d'un bâtiment sur un jardin. La BD MOS qui considère les jardins comme artificialisés ne la prend pas en compte.*
*La BD MOS prend en compte la consommation d'espace liée à l'aménagement d'un terrain de football sur une zone agricole ou naturelle, l'ODEF non.*

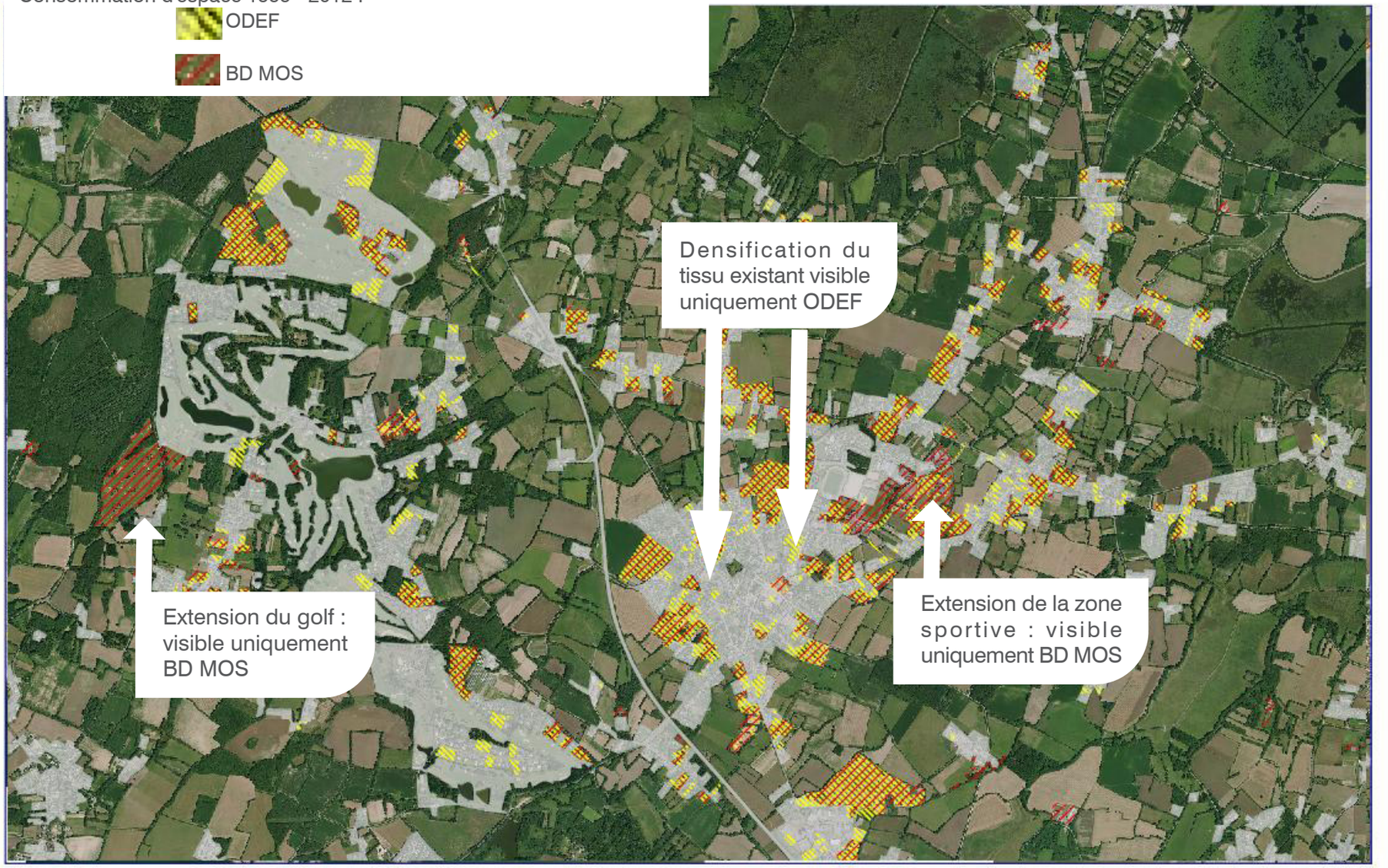
## > COMPARAISON BD MOS ET L'ODEF - NOUVEAUX ESPACES ARTIFICIALISÉS 1999-2012

tâche artificialisée 1999 : BD MOS

Consommation d'espace 1999 - 2012 :

ODEF

BD MOS



## 5.3 LA JUSTIFICATION DE L'ATTEINTE DE LA RÉDUCTION DE -35 % PAR RAPPORT À 1999 - 2012 AU REGARD DU SCOT

### 5.3.1 LA BASE DE CALCUL DES -35 % : CONSOMMATION EN EXTENSION 1999-2012

L'objectif de réduction pour l'agglomération de Saint-Nazaire est porté par le ScoT à – 35 % de la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine par rapport à la période de référence 1999-2012.

L'analyse des données de consommation foncière est menée selon la méthode BD MOS définie ci-dessus (*et détaillée au sein du tome diagnostic du rapport de présentation*).

Dans le respect de l'objectif de réduction de 35 % de la consommation foncière en extension par rapport à la période 1999 - 2012, les choix d'aménagement de Saint-Nazaire agglomération doivent permettre de tendre vers une consommation moyenne d'environ 34,5 ha/an en extension de l'enveloppe urbaine (soit une baisse moyenne de 18,5 ha / an par rapport à la consommation observée entre 1999 et 2012).

| Méthode BD MOS | 1999-2012 |
|---|---|
| Consommation totale d'espaces agricoles et naturels | 779 ha |
| | 60 ha / an |
| Dont consommation en extension | 690 ha |
| | 53 ha / an |
| Objectif de réduction de -35 % en extension | atteindre 34,5 ha / an |

### 5.3.2 LA PÉRIODE DE CALCUL

À ce jour, il n'existe pas de base de données ni de photo-aérienne plus récente que 2016. Aussi, une analyse fine et reproductible sur la période 2017– 2019 n'est techniquement pas fiable.

Le tracé de l'enveloppe urbaine ainsi obtenu en 2016 constitue le T0 pour la mesure de la consommation d'espaces agricoles et naturels générée par l'application du projet de PLUi. Ce T0 est la référence de l'année 2016. Le PLUi calcule donc la consommation 2017 - 2030, période d'application du PLUi affirmée au PADD.

### 5.3.3 L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF

Le projet de PLUi autorise l'artificialisation en extension de 437 hectares sur la période 2017 - 2030 soit 33,7 ha par an. Cela correspond à une **réduction de** -36,4% **de la consommation en extension**, en compatibilité avec les objectifs affichés dans le PADD et dans le SCoT (et même supérieurs).

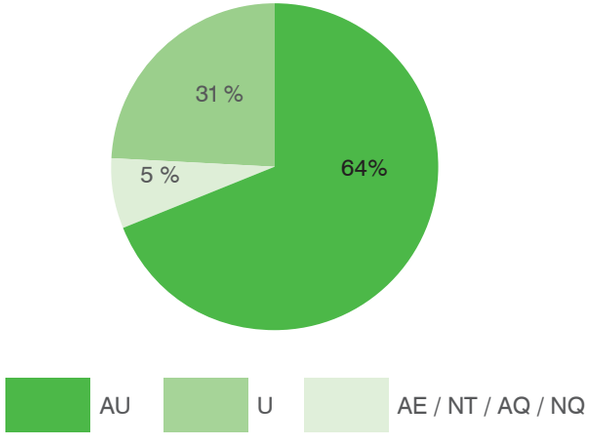
Près des 2/3 des espaces consommés se situent dans des zones à urbaniser. 44% de la consommation d'espace est prévu dans des zones d'urbanisation à long terme (2AU), nécessitant une évolution du PLUi pour pouvoir être ouvertes à l'urbanisation.

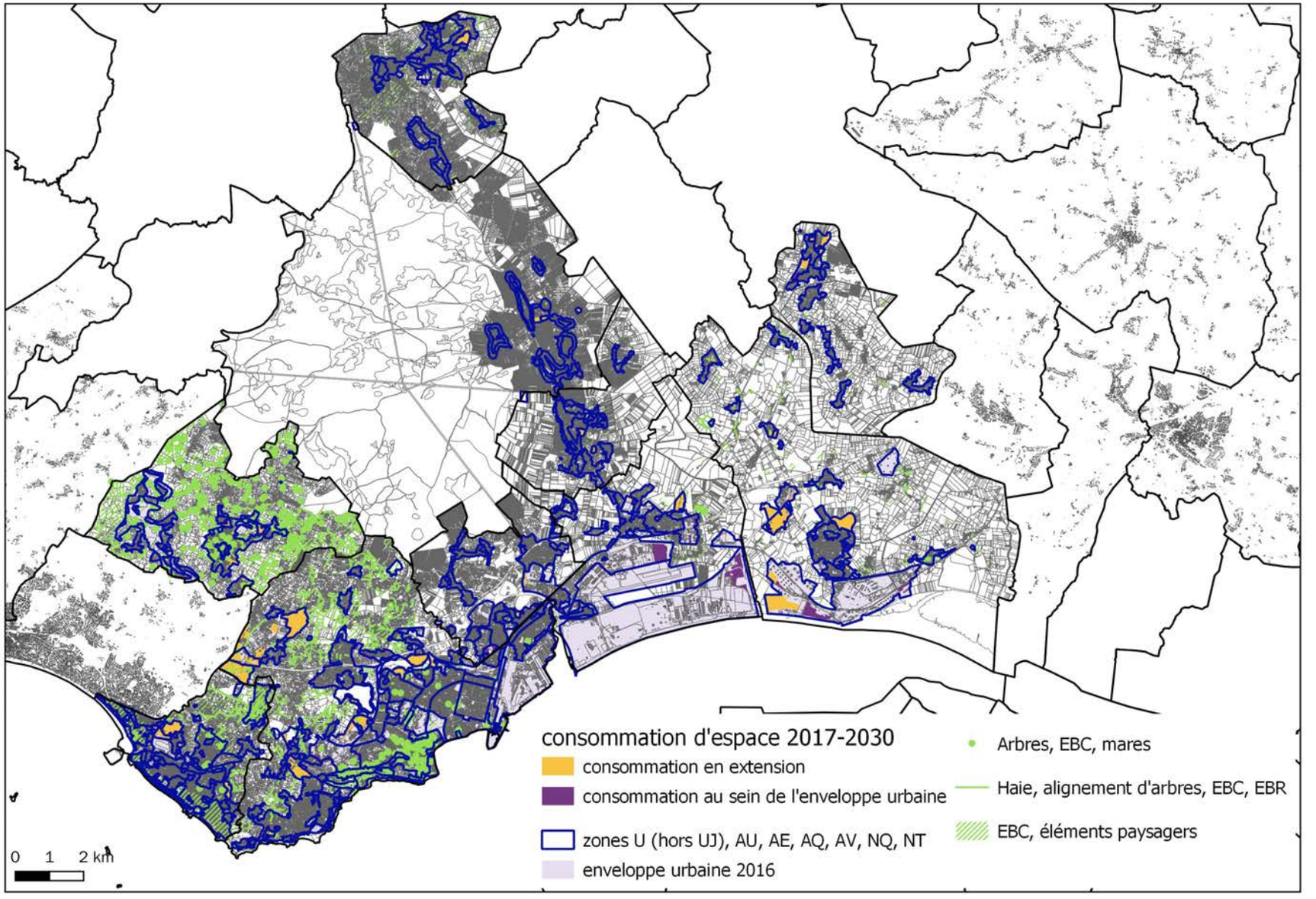
*Précisions méthodologiques*
Dans le calcul de la consommation d'espaces, les surfaces situées en extension de l'enveloppe urbaine et protégées par un classement en espace boisé classé ou élément de paysage à protéger ont été exclues du calcul de la consommation en extension. En effet, l'évolution de ces prescriptions nécessitant une révision du PLUi, ces surfaces ne pourront donc pas être artificialisées dans l'application du présent PLUi. De même, les zones UJ étant dédiées aux jardins familiaux ne sont pas non plus comptabilisés.

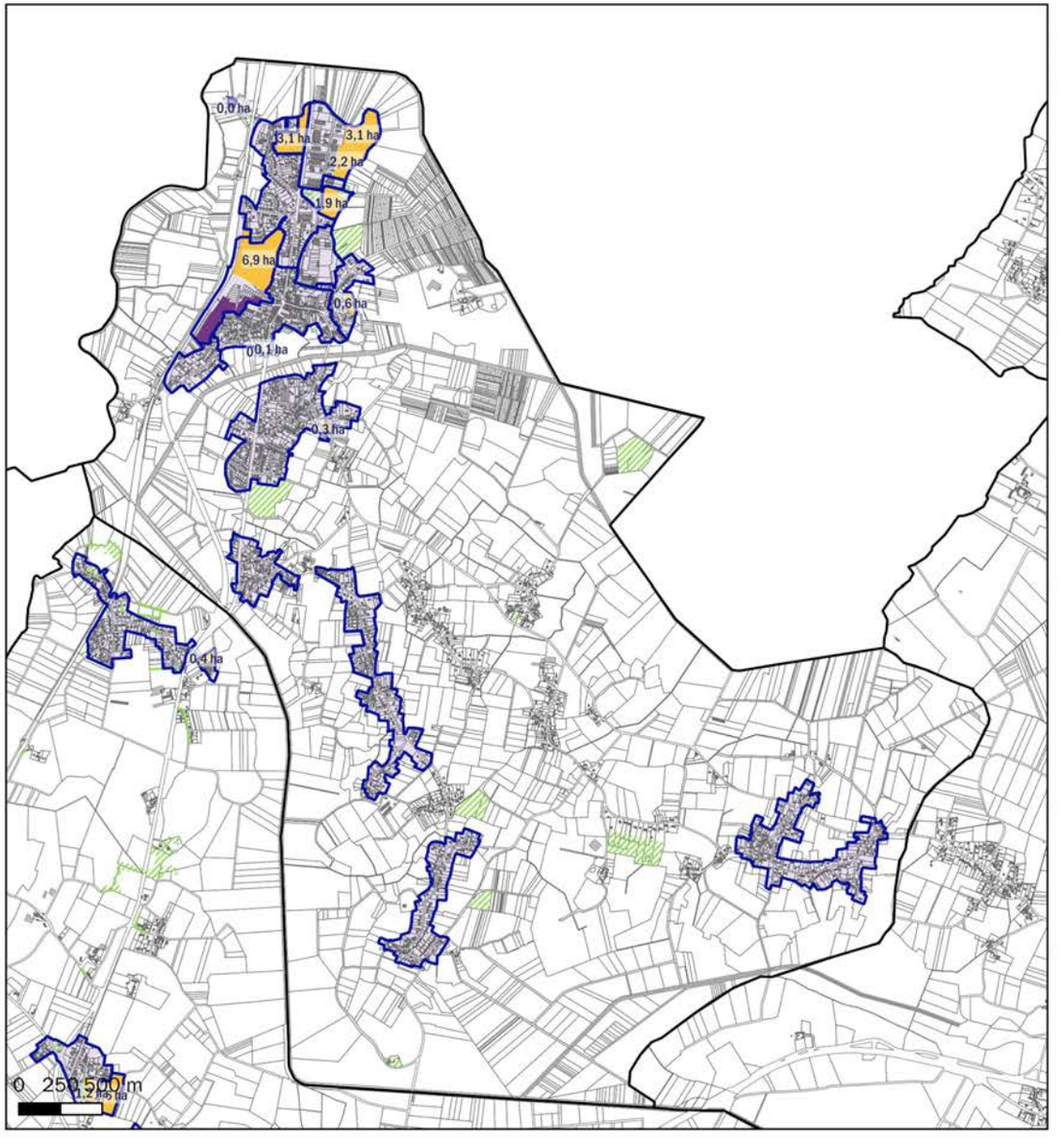
Le tableau ci-après précise la consommation d'espace en extension selon les vocations de zones entre 2017 et 2030 :

| Vocation principale | Type de zonage | Consommation en extension - détail (ha) | Consommation en extension - total (ha) |
|---|---|---|---|
| Economie | U | 96 | **205** |
| | AE / NT | 2 | |
| | AU | 108 | |
| Equipements | U | 19 | **43** |
| | AQ / NQ | 20 | |
| | AU | 4 | |
| Habitat | U | 23 | **171** |
| | AU | 148 | |
| Mixte | 2AU | 19 | **19** |
| **TOTAL** | | | **438** |

### > RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PAR ZONAGE



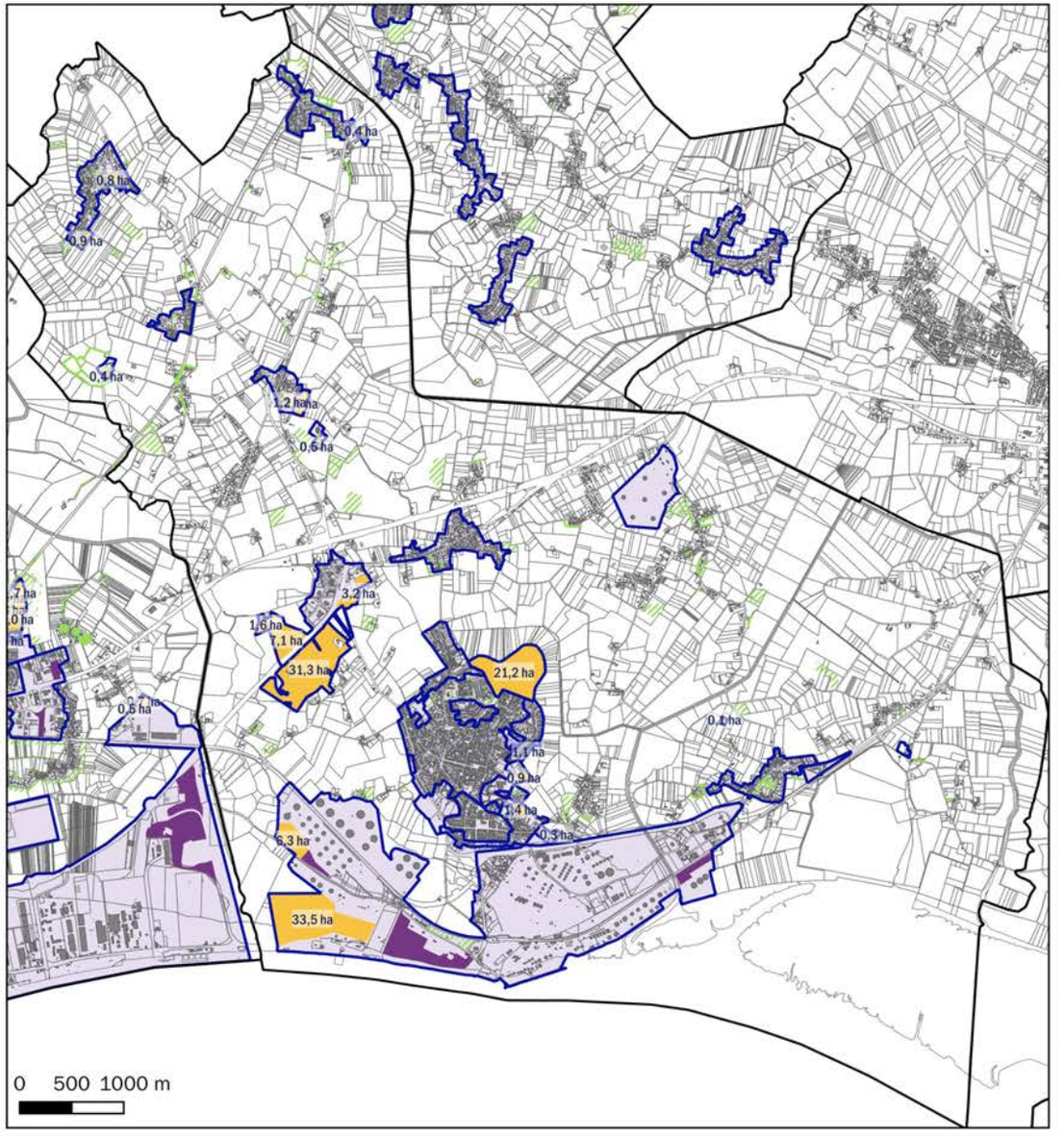

consommation d'espace 2017-2030
consommation en extension
consommation au sein de l'enveloppe urbaine
zones U (hors UJ), AU, AE, AQ, AV, NQ, NT
enveloppe urbaine 2016
Arbres, EBC, mares
Haie, alignement d'arbres, EBC, EBR
EBC, éléments paysagers
0 1 2 km




consommation d'espace 2017-2030

- consommation en extension
- consommation au sein de l'enveloppe urbaine
- zones U (hors UJ), AU, AE, AQ, AV, NQ, NT
- enveloppe urbaine 2016
- Arbres, EBC, mares
- Haie, alignement d'arbres, EBC, EBR
- EBC, éléments paysagers

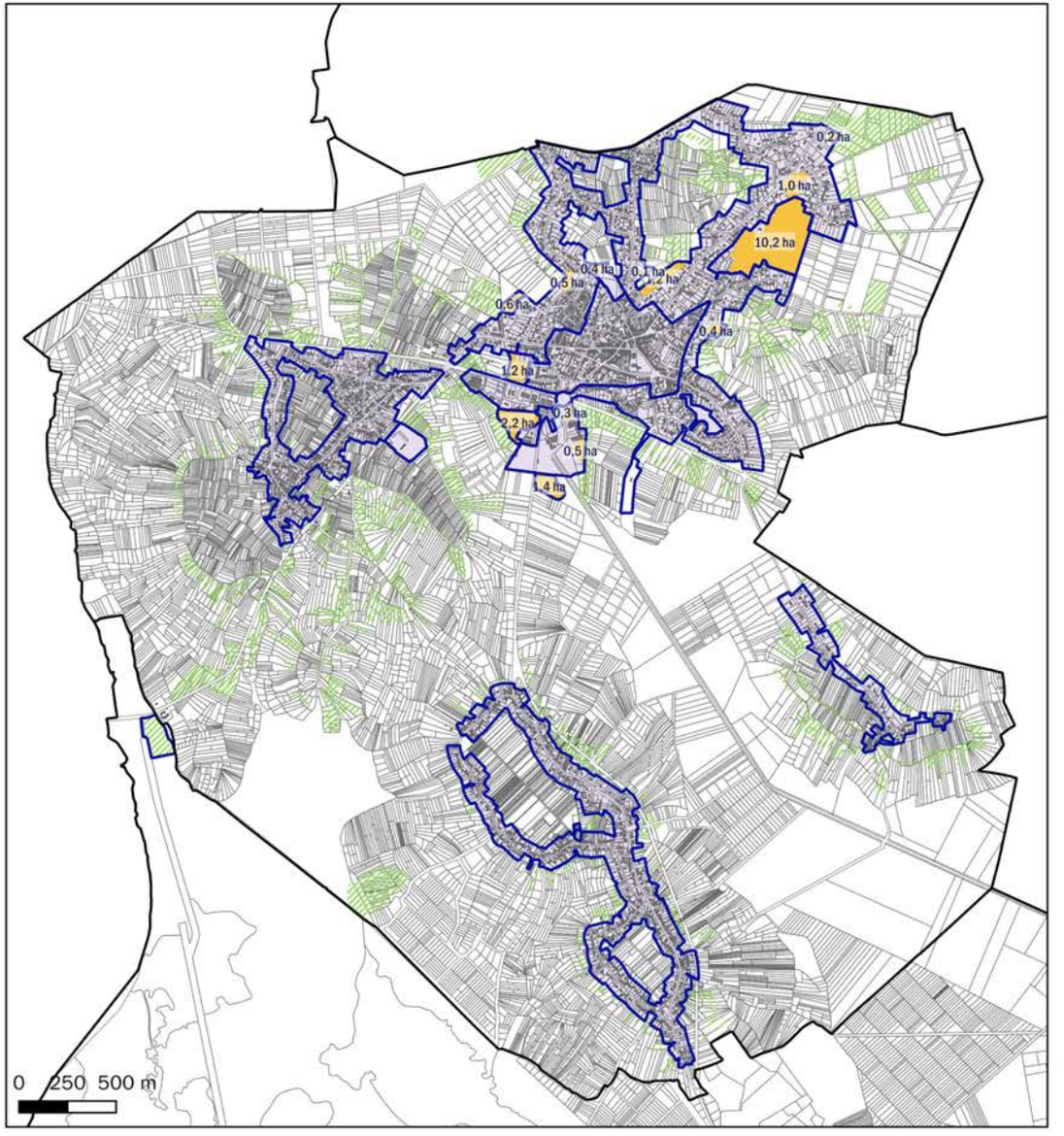
| Besné | Surface (ha) |
|---|---|
| **Conso en extension** | **18,2** |
| *dont Bourg* | *18* |
| **Conso intra** | **6,4** |
| **TOTAL** | **24,6** |




consommation d'espace 2017-2030

- consommation en extension
- consommation au sein de l'enveloppe urbaine
- zones U (hors UJ), AU, AE, AQ, AV, NQ, NT
- enveloppe urbaine 2016
- Arbres, EBC, mares
- Haie, alignement d'arbres, EBC, EBR
- EBC, éléments paysagers

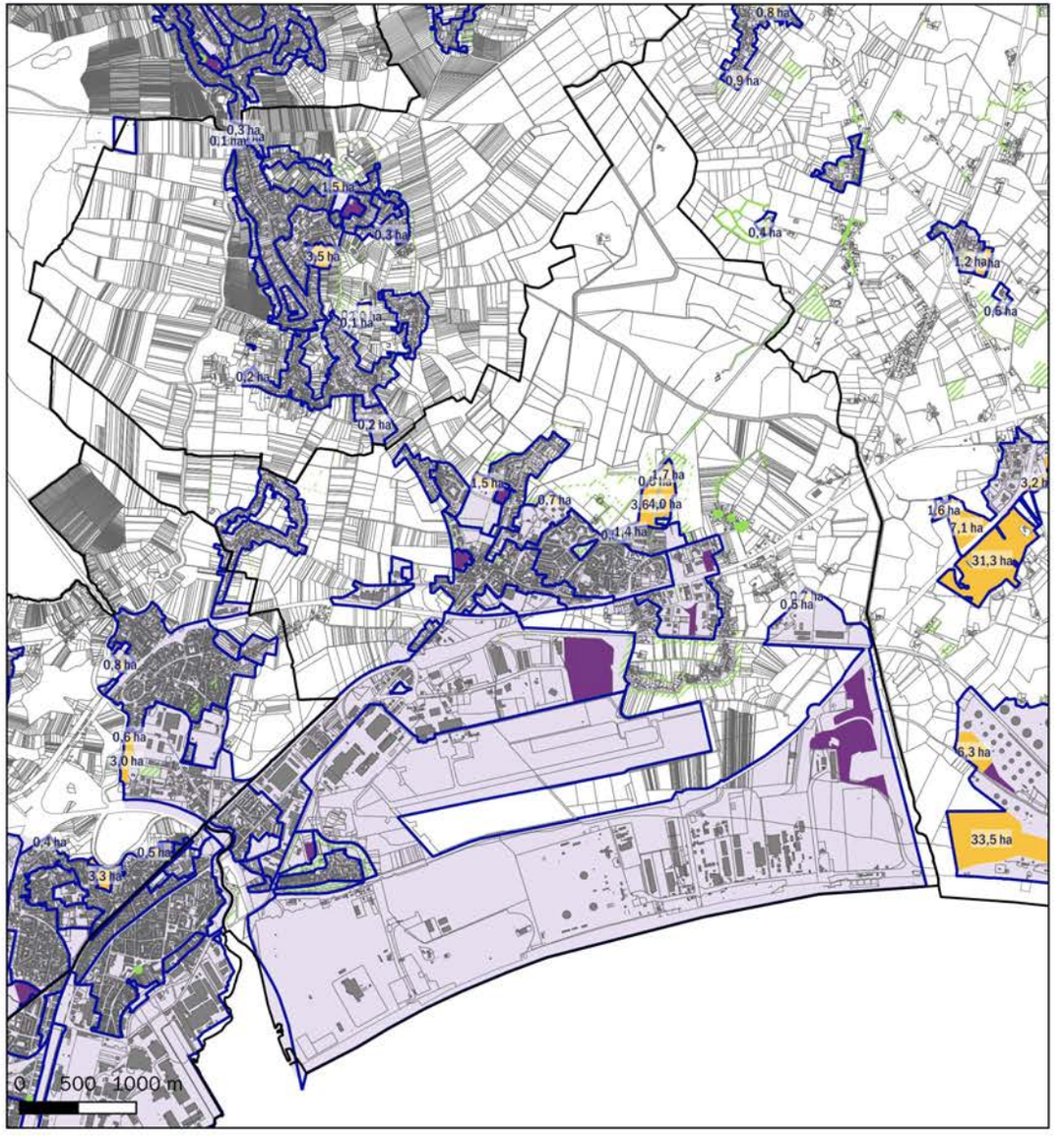
| Donges | Surface (ha) |
|---|---|
| **Conso en extension** | **114,6** |
| *dont Bourg* | *24,9* |
| *dont Revin* | *1,7* |
| *dont la Pommeraie* | *3,8* |
| *dont Six Croix* | *43,2* |
| *dont raffinerie* | *39,8* |
| **Conso intra** | **27** |
| **TOTAL** | **141,6** |




consommation d'espace 2017-2030

- consommation en extension
- consommation au sein de l'enveloppe urbaine
- zones U (hors UJ), AU, AE, AQ, AV, NQ, NT
- enveloppe urbaine 2016
- Arbres, EBC, mares
- Haie, alignement d'arbres, EBC, EBR
- EBC, éléments paysagers

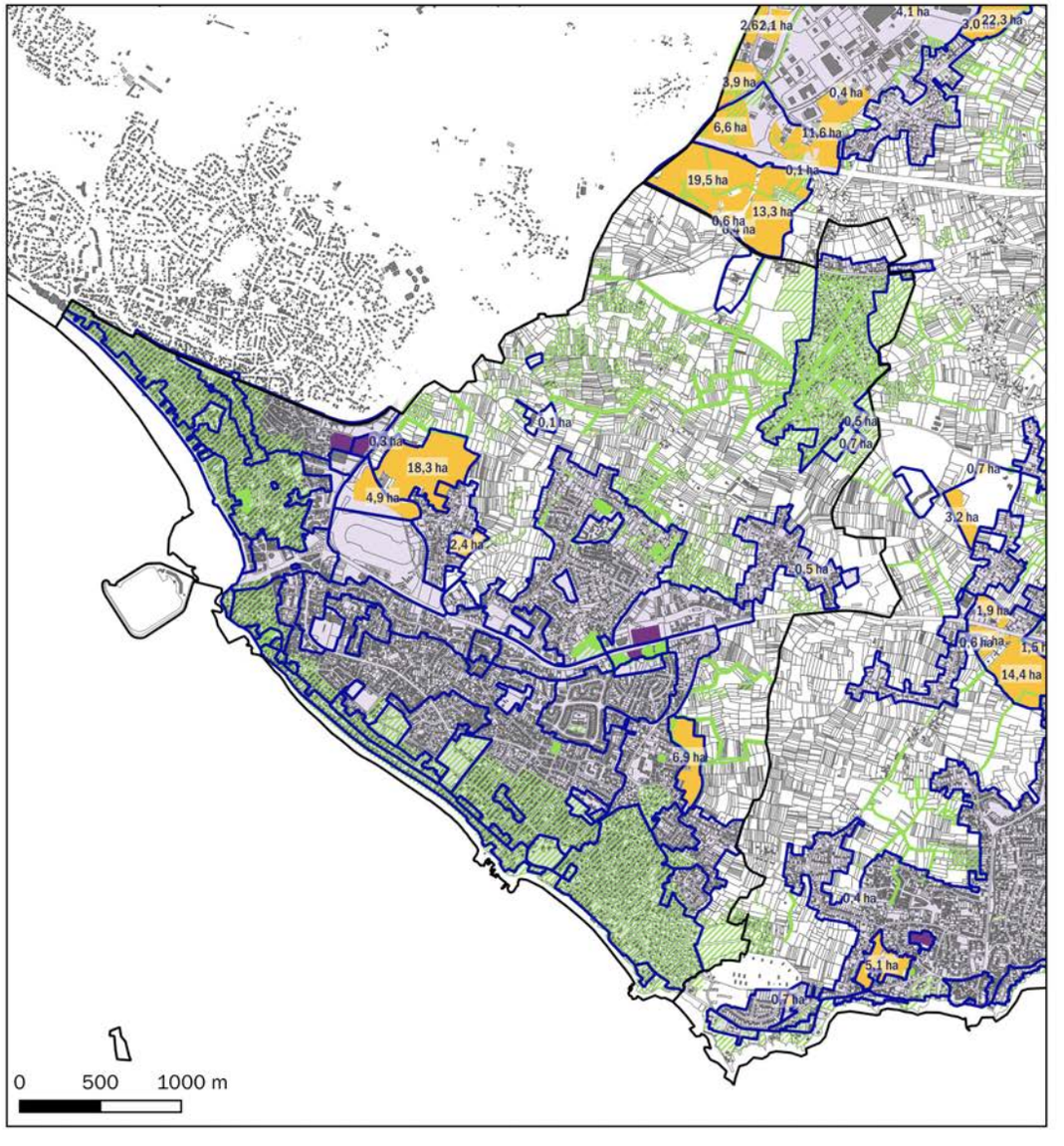
| La Chapelle-des-Marais | Surface (ha) |
|---|---|
| **Conso en extension** | **20,1** |
| *dont Bourg* | *20,1* |
| **Conso intra** | **4,5** |
| **TOTAL** | **24,6** |




consommation d'espace 2017-2030

- consommation en extension
- consommation au sein de l'enveloppe urbaine
- zones U (hors UJ), AU, AE, AQ, AV, NQ, NT
- enveloppe urbaine 2016
- Arbres, EBC, mares
- Haie, alignement d'arbres, EBC, EBR
- EBC, éléments paysagers

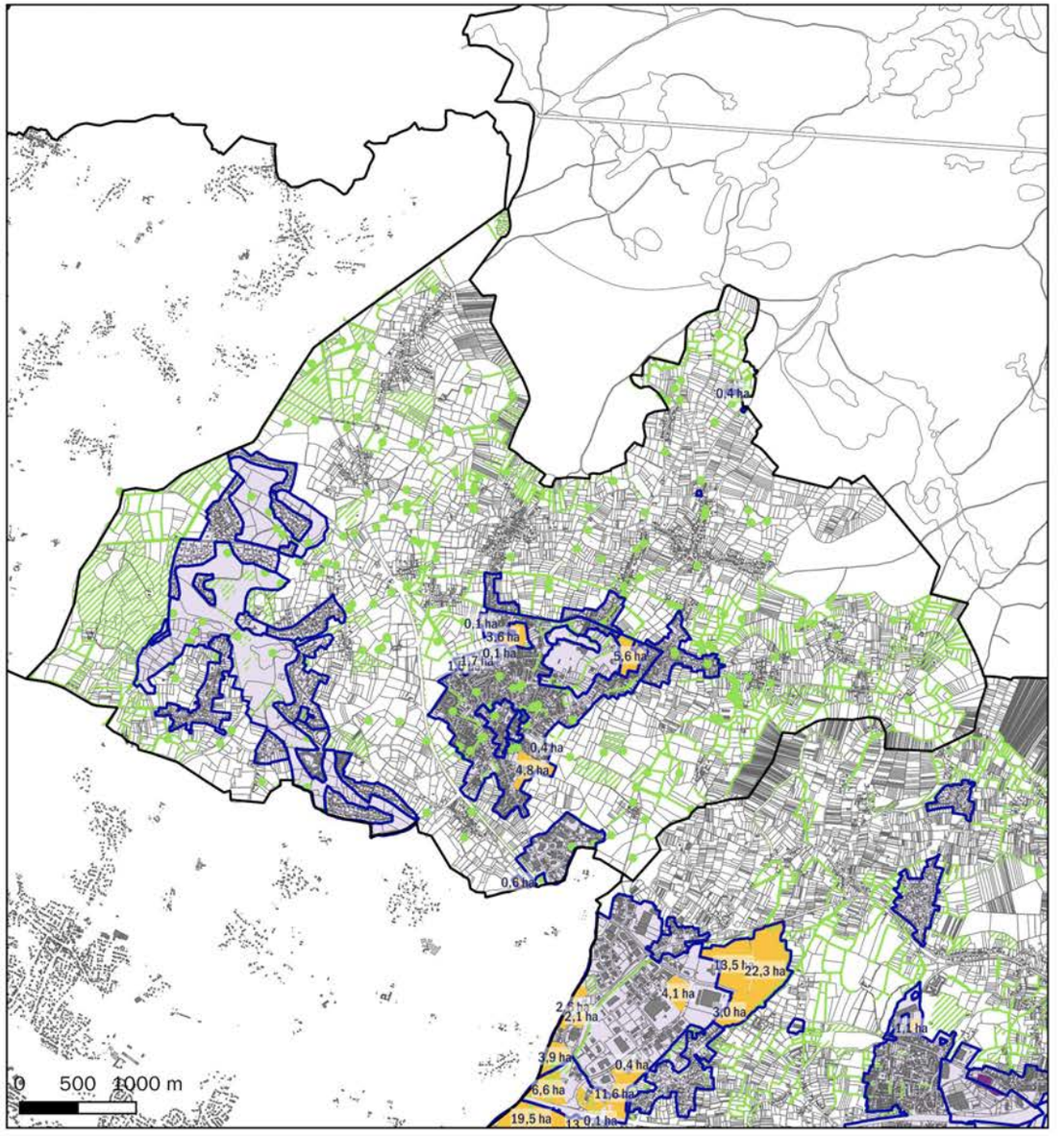
| Montoir-de-Bretagne | Surface (ha) |
|---|---|
| Conso en extension | 15,1 |
| *dont Bourg* | *13,9* |
| Conso intra | 52,1 |
| TOTAL | 67,2 |




consommation d'espace 2017-2030

- consommation en extension
- consommation au sein de l'enveloppe urbaine
- zones U (hors UJ), AU, AE, AQ, AV, NQ, NT
- enveloppe urbaine 2016
- Arbres, EBC, mares
- Haie, alignement d'arbres, EBC, EBR
- EBC, éléments paysagers

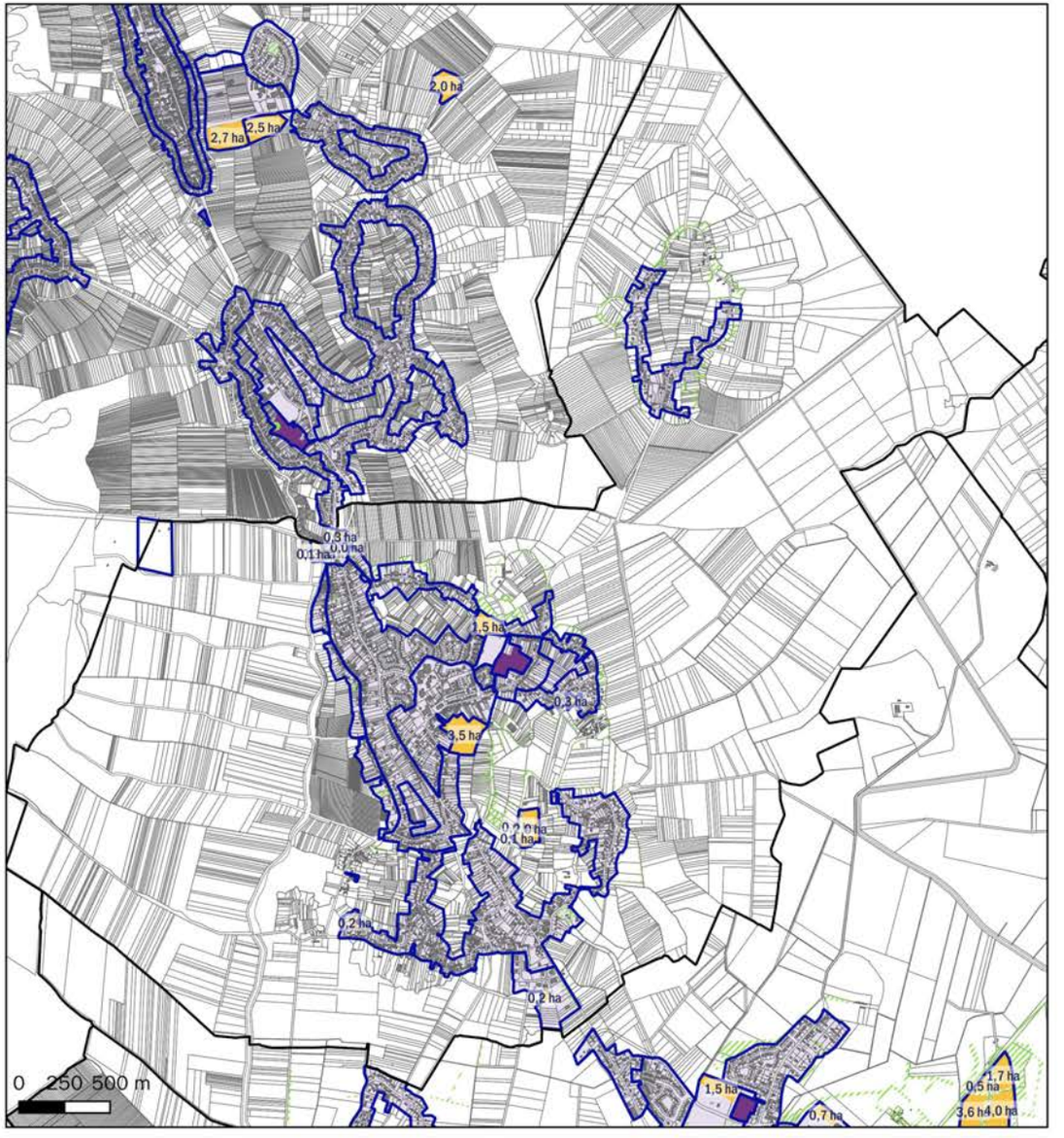
| Pornichet | Surface (ha) |
|---|---|
| **Conso en extension** | **34,5** |
| *dont Bourg* | *33,2* |
| *dont les Forges* | *1,2* |
| **Conso intra** | **9,5** |
| **TOTAL** | **44** |




consommation d'espace 2017-2030

- consommation en extension
- consommation au sein de l'enveloppe urbaine
- zones U (hors UJ), AU, AE, AQ, AV, NQ, NT
- enveloppe urbaine 2016
- Arbres, EBC, mares
- Haie, alignement d'arbres, EBC, EBR
- EBC, éléments paysagers

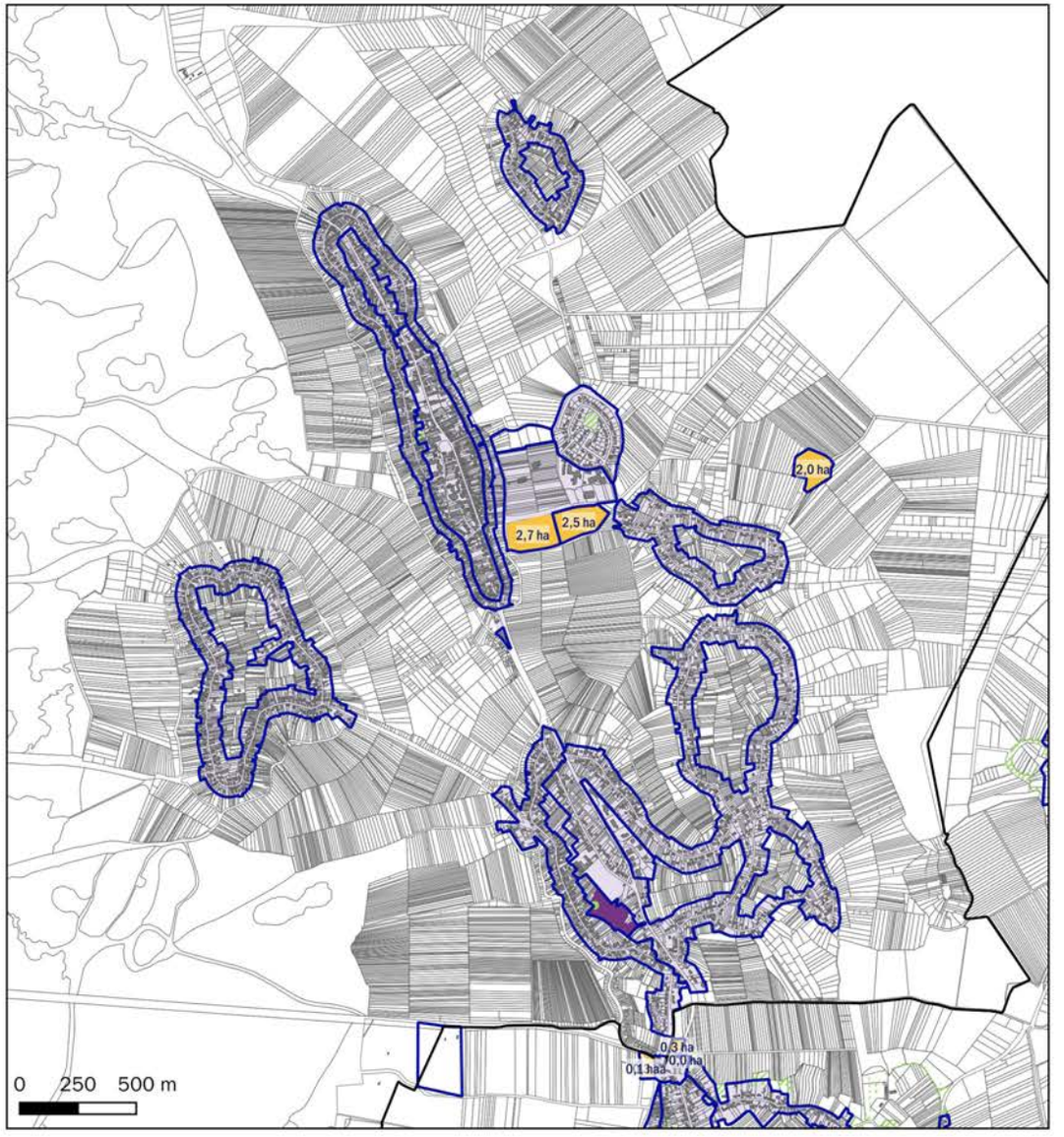
| St-André-des-Eaux | Surface (ha) |
|---|---|
| Conso en extension | 20,3 |
| *dont Bourg* | *19,4* |
| Conso intra | 5,4 |
| TOTAL | 25,7 |




consommation d'espace 2017-2030

- consommation en extension
- consommation au sein de l'enveloppe urbaine
- zones U (hors UJ), AU, AE, AQ, AV, NQ, NT
- enveloppe urbaine 2016
- Arbres, EBC, mares
- Haie, alignement d'arbres, EBC, EBR
- EBC, éléments paysagers

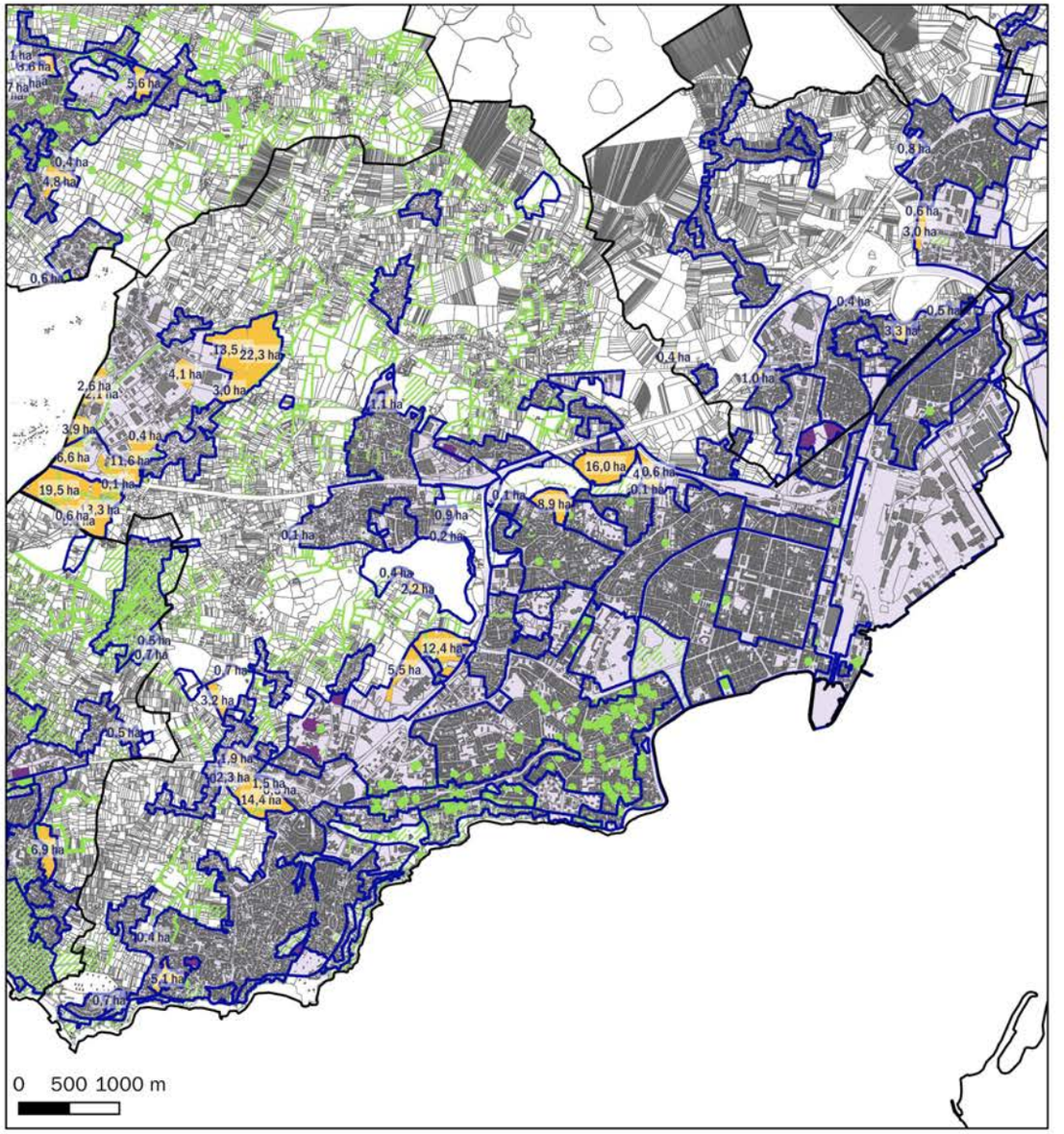
| St-Malo-de-Guersac | Surface (ha) |
|---|---|
| Conso en extension | 8,6 |
| *dont Bourg* | *5,2* |
| Conso intra | 4,5 |
| TOTAL | 13,1 |




consommation d'espace 2017-2030

- consommation en extension
- consommation au sein de l'enveloppe urbaine
- zones U (hors UJ), AU, AE, AQ, AV, NQ, NT
- enveloppe urbaine 2016
- Arbres, EBC, mares
- Haie, alignement d'arbres, EBC, EBR
- EBC, éléments paysagers

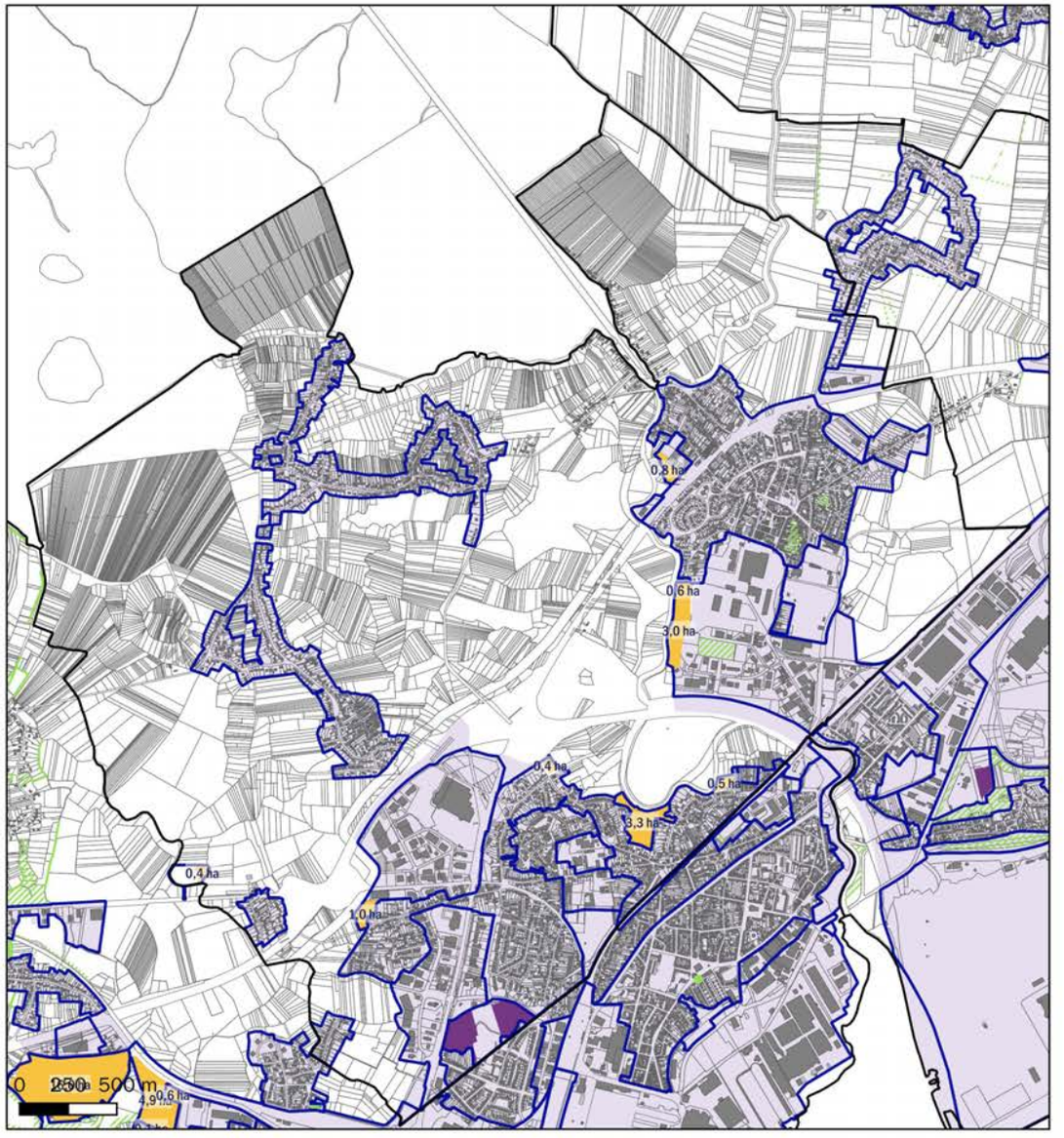
| Saint-Joachim | Surface (ha) |
|---|---|
| **Conso en extension** | **7,2** |
| *dont Bourg* | *5,2* |
| **Conso intra** | **4** |
| **TOTAL** | **11,2** |




consommation d'espace 2017-2030

- consommation en extension
- consommation au sein de l'enveloppe urbaine
- zones U (hors UJ), AU, AE, AQ, AV, NQ, NT
- enveloppe urbaine 2016
- Arbres, EBC, mares
- Haie, alignement d'arbres, EBC, EBR
- EBC, éléments paysagers

| Saint-Nazaire | Surface (ha) |
|---|---|
| **Conso en extension** | **189,1** |
| *dont centre-ville* | *48,5* |
| *dont l'Immaculée* | *2,3* |
| *dont Océanis* | *21,2* |
| *dont Brais* | *104* |
| **Conso intra** | **17.4** |
| **TOTAL** | **206,5** |




consommation d'espace 2017-2030

- consommation en extension
- consommation au sein de l'enveloppe urbaine
- zones U (hors UJ), AU, AE, AQ, AV, NQ, NT
- enveloppe urbaine 2016
- Arbres, EBC, mares
- Haie, alignement d'arbres, EBC, EBR
- EBC, éléments paysagers

| Trignac | Surface (ha) |
|---|---|
| **Conso en extension** | **10,1** |
| *dont Bourg* | *0,8* |
| *dont Certé* | *5,3* |
| *dont ZA Altitude* | *3,6* |
| **Conso intra** | **6,1** |
| **TOTAL** | **16,2** |

## 5.4 LA JUSTIFICATION DE L'ATTEINTE DE LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS AU REGARD DU CODE

Comme évoqué précédement, au-delà de l'encadrement du Scot du pôle métropolitain Nantes-Saint-Nazaire, le PLUi de l'agglomération doit se conformer à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de justifier d'une modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par référence à la consommation réalisée durant les dix années précédant l'arrêt du projet de plan, en fonction des données disponibles.

### 5.4.1 LE CHOIX DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ET LE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 2004-2016

L'analyse de la consommation foncière par l'agglomération de Saint-Nazaire porte sur 2004 - 2016 soit l'utilisation des données disponibles les plus récentes et sur un pas de temps le plus proche de 10 ans.

Une analyse fine et reproductible sur la période 2017– 2019 n'est techniquement pas fiable. Il n'existe pas de photoaérienne disponible sur cette période. Toutefois, pour prendre en considération la dynamique de consommation foncière sur cette dernière période précédant l'arrêt du PLUi, les grandes opérations réalisées entre 2017 et 2019 ont été analysées et cartographiées. Elles sont représentées à titre indicatifs sur les cartographies présentant l'enveloppe urbaine (*partie spécifique dans ce document*).

Ces opérations (non exhaustives) ont consommé 78 ha de foncier, soit 26 ha/an en moyenne, ce qui est moins que la moyenne observée entre 2004 et 2016 et témoigne d'ores et déjà d'une évolution positive dans la politique de consommation foncière de l'agglomération que viendra renforcer le PLUi dans son application.

Le tracé de l'enveloppe urbaine, dont le détail est précisé dans ce présent rapport, constitue le T0 pour la mesure de la consommation d'espaces agricoles et naturels générée par l'application du projet de PLUi. Ce T0 est la référence de l'année 2016. Le PLUi calcule donc la consommation 2017- 2030.

Pour rappel, l'analyse de la consommation 2004-2016 donne le résultat suivant :

| Méthode BD MOS | 2004-2016 |
|---|---|
| Consommation totale d'espaces agricoles et naturels | 652 ha |
| | **54 ha / an** |

### 5.4.2 LA JUSTIFICATION DE L'ATTEINTE DE LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE TOTALE

La consommation d'espaces agricoles et naturels en extension de l'enveloppe urbaine est de 438 ha. Afin d'avoir une vision exhaustive de la consommation totale d'espaces agricoles et naturelles rendue possible par le PLUi, il convient d'analyser la consommation de ces espaces au sein de l'enveloppe urbaine.

Le parti-pris méthodologique de dessin de l'enveloppe urbaine (détaillé ci-avant dans ce rapport) a conduit à inclure certains espaces agricoles et naturels au sein de l'enveloppe si leur surface inférieure à 5 hectares. Si le PLUi protège certains d'entre eux en zone A ou N, d'autres sont zonés en zones AU et/ou concernés par une OAP (ex : zone 1AU5 à Saint-Malo-de-Guersac, une partie de la zone 2AU d'Aignac). Leur future urbanisation conduirait à une consommation d'espaces agricoles et naturels de 33 hectares au sein de l'enveloppe.
*A noter : comme justifié dans la partie sur l'enveloppe urbaine du fait de son envergure XL de son intéret métropolitain, la ZIP a fait l'objet d'une analyse spécifique et a été entièrement intégrée dans l'enveloppe urbaine pour autant les espaces agricoles ou naturels pouvant être potentiellement artificialisés ont été comptés dans la consommation d'espaces.*

Par ailleurs, parmi les gisements fonciers repérés sur la période du PLUi, 2017 - 2030, au sein de l'enveloppe urbaine, certains sont aujourd'hui considérés par la BD MOS comme agricoles et/ ou naturels. Leur future urbanisation conduirait à une consommation d'espaces agricoles et naturels de 104 hectares. Cette consommation au sein de l'enveloppe urbaine inclut les coups partis (parcelles sur lesquelles des permis ont été acceptés avant l'approbation du PLUi).
Au total, la consommation d'espaces naturels et agricoles maximale autorisée par le PLUiau sein et en extension de l'enveloppe urbaine amèneraient à une consommation de 560 ha sur la période 2017 – 2030 soit 43 ha / an.

Au regard de la consommation d'espaces totale sur la période 2004 – 2016 (54,3 ha / an), le PLUi justifie bien sa modération.

| consommation d'espaces agricole et naturel 2017 - 2030 | | |
|---|---|---|
| Consommation d'espace au sein de l'enveloppe urbaine | Zones AU et/ ou concernées par une OAP | 33 ha |
| | Gisements | 104 ha |
| Consommation en extension de l'enveloppe urbaine | 438 ha | |
| Total consommation d'espaces agricole et naturel | **5**75 ha<br>44 ha/ an | |

De plus, un effort conséquent a été porté sur la diminution des surfaces constructibles dans les secteurs situés «à la campagne ». Ainsi ce sont plus de 215 hectares de zones UC / UH qui sont désormais classés en zones NA ou AA, avec pour conséquence l'impossibilité de combler les dents creuses dans ces secteurs. Sur ces 215 ha, les dents creuses considérées comme agricoles et naturelles par la BD MOS représentent environ 20 hectares.

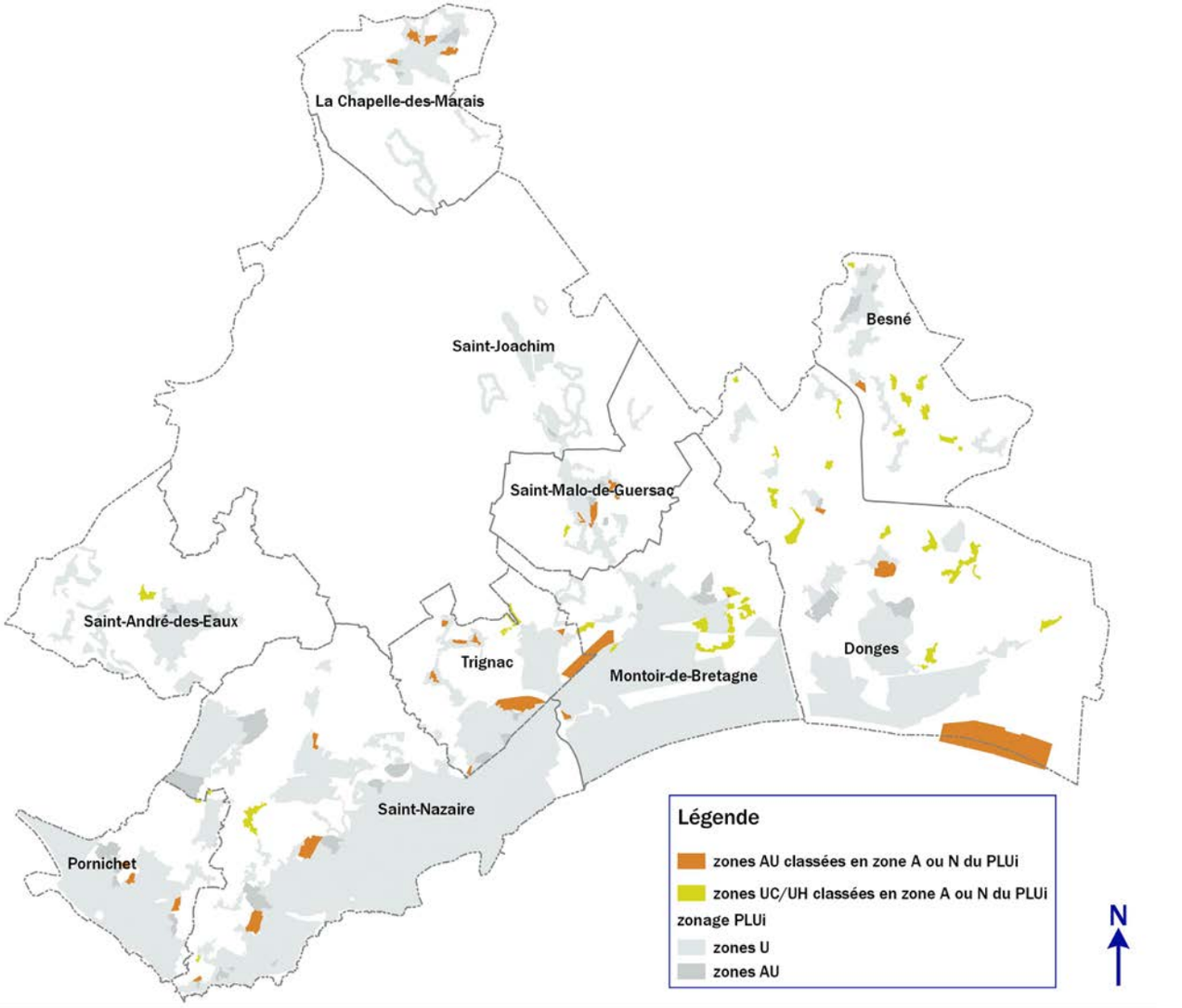
En outre, le PLUi a estimé au plus juste les besoins de développement de l'agglomération et a dimensionné en conséquence les zones d'urbanisations futures. Ainsi, de nombreuses zones AU figurant dans les PLU communaux de Saint-Nazaire agglomération ont été supprimées et classés en zones A ou N dans le PLUi. Ces zones correspondent à une diminution de près de 830 hectares de zones AU.

Enfin, les secteurs situés au Sud de l'aéroport à Montoir-de-Bretagne qui étaient classé en zone U dans le PLU de cette commune sont désormais classés en zone AB au PLUi, ce classement concerne plus de 160 hectares.

La carte ci-après présente les zones AU et d'urbanisation à la campagne qui ont ainsi été déclassées.

*Le détail de l'évolution des zonages entre les PLU des communes et le PLUi est expliqué dans l'évaluation environnementale (p.47).*

## Secteurs d'urbanisation à la campage et zones AU des PLUs classés en zone A ou N dans le PLUi



# 6. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit exposer des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces [zones urbanisées] ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
En effet, le PLUi de la CARENE réalise un effort substantiel de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, avec une réduction de 36% par rapport à la période précédant le PLUi. En parallèle, fort de son dynamisme économique et démographique, le PADD prévoit d'atteindre 140 000 habitants d'ici 2030, nécessitant la production de 1050 à 1100 logements par an.
Cet objectif de production s'observe à l'aune des objectifs de réduction de la consommation foncière portée par le SCoT et le PLUi, nécessitant de mobiliser les surfaces disponibles en intra-urbanisation, d'opérer un renouvellement de la ville sur elle-même (recontruction-démolition) ou de mobilisation de friches urbaines et industrielles.
Pour permettre cette intensification des espaces déjà urbanisés, tout en maintenant les qualités urbaines, architecturales et paysagères du territoire ainsi que ses qualités environnementales, le PLUi prend diverses dispositions à travers le règlement (écrit et graphique) et les OAP.

## Le règlement des zones

### • Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

Le règlement favorise la mixité des usages au sein de la majorité des zones urbaines d'habitat (UAa, UAb, UAc, UAd, UBa, UHa, UHb, UIa, UIb, ULa et ULb).
Les destinations et sous-destinations autorisées permettent notamment l'implantation de commerces de proximité, de service public… Seules les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, le commerce de gros, l'industrie et les activités secondaire ou tertiaire, excepté les bureaux dans certaines zones, sont interdites car non compatibles avec l'habitat.
Il s'agit d'améliorer la qualité de services aux habitants, de les rendre plus accessibles et plus proches, et ainsi engager une optimisation du foncier en rendant ces secteurs attractifs.
Les zones UA et UB font également l'objet de règles qui favorisent la densification des tissus constitués. Ainsi, les règles d'emprise au sol sont adaptées au tissu urbain existant et s'appuie sur l'analyse des formes urbaines afin de permettre une optimisation du foncier qui soit adapté au tissu environnant. À titre d'exemple, l'emprise au sol totale des constructions varie selon les sous-secteurs des zones, établit en fonction de la forme urbaine du tissu, permettant néanmoins une densification. En zone UA, l'emprise au sol n'est pas réglementée, mais reste limitée par l'imposition d'un % de pleine terre à maintenir combiné aux objectifs du coefficient de Biotope par surface.
Toujours pour permettre une densification douce et raisonnée qui soit acceptée et bien vécue par la population, le PLUi impose des règles de hauteurs moindres au-delà de la première bande de constructibilité, qui varie selon les tissus. Il s'agit de permettre une densification des cœurs d'îlots qui soit cohérente avec le contexte dans lequel s'insèrera la future construction.
L'objectif est également de favoriser le maintien de l'ensoleillement des constructions existantes, en cohérence avec les objectifs du PCAET de favoriser les apports solaires pour les constructions. De plus, en matière de hauteur, les règles sont exprimées à la fois en hauteur métrique et en nombre de niveaux, favorisant ainsi des projets architecturaux de qualité qui pourront exploiter diverses possibilités constructives.
Les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives sont relativement souples au sein des zones urbaines UA et UB afin de laisser ouvert les possibilités d'optimisation foncière. De plus, des dérogations sont permises par le PLUi pour les projets qui intéressent les secteurs soumis à OAP ou à opération d'ensemble ou encore les parties d'îlots afin de permettre à ces opérations de s'adapter au contexte urbain et assurer une intensification qualitative du bâti.
Enfin, pour garantir l'atteinte des objectifs en matière de limitation de l'imperméabilisation et de lutte contre le changement climatique, le PLUi instaure un coefficient de Biotope. Il s'agit ici d'apporter de la souplesse dans l'atteinte des objectifs cités précédemment. En effet, la seule utilisation de la règle imposant un pourcentage de pleine terre limite fortement la réponse aux enjeux environnementaux. Le coefficient de Biotope par surface, pour les mêmes objectifs environnementaux, offre plusieurs solutions aux porteurs de projet pour les atteindre, alors qu'un pourcentage élevé de pleine terre peut être très limitatif en secteur dense.
Ce coefficient de Biotope par surface permet également de promouvoir une densification respectueuse des enjeux environnementaux et répond aux aspirations des habitants en matière de qualité du cadre de vie (espaces végétalisées, prévention contre les îlots de chaleur urbain…).

### • Les zones économiques

Au sein des zones économiques, bien que la mobilisation du foncier en intra-urbanisation puisse apparaître plus difficile, le PLUi vise tout de même à la favoriser. Aussi, les règles en matière de stationnement sont plus souples qu'en zone urbaine mixte. Communément, les règle de stationnement au sein des PLU communaux imposaient un nombre de place en fonction de la surface de plancher de la construction. A titre d'exemple, au sein de la zone industrialo-portuaire le PLUi n'impose pas de places de stationnement minimum, mais conditionne le nombre aux besoins effectifs de l'activité en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, du nombre d'utilisateur, de sa localisation (proximité ou non avec des transports en commun). L'objectif est d'optimiser les surfaces de parkings qui occupent une part importante du foncier économique et qui contraignent l'implantation de nouvelles constructions.

## Les prescriptions graphiques

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. Le PLUi défini 3 périmètres avec 3 seuils différents, adaptés au contexte urbain dans lequel ils s'insèrent. Il s'agit dans des secteurs à enjeux non encadrés par une OAP d'assurer une intensification du tissu urbanisé. Cet outil permettra d'assurer la production d'un nombre minimal de constructions et de s'assurer de son intensification.
Le PLUi identifie également des axes de densification au règlement graphique. Pour les constructions situées le long de ces axes, le nombre de logement du dernier niveau ne sera pas pris en compte dans le calcul des places de stationnement imposées. Il s'agit de limiter l'impact du stationnement sur le foncier, au droit des principaux axes structurants de transports en commun. Cette règle permet notamment de préserver du foncier en réduisant la réalisation des places de stationnement et de favoriser l'utilisation des transports en commun.
De même, toujours dans cet objectif de préservation et d'optimisation du foncier, 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. Cette souplesse s'applique à l'ensemble des destinations et sous destinations autorisées dans la zone.

## Les OAP en intra-urbain

La recherche d'optimisation du foncier en intra-urbain s'appuie également par l'instauration d'OAP en intra-urbain. Au total, la majorité des OAP sont situés au sein de l'enveloppe urbaine. Elles permettront d'assurer l'organisation et le maillage avec l'existant des secteurs concernés, d'assurer l'insertion urbaine et paysagère de la future opération au sein de son tissu environnant et favoriseront ainsi une intensification qualitative du bâti. En effet, pour chaque OAP, un nombre minimum de logements à produire ou une densité minimale de logements/ha sont imposés. Elles préconisent également des typologies de construction (individuel, groupé, collectif) pour assurer une certaine qualité urbaine et architecturale et une bonne prise en compte des enjeux d'intensification.

Espaces agricoles et naturels

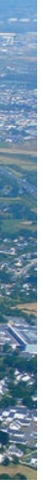
# B ) EXPLICATION DES DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

La partie écrite du règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est composée de deux chapitres : les dispositions générales et les règlements de zone.

Les dispositions générales du règlement écrit contiennent trois parties :

- un préambule : il précise le champ d'application territorial et la portée juridique du règlement (il précise notamment les décisions prises en termes de réglementation des clôtures, travaux de ravalement et des permis de démolir), et rappelle la structure du règlement écrit, ainsi que les différentes zones qui composent le PLUi ;
- les dispositions communes à toutes les zones : elles rappellent l'articulation du règlement du PLUi avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol, comme les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) d'ordre public ou encore les servitudes d'urbanisme, par exemple. Elles contiennent ensuite les dispositions réglementaires reportées sur le plan de zonage et complémentaires aux règles écrites. Enfin, elles comprennent les dispositions réglementaires écrites qui, s'appliquant à l'ensemble des zones, ne sont rappelées qu'une seule fois dans le document ;
- le lexique : il définit les termes et les notions particuliers contenus dans le règlement du PLUi.

Les règlements de zones constituent le deuxième chapitre composant le règlement écrit du PLUi. Ils définissent pour chaque zone du PLUi les règles d'urbanisme applicables à toutes nouvelles constructions.
Ci-après sont détaillées les justifications des dispositions communes à toutes les zones ainsi que les règlements de zone, article par article. En effet, ces deux parties complémentaires contiennent les règles applicables aux constructions.



# 1. ARTICULATION DU RÈGLEMENT AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est régi par les articles L.151-8 à L.151-42, et R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'urbanisme. Toutefois, la réalisation d'une construction nouvelle répond à plusieurs législations – telles que le droit de la construction et de l'habitation ou encore le droit civil –, et à plusieurs autres articles du Code de l'urbanisme, schémas et plans, qui doivent s'articuler entre eux.

Le règlement rappelle donc, dans un souci de pédagogie, les règlements, lois et autres plans qui s'imposent à tout projet de construction, au-delà du PLUi. Dans un premier temps, les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) d'ordre public, opposables même en présence du PLUi, sont citées. Elles ont trait à :

- la protection de la salubrité et de la sécurité publique,
- la protection des sites ou vestiges archéologiques,
- la réalisation d'aires de stationnement,
- la protection de l'environnement,
- la protection des sites et paysages naturels et urbains.

Le règlement rappelle ensuite les servitudes qui grèvent le droit des sols, tels que Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ou le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), et renvoie aux annexes danslesquelles elles sont contenues.

Il énumère et rappelle enfin les dispositions issues de la loi « Littoral », de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme relatif à l'interdiction de construire le long des grands axes routiers, ou encore le schéma routier départemental, qui précise les reculs par rapport à certaines routes départementales.

# 2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES REPORTÉES SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

## 2.1 - LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Conformément au Code de l'urbanisme et l'article L 113-1, le PLUi peut *« classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».*
L'article L 113-2 précise que ce classement *«interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».*

Le territoire de la CARENE ne comporte pas de grands boisements, du fait de la prédominance du bocage et de vastes milieux ouverts. Ainsi ils sont quasiment absents sur les communes de Trignac, Saint-Malo-de-Guersac, Montoir-de-Bretagne ou encore Saint-Joachim. A La Chapelle-des-Marais sont présentes des zones boisées composées de forêts humides et ouvertes. Elles font notamment la transition avec les marais de Brière mais engendrent au fil des ans une fermeture des marais. Afin de permettre une restauration des paysages ouverts sur les marais de Brière, ces espaces ne sont pas protégés en tant qu'EBC.
En revanche, Saint-André-des-Eaux, Pornichet et Saint-Nazaire disposent des zones boisées les plus importantes sur le territoire, dont une partie est issue de déprise agricole.

À l'échelle de la CARENE, les espaces boisés de plus de 5 ha représentent 570 ha. Cette sous-trame boisée identifiée dans l'état initial de l'environnement est constituée majoritairement de forêts humides et ouvertes, de ripisylves et de bosquets et abrite un nombre important d'espèces de faune et flore.
Ces forêts, bien que peu nombreuses, offrent de nombreux services écosystémiques et servent de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques.
Le PADD entend préserver le réseau écologique et fonctionnel de la trame verte et bleue, auquel participent ces ensembles boisés.

Plus précisément le PADD souhaite *«préserver la trame verte et bleue, armature naturelle de l'agglomérationx[…] ainsi que les éléments éco-paysagers favorables aux continuités écologiques : haies, bois, fossés, mares, zones humides, roselières, canaux, étiers,… Garantir la préservation et la conservation des espèces et des habitats ».*
Les espaces boisés constituent également un élément majeur de la mosaïque paysagère identifiée dans le diagnostic et participent notamment au paysage bocager du territoire.

À ce titre, le PADD souhaite inscrire le développement du territoire dans sa mosaïque paysagère mais aussi préserver l'héritage rural et notamment *«conserver les caractéristiques du paysage rural : […] maintien du végétal, des haies bocagères, du patrimoine boisé et des éléments arborés identitaires. »*

Afin de répondre à ces orientations du PADD, 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.

Ce classement s'appuie sur l'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, ainsi que sur le recensement des parcs et espaces boisés significatifs, réalisé au titre de la loi « Littoral » (article L.121-27 du Code) et contenu dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nantes - Saint-Nazaire, mais aussi des études spécifiques réalisées au niveau communal qui ont permis de compléter et qualifier plus précisément le réseau d'EBC sur le territoire de la CARENE.
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. À noter que les arbres isolés protégés en tant qu'EBC font l'objet d'une prescription supplémentaire. À savoir qu'aucune modification ne pourra être autorisée dans l'environnement proche de l'arbre dans un rayon égal à celui du houppier.

Les Espaces Boisés Classés sont identifiés sur le plan de zonage par des pictogrammes surfaciques, ponctuels et linéaires. Les pictogrammes linéaires concernent en partie des haies et ripisylves.

Ils concernent des éléments boisés existants ou à créer et sont répartis sur 7 communes et représentent près de 540 ha. Seules les communes de Trignac, La Chapelle-des-Marais et Saint-Joachim ne comportent pas d'EBC en particulier, du fait de l'absence d'espace boisé significatif sur Trignac et de la prédominance du marais de Brière à St Joachim et L a Chapelle des marais.

## 2.2 - LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET ENVIRONNEMENTAUX À PROTÉGER

Conformément au Code de l'urbanisme et à l'article L 151-19, le PLUi « peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.»

L'article L 151-23 permet également au PLUi « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation » et « localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Pour rappel le PADD souhaite préserver le réseau écologique et fonctionnel de la trame verte et bleue, inscrire le développement du territoire dans sa mosaïque paysagère mais aussi préserver l'héritage rural et notamment « conserver les caractéristiques du paysage rural : […] maintien du végétal, des haies bocagères, du patrimoine boisé et des éléments arborés identitaires »

Les EBC apportent une réponse partielle à ces enjeux, aussi le PLUi complète cette protection avec plusieurs autres dispositifs et outils.

En annexe du règlement est présent un protocole arbre qui vise à cadrer la démarche à mettre en place pour assurer la protection des arbres sur les parcelles privées. Il définit plusieurs actions à entreprendre pour répondre aux enjeux de protection de la biodiversité et de préservation du couvert végétal existant.

Dans les communes littorales de Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire, pour toute opération de plus de deux logements, un diagnostic des arbres existants sur les parcelles doit être fourni. Ce diagnostic doit répondre aux exigences du protocole de conservation du patrimoine arboré contenu en annexe du présent règlement (annexe n°8). Pour les autres communes, ce protocole a une valeur de recommandation.

### 2.2.1 - LES PARCS ET ENSEMBLES PAYSAGERS

Leur identification s'appuie sur les protections existantes au sein des PLU qui sont reconduites, complétées par l'étude sur le patrimoine bâti de la CARENE réalisée par le CAUE qui a permis d'identifier aussi les parcelles patrimoniales sur chaque commune. Étude qui a fait l'objet d'un travail itératif avec chaque commune de la CARENE.
Ces espaces peuvent être situés en milieu urbain, naturel ou agricole et constituent :

- des 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…),
- des jardins/espaces publics qui jouent un rôle paysager et social reconnu sur le territoire, qui peuvent être aménagés et offrir un espace de loisir, de détente…

Il s'agit de protéger ces espaces au regard de leur intérêt paysager, de participation à la trame verte et bleue en limitant les aménagements, constructions et installations contribuant à la mise en valeur du site par le respect de la composition paysagère existante. Ils sont représentés par un pictogramme surfacique :

### 2.2.2 - LES ENSEMBLES PAYSAGERS DE PORNICHET

Des périmètres identifiant des ensembles paysagers sont inscrits dans au sein du PLUi au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Ils ont pour objectifs de protéger des ensembles boisés structurants mais qui sont complexes à identifier (ensembles de haies privatives résidentielles, arbres isolées en jardin ou parcs privés qui en associant les parcelles les unes aux autres composent une masse boisée importante). Il s'agit ici de préserver la trame boisée du territoire, en complément des EBC, des haies, alignements d'arbres et espaces boisés répertoriés.

Ce périmètre est appliqué sur les sites de Mazy-Gare-Mairie, de la Pointe du Bé à Sainte-Marguerite, des Forges.

Pour les deux premiers, l'objectif est de protéger la structure boisée au sein de périmètre urbain, pour le secteur des Forges, il s'agit de protéger la structure bocagère qui participe à la caractéristique de la forme urbaine. Au sein de ces périmètres figurant au plan de zonage, » toute occupation et utilisation du sol, travaux, ainsi que les coupes, abattages, défrichements concernant les bois, arbres ou haies repérés ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'ensemble des bois, arbres ou haies concernés. Chaque arbre, bois ou haie abattu doit être remplacé selon la liste des essences littorales contenue dans l'annexe n°11 du présent règlement, et après consultation du service espace vert de la commune de Pornichet.
Toute construction nouvelle doit être en harmonie avec les éléments de bâti et ensembles patrimoniaux repérés au plan de zonage. Leur implantation doit être déterminée pour répondre à leur mise en valeur ».

Ils sont représentés par le pictogramme suivant :

### 2.2.3 - LES HAIES, LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET LES ESPACES BOISÉS RÉPERTORIÉS

Les haies, alignements d'arbres et espaces boisés répertoriés sont des éléments de supports de déplacements, voire d'habitat, pour les espèces et permettent la mise en réseau des différents réservoirs de biodiversité. Ils participent activement à la fonctionnalité de la trame verte et bleue en tant que corridors. Certains secteurs se démarquent par leur densité très forte, notamment Saint-André-des-Eaux et son bocage.
Ils jouent également un rôle de structuration de l'identité paysagère de la CARENE. Les haies, notamment, participent fortement à la qualité des lisières urbaines et agricoles et à l'intégration paysagère des espaces urbanisés dans l'environnement naturel.

Leur identification s'est appuyée sur :
- l'état initial de l'environnement et l'élaboration de la TVB,
- les protections déjà édictées dans le cadre des PLU communaux qui ont fait l'objet d'études fines,
- un travail itératif avec chaque commune pour identifier finement chaque élément.

Sont donc identifiés au plan de zonage :
- les alignements d'arbres qui présentent majoritairement un rôle paysager (marque d'entrée de ville, mise en valeur d'une perspective, accompagnement paysager d'infrastructures routières…),
- les haies qui répondent à des enjeux écologiques (haies au sein de la TVB, haies agricole et bocagère, ripisylve), des enjeux paysagers (talus planté, écran végétal, accompagnement de liaisons douces, intégration des franges urbaines, …),
- les espaces boisés répertoriés qui constituent les autres boisements du territoire non classés en EBC notamment les espaces boisés en franges des marais. Ils représentent des petits boisements qui participent à la trame boisée du territoire mais dont les qualités intrinsèques ne nécessitent pas de protection stricte.

L'objectif est de conserver ces éléments. Toutefois au regard de leurs qualités, ils peuvent être arrachés pour des raisons sanitaires, de sécurité, de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, de modifications des pratiques agricoles. Il s'agit de permettre l'évolution de ces secteurs tout en assurant le maintien global de la qualité du territoire. Aussi pour ce faire, en cas d'arrachage, 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 représentent environ 265 ha et sont représentés par un pictogramme surfacique, ponctuel et linéaire :

### 2.2.4 - LES ARBRES PROTÉGÉS

Les arbres jouent un rôle important dans la nature en ville, mais ils constituent aussi des repères visuels, renforcent le caractère qualitatif d'un édifice, d'un boulevard, d'une rue. Ils sont des éléments du patrimoine local et sont principalement localisés au sein de l'enveloppe urbaine mais certains spécimens sont identifiés au sein de l'espace agricole ou naturel du fait de leur impact sur le milieu environnant (visuel, qualité, rareté…).
L'identification des arbres protégés s'appuie sur la méthodologie appliquée pour le PLU de Saint-Nazaire qui a analysé finement les arbres au regard des critères suivants :
- morphologique (âge, forme, envergure, hauteur exceptionnelle),
- biologique (arbre abritant faune/flore, arbre développé hors de son milieu naturel),
- historique (usage traditionnel, contes et légendes, œuvre culturelle),
- contextuel (ponctue ou dynamise le paysage, renforce un caractère architectural d'un bâti),
- prospectif (évolution de l'arbre).

À partir de ces critères, les arbres ont été classés en 3 catégories en fonction de leurs qualités.

- L'arbre remarquable répond à des particularités exceptionnelles (histoire, forme ou grandeur inhabituelle, âge avancé).
- L'arbre d'intérêt patrimonial est lié au patrimoine bâti ou au paysage qui l'entoure et répond à au moins deux critères caractéristiques (morphologie, biologie, contextuel et historique).
- les arbres d'intérêt significatifs, certains sont représentés au plan de zonage. Ils répondent à au moins un critère défini plus haut et trouvent leur intérêt dans leur environnement proche.

Pour ces catégories, il s'agit de les préserver pour leur rôle paysager, patrimonial et écologique. La surface au sol couverte par le houppier ne doit pas faire l'objet d'aménagements qui pourraient remettre en cause ou compromettre le développement du système racinaire de l'arbre.

Aussi, pour les arbres protégés repérés au plan de zonage, il est interdit de procéder à des modifications dans l'environnement proche dans les périmètres sousmentionnés.

Aucune modification de l'environnement ne sera autorisée dans les périmètres suivants :

| Statut de l'arbre | Distance à partir du collet de l'arbre |
|---|---|
| Arbre remarquable | 2,5 fois le rayon du houppier |
| Arbre d'intérêt patrimonial | 2 fois le rayon du houppier |
| Arbre significatif | 1,5 fois le rayon du houppier |

Toutefois, dans un souci de souplesse, il est laissé l'opportunité d'abattre ces arbres dans des cas précis, à savoir pour des raisons de sécurité, des raisons sanitaires ou dans le cas d'opérations d'aménagement ayant un caractère d'intérêt général.
Ils sont représentés comme ci-après :

- *arbres remarquables*
- *arbres d'intérêt patrimonial*
- *arbres significatifs*

### 2.2.5 - LES GRAVEAUX ET LES CHETTES

Traditionnellement, les îles sont entourées de curées qui permettent de recueillir les eaux pluviales via des canaux appelés « chettes » : ces dernières sont perpendiculaires aux curées et partent de la route de ceinture.

De la même manière, des chemins appelés « graveaux » relient la route de ceinture aux canaux et marais et sont franchissables en période d'étiage. Ces derniers possèdent un enjeu patrimonial mais aussi paysager : ils forment des fenêtres visuelles vers les marais, qui sont majoritairement bordés de haies et arbres de hauts jets bloquant la vue depuis la route.

Ils constituent tous deux un élément important de gestion traditionnelle des eaux pluviales, d'usage traditionnel et de paysage.

Pour rappel, le PADD entend limiter les incidences directes et indirectes de l'urbanisation sur la régulation hydraulique et souhaite notamment *« préserver les noues, fossés et mares pour permettre l'écoulement des eaux. Il en va de même pour les chettes et graveaux des îles de Brière ».*
De plus, le PADD met aussi en avant la volonté de préserver le paysage et le patrimoine Briéron.

À ce titre, le PLUi protège les graveaux et chettes. L'identification s'appuie sur l'inventaire réalisé sur la commune de Saint-Joachim lors de l'élaboration du schéma directeur des eaux pluviales en parallèle du PLU (2009-2017) et sur l'inventaire réalisé dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales élaboré à l'échelle de la CARENE en 2018-2019.

*Le règlement indique que « Les travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un graveau peuvent être refusés s'ils sont de nature à porter atteinte aux ouvrages et aux perspectives paysagères permises depuis les graveaux. Les travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'une chette peuvent être refusés ou soumis à des conditions particulières (déplacement, canalisation...) s'ils sont de nature à porter atteinte au bon fonctionnement du réseau d'évacuation des eaux pluviales.».*
Ils sont représentés par un pictogramme linéaire :

### 2.2.6- LES MARES ET LES COURS D'EAU

Les mares constituent un élément important de préservation de la Trame Verte et Bleue, au même titre que les autres éléments éco-paysagers (haies, bois, fossés…). Le PADD évoque clairement la volonté de les préserver, à la fois pour garantir la préservation de la TVB ainsi que pour permettre l'écoulement des eaux. Aussi, le PLUi a fait le choix de préserver l'ensemble des mares du territoire. À Saint-André-des-eaux, la Commune disposant d'un inventaire exhaustif, les mares à protéger ont été repérées au plan de zonage. Le règlement écrit impose ainsi que *«Les mares existantes sur les parcelles dont celles identifiées au plan de zonage dans la commune de Saint-André-des-Eaux, doivent être préservées au titre de leur richesse batrachologique, avérée ou potentielle, et au titre de leur fonctionnalité hydraulique. Toutes construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication...), doivent être éloignées d'au moins 3 mètres des rives des mares, sauf impossibilités technique et fonctionnelle qui ne permettent pas la préservation de la mare existante. Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour l'entretien, la mise en valeur et la restauration des mares sont autorisés.»*

Les mares sont représentées par le pictogramme suivant :

- Mares

### 2.2.7 - LES COURS D'EAU

Au même titre que les mares, les cours d'eau constituent un élément important de préservation de la Trame Verte et Bleue. Le PADD demande de les préserver « exercer un retrait le long des cours d'eau pour respecter leur espace d'expansion ou permettre une réhabilitation en vue d'une atteinte du bon état chimique et biologique des masses d'eau. ». Ainsi, les cours d'eau non busés sont protégés au plan de zonage. Leur identification s'appuie sur la cartographie du réseau des cours d'eau soumis à la Loi sur l'Eau en Loire-Atlantique réalisée par la DDTM.

Le règlement écrit impose ainsi que toutes les constructions, extensions, réhabilitations, installations et tous les ouvrages qui ne respectent pas un retrait de 6 mètres minimum par rapport au haut de la berge des cours d'eau non busés identifiés au plan de zonage, à l'exception des infrastructures et ouvrages de franchissement, sont interdits.

Ils sont représentés par un pictogramme linéaire :

### 2.2.8 - LES ZONES HUMIDES

La justification de la prise en compte des zones humides dans le PLUi est exposée dans l'évaluation environnementale, dans la partie "analyse des incidences du zonage et du règlement".

La traduction règlementaire

Dans un premier temps, les zones humides sont reportées au règlement graphique.

Le règlement du PLUi dispose que dès le dépôt d'une autorisation d'urbanisme pouvant impacter une zone humide, la CARENE met en oeuvre une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) ad hoc, qui sera mobilisée pour cactériser 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 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.

Les zones humides sont identifiées par un tramage bleu spécifique au règlement graphique.

## 2.3 - IMPLANTATION ET GABARIT DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R.151-11 du Code de l'urbanisme, les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans le plan de zonage, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

### 2.3.1 - ÉPANNELAGE PONCTUEL GRAPHIQUE

Les règles d'épannelage concernent uniquement 3 communes :

- Saint-Nazaire sur le secteur littoral et sur le quartier du petit Maroc et pour les secteurs d'équipements à vocation touristique
- Trignac sur l'avenue Barbara et le boulevard Georges Brassens,
- Pornichet pour les secteurs d'équipements à vocation touristique et sur une partie de la tranche 4 de la ZAC de Pornichet Atlantique au Sud du boulevard de Saint-Nazaire

Il s'agit de répondre aux orientations du PADD préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaire (protéger les ensembles balnéaires patrimoniaux et les villas) et d'aménager l'entrée Nord de l'agglomération.

#### Saint-Nazaire

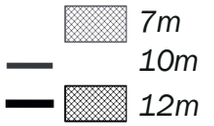
Deux épannelages différents ont été inscrits au PLU précédent et sont repris au sein du PLUi sur la frange littorale sud-ouest. Le tissu bâti comprend déjà un certain nombre d'immeubles collectifs R+2 à R+3 + attique, implantés à l'alignement ou en retrait. Le secteur est classé en zones ULa et UAc2 au PLUi qui permettent respectivement des hauteurs maximales à 16 et 19 mètres dans une bande de 20 mètres. Toutefois, pour permettre de préserver l'harmonie et la qualité du bâti existant, il est proposé des hauteurs maximales moindres, soit 10 et 12 mètres, sur certaines rues qui présentent des spécificités.
Sur le quartier du petit Maroc, un épannelage à R+2+c est créé sur le plateau identifié en zone UAa1, afin d'assurer une insertion urbaine harmonieuse en cohérence avec les gabarits existants.

#### Trignac

Un épannelage est créé sur l'avenue Barbara côté ouest et le long du boulevard Georges Brassens côtés sud et nord, qui reprend une règle de hauteur du règlement écrit du précédent PLU. Il s'agit d'organiser de façon harmonieuse le front urbain de l'avenue Barbara et du boulevard Georges Brassens, notamment pour assurer une insertion urbaine et paysagère qualitative de l'entrée Nord de l'agglomération. En effet, la limitation des hauteurs permet notamment aux arbres plantés de prendre toute leur place dans le visuel du boulevard de l'entrée Nord.

#### Pornichet

La commune de Pornichet, du fait de sa spécificité balnéaire comprend plusieurs zones de résidences de tourisme, classées en UTb. Afin de respecter les spécificités de hauteur de certains secteurs de Pornichet, à savoir ceux compris entre avenue des Lilas et avenue du Littoral, entre avenue de Rangrais et des Bleuets, entre avenue Cavaro et chemin Garet, entre avenue du littoral et avenue Adélaïde, et enfin route de Villès Mahaud, un épannelage surfacique à 7 mètres de hauteur maximale est inscrit, quand le règlement UTb permet 17 mètres au maximum.
Afin de s'inscrire dans le contexte existant, le projet de la tranche 4 de la ZAC Pornichet Atlantique s'adapte à l'épannelage des constructions pavillonnaires à l'est et à l'ouest, à la topographie Nord Sud ainsi à la présence de logements collectifs du lotissement situé avenue des Loriettes. L'épannelage facilitera la réalisation de logements collectifs sur une partie de la tranche 4.
Ils sont représentés par un pictogramme linéaire et surfacique:




### 2.3.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantations générales sont fixées au sein du règlement écrit des différentes zones. Toutefois, des règles particulières d'implantation peuvent être fixées graphiquement et elles se substituent alors à la règle générale édictée dans le règlement écrit.
Les règles d'implantation à l'alignement sont représentées comme suit :

— — – Implantation des constructions

L'objectif de l'outil dans le PLUi est de répondre aux orientations du PADD qui est notamment de « mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales des ensembles bâtis les plus remarquables… », de « préserver la qualité urbaine des centralités communales […] Révéler les qualités urbaines et architecturales des ensembles bâtis anciens des centralités, s'en inspirer pour les nouveaux projets urbains. ». Cela permet de créer de nouveaux alignements pour structurer des fronts urbains ou des carrefours, par exemple dans le quartier de Saint-Marc sur l'avenue de Saint-Nazaire.

L'implantation des constructions participe à ces qualités urbaines et aux morphologies propres à chaque entité.

Ainsi il est demandé que les « constructions concernées (nouvelle construction ou évolution d'une construction existante) par un épannelage graphique.
L'alignement, repérée au plan de zonage, doivent s'y conformer nonobstant toute disposition contraire du règlement écrit du PLUi. »

## 2.4 - MIXITÉ SOCIALE

Pour rappel, le PADD fixe la programmation de logements diversifiés (du logement abordable au logement haut de gamme). Le PADD entend ainsi favoriser en tout point l'accès au logement pour tous, y compris les plus modestes. Il s'agit donc de diversifier l'offre de logements notamment pour « les jeunes actifs, les ménages aux ressources moyennes ou modestes : faciliter les conditions d'accès au logement conciliant leurs ressources et leurs besoins ».

Pour répondre à ces orientations générales le PADD fixe l'objectif d'atteindre 30 % de logements locatifs sociaux dans la production de logements totale à l'échelle de l'agglomération.
Pour rappel, la CARENE compte huit communes sur dix ayant des obligations vis-à-vis de la loi SRU, dont cinq sont en rattrapage. Le PLH 2016-2021 fixe pour chaque commune des objectifs de production de logements sociaux qui visent à rééquilibrer l'offre et permettre ce rattrapage pour les communes concernées (La Chapelle-des-Marais, Donges, Pornichet, Saint-André-des-Eaux et Saint-Joachim).

En cohérence avec ces orientations et objectifs du PADD, le PLUi s'appuie sur un dispositif spécifique :
- les servitudes de mixité sociale,
- les OAP.

Ils constituent des outils réglementaires qui viennent contribuer aux objectifs de production des communes, mais ne constituent qu'une partie des outils mis en oeuvre, l'Agglomération ayant une démarche volontariste de production en propre avec des outils fonciers et des moyens financiers ad hoc. La CARENE 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, emplacement réservé, OAP).

Les outils réglementaires mobilisés dans le PLUi sont inscrits là où ils produisent les effets les plus remarquables et à bon escient.

Si le dispositif lié aux OAP peut être mobilisé sur l'ensemble du territoire, les servitudes de mixités sociale ne concernent pour leur part que les communes de Saint-Nazaire, Trignac et Pornichet qui sont les seules communes de l'Agglomération qui ont un marché de la promotion immobilière actif. Pour les autres communes, l'inscription de périmètres de servitude de mixité sociale ne serait, soit d'aucun effet (absence d'opération groupée pouvant déclencher la servitude) soit aurait des résultats accompagnés d'effets secondaires importants. A titre d'exemple, la servitude de mixité sociale inscrite sur la commune de Saint André des Eaux dans le PLU de 2007 a permis de produire 47 logements sociaux en 10 ans mais a généré beaucoup de difficultés : 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. Les servitudes de mixité sociale ont donc été inscrites là où la dynamique immobilière est porteuse.

### 2.4.1 - LES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE

Cet outil délimite en zone urbaine des secteurs dans lesquels chaque opération d'aménagement ou de constructions autorisées devra affecter un pourcentage de ce programme à des catégories de logements locatifs sociaux.

Le choix a été fait de ne pas généraliser, sur l'ensemble du territoire, le recours à cet outil mais de le localiser en fonction des besoins identifiés sur le territoire de la CARENE par commune (cf. objectifs du PLH) en fonction des caractéristiques urbaines, sociales et des projets d'aménagements.

Aussi, au regard de leur dynamique de construction, de leurs caractéristiques urbaines et des objectifs chiffrés fixés par le PLH pour les communes de Pornichet et Saint-Nazaire et Trignac, le recours à une servitude de mixité sociale constitue le meilleur outil pour mobiliser du foncier et atteindre les objectifs de production.
Cela permet notamment d'augmenter le nombre de logements produits mais aussi d'encadrer et de fixer des objectifs pour des secteurs en mutation et/ou en développement. La servitude de mixité sociale doit par ailleurs permettre que la sortie de nouveaux programmes de logements n'entraîne pas un déficit de logements sociaux sur ces communes.

La définition des périmètres sur Saint-Nazaire a été établie à partir de la densité de logements locatifs sociaux déjà présents dans le quartier ou la zone, dans un souci de répartition équilibrée exprimée dans le PADD et de rattrapage de la production de logements sociaux.

Aussi, en cohérence avec cet objectif de rééquilibrage, des quartiers qui sont déjà largement pourvus en logements locatifs sociaux sur ces communes ne se voient pas imposer de servitudes de mixité sociale : Prézégat, Ville-Ouest, Méan-Penhoët, Petit Maroc à Saint-Nazaire.
Sur Pornichet, la servitude s'appliquer sur l'ensemble des zones U du territoire, afin de massifier la production de logements à vocation sociale et de répondre aux objectifs du PLH et de la loi.

Sur Trignac, un secteur s'applique sur les zones UA et Ub denses sur lesquelles il paraît opportun d'imposer des règles de mixité sociale au regard de la densification possible.
Cinq secteurs de servitudes de mixité sociale sont ainsi identifiés sur le territoire :

Secteur 1
Il concerne le secteur du littoral de Saint-Nazaire où le prix du foncier est plus élevé que sur le reste de la commune et où la part de logements sociaux est plus faible, à l'exception du quartier de Kerlédé dont

le nombre et la densité de logements locatifs sociaux sont importants. De ce fait, ce quartier a été exclu du périmètre de mixité et de l'obligation de création de logements locatifs sociaux..
Le périmètre de mixité sociale du secteur 1 prévoit la réalisation d'au moins 30 % de logements sociaux pour toute opération supérieure à 1 000 m² de surface de plancher et la réalisation d'au moins 15 % de T4/T5 pour toute opération dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m². Il s'agit de répondre à l'objectif du PADD de favoriser l'accès au logement pour tous, et notamment les familles à Saint-Nazaire en construisant davantage de logements familiaux (grande taille).

### Secteur 2

Il concerne la commune de Saint nazaire, au nord de la frange littorale. Ont été exclus du périmètre les périmètres « quartiers prioritaires de la ville », les ensembles fonciers continus accueillant plus de cent logements locatifs sociaux afin d'éviter de densifier les secteurs accueillant déjà de nombreux logements locatifs sociaux et d'orienter l'effort de production de ces logements sur des secteurs identifiés (Océanis, Immaculée…).
Ce secteur 2 prévoit la réalisation d'au moins 30 % de logements sociaux pour toute opération supérieure à 1 500 m² de surface de plancher.

### Secteur 3

Le secteur 3 concerne principalement la commune de Trignac.
Il prévoit la réalisation d'au moins 20% de logements sociaux pour toute opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher. Il concerne les zones UAb1 et UBa1.

### Secteur 4

Le secteur 4 concerne la commune de Pornichet dont l'enjeu de mixité est adapté au profil de la commune (profil balnéaire et forme urbaine spécifique).
Dans ce secteur, il est prévu la réalisation d'au moins 20% de logements sociaux pour toute opération de 15 à 30 logements et 30% de logements sociaux pour toute opération à partir de 30 logements.

### Secteur 5

Le secteur 5 porte sur le centre-ville de Saint-Nazaire qui accueille peu de logements locatifs sociaux HLM mais présente un parc privé ancien social de fait et une paupérisation parfois marquée. Il s'agit donc de maintenir des enjeux de mixité tout en rééquilibrant l'offre.
Ce secteur prévoit donc la réalisation d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux pour toute opération supérieure à 1 500 m² de surface de plancher.

Enfin, le règlement précise que les dispositions ne s'appliquent pas aux résidences étudiantes d'initiative publique.

Les servitudes de mixité sociale sont représentées par le pictogramme suivant :

## 2.5 - LES LINÉAIRES COMMERCIAUX

En matière d'aménagement et de développement commercial, le PADD souhaite affirmer la complémentarité des centralités et les polarités commerciales existantes. Un des axes forts du PADD est de favoriser et développer la ville des courtes distances, la ville du quart d'heure. Il est ainsi affirmé de conforter les centralités en tant que « lieux référents pour répondre aux besoins du quotidien des habitants (équipements et commerces) et pour conserver leur rôle d'espace de socialisation et d'échanges ».
Le renforcement des centralités, souhaité et affirmé par le PADD, passe notamment par le renforcement et la préservation de la mixité fonctionnelle dont fait partir intégrante l'activité commerciale.
En effet, la mixité fonctionnelle joue un rôle majeur dans l'attractivité et la vitalité des centralités du territoire de la CARENE et notamment la fonction commerciale.
Elle participe au dynamisme de ces centralités et répond aux besoins quotidiens des habitants, favorise la ville des courtes distances et les déplacements doux et limite les distances des déplacements motorisés.
Face au constat de déprise des centralités, notamment vis-à-vis du commerce (fermeture de commerces, mutation de commerces en habitations…), le PLUi souhaite lutter contre ce phénomène et préserver le dynamisme économique des centralités, qu'il s'agisse des centres villes, centres-bourgs et bourgs du territoire mais aussi de quartiers qui constituent à leur échelle des polarités.

Ces activités peuvent notamment être soumises à différentes pressions qui les fragilisent :

- changement de destination lors de cessation d'activité,
- mutation lors de démolition-reconstruction,
- transformation en habitat, garages…

En accord avec les orientations du PADD et les enjeux de dynamisation et revitalisation des centralités du territoire, et pour maintenir et renforcer l'armature urbaine du territoire, le PLUi institue des linéaires de protection de la diversité commerciale et fonctionnelle sur plusieurs rues.
À ce titre, 1 linéaire économique et 4 types de linéaires commerciaux sont institués au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, qui permet au règlement d'identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.
Les outils «linéaire commercial» et «linéaire économique» s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions repérées au plan de zonage et ayant une façade sur les voies. Dans ces linéaires commerciaux, les changements de destination des commerces y sont réglementés afin de protéger les commerces le long de certaines voies.

### 2.5.1 - LINÉAIRE ÉCONOMIQUE

Le changement de destination des rez-de-chaussée à usage économique vers de l'habitat est interdit. Il s'agit dans ce linéaire de préserver l'activité économique afin d'assurer le maintien et le confortement de l'emploi en centre-ville ainsi que de participer à l'animation de l'espace public par les vitrines, notamment au travers d'activités commerciales, artisanales ou de services.
Par ailleurs, le PADD a spécifiquement pour objectif de conforter les polarités commerciales des halles et du Paquebot.
Il s'applique précisément sur une partie de l'avenue de la république, rue Jean Jaurès, place du commerce (les halles), sur une partie de l'avenue Albert de Mun, autour du Paquebot et autour de la place François Blancho. Ces secteurs sont situés dans le cœur marchand de Saint-Nazaire pour lequel le PADD a des enjeux forts de dynamisation et de diversification de l'offre commerciale, de résorption de la vacance commerciale.

### 2.5.2 - LINÉAIRE COMMERCIAL DE TYPE 1

Le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial en habitation est interdit. Il s'agit pour ces linéaires de limiter les ruptures de linéaires et de conserver des activités économiques le long de ces rues commerçantes en évitant l'installation de logements. Aussi, sont autorisés les changements de destination vers des équipements publics, des activités de services, des activités artisanales… sous réserve qu'elles soient autorisées dans le règlement de la zone dans laquelle le linéaire est localisé. Il s'agit donc avant tout de conserver une activité économique et de limiter la vacance des locaux commerciaux dans les secteurs identifiés, et de préserver le dynamisme et l'attractivité de ces centralités.

Ces linéaires sont inscrits sur :

- la rue Joliot Curie à Saint-Joachim où est localisé l'ensemble des commerces mais aussi les services de la commune et qui constitue le moteur du dynamisme du bourg et de la commune. Ce secteur est identifié comme « pôle commercial de proximité à conforter en priorité, où il convient de redynamiser le commerce et développer les activités résidentielles » dans le PADD. Il convient donc de protéger ce dynamisme en maintenant le linéaire commercial et en le renforçant si possible,
- la rue Henri Gautier à Montoir-de-Bretagne qui constitue le cœur commercial du quartier de Bellevue. Ce quartier comporte environ 800 habitants. Un nouveau groupe scolaire est situé à proximité des zones économiques d'Altitude et Cadréan. Plusieurs commerces sont implantés sur cette rue et fonctionnent avec les habitants du quartier et les zones d'activités proches. Le choix est fait de protéger la structure commerciale de ce secteur qui répond à des besoins de proximité et que le PADD identifie comme une zone de développement du fait du projet de désenclavement de la zone d'Altitude par la réalisation d'une desserte alternative pour les poids lourds,
- rues Louis Pasteur et Jean Jaurès à Montoir-de-Bretagne comportant plusieurs commerces et activités de services qui participent à la vitalité et à l'animation du centre-ville de Montoir-de-Bretagne, identifiés comme « pôles commerciaux de proximité à conforter en priorité, où il convient

de redynamiser le commerce et développer les activités résidentielles »,

- le centre-ville de Donges autour de la place de la Mairie, et notamment une partie de l'avenue de la Paix, de la rue du vice-amiral Halgand, rues Louis Pasteur et René Laënnec. Le centre-ville de Donges est par ailleurs identifié par le PADD comme faisant partie des « pôles d'intérêt intercommunal et pôles locaux dont le développement doit être encadré » et des « pôles commerciaux de proximité à conforter en priorité, où il convient de redynamiser le commerce et développer les activités résidentielles ». En effet, ces rues comportent de nombreux commerces et services qui fondent l'attractivité et la vitalité du centre-ville de Donges. L'instauration d'un linéaire commercial vise à maintenir un linéaire effectif et limiter les effets de rupture,
- le centre-ville de Saint-Nazaire, sur une partie de l'avenue de la république, rue Jean Jaurès, place du commerce (les halles) et autour de la place François Blancho. Ces secteurs sont situés dans le cœur marchand de Saint-Nazaire pour lequel le PADD a des enjeux forts de dynamisation et de diversification de l'offre commerciale, de résorption de la vacance commerciale. Le PADD a spécifiquement pour objectif de conforter les polarités commerciales des halles, des centres commerciaux du Ruban bleu et du Paquebot. L'inscription de linéaires commerciaux sur ces polarités permettra de préserver la continuité commerciale et l'activité économique du cœur-marchand de l'agglomération,
- le bourg de Saint-Marc, le centre de Penhoët et le centre de l'Immaculée. En effet, ces secteurs constituent des pôles commerciaux de proximité et participent fortement à l'attractivité de ces quartiers de Saint-Nazaire. Cela participe pleinement au maintien de la mixité fonctionnelle des centralités et de développement de la ville de proximité et le développement de la ville des courtes distances. Pour le centre-bourg de l'Immaculée, organisé autour de l'église, il s'agit de préserver les commerces de proximité, en complémentarité de la zone commerciale des Commandières située à proximité. Son éloignement du cœur marchand nécessite de maintenir l'offre de proximité pour les besoins du quotidien du quartier qui compte environ 6 000 habitants. La centralité de Penhoët s'organise en partie autour des halles et comporte plusieurs commerces et activités qui assurent un service de proximité aux habitants. Enfin, la centralité de Saint-Marc est marquée par la concentration de commerces et d'activités dans la rue du commandant Charcot, qui répondent à des besoins de proximité mais aussi touristiques en période estivale principalement.

### 2.5.3 - LINÉAIRE COMMERCIAL DE TYPE 2

Le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial vers l'habitation, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma et les bureaux est interdit. Il s'agit ici de limiter les ruptures du linéaire commercial mais aussi de maintenir la diversité commerciale existante dans les secteurs stratégiques et emblématiques du territoire en matière de commerce. Les destinations et sous-destinations interdites qui ne contribuent pas à l'animation urbaine et à l'attractivité des centralités sont donc interdites, ce qui est le cas des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (banque, assurance, cabinet immobilier, auto-école, cabinet d'architecte, constructeur de maisons individuelles, agence de voyage…), des bureaux, hébergement hôtelier et touristique.
Le secteur concerné par ce linéaire est uniquement le centre-ville de Saint-Nazaire, autour du Paquebot et de l'avenue de la République, avenue Albert de Mun et rue de la Paix dans le prolongement du Ruban bleu qui constitue le cœur marchand de l'agglomération. Le PADD a identifié spécifiquement l'objectif de conforter les polarités commerciales, des centres commerciaux du Ruban bleu et du Paquebot. De même, l'attractivité du cœur marchand de Saint-Nazaire constitue un enjeu majeur de la collectivité et le PLUi doit participer à assurer son animation et sa fréquentation.
Une protection stricte des commerces sur ce secteur doit contribuer à répondre à ces enjeux et orientations.

### 2.5.4 - LINÉAIRE COMMERCIAL DE TYPE 3

Le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial en logements, bureaux ou de services (services financiers, bancaires, d'assurance, immobiliers et de travail temporaire) est interdit.
Ce type de linéaire est inscrit sur les secteurs du centre-ville, place du marché/boulevard de la République, le secteur des Océanes à Pornichet qui constituent des polarités au sein du centre-ville de Pornichet. Le PADD souhaite « accompagner la dynamique des centres-villes marchands de Pornichet et de son marché bi-hebdomadaire qui participe à l'animation et au renforcement de ses atouts touristiques ». De même le PADD identifie ce secteur comme faisant partie des « pôles commerciaux de proximité à conforter en priorité, où il convient de redynamiser le commerce et développer les activités résidentielles » et des « pôles d'intérêt intercommunal et pôles locaux dont le développement doit être encadré » et comme « pôles commerciaux de proximité à conforter en priorité, où il convient de redynamiser le commerce et développer les activités résidentielles ».
En effet sur le secteur autour de la place du marché, on retrouve des bars, restaurants, hôtels, magasins alimentaires, fleuriste, tabac/presse, service à la personne, les halles et un ensemble commercial (vêtements, mode, glacier, alimentaire) sur le secteur des Océanes. Cela témoigne de la vitalité et de la diversité commerciale de ces deux secteurs. Il s'agit donc de maintenir cette diversité et l'animation de ces deux secteurs commerciaux, qui répondent aux besoins de proximité des habitants mais aussi au développement commercial en lien avec l'activité touristique et balnéaire de Pornichet.
Deux autres secteurs disposent de linéaire commercial de type 3 : le cœur de quartier de Saint-Sébastien et cœur de quartier de Sainte-Marguerite. Ces deux cœurs de quartier historiques de Pornichet sont identifiés comme « pôles commerciaux de proximité à conforter en priorité, où il convient de redynamiser le

commerce et développer les activités résidentielles».
Dans le cœur de quartier de quartier de Sainte-Marguerite, on recense notamment des commerces alimentaires (boucheries, supérettes), bar, glacier, services à la personne (coiffeur) qui répondent à des besoins quotidiens des habitants du quartier et participent à son animation sociale.
Dans le cœur de quartier de Saint-Sébastien, on retrouve également des commerces qui participent à la vitalité du quartier, à son animation sociale et offrent des services de la vie quotidienne aux habitants : boulangerie/pâtisserie, tabac/presse.
L'inscription d'un linéaire commercial dans ces secteurs permet de maintenir une offre commerciale de proximité et d'attractivité touristique pour le secteur spécifique du centre-ville et une animation sociale des quartiers. Il assure une continuité marchande, nécessaire pour le dynamisme commercial à l'échelle du quartier, notamment dans le centre-ville. Les destinations interdites ci-dessus ne contribuent pas à cette animation et à ce dynamisme et ne répondent pas à des besoins de proximité du quotidien.

### 2.5.5 - LINÉAIRE COMMERCIAL DE TYPE 4

Le changement de destination de commerce ou de service en débit de boisson est interdit dans le secteur de Mazy-Gare. En effet, une concentration excessive de ce type de commerce dans ce secteur limité géographiquement (cinq dans un rayon de 100 mètres autour de la gare) ne favorise pas la diversité commerciale souhaitée à proximité de la gare et peut générer des nuisances pour les riverains. Aussi, le changement de destination vers d'autres activités commerciales ou de services est favorisé sur ce secteur.
Les linéaires commerciaux sont représentés par les pictogrammes suivants :

Linéaire commercial de type 1

Linéaire commercial de type 2

Linéaire commercial de type 3

Linéaire commercial de type 4

Linéaire économique

## 2.6 - PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

### 2.6.1 - LES VOIES ET CHEMINS PROTÉGÉS (CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLABLES)

En cohérence avec le PDU élaboré en parallèle du PLUi, le PADD a inscrit le développement des modes actifs comme orientation forte des politiques publiques en matière de déplacement.
Cela nécessite la mise en œuvre d'itinéraires adaptés et sécurisés pour les usagers, politique en œuvre sur le territoire depuis plusieurs années mais qui doit monter en puissance pour inciter les habitants à utiliser davantage ces modes de déplacements. Cette stratégie participe également fortement à répondre à l'objectif de ville du quart d'heure, inscrit dans le PADD.

Le développement des modes actifs et de leurs supports (itinéraires) répond également à une demande et un usage touristique. En effet, comme évoqué plus haut, la demande du territoire porte en partie sur un tourisme vert, de découverte, qui emprunte les grands itinéraires vélos et piétons qui maillent le territoire.

Aussi le PADD entend :

- Permettre la structuration et la mise en lien des itinéraires de randonnée pédestre et cycliste « loisirs » pour contribuer au développement du tourisme et de la mobilité douce.
- Développer des logiques d'itinéraires aménagés et jalonnés et mettre en œuvre le schéma directeur des itinéraires cyclables de l'agglomération.

Pour répondre à ces différentes orientations et stratégies publiques, le PLUi s'appuie sur la possibilité offerte par l'article L 151-38 du Code de l'urbanisme de *« tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. ».*

Les travaux ayant pour effet de modifier tout ou partie d'un cheminement sont soumis à déclaration préalable.

Ces travaux pourraient être refusés ou soumis à des conditions particulières (déplacement…) s'ils sont de nature à porter atteinte aux continuités des itinéraires.

Ainsi, des voies et chemins sont protégés sur les communes de Pornichet, Saint-Nazaire, Saint-André-des-Eaux, Trignac, Saint-Malo-de-Guersac, Montoir-de-Bretagne et Saint-Joachim. Il s'agit notamment de protéger des itinéraires futurs ou existants, notamment d'éviter que de futurs aménagements, en particulier en zone U entraînent des obstacles à ces itinéraires. En outre, le PDIPR est également protégé à ce titre.

Les voies et chemins protégés sont représentés par le pictogramme suivant :



### 2.6.2 - LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L 151-41 du Code de l'urbanisme permet au règlement du PLUi « de délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques,
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit,
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne
- peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. Les emplacements réservés sont identifiés au règlement graphique du PLUi et font l'objet d'une annexe qui précise la liste générale des emplacements réservés, leur objet et leur destinataire.

En effet, ils sont institués au bénéfice de l'agglomération, des communes ou d'autres personnes publiques pour la réalisation d'équipements d'intérêt général. Il s'agit pour l'organisme bénéficiaire de maîtriser l'évolution des terrains délimités pour la réalisation d'un équipement défini.

Afin de contrebalancer cette atteinte au droit de propriété motivée par un projet d'intérêt général, un droit de délaissement existe au profit du ou des propriétaires concernés par l'emplacement réservé. Le règlement graphique du PLU comporte 162 emplacements réservés qui ont pour objectif de mettre en œuvre les stratégies et orientations définies dans le PADD.

Ces emplacements réservés concernent notamment les orientations suivantes :

## Orientations en matière de cheminements, déplacements en lien notamment avec le PDU et le PCAET

- *« Garantir une très bonne accessibilité tous modes au centre-ville de Saint-Nazaire.*
- *Permettre la structuration et la mise en lien des itinéraires de randonnée pédestre et cycliste « loisirs » pour contribuer au développement du tourisme et de la mobilité douce.*
- *Redonner du confort et de la visibilité aux modes actifs (marche, vélo) : organiser le partage de la voirie de manière circonstanciée en fonction de la hiérarchie du réseau viaire, des ambiances urbaines et des niveaux de trafic et développer des logiques d'itinéraires aménagés et jalonnés et mettre en œuvre le schéma directeur des itinéraires cyclables de l'agglomération.*
- *Amélioration de l'accessibilité et du maillage routier et des cheminements doux pour les modes actifs.*
- *Attirer davantage de résidents dans les centralités et y favoriser les mobilités douces (piéton, vélo) qui participent à la qualité du cadre de vie urbain et à la concrétisation progressive de la ville du quart d'heure.».*

Aussi la majorité des emplacements réservés participent à atteindre ces objectifs dans le PLUi. 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. Plus précisément, des emplacements réservés concernent spécifiquement

- des aménagements de voiries, de carrefours visant à améliorer la sécurité des usages et des usagers ou d'amélioration de l'accessibilité PMR ou encore l'accessibilité pour les pompiers. Ils concernent les emplacements réservés n°23, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 51, 53, 57, 61, 62, 63, 65, 66, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 84, 86, 91, 93, 96, 115, 117,123, 125, 139, 145. Les emplacements réservés de la commune de Pornichet répondant notamment au Plan de Déplacement Communal élaboré en parallèle du PLUi. Il a notamment pour objectif d'apaiser la circulation sur la commune, de sécuriser les déplacements doux (vélos, piétons...) et assurer leurs continuités et enfin d'organiser les stationnements.
- la création de cheminements piétons et chemins de randonnée comme par exemple les liaisons vers le quartier Heinlex, liaison entre la route de la Côte d'amour et allée des Albatros à Saint-Nazaire…). Il s'agit des emplacements réservés n°47, 79, 95, 97, 98, 103, 105, 106, 109,119, 120, 127, 134, 135, 136, 137, 138, 160, 161.
- des itinéraires vélo à Saint-Nazaire, Trignac et Montoir-de-Bretagne dans le cadre du PDU. Ils concernent les emplacements réservés n°26, 28, 29, 83, 100, 128, 130 131, 132, 141, 143, 155.
- pour créer du stationnement :
  - à Pornichet en coeur de centre-ville pour garantir des places de stationnement suffisantes et ainsi répondre à l'orientation du PADD « d'optimiser le stationnement automobile […] Veiller à ce que la place des voitures notamment dans les projets de renouvellement urbain soit anticipée, dimensionnée justement ». Cet emplacement réservé n°38 situé au coeur de la polarité commerciale de Pornichet permettra de garantir une offre de stationnement suffisante pour les usagers et est complémentaire avec les linéaires commerciaux identifiés dans ce secteur et la volonté de maintenir et renforcer la dynamique commerciale du centre-ville,
  - à Saint-Joachim pour l'aménagement d'un parking en continuité de la maison médicale afin d'assurer le bon fonctionnement de ce service de proximité et ainsi conforter la centralité de Saint-Joachim identifié comme tel par le PADD (emplacement réservé n°74).

## Orientation en matière de développement urbain

Le PADD a pour objectif de conforter les centralités en engageant des programmes de renouvellement urbain et en localisant les secteurs d'extension à proximité de ces centralités. Cette stratégie nécessite de mobiliser du foncier, parfois dans des configurations parcellaires et géographiques difficiles (cœur d'îlots, parcelles en lanières en Brière…).
Aussi, des emplacements réservés sont inscrits pour permettre l'accessibilité des futures zones de développement urbain en extension urbaine et en intra-urbanisation (cœur d'îlots, arrière de parcelles).

Ils concernent les emplacements réservés n°59, 71, 90, 102, 104, 107, 108, 146, 147.

Un emplacement réservé (n°111) est inscrit pour de la production de logements sociaux à Saint-Malo de Guersac , en complément des outils identifiés plus haut visant à répondre aux orientations du PADD en matière de production et de diversification de l'offre en logement sur le territoire.

## Limiter les nuisances pour les populations

Les orientations du PADD en cohérence avec le PCAET est de limiter l'exposition des personnes aux nuisances et aux risques.
Un emplacement réservé à Trignac (n°156) à des protections acoustiques le long de voies bruyantes qui permettront de limiter les nuisances de bruit pour les habitants.

## La préservation des identités locales

Le PADD a pour axe fort la préservation des identités et des spécificités sur lesquelles le développement du territoire doit s'appuyer. Le paysage et l'organisation du territoire de Brière constituent une des identités fortes du territoire et notamment l'organisation et l'usage historique des îles et de leurs gagneries. Le PADD entend ainsi «préserver prioritairement les gagneries ayant une fonction agricole» ; il s'agit d'éviter leur déprise qui pourrait bouleverser des exploitations agricoles et l'organisation spatiale des îles.

À ce titre, le PLUi inscrit plusieurs emplacements réservés visant à créer ou à élargir les chemins d'accès à des gagneries. Il s'agit de maintenir des accès depuis les voies qui ceinturent les îles afin d'éviter de fermer ces espaces et maintenir des accès pour les exploitants agricoles qui les cultivent. Ils concernent les emplacements réservés n° 88, 94, 110,140, 144,148, 150, 151, 152, 153, 154

## La gestion des capacités hydrauliques et d'assainissement du territoire

Le territoire de la CARENE est avant tout un territoire d'eau qui nécessite une gestion efficiente des eaux pluviales et de l'assainissement pour éviter les pollutions notamment.

Le PADD entend notamment *«faciliter la mise en œuvre des schémas directeurs des réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales».*

Ainsi, en complément de l'identification des graveaux et chettes au règlement graphique, le PLUi inscrit une trentaine d'emplacements réservés visant la gestion des eaux pluviales, en cohérence avec le projet de SDAP :

- pour des bassins de rétention ou des bassins tampons,
- pour collecter les eaux pluviales,
- pour créer ou aménager des fossés liés à l'écoulement des eaux pluviales,
- pour permettre la réalisation d'ouvrages de gestion hydraulique,
- pour la création de retenue d'eaux pluviales.

En matière d'assainissement, le PLUi inscrit un emplacement réservé (n°120) en faveur de la station d'épuration des Ecossiernes ainsi que des emplacements réservés en faveur du réseau de transfert vers cette même station d'épuration.

33 emplacements réservés sont destinés à la gestion des eaux pluviales, soit les emplacements réservés n°1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 54, 55, 56, 58, 60, 64, 67, 69, 80, 113, 114, 116, 118, 122, 126, 129, 164.

L'emplacement réservé 157 à Trignac a pour objet de gérer le risque inondation, par la créaction d'une ouvrage hydraulique adéquat. Enfin, l'emplacement réservé n°124 concerne la canalisation d'adduction d'eau potable entre la CARENE et la presqu'île visant à sécuriser l'approvisionnement en eau potable du territoire.

## La gestion et la valorisation des espaces naturels

Le territoire comporte des espaces naturels de grande qualité, notamment le Parc Naturel de Brière, que le PADD souhaite préserver et mettre en valeur, notamment d'un point de vue touristique.
Il s'agit de révéler et d'optimiser l'offre de nature en Brière (tourisme vert) en améliorant et en valorisant ses qualités naturelles, en mettant en lumière des sites emblématiques comme Rozé et l'île de Fédrun par exemple et en mettant en valeur le cours d'eau du Brivet et ses rives (aménagement cyclable).

À ce titre, le PLUi inscrit un emplacement sur la zone naturelle de Rozé à Saint-Malo-de-Guersac, visant la préservation, la gestion et l'ouverture au public d'un secteur sur l'île de Fédrun.

Les berges et rives du Brivet comportent également des emplacements réservés sur les communes de Trignac afin d'y permettre des aménagements et de préserver efficacement ces éléments de la trame verte et bleue.
De plus, dans un souci de gestion et de préservation, les bords du canal de la Belle Hautière font l'objet d'emplacements réservés pour permettre des aménagements vélo (emplacement réservé n°141, déjà cité plus haut dans le cadre des ER plan vélo).

Des emplacements réservés sur 3 espaces remarquables sont inscrits sur la commune de Pornichet afin d'assurer leur protection et leur mise en valeur.

Un emplacement réservé à Trignac (ER n°149) a pour intérêt de préserver une mare existante et d'opérer une gestion communale de cet espace naturel.

Un emplacement réservé est également institué (n°6) à Besné afin de créer un espace vert à proximité de la Chapelle Saint Second, visant à mettre en valeur le site et à conserver son caractère naturel.
Enfin, l'emplacement réservé n°143 a pour objectif de préserver les qualités écologiques de l'île Faugaret et de les mettre en valeur à travers un parcours pédagogique.

## Le développement d'équipements publics

Le territoire dispose de nombreux équipements à fort rayonnement ainsi que des équipements de proximité qui participent à la qualité de vie du territoire.

Le PADD souhaite maintenir ce niveau d'équipement : ce qui nécessite de prévoir l'évolution de ceux existants et la création de nouveaux pour répondre à la croissance de la population et aux nouveaux besoins.

La mobilisation de foncier est donc nécessaire pour certains équipements futurs.
Des emplacements réservés sont donc inscrits pour:
-la réalisation d'équipements sportifs à Montoir de Bretagne (ER n°26), à Saint-Malo de Guersac (ER n°85), à Donges pour étendre le complexe actuel (ER n°18),
-de cimetières paysager à Saint-Malo de Guersac (ER n°87) et à Pornichet (ER n°52), l'extension du cimetière à Donges,
-de médiathèque à Donges (ER n°20),
- d'agrandissement de la maison des associations à Saint-Malo-de-Guersac (ER n°112),
-de jardins familiaux à Trignac (ER n°158),
-d'un parc public à Donges (ER n°19).
Il s'agit de répondre aux besoins d'équipements de la population et de corréler les objectifs d'accueil avec ces besoins.

Plusieurs autres emplacements réservés permettent de répondre à cet enjeu, notamment l'emplacement réservé à destination de l'accueil des gens du voyage à Saint-André-des-Eaux. Il permet de répondre aux objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

## Accompagner la qualité du cadre de vie et des espaces publics.

Plusieurs emplacements réservés concernent l'aménagement d'espaces publics, la création d'espace naturel, de loisirs et de détente. Ils répondent à la volonté du PADD d'offrir des espaces publics de qualité, accueillants, conviviaux et donc vecteurs de lien social et d'animation.

Un emplacement réservé correspond au contournement de la raffinerie afin d'optimiser l'accessibilité du port aval, sécuriser les trajets ferroviaires de la raffinerie et aussi de limiter l'exposition aux risques industriels comme défini dans le PADD..

Enfin, un emplacement réservé est destiné à la construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification, le cas échéant, de logements intégrant la mixité sociale sur le site des Frigos, libéré des établissements STEF de Saint-Nazaire dans le cadre de la mise en oeuvre du quartier maritime et portuaire.
Ce projet vise à affirmer la dimension littorale et maritime de Saint-Nazaire, conforter la destination touristique « une ville à la mer », contribuer à l'ambition nautique portée par Nantes Métropole, la Carène et Cap Atlantique ainsi qu'à participer à la dynamique de revitalisation du Centre-ville en créant un espace urbain attrayant et animé. Son positionnement à fait l'objet d'une étude de faisabilité menée en 2018. Cette étude a permis d'expertiser la faisabilité technique, économique et fonctionnelle d'un port de plaisance à Saint-Nazaire.
L'ensemble des emplacements réservés
sont justifier un par un dans le tableau ci-après.

Les emplacements réservés sont représentés par le pictogramme suivant :

**BESNE**

| Numéro | Surface en m² | Description et justification | Bénéficiaires |
|---|---|---|---|
| 1 | 370 | future implantation poste relèvement - Le Vignaud | Carene |
| 2 | 75 | création aménagement fossé lié à l'écoulement des eaux pluviales - Tillon | Besné |
| 3 | 730 | collecteur des eaux pluviales du village Bois Divais | Carene |
| 4 | 850 | élargissement de l'accès au secteur du parc - Avenue de la Gare | Besné |
| 5 | 130 | collecteur des eaux pluviales du village La Tombarmais | Carene |
| 6 | 11100 | création d'un espace vert aux abords de la Chapelle St Second | Besné |
| 7 | 20 | création aménagement de fossé lié à l'écoulement des eaux pluviales - Janvrais | Besné |
| 8 | 230 | création aménagement fossé lié à l'écoulement des eaux pluviales - Haumonais | Besné |
| 9 | 165 | création aménagement fossé lié à l'écoulement des eaux pluviales - Bois Divais | Besné |
| 10 | 400 | création fossé eaux pluviales à La Touche | Carene |
| 11 | 95 | création aménagement de fossé lié à l'écoulement des eaux pluviales rue du Brivet | Besné |
| 12 | 40 | création aménagement fossé lié à l'écoulement des eaux pluviales - Tillon | Besné |
| 13 | 270 | création aménagement fossé lié à l'écoulement des eaux pluviales - Les Perrettes | Besné |
| 14 | 175 | création aménagement fossé lié à l'écoulement des eaux pluviales - Grande Rue | Besné |
| 15 | 210 | création aménagement fossé lié à l'écoulement des eaux pluviales - Morandais | Besné |
| 16 | 375 | écoulement des eaux pluviales de la Gériais vers le marais | Carene |
| 17 | 330 | création aménagement de fossé lié à l'écoulement des eaux pluviales - Clos de Launain | Besné |

**LA CHAPELLE-DES-MARAIS**

| Surface en m² | Description | Bénéficiaires |
|---|---|---|
| | PAS D'EMPLACEMENTS RESERVES | |

**DONGES**

| | Surface en m² | Description | Bénéficiaires |
|---|---|---|---|
| 18 | 4600 | extension complexe sportif du Bois Houta par la construction d'une nouvelle salle des sports | Donges |
| 19 | 9900 | Création d'un parc public ouvert | Donges |
| 20 | 1400 | Extension de l'espace Renaissance par la création d'une nouvelle médiathèque en remplacement de celle existante | Donges |
| 21 | 497000 | contournement ferroviaire des sites industriels de Donges | SNCF réseau |
| 22 | 3500 | extension du cimetière rendu nécessaire par le contournement ferroviaire des sites industriels de Donges | Donges |

**MONTOIR-DE-BRETAGNE**

| | Surface en m² | Description | Bénéficiaires |
|---|---|---|---|
| 23 | 34400 | voirie de liaison entre RD100 et Zone d'Activité de Cadréan / desserte aéroportuaire, justifiée par la nécessité de réaliser des équipements adaptés à la desserte des installations industrielles et portuaires tout en évitant de se positionner de manière trop proche avec les installations de l'aérodrome. | CARENE |
| 24 | 16100 | Aménagement de Voirie entre zone des Noés et secteur Parmentier justifiée par la perspective de fermeture définitive des passages à niveau permettant de franchir la voie ferrée au nord de Camée. Fermeture liée au projet de sécurisation de la circulation ferroviaire nécessitant une réduction des points de franchissement de la voie ferrées par les autres trafics. L'objectif est de limiter l'utilisation des voies de la zone industrialo-portuaire pour les déplacements résidentielles. | Montoir de Bretagne |
| 25 | 18350 | Voirie entre zone des Noés et secteur Parmentier justifiée par la perspective de fermeture définitive des passages à niveau permettant de franchir la voie ferrée au nord de Camée. Fermeture liée au projet de sécurisation de la circulation ferroviaire nécessitant une réduction des points de franchissement de la voie ferrées par les autres trafics. L'objectif est de limiter l'utilisation des voies de la zone industrialo-portuaire pour les déplacements résidentielles. | Montoir de Bretagne |
| 26 | 44000 | Equipement sportif, en vue de répondre à l'augmentation de la population et une évolution de la demande des habitants qui génèrent de nouveaux besoins. Aaussi, il est important pour la commune de disposer à proximité des installations existantes des surfaces nécessaires à une amélioration de l'offre en équipements sportifs. | Montoir de Bretagne |
| 27 | 915 | Aménagement cyclable Nord Schweitzer / Rond Point de la Grande Pature, compte tenu des flux, l'emplacement réservé vise à sécuriser une liaison cyclable vers le quartier de Loncé et vers la piste cyclable départementale en franchissement de la RN 171 | Carene |
| 28 | 6700 | Aménagement cyclable et préservation des berges du Brivet pour permettre la continuité d'une liaison cyclable le long du Brivet. | Carene |

**PORNICHET**

| | Surface en m² | Description | Bénéficiaires |
|---|---|---|---|
| 29 | 955 | Aménagement de voirie avenue des Moulins (élargisssement 10m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 30 | 1240 | Aménagement de voirie boulevard de Saint-Nazaire élargissement 2m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 31 | 8300 | Aménagement de voirie avenue des pépinières (élargissement 16m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 32 | 60 | Aménagement de voirie route du Parc de la Garenne (élargissement 8m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 33 | 2900 | Aménagement de voirie chemin du Clos Roux (élargissement 10m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 34 | 7900 | Aménagement de voirie avenue de Cavaro et avenue des Ormeaux (élargissement 10m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 35 | 4650 | Aménagement de voirie avenue des Moulins (11,50m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 36 | 430 | Aménagement de voirie avenue des palmiers (élargissement 3,5m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 37 | 21000 | Aménagement de voirie route d'Ermur et chemin du Pont Saillant (élargissement 10m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 38 | 1050 | Aménagement d'un parking avenue de Bonne Source (19m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 39 | 390 | Aménagement du carrefour route d'Ermur et chemin du Clos Roux (382m²) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 40 | 580 | Aménagement de voirie avenue Gravelais (élargissement 10m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 41 | 1900 | Aménagement du carrefour (1600m²) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 42 | 1200 | Aménagement de voirie avenue des Jaunais (élargissement 3m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 43 | 6800 | Aménagement de voirie route du Haut Bignon Joli et chemin du Haut Bignon Joli (élargissement 10m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 44 | 15200 | Aménagement de voirie route de Mahuit (élargissement 10m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 45 | 16700 | Protection et mise en valeur d'un espace naturel et remarquable | Pornichet |
| 46 | 8800 | Protection et mise en valeur d'un espace naturel et remarquable | Pornichet |
| 47 | 515 | Sentier piétonnier à créer - chemin du littoral dit du douanier (108 route du Littoral) | Carene |
| 48 | 475 | Aménagement de voirie boulevard de la République (élargissement) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 49 | 1900 | Aménagement de voirie avenue du Pouligou (élargissement 12m) dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 50 | 4150 | Protection et mise en valeur d'un espace naturel et remarquable | Pornichet |
| 51 | 1700 | Aménagement de voirie avenue du Bois Tout le Monde (élargissement) - suite ER 36 dans le cadre du Plan de Déplacement Communal | Pornichet |
| 52 | 1900 | Création d'un cimetière | Pornichet |

**SAINT-ANDRE-DES-EAUX**

| | Surface en m² | Description | Bénéficiaires |
|---|---|---|---|
| 53 | 1600 | Aménagement du carrefour route de l'Océan - La Ville au Jau - RD127 en vu de renforcer la sécurité sur deux voiries structurantes, la RD 127 et la route de Brangouré qui dessert le golf et les lotissements et habitations alentours. | Saint-André-des-Eaux |
| 54 | 5200 | Réalisation d'ouvrage de gestion hydraulique en lien avec le SDAP | Saint-André-des-Eaux |
| 55 | 650 | Réalisation d'ouvrage de gestion hydraulique en lien avec le SDAP | Saint-André-des-Eaux |
| 56 | 2570 | Réalisation d'ouvrage de gestion hydraulique en lien avec le SDAP | Saint-André-des-Eaux |
| 57 | 1800 | Aménagement du carrefour RD247/CV201 - Kerglané en vue de renforcer la sécurité sur des voiries structurantes et de renforcer la sécurité d'une zone actuellement accidentogène du fait de l'important trafic de personnes transitant entre la Baule et St Lyphard et autres communes | Saint-André-des-Eaux |
| 58 | 1100 | Réalisation d'ouvrage de gestion hydraulique en lien avec le SDAP | Saint-André-des-Eaux |
| 59 | 780 | Création d'une voie d'accès à la zone d'opération Chateauloup ouest (2AU et UBb2) et désenclavement de parcelles en Ubo. Il s'agit d'assurer la desserte de la future zone d'aménagement 2 AU Chateauloup Ouest | Saint-André-des-Eaux |
| 60 | 1450 | Réalisation d'ouvrage de gestion hydraulique en lien avec le SDAP | Saint-André-des-Eaux |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 61 | 1250 | Aménagement du carrefour rue de la Brière, pénétrante Jules Ferry,  en vu d'un contournement du centre bourg. | Saint-André-des-Eaux |
| 62 | 220 | Rectification de la zone d'évitement de la RD47 - Tréhé | Conseil Départemental |
| 63 | 1900 | Aménagement du carrefour à Bauvron + élargissement RD47/RD48 | Conseil Départemental |
| 64 | 490 | Réalisation d'ouvrage de gestion hydraulique en lien avec le SDAP | Saint-André-des-Eaux |
| 65 | 5800 | Aménagement du VC6 carrefour Kerméans - La Ville au BLais / Carioterie | Saint-André-des-Eaux |
| 66 | 1400 | Aménagement carrefour de Tréhé - RD47 afin de sécuriser les sorties et accès de l'importante zone urbanisée organisée en impasse, générant le passage de 600 véhicules/jour | Saint-André-des-Eaux |
| 67 | 730 | Réalisation d'ouvrage de gestion hydraulique en lien avec le SDAP | Saint-André-des-Eaux |
| 68 | 9300 | Aire d'accueil des gens du voyage dans le cadre de la politique départementale | CARENE |
| 69 | 1500 | Réalisation d'ouvrage de gestion hydraulique en lien avec le SDAP | Saint-André-des-Eaux |
| 70 | 750 | Aménagement de carrefour de la Garenne - desserte du secteur des Rochettes - de la RD 47 coupant le territoire en deux. Deux accès permettent l'accès au centre bourg. Il s'agit également dune réserve pour un éventuel désenclavement du centre bourg | Saint-André-des-Eaux |
| 71 | 3200 | Création d'une voie d'accès à la zone 2AU, rue du Stade et préservation du fossé au sud et aménagement pour préserver l'intérêt hydraulique situé au Sud de la parcelle | Saint-André-des-Eaux |
| 72 | 65 | Aménagement de voirie de la rue des écoles, suite à l'aménagement dans le cadre de la ZAC centre bourg. L'ER doit permettre d'améliorer et sécuriser l'entrée de la rue des écoles | Saint-André-des-Eaux |

**SAINT-JOACHIM**

| | Surface en m² | Description | Bénéficiaires |
|---|---|---|---|
| 73 | 1400 | Aménagement de voirie RD50 dans un soucis de sécurité | Saint-Joachim |
| 74 | 900 | Aménagement de voirie, stationnement du cabinet médical | Saint-Joachim |
| 75 | 200 | Aménagement du chemin d'accès à la gagnerie (élargissement L:112m; l:2m), pour un accès pompiers | Saint-Joachim |
| 76 | 215 | Aménagement du chemin d'accès à la gagnerie (élargissement), pour un accès pompiers | Saint-Joachim |
| 77 | 480 | Aménagement du cheminement (élargissement), pour un accès pompiers | Saint-Joachim |
| 78 | 300 | Aménagement du chemin d'accès à la gagnerie, pour un accès pompiers | Saint-Joachim |
| 79 | 350 | Aménagement de la continuité de cheminement doux de la commune | Saint-Joachim |
| 80 | 720 | Création de bassin de rétention eaux pluviales, en lien avec le SDAP | Saint-Joachim |
| 81 | 950 | Aménagement de voirie pour assurer la sécurisation du franchissement de la RD pour permettre les développements doux | Saint-Joachim |
| 82 | 420 | Création d'un chemin d'accès à la gagnerie, pour un accès pompiers | Saint-Joachim |
| 83 | 3600 | Aménagement cyclable pour valoriser et permettre le développement touristique de l'île de Fédrun | Saint-Joachim |

**SAINT-MALO-DE-GUERSAC**

| | Surface en m² | Description | Bénéficiaires |
|---|---|---|---|
| 84 | 1400 | Elargissement de voirie -rue Jouhaux afin de sécuriser la voie Rue Jouhaux | Saint-Malo-de-Guersac |
| 85 | 16000 | Equipements sportifs Zone de Brobançais. Aménagement et déplacement BMX dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du Boucha | Saint-Malo-de-Guersac |
| 86 | 1700 | Sécurisation du carrefour : Rue Aristide Briand, Route d'Errand, Rue Nizan, Rue de la Paquelais | Saint-Malo-de-Guersac |
| 87 | 23300 | Création d'un cimetière paysager | Saint-Malo-de-Guersac |
| 88 | 80 | Amélioration de l'accès à la zone AB de l'isle par la création d'un chemin d'accès | Saint-Malo-de-Guersac |
| 89 | 27400 | Aménagement du Site touristique de Rozé | Carene |
| 90 | 650 | Voie d'accès à la zone 2AU de la Garenne dans le cadre du Projet Urbain Communal | Saint-Malo-de-Guersac |
| 91 | 50 | Aménagement carrefour rues de la Haute Ile et de l'Isle afin de sécuriser ce carrefour dangereux | Saint-Malo-de-Guersac |
| 92 | 770 | Création de chemin (Errand) - Largeur de 6 à 8 mètres, pour permettre l'accès à la zone AA2 | Saint-Malo-de-Guersac |
| 93 | 1800 | Elargissement du chemin de la Noë - Largeur moyenne 8 mètres pour créer une voie d'accès | Saint-Malo-de-Guersac |
| 94 | 700 | Aménagement du chemin pour permettre l'accès à la zone AAA2, en continuité avec l'emplacement réservé 113 | Saint-Malo-de-Guersac |
| 95 | 1400 | Création de chemin de randonnée et continuité avec le chemin Pont Charreau | Saint-Malo-de-Guersac |
| 96 | 1500 | Elargissement de la rue Barbière pour sécuriser la voie | Saint-Malo-de-Guersac |
| 97 | 185 | Création de chemin (Errand) en continuité du chemin de randonnée existant | Saint-Malo-de-Guersac |
| 98 | 9100 | Création de chemin en continuité de chemins de randonnées diverses jusqu'au pont de Boisman | Saint-Malo-de-Guersac |
| 99 | 1300 | Zone Naturelle - préservation de la mare et de l'espace boisé répertorié | Saint-Malo-de-Guersac |
| 100 | 36500 | Aménagement cyclable et préservation des berges du Brivet et préservation des berges du Brivet dans le cadre du projet "Eau et Paysage" | Carene |
| 101 | 525 | Création de chemin entre la rue Jules Verbe et le Chemin de Noë pour raccorder les deux rues. | Saint-Malo-de-Guersac |
| 102 | 265 | Aménagement du carrefour pour un futur accès à la ZAC de la Gagnerie du Boucha couverte | Saint-Malo-de-Guersac |
| 103 | 220 | Création de chemin en continuitée du chemin existant entre la Rue Laënnec et la Rue Jules Verne | Saint-Malo-de-Guersac |
| 104 | 1400 | Création d'une voie pour aménagement de l'îlôt dans le cadre de l'OAP | Saint-Malo-de-Guersac |
| 105 | 185 | Création de chemin pour permettre l'accès pour les agriculteurs et la randonnée | Saint-Malo-de-Guersac |
| 106 | 1600 | Création de chemin pour l'accès à la zone AA2 en continuité avec l'emplacement réservé 100 | Saint-Malo-de-Guersac |
| 107 | 1050 | voie d'accès à la zone 2AU de la Garenne dans le cadre du Projet Urbain Communal | Saint-Malo-de-Guersac |
| 108 | 490 | Aménagement d'un accès à la zone 2AU de la Garenne et accès allée de la Garenne, dans le cadre du Projet Urbain Communal | Saint-Malo-de-Guersac |
| 109 | 460 | Création d'un accès modes doux à la zone 2AU de la Garenne dans le cadre du Projet Urbain Communal | Saint-Malo-de-Guersac |
| 110 | 90 | Création d'un chemin d'accès pour les agriculteurs afin de faciliter l'accès à la zone agricole | Saint-Malo-de-Guersac |
| 111 | 360 | Création de logements dans le cadre de la politique d'habitat | Saint-Malo-de-Guersac |
| 112 | 1000 | Extension équipement public - maison des associations | Saint-Malo-de-Guersac |

**SAINT-NAZAIRE**

| | Surface en m² | Description | Bénéficiaires |
|---|---|---|---|
| 113 | 315 | Bassin tampon de Villès Martin | Carene |
| 114 | 7100 | Retenue du Crepelet | Carene |
| 115 | 5700 | doublement de la RD | Ville de Saint-Nazaire |
| 116 | 4400 | Retenue du Pont d'Y | Ville de Saint-Nazaire |
| 117 | 1000 | Prolongement de la rue de Vincennes | Ville de Saint-Nazaire |
| 118 | 610 | Bassin tampon de Porcé | Ville de Saint-Nazaire |
| 119 | 1100 | Chemin du littoral dit du douanier - Chemin du Zouave | Carene |
| 120 | 4900 | Chemin du littoral dit du douanier – Chemin de Villa Mine Sud | Carene |
| 121 | 5700 | Réseau de transfert Ecossiernes | Carene |
| 122 | 10400 | Retenue des Frémaudières | Ville de Saint-Nazaire |
| 123 | 20 | Mise en accessibilité, transport, Personnes à Mobilité Réduite - Rue Alphonse DAUDET | Carene |
| 124 | 28000 | Canalisation adduction Eau potable Presqu'île / CARENE | Carene |
| 125 | 610 | Création d'une voirie – connexion Côte d'amour / rue des Albatros | Ville de Saint-Nazaire |
| 126 | 7900 | Retenue du Beac | Ville de Saint-Nazaire |
| 127 | 1400 | Création d'un cheminement d'accès à hélYce - Heinlex | Ville de Saint-Nazaire |
| 128 | 50 | Itinéraire vélo - confortement continuité cyclable boulevard Broodcoorens - rond-point de la Trébale | Carene |
| 129 | 1850 | Bassin tampon de Bougainville | Carene |
| 130 | 7500 | itinéraire vélo - connexion ZA Brais / route du Point du Jour (largeur 5m) | Carene |
| 131 | 3500 | itinéraire vélo - chemin "sud" du camp de la Torpille | Carene |
| 132 | 2100 | itinéraire vélo - aménagement du boulevard Leferme | Carene |
| 133 | 35000 | Construction d'ouvrages publics, d'espaces publics et d'espaces verts, l'édification, le cas échéant, de logements intégrant la mixité sociale | Ville de Saint-Nazaire |
| 134 | 800 | Chemin d'accès au chemin du littoral - chemin des Genêts | Carene |
| 135 | 850 | Chemin du littoral dit du douanier | Carene |
| 136 | 975 | Chemin du littoral dit du douanier – Chemin de Villa Mine Nord | Carene |
| 137 | 300 | Chemin du littoral dit du douanier – 59 route de l'océan | Carene |
| 138 | 700 | Chemin du littoral dit du douanier – Chemin de Chemoulin | Carene |
| 139 | 70 | Mise en accessibilité, transport, Personnes à Mobilité Réduite - Rue André CHENIER | Carene |

**TRIGNAC**

| | Surface en m² | Description | Bénéficiaires |
|---|---|---|---|
| 140 | 750 | Création d'un chemin d'accès à la zone AA2 de Bert pour désenclaver et faciliter l'accès pour les agriculteurs | Trignac |
| 141 | 82100 | Aménagement cyclable et préservation des berges du Brivet pour rétablir le chemin de hamage et l'inscrire dans le plan Vélo | Carene |
| 142 | 44000 | Zone de préservation écologique et aménagement d'un parcours socio-éducatif sur l'île de Faugaret | Trignac |
| 143 | 93800 | Aménagement des berges du Canal de la Belle Hautière et inscription dans le plan vélo | Trignac ou Carene |
| 144 | 600 | Accès aux marais  pour faciliter l'accès  au zone de marais pour les agriculteurs et la servitude de fibre optique | Trignac |
| 145 | 800 | Aménagement du carrfour de la route d'Aisne | Trignac |
| 146 | 350 | Création d'une voie de désenclavement de la zone 2AUa de la Menée Landais | Trignac |
| 147 | 550 | Création d'une voie de désenclavement de la zone 2AUa de la Menée Landais | Trignac |
| 148 | 950 | Création d'une voie de désenclavement de la zone AA2 de Bert et protection de marre zone AA2 | Trignac |
| 149 | 360 | Protection de mare - zone Uia de Bert | Trignac |
| 150 | 300 | Création d'un chemin de désenclavement de la zone AA2 de Bert | Trignac |
| 151 | 1200 | Création d'une voie de désenclavement de la zone AA1b Ile d'Aisne | Trignac |
| 152 | 3300 | Préservation de la coupure visuelle et facilitation de l'accès au marais pour les agriculteurs | Trignac |
| 153 | 730 | Création d'une voie de désenclavement de la zone AB d'Aisne pour faciliter l'accès au marais Fonderie | Trignac |
| 154 | 1500 | Création d"un accès pour la zone NA1 du secteur de la Menée Lambourg | Trignac |
| 155 | 7600 | Itinéraires vélo - confortement de la continuité cyclable du boulevard de l'Atlantique | Carene |
| 156 | 14200 | Protection acoustique | Trignac |
| 157 | 2500 | ouvrage hydraulique de la zone inondable | Trignac |
| 158 | 24500 | Jardins familiaux | Trignac |
| 159 | 4900 | Création d'un village artisanal de redynamisation du centre ville et création de liaisons douces dans le centre ville | Trignac |
| 160 | 450 | Cheminement piéton | Trignac |
| 161 | 525 | Cheminement piéton | Trignac |
| 162 | 1350 | Réalisation d'une aire de camping-cars pour permettre le stationnement des utilisateurs de campings-cars souhaitant rejoindre le sentier de randonnée (pédestre et cycliste) vers le site de Rozé | Trignac |

## 2.6.3 - LES AXES DE DENSIFICATION

En application de l'article L.151-26 du Code de l'urbanisme, le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.
Le PADD a également pour ambition, pour conforter les centralités existantes de s'appuyer sur une densification organisée et intégrée des tissu bâtis autour des axes de transport en commun et de la ligne hélYce.
Dans ce cadre et afin de favoriser l'utilisation des transports en commun, la collectivité encourage la densification de l'immobilier le long des axes structurants.
Les axes de densification (accès de ville et avenues urbaines) ont été définis en tenant compte de leur gabarit, de la fréquence de passage (réelle ou potentielle) des transports en commun et de l'existence d'un environnement urbain pouvant être densifié sans modifier l'aspect général du quartier.
À ce titre, des axes de densification ont été inscrits sur la ville centre, sur lesquels dans les secteurs libres de toute construction situés en zone U et présentant une superficie de plus de 4 000m², une densité minimale de quarante logements par hectare est imposée.
Le long de ces axes identifiés au règlement graphique, le nombre de logements du dernier niveau ne sera pas pris en compte dans le calcul des places de stationnement imposées au sein de l'annexe stationnement (annexée au règlement écrit.

Les axes de densification sont représentés par le pictogramme suivant : ◆◆◆◆

## 2.6.4 - LES PÉRIMÈTRES DE PRISE EN CONSIDÉRATION

L'article L 424-1 du Code de l'urbanisme permet de définir dans le cadre d'une opération d'aménagement un périmètre sur lequel la collectivité introduit un sursis à statuer pour les travaux, constructions ou installations qui sont susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement.
Le périmètre en question a une durée de validité de 10 ans et le sursis à statuer nécessite une décision sous 2 mois.
Deux secteurs font l'objet d'un périmètre de prise en considération au titre de l'article L 424-1 :

### Le secteur gare/entrée Nord

Il fait actuellement l'objet d'études et de projets opérationnels qui visent le réaménagement des espaces publics, la construction d'immeubles de bureaux, la réorganisation de la gare qui n'est pas achevée et qui comportent des terrains en mutation sur lesquels les projets urbains ne sont pas finalisés. Au regard des enjeux sur ce secteur, la collectivité a souhaité instaurer ce périmètre permettant de surseoir à statuer.
Pour rappel, le PADD consacre la gare TGV comme point d'accès de tout le littoral métropolitain, avec pour objectif d'achever sa modernisation et son extension (amélioration des espaces publics, requalification urbaine et paysagère, restructuration fonctionnelle et multimodale). Ce secteur doit aussi permettre l'implantation d'activités tertiaires, de services aux particuliers et aux entreprises.

### La route de la Côte d'amour , Océanis et secteur de l'avenue de Saint-Nazaire

L'ensemble du périmètre de la Côte d'amour bénéficie d'un zonage particulier UAC1 qui vise à encadrer l'urbanisation le long de cet axe, notamment par le traitement des façades.
De plus, dans le cadre de la démarche d'activation de la façade littorale, la CARENE a délibéré le 18 décembre 2018 sur l'instauration d'un nouveau périmètre de prise en considération sur le secteur de la route de la côte d'Amour, Océanis et du secteur de l'Avenue de Saint-Nazaire.

L'activation de la façade littorale, aujourd'hui nommée « l'ambition maritime », repose sur un dispositif d'ingénierie qui fait appel à deux équipes pluridisciplinaires compétentes en architecture-urbanisme, en paysage et en programmation urbaine :

- Le groupement JORNET-LLOP-PASTOR, (Barcelone), URBANWATER (Paris), ALPHAVILLE (Paris) CONTREPOINT (Lausanne), BARRE LAMBOT ARCHITECTES (Nantes)
- Le groupement AGENCE TER, Grand Prix de l'Urbanisme 2018 (Paris), ALPHAVILLE (Paris,) MAGNUM architecture (Nantes), ARCADIS (St-Herblain)

Les deux équipes ont travaillé à proposer une stratégie d'action pour révéler la façade littorale, dans le respect de sa vocation de bien commun, elles ont chacune travaillé sur des orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle de secteurs et doivent élaborer des préconisations pour les projets à venir.
La façade littorale métropolitaine est ici interrogée dans son ensemble et à ses différentes échelles.
L'activation de la façade littorale suppose d'inventer un modèle d'urbanisme littoral contemporain innovant et durable, en évitant l'écueil de la banalisation des paysages et aménités de bord de mer.
Dans ce cadre, la route de la Côte d'Amour et l'avenue de Saint Nazaire sont identifiés comme des secteurs ayant des effets leviers pour des projets transversaux.
Ces voies jouent un rôle clé dans l'épaisseur de la façade littorale (de la bordure de l'océan aux quartiers rétro littoraux). Traits d'union directs entre Saint-Nazaire et les rivages de Pornichet – Saint Marc elles occupent une position médiane pour l'une, une position de liaison nord sud pour l'autre.

La route de la côte d'amour évite les dénivelés les plus marqués en suivant de près la ligne de crête à la limite entre bassin versant atlantique et bassin versant de la Grande Brière. Sur sa séquence urbaine, du rond-point de Sautron à celui d'Océanis, elle est porteuse d'une dynamique urbaine puissante qu'il convient de structurer en redonnant une lecture des cheminements transversaux et des paysages littoraux et rétro-littoraux

et faisant émerger de nouvelles polarités de services autour de places. Les programmes de logements doivent être élaborés en tenant compte des enjeux de mixité sociale, de durabilité et de qualités résidentielles.
Cette voie structurante dans l'organisation de la ville centre induit des enjeux stratégiques en termes de déplacements qui sont identifiés dans le projet de Plan de Déplacement Urbain en révision.
Des études socio-économique et pré – opérationnelles doivent être menées pour étudier la faisabilité d'une nouvelle ligne structurante de transport en commun à haut niveau de service. La route de la côte d'Amour constitue un barreau important et potentiellement support de cette nouvelle offre de transport.
L'avenue de Saint Nazaire jusqu'au bourg de Saint Marc, liaisonne le plateau d'Océanis avec l'océan et est quant à elle, également porteuse de dynamiques résidentielles de plus en plus fortes. Sa situation de lisière avec les espaces naturels et agricoles de l'ouest lui confère des enjeux particuliers.

Le plateau d'Océanis accueille un parc d'activité commercial d'intérêt Métropolitain (ZACOM du SCOT). Cet ensemble urbain d'activités relativement composite pourra générer de futurs développements commerciaux, tertiaire, de formations…Ce parc d'activité et les voiries structurantes qui l'irriguent sont les supports d'ambitions urbaines, paysagères et environnementales. En effet, il est ici question de la porte des villes de Saint-Nazaire et Pornichet. Celle-ci à vocation à assurer une transition - charnière entre la coupure d'urbanisation littorale dont la vocation agricole est à renforcer et les 2 parcs d'activités d'entrée des villes de Saint Nazaire (OCEANIS) et Pornichet (Pornichet Atlantique).

Ces 3 secteurs très spécifiques sont aujourd'hui en pleine mutations et il convient d'accompagner ces évolutions. Pour cela il apparait nécessaire de poursuivre et compléter les études engagées au titre de la façade littorale Métropolitaine. Ces réflexions complémentaires sont absolument indispensables pour établir un projet d'aménagement d'ensemble, apporter des éléments de cadrage et de cohérence aux opérations de construction à venir, fixer les principes et les règles permettant de garantir une bonne interface entre les constructions et des espaces public sur lesquels, des opérations publiques majeures sont en projet notamment en matière de développement des infrastructures de mobilités.

Les axes principaux et les objectifs poursuivis dans le cadre de l'approfondissement de ces études porteront notamment sur :

- La mise en place d'une stratégie paysagère garantissant la création d'un cadre de vie valorisant pour les habitants et un accompagnement qualitatif des voies structurantes d'entrée de ville et de dessertes interquartiers
- La prise en compte des enjeux de déplacement et mobilités
- Le développement ou le maintien d'une attractivité urbaine entre les espaces publics et les espaces privés avec une attention particulières sur les rez de chaussées, les stationnements…
- La création d'une mixité résidentielle, la production d'une diversité de logements de haute qualité résidentielle
- La définition des programmations des secteurs de développement économique et l'encadrement urbain et paysager de leur mise en œuvre
- L'organisation d'un encadrement architectural et urbain qui permettre d'assurer la cohérence des opérations sur le plan de volumes, des hauteurs, des prospects, des intimités ….

Dans l'attente des conclusions de ces études et de la mise en œuvre des outils de projet et / ou des outils règlementaires nécessaires à la réussite des objectifs urbains décrit ci-avant, il est proposé d'établir un périmètre de prise en considération par lequel faculté est donnée au maire de Saint Nazaire de sursoir à statuer sur toute demande de travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement.
Il s'agit de garantir sur la durée de validité du périmètre le respect des orientations paysagères, urbaines, architecturales, programmatiques… issues des études engagées.

À titre d'information une commission d'appui à la mise au point des projets émergeants est mise en place afin d'accompagner les porteurs de projets dans la production d'opérations conforment aux objectifs poursuivis. Cette « commission des avants projets » vise à concevoir les opérations au travers d'un dialogue entre les constructeurs, les élus de la commune et des experts de l'urbanisme du paysage et de l'architecture.

Les périmètres de prise en considération sont représentés par le pictogramme suivant :

### 2.6.5 - LES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE DE PROJET GLOBAL D'AMÉNAGEMENT

Les articles L 151-41 et R 151-32 du Code de l'urbanisme permettent de définir une servitude dans un périmètre défini situé en zone U ou AU du PLUi où toutes les constructions ou installations sont interdites à l'exception de l'adaptation de constructions existantes, du changement de destination, de la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes qui est autorisée.
La servitude en question a une durée de validité de 5 ans maximum.

Il est apparu opportun d'instaurer cette servitude, sur les zones urbaines situées entre Gavy et la coupure d'urbanisation. En effet, ce secteur urbain est caractérisé par une qualité architecturale et paysagère particulièrement marquée et fait l'objet d'une pression immobilière qui s'accentue. Dans l'attente d'études spécifiques qui vont s'engager sur le secteur, il est apparu important d'instaurer cette servitude pour une durée de 5 ans. L'objectif étant de préserver la cohérence urbaine et architecturale de ce secteur, d'éviter la disparition de nombreuses maisons et villas représentatives du style balnéaire et de risquer la détérioration de son couvert végétal.
Toutefois, afin de ne pas limiter les droits à constuire de

la population, restent autorisées les petites opérations individuelles pour les logements de moins de 180 m² de plancher et des commerces de moins de 250 m² de surface de plancher. Les réhabilitations et restaurations seront également permises afin de permettre un développement, mesuré du bâti.

Les périmètres d'attente de projet global sont représentés par le pictogramme suiva

## 2.6.6 - LES PÉRIMÈTRES SOUMIS À ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP font l'objet d'une programmation de logements sociaux sur le territoire. L'ensemble des communes est concerné par cet outil.

Ce dernier permet de cibler les opérations d'aménagements futures qui permettront de répondre efficacement aux besoins de chaque commune. Il concourt aussi à participer à rééquilibrer le déficit en logements sociaux pour les communes en rattrapage.

À l'échelle intercommunale, toutes les communes étant concernées, y compris celles non assujetties à la loi SRU, cela contribuera à rééquilibrer la répartition territoriale de l'offre.

Les périmètres d'OAP sont représentés par le pictogramme suivant :

## 2.6.7 - LES CARRIÈRES

Selon le Code de l'urbanisme R.151-34 2°, *« les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. »*. Deux carrières en exploitation sont situées sur la commune de Donges.

Afin de permettre leur exploitation, dans les périmètres de carrière identifiés au plan de zonage sont admises : les installations classées et constructions directement liées à l'exploitation du sol et du sous-sol, par la création et l'exploitation d'une Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) et les aménagements permettant le retour du site à un état naturel, agricole et paysager. De même, les constructions et installations classées ou non pour la protection de l'environnement, de transit, de tri, traitement et stockage de déchets non dangereux ayant une composante minérale majoritaire (tels que terres, pierres, cailloux...) sont admises.

Les carrières sont représentées par le pictogramme suivant :

## 2.6.8 - ZONAGE D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La justification de la compatibilité du PLUi avec la loi littoral figure également dans le document « Compatibilité-Plans-Programmes ». Sont repris ci-dessous les éléments présents dans les dispositions générales du PLUi.

### Urbanisation interdite dans la bande littorale

L'article L. 121-16 du Code de l'urbanise précise : *« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »*

Ainsi, le PLUI expose la définition de la bande de cent mètres issue de la loi "Littoral", elle *« constitue une bande de 100 mètres comptée à partir de la limite haute du rivage ». Afin de protéger ces espaces, le règlement précise du PLUi que « Dans cette bande, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles qui sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation doit être soumise à enquête publique. »*
*Le règlement rappelle enfin que les dispositions relatives à la bande des 100 mètres priment sur les dispositions de chaque zone.*

### Préservation des espaces remarquables et dispositions applicables aux coupures d'urbanisation

Ces espaces sont délimités sur une carte de zonage dédié à l'application de la loi littoral.

**Dans les espaces remarquables** peuvent être implantés certains aménagements légers, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas

leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
Le règlement reprend l'ensemble du contenu des articles du code de l'urbanisme afférant aux espaces remarquables à savoir l'article L121-25 et le R.121-5 du Code de l'urbanisme. Il autorise en outre sur les plages, les constructions d'équipements commerciaux et de services liés à l'activité de la plage, son exploitation, son développement. Elles sont cependant limitées aux concessions qui sont confomes à l'application du décret plage. Il s'agit notamment de répondre à l'objectif du PADD de renforcer l'attractivité du front littoral urbain, des plages permettant de révéler la destination touristique du territoire. De plus, il est rappelé dans chaque règlement de zone concerné par la trame espace remarquable que les dispositions contenues dans les dispositions générales se substieuent aux articles 1 et 2, pour clarifier la complexité des différents zonages qui se superposent.

**Dans les coupures d'urbanisation** repérées sur le plan de zonage intitulé application de la loi « Littoral », sont autorisés certaines destinations, usages et affectations des sols suivants dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols.

Ainsi, afin de permettre un maintien de l'activité agricole dans les coupures d'urbanisation et limiter l'enfrichement, la mise aux normes des exploitations et leur extension dans une limite de 30 m² mais aussi le changement de destination de bâtiments identifiés au règlement graphique vers la destination activité agricole ou des logements de fonctions. Les structures légères et démontables d'intéreêt collectif et d'accueil du public en lien avec des activités touristiques et de loisirs sont aussi autorisés pour permettre le développement touristique de ces espaces. Afin d'assurer la réversibilité et limiter leur impact sur les milieu et paysage, en plus d'être démontable, leur implantation est limitée à 3 mois. De plus, **dans les coupures d'urbanisation et les espaces remarquable,** le règlement permet la réalisation de programmes de restauration des milieux naturels afin de permettre une reconquête ou un renforcement des fonctions écologiques d'un écosystème situés dans les espaces remarquables. Comme dans toutes les zones N, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sont autorisés. Cette disposition constitue une réponse aux objectifs contenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'activation de la façade littorale, et de structuration et de mise en lien des itinéraires de randonnée pédestre et cycliste « loisirs » pour contribuer au développement du tourisme et de la mobilité douce. En complément, le règlement autorise certains affouillements et exhaussement sous condition, cette disposition est nécessaire puisqu'elle permet la faisabilité des aménagements autorisés dans la zone et de prendre en compte les risques notamment le risque inondation. De plus, ils sont permis afin de permettre la réalisation des mesures de compensation écologique dans ces espaces.
Enfin, il est rappelé dans chaque règlement concerné par une coupure d'urbanisation que les règles inscrites dans les dispositions générales s'applique.

Les espaces remarquables sont désignés par la trame suivante :

Les coupures d'urbanisation sont désignées par la trame suivante :



## 2.7 - LE PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

Fort de la richesse historique et bâtie de son territoire et face aux risques de sa dégradation et de sa perte, la collectivité a souhaité mettre en avant ce patrimoine et engager un processus de conservation et de valorisation, déjà entamé sur Pornichet avec la mise en œuvre de l'AVAP et en cours sur Saint-Nazaire à travers une étude d'AVAP également ou encore la candidature au label « ville d'art et d'histoire ». Le patrimoine, outre qu'il a pour objet de conserver les témoignages de modes de vie et de bâtir, de maintenir et renforcer la qualité du cadre de vie et l'identité du territoire, c'est aussi un facteur important de développement économique et touristique pour le territoire.

Le PADD appuie fortement cette volonté à travers ses orientations :

- Promouvoir le patrimoine balnéaire
- Valoriser l'identité de la Brière à travers le patrimoine naturel et bâti.
- Valoriser le patrimoine du 20ème siècle présent notamment à Saint Nazaire, dans la perspective de la labellisation «ville d'art et d'histoire».
- Dix entités paysagères sont le support d'un cadre de vie et de patrimoines bâtis, urbains et naturels particuliers.
- Garantir la sauvegarde des patrimoines balnéaires et briérons.
- Prendre en compte les protections issues de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Pornichet et anticiper celles à venir à Saint-Nazaire
- Protéger au même titre que les patrimoines les plus anciens – le patrimoine des guerres (base sous-marine, certains blockhaus, ouvrage de la Belle Hautière à Saint-Nazaire…) et celui du 20ème siècle majoritairement issu de la reconstruction de Donges et Saint-Nazaire.
- Protéger les ensembles balnéaires patrimoniaux et les villas.
- Sauvegarder les éléments du petit patrimoine de pays : murs en pierre, fours, puits, mares, croix, calvaires, tumulus, menhirs.

Aussi, pour répondre à cet enjeu majeur qui a émergé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la collectivité, en complément de l'AVAP de Pornichet et de celle à venir de Saint-Nazaire, a engagé une étude de diagnostic du patrimoine du territoire, confié au CAUE de Loire-Atlantique.

L'objectif étant de recenser, de façon aussi exhaustive que possible, les éléments patrimoniaux d'intérêt dans les dix communes du territoire et d'engager un processus de protection et de valorisation dans le PLUi. *L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme permet d'« identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration ».*

Afin de prendre en compte les différentes spécificités communales et les identités territoriales identifiées dans le diagnostic du PLUi, la traduction réglementaire de la protection du patrimoine urbain et architectural s'est appuyée sur la déclinaison des spécificités inscrites dans le PADD à savoir :

- **le patrimoine de l'agglomération littorale et balnéaire** pour les communes de Pornichet et Saint-Nazaire,
- **le patrimoine de l'agglomération estuarienne et industrielle, de marais et de campagne** pour les communes de Donges, Trignac Montoir-de-Bretagne, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim, La Chapelle-des-Marais, Besné, Saint-Malo-de-Guersac.

### La traduction réglementaire

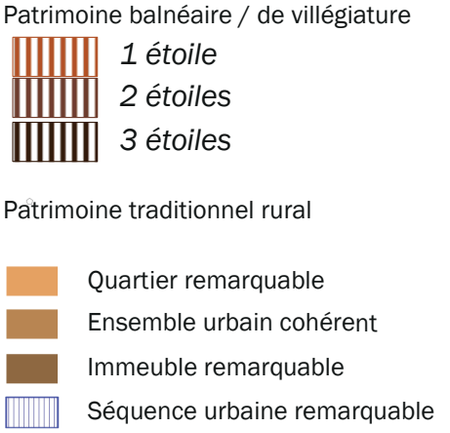
La traduction réglementaire de la protection du patrimoine du territoire de la CARENE fait l'objet d'une annexe spécifique qui explique la méthodologie appliquée pour identifier les éléments patrimoniaux. Elle présente également les recommandations en matière de travaux d'entretien, de rénovation ou de ravalement des constructions patrimoniales en complément des prescriptions imposées dans le règlement écrit.

## 2.7.1 - LE PATRIMOINE DE L'AGGLOMÉRATION LITTORALE ET BALNÉAIRE

### Saint-Nazaire

La protection du patrimoine de l'agglomération littorale et balnéaire s'appuie sur les études déjà menées sur Saint-Nazaire qui avaient permis d'identifier et de protéger des bâtis dans le PLU de Saint-Nazaire. Ce travail et les protections afférentes sont conservés au sur deux secteurs distincts qui n'avaient pas fait l'objet d'étude lors du précédent PLU à savoir la zone littorale et les faubourgs de Saint-Nazaire.

La protection du patrimoine de Saint-Nazaire est déclinée par typologie :




Des règles générales s'imposent à l'ensemble des constructions afin de permettre la préservation et l'évolution de la qualité de ces bâtis, à savoir :

- tous les travaux exécutés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate de ces éléments architecturaux et paysagers protégés doivent se référer aux cahiers de préconisations annexés au règlement du PLUi (annexe patrimoine),
- la restauration de ces bâtiments doit permettre de conserver ou restituer les caractéristiques architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité,
- les compositions des façades et des volumétries des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect de la typologie propre à chacun des types de bâtiments,
- les matériaux, dispositifs ou décors architecturaux visibles depuis le domaine public doivent être conformes aux matériaux et aux dispositifs d'origine de la construction,
- l'extension de ces bâtiments doit s'inscrire dans une continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel, et à en préserver la lisibilité d'ensemble.

Des règles spécifiques s'imposent en plus au patrimoine balnéaire et de villégiature, en fonction du classement par étoiles qui correspond à la valeur du bâti repéré.

Ainsi, pour les bâtiments 3 étoiles, à l'exception des travaux de mise aux normes exigés par la loi ou des travaux rendus nécessaires pour la réalisation de missions de service public ou d'intérêt général, sont interdites :

- la démolition de tout ou partie des bâtiments,
- toute intervention de type surélévation, extension, modification de toiture, bardage, changement de matériau, hormis pour les menuiseries. Il convient, dans ce cas, de respecter les dimensions et profils

existants. L'utilisation du PVC est interdite,
- seule la réalisation de lucarnes ou de fenêtres de toit peut être autorisée dans le cadre d'un projet architectural, respectant l'équilibre général du bâtiment (proportions et caractéristiques),
- seules les modifications de couleur des éléments ponctuels (ex : ferronnerie) peuvent être réalisées sur les bâtiments.

De plus, ces bâtiments 3 étoiles s'insèrent dans un contexte environnant qui qualifie également le bâti en tant que tel. Aussi, pour préserver cet environnement urbain et paysager, que des projets à proximité peuvent dénaturer, un périmètre de protection est établi autour des bâtiments 3 étoiles, dans lesquels les projets devront prendre en compte le bâti 3 étoiles et se positionner par rapport à son architecture en :
- s'inspirant des qualités dudit bâtiment,
- offrant au bâtiment remarquable un voisinage à la hauteur de son statut de patrimoine,
- ne perturbant pas la perception du bâtiment à l'intérieur du périmètre « de protection » de celui-ci.

L'imitation ou le pastiche du bâtiment remarquable ou de tout autre bâti ne sont pas acceptés.
Si le périmètre de protection comporte plusieurs bâtiments remarquables, l'auteur du projet doit indiquer à quel bâtiment remarquable son projet fait référence. L'auteur du projet, expliquera ses choix dans les éléments de conception.

Son projet devra respecter :
- un style architectural inspiré par ou en contraste avec le bâtiment remarquable ou évoquant le bâtiment remarquable ;
- le gabarit et/ou l'implantation du bâtiment remarquable,
- un choix de matériaux et de couleurs, de détails de second-oeuvre (ferronnerie, menuiseries, décoration,...), en accord avec le bâtiment remarquable,
- une composition de la façade et de la toiture en co-visibilité, compatible avec le bâtiment remarquable.

Ensuite, pour les bâtiments 2 étoiles, les travaux exécutés sur ces bâtiments doivent s'efforcer de mettre en valeur leurs intérêts esthétique, architectural ou historique. Les changements de destination ou extensions contemporaines ne sont pas exclus s'ils participent à la mise en valeur harmonieuse de l'édifice.

Les surélévations et les modifications de toiture ne peuvent être autorisées que dans le cadre d'un projet architectural, respectant l'équilibre général du bâtiment (proportions et caractéristiques). Les démolitions partielles sont admises.
L'intervention sur les menuiseries doit rester limitée (respect des dimensions et profils). L'utilisation du PVC est interdite.
Les percements ne doivent pas dénaturer le bâtiment.
Les travaux légers (bardage, changement de matériau ou de couleur) modifiant l'aspect du bâtiment ne sont autorisés que sur les façades non visibles de l'espace public.

Enfin, pour les bâtiments 1 étoile, les démolitions totales ou partielles des bâtiments peuvent être autorisées, l'intervention sur les menuiseries et/ou le changement de matériau sont autorisés, les percements ne doivent pas dénaturer le bâtiment et les travaux légers (bardage) ne sont autorisés que sur les façades non visibles de l'espace public.

### Pornichet

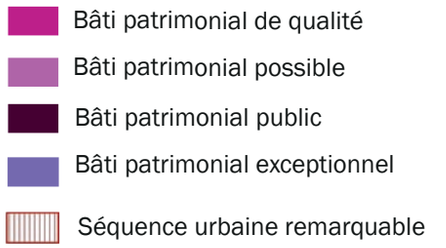
La commune de Pornichet compte d'ores et déjà l'AVAP qui couvre une partie du centre-ville, le littoral et le bourg de Sainte-Marguerite. En complément, l''étude du CAUE a permis de compléter ce dispositif, sur les secteurs non concernés par l'AVAP (quartiers hors AVAP, campagne).

Afin de protéger ce patrimoine, soumis à de fortes pressions foncières, immobilières et urbaines, le PLUi dans la suite logique du PLU de Pornichet, instaure des prescriptions qui permettront d'assurer la préservation de ce patrimoine, mais aussi son évolution. Il s'agit notamment pour l'évolution de ces bâtis de permettre des travaux de rénovation, amélioration du bâti afin que ces derniers puissent continuer à vivre et s'adapter aux évolutions sociétales, de sécurité, de salubrité, de mises en valeur, tout en assurant la préservation des qualités identifiées du bâti.

Des règles spécifiques sont donc imposées au sein du règlement écrit en matière :

- de matériaux, et aspects des façades qui donnent la première impression et le style architectural de la construction,
- de percements, balconnets, balcons et seuils, qui marquent généralement le caractère balnéaire aux bâtis,
- de décors et modénatures, qui marquent l'architecture ostentatoire des villas, hôtels particuliers voire d'autres constructions,
- de ferronneries, menuiseries, vitreries qui constituent des éléments importants de la qualité du bâti,
- de couronnements (toitures, couvertures, ouvertures en toiture, gouttières et tuyaux de descente) qui marquent comme les éléments de la façade le caractère ostentatoire des villas, hôtels particuliers et autres constructions.

Le patrimoine bâti de Pornichet est représenté par le pictogramme suivant :



## 2.7.2 - LE PATRIMOINE DE L'AGGLOMÉRATION ESTUARIENNE ET INDUSTRIELLE, DE MARAIS ET DE CAMPAGNE

Les communes de l'agglomération estuarienne, industrielles, de marais et de campagne n'ont pas fait l'objet, de façon ponctuelle et limitée, de diagnostic du patrimoine bâti présent sur leur territoire. L'élaboration du PLUi a permis, à travers l'étude de diagnostic du patrimoine confiée au CAUE de réaliser un inventaire le plus exhaustif possible de ce patrimoine.
Il a permis d'identifier environ 3 600 bâtis, répertoriés et classés par typologie et niveau d'enjeu en matière de protection, explicité dans l'annexe patrimoine.

Pour rappel, les typologies de protection identifiées sont les suivantes :

- bâti patrimonial de qualité,
- bâti patrimonial possible,
- bâti patrimonial public,
- bâti patrimonial exceptionnel.

À cela s'ajoute des séquences urbaines remarquables, instaurées dans les secteurs qui bénéficient d'une densité de patrimoine identifié importante nécessitant une protection d'ensemble du secteur et non une protection individuelle qui ne permettrait pas de préserver l'organisation spatiale (implantation, rythme des façades, volumétrie…) générale.

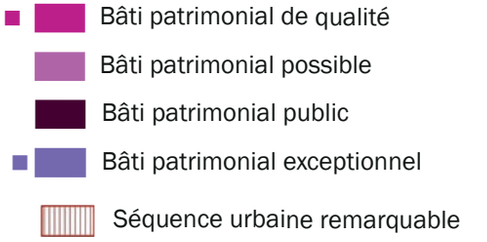
Ce travail a ensuite permis d'aboutir à l'écriture de règles générales qui permettront d'entamer une démarche de protection sur ces communes. Des recommandations spécifiées dans l'annexe patrimoine complètent cette série de règles, visant à expliquer de façon pédagogique et utile les éléments et travaux à réaliser, à destination notamment des particuliers qui désirent faire évoluer, rénover leur bâti patrimonial. Il s'agit de leur donner des clés et des réponses pour des travaux parfois complexes et difficiles à appréhender.
Les prescriptions instaurées au sein du règlement écrit visent à assurer la préservation des éléments majeurs de ces patrimoines bâtis.

Leur démolition est notamment interdite, sauf nécessités sanitaire, de sécurité ou dans le cas d'une opération ayant un caractère d'intérêt général, afin de préserver le bâti dans son ensemble.
De même, pour permettre à ces bâtis de s'adapter aux évolutions et continuer à vivre, la modification, l'extension, la rénovation et/ou l'aménagement sont autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur patrimoniale du bâti identifié ou qu'ils sont rendus nécessaires en cas de problématique liée à la sécurité ou à la salubrité.

Pour s'assurer du maintien de la valeur patrimoniale du bâti, le PLUi impose notamment l'interdiction d'utiliser le ciment, les peintures ou revêtements imperméables pour la réfection des façades qui peuvent compromettre la solidité des constructions et le confort intérieur des habitations. Les éléments décoratifs des façades qui fondent généralement les qualités du bâti (embellissement) et qui ont un rôle structurel dans la tenue des maçonneries doivent être conservés. Les lucarnes et souches de cheminées qui contribuent à l'équilibre visuel des constructions et qui sont généralement les seules parties décorées des maisons les plus simples doivent également être conservées. Les teintes en harmonie avec les matériaux de façade lors de la réfection des menuiseries sont à privilégier, en respectant la charte de coloration annexée au règlement écrit. En effet, elles constituent un élément majeur de la qualité des rues et des sites patrimoniaux et donc de la qualité des espaces publics. La modification des percements extérieurs et la pose de fenêtres de toit ne sont autorisées que sur les parois et pans de toiture non visibles de l'espace public, dans un souci d'ordre esthétique notamment.
Enfin, il est imposé que les matériaux, dispositifs ou décors architecturaux visibles depuis le domaine public soient conformes aux matériaux et dispositifs d'origine de la construction afin de conserver les qualités du patrimoine identifié et les relations avec l'espace public.

Les séquences urbaines font l'objet de prescriptions plus larges qui visent à assurer le maintien de la qualité architecturale de chaque élément mais aussi de l'organisation spatiale générale en encadrant la réalisation des nouvelles constructions mais aussi les travaux d'évolution des constructions existantes. Ils devront notamment respecter les règles d'alignement, de hauteurs, de volumétrie existante dans la séquence urbaine. De même, les matériaux employés devront être de qualité pour assurer la mise en valeur des bâtis existants.

Le Patrimoine de l'agglomération estuarienne et industrielle, de marais et de campagne est représenté par les différents pictogrammes ci-dessous :




## 2.7.3 - LE PATRIMOINE DE PAYS

Le patrimoine de pays constitue des petits éléments témoins de la vie rurale ou urbaine, de nature publique ou privée, comme les fours à pains, les lavoirs, les chapelles, les croix et calvaires, les ouvrages d'art…
Ils sont autant de témoignages précieux et fragiles de la vie et des croyances rurales.
Ils sont généralement implantés sur la voie publique ou sur des «communs» de village.
Leur entretien et leur restauration obéissent aux mêmes règles esthétiques et techniques que pour les maçonneries, les toitures, les menuiseries ou les ferronneries des habitations anciennes.

Le PLUi assure leur préservation en interdisant leur destruction. Leur modification partielle est autorisée sous réserve du maintien de leur état global et de leur aspect visuel. Il est rappelé que la restauration

doit respecter les caractéristiques originelles de l'élément identifié.
Enfin, le patrimoine de pays est représenté comme ci-dessous :

*
*

## 2.8 - AUTRES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ÉCRITES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

### 2.8.1 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES A SAINT-NAZAIRE

Les clôtures constituent la limite entre l'espace privatif et l'espace public et ont un fort impact sur le paysage et la qualité des rues, avenues, boulevards, espaces publics.
Elles participent pleinement à l'image d'un quartier, d'une ambiance paysagère, d'une ambiance urbaine et reflètent également l'histoire sociale d'un territoire et de ses habitants.
Au fil des ans et des mutations sociétales, économiques, du rapport aux autres (voisins) et à l'espace public, les modes constructifs des clôtures ont aussi évolué. Faisant fi du mode constructif traditionnel dans lequel la clôture prolongeait l'habitation, la valorisait même, aujourd'hui la clôture est devenue souvent artificielle, sans pérennité, en décalage avec l'histoire de la ville et des typologies des différents quartiers, dont pourtant elles font partie intégrante.
La ville de Saint-Nazaire, de par la diversité de ses tissus urbains, de ses architectures qui constituent son patrimoine urbain, a engagé dans le cadre du PLU approuvé en 2017 une étude sur ce sujet, confiée au CAUE.

Une analyse fine du territoire urbanisé a permis de mettre en lumière les caractéristiques et les spécificités propres du territoire. Les différents types d'habitat de la commune ont été identifiés et caractérisés par secteur. Il a été procédé également à un recensement et un diagnostic des clôtures existantes et une mise en évidence des «bons et mauvais» exemples, au regard des types d'habitat repérés.
Cette étude a permis la réalisation d'un cahier de prescription pour les clôtures, détaillant pour chaque secteur, les caractéristiques générales et les préconisations à suivre.
Aussi, il répond aux objectifs du PADD qui entend «mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales dans les ensembles bâtis les plus remarquables», «préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaires».
Le PLUi demande ainsi que chaque projet sur la commune de Saint-Nazaire se conforme au cahier de prescriptions des clôtures, contenu dans l'annexe patrimoine.

### 2.8.2 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PÊCHERIES

Les pêcheries sont typiques du littoral et caractéristiques du patrimoine et du paysage nazairien. Elles sont également présentes en Brière, le long du Brivet en majorité. Elles sont apparues, a priori, après la seconde guerre mondiale. Ce sont des petites cabanes pour pêcheurs au carrelet, perchées sur les quais ou installées en bord de mer et bord de rivière. Elles se fondent dans le paysage.
Une étude des pêcheries nazairiennes a permis d'établir un cahier des charges visant à mieux les réhabiliter pour les préserver dans le temps.
Ces pêcheries se distinguent des autres par l'usage des matériaux, bien souvent récupérés des chantiers. Les poteaux de bois et les poutrelles d'acier dominent. Les fondations sont bétonnées ; les passerelles, plateformes et cabanes sont en bois ou métalliques. Quelques rares pêcheries sont entièrement constituées de bois. Les surfaces de ces structures varient de 6 à 40 m² (tout compris).
Ce cahier de recommandations qui précise les matériaux à utiliser pour réhabiliter les différents éléments constituant la pêcherie (ossature, passerelle, platelage, garde-corps et « abri »), peut s'appliquer aussi bien aux pêcheries du littoral qu'à celles présentes en Brière notamment. Aussi, ce cahier de recommandations peut s'appliquer à l'ensemble du territoire et des projets de pêcheries.

### 2.8.3 SECTEUR DE CHAUMIERES

De plus, dans 10 secteurs identifiés au plan du Parc Naturel Régional de Brière comme secteurs de patrimoine, des règles ont été définies pour protéger le patrimoine de chaumière. Qu'il soit patrimonial d'avant-guerre ou identitaire d'après-guerre, les constructions présentant des caractéristique de chaumière patrimonial sont protégés. Cela répond également à l'objectif du PADD de « Préserver et valoriser les secteurs de chaumières emblématiques ». Ainsi, pour les chaumières identifiées au règlement graphique, le toit en chaume doit être conservé sur les bâtis suivants :
• 1ère catégorie – les chaumières patrimoniales qui correspondent aux bâtiments d'avant-guerre (1945) ayant conservé leur toiture de chaume, présentant des éléments d'origine (volume, ouvertures…) ou sur lesquels des interventions techniques, architecturales et fonctionnelles n'ont pas modifié structurellement l'apparence de la chaumière ;
• 2ème catégorie – les chaumières identitaires qui correspondent aux bâtiments édifiés après-guerre ayant conservé leur toiture de chaume, et qui peuvent avoir été réalisées selon des méthodes de construction différentes et qui ont cependant des caractéristiques semblables ou proches des chaumières patrimoniales : volumes hauts et étroits, toiture couverte de chaume, petits percements… Bien que n'étant pas strictement conformes aux chaumières patrimoniales du fait de leur aspect général et de leur inclusion dans un ensemble cohérent de chaumières, elles contribuent à former un paysage identitaire de la Brière.

Pour les annexes qui complètent par ailleurs ces bâtis principaux et pour lesquelles il serait souhaitable que la cohérence architecturale, urbaine et paysagère soit maintenue, il est fortement recommandé de maintenir le chaume, et d'autant plus pour ceux situés en « pignon sur rue ».

## 2.9 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION

Le territoire de la CARENE est inscrit dans le bassin versant LOIRE BRETAGNE, le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire-Bretagne 2016 – 2021 (PGRI) s'applique sur tout le district hydrographique du bassin et le SCOT Nantes St Nazaire a veillé à sa compatibilité avec ce Plan. Du fait de sa spécificité géographique (littorale, marais et estuaire) un Territoire à Risque Important (TRI) a été établi sur la façade littorale des communes de Saint Nazaire et Pornichet, et a conduit à la prescription d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé le 13 juillet 2016 par arrêté préfectoral.
En l'absence de Plan de Prévention des Risques (PPR), la prise en compte du risque de submersion marine sur les communes de Trignac, Donges et Montoir doit se faire principalement par le PLUi.
Par ailleurs la CARENE est concernée par l'Atlas des Zones Inondables de la Brière (AZI Brière-Brivet) et l'Atlas des Zones Inondables de l'Estuaire de la Loire (AZI Estuaire).
Les AZI sont des documents cartographiques de connaissance sur les zones inondables par débordement de cours d'eau et les PPRL constituent des servitudes d'utilité publique qui ont vocation à protéger les personnes et les biens exposés à des aléas naturels.
Pour rappel les objectifs du SCoT imposent la prise en compte du risque inondation dans toutes ses composantes, et notamment pour les territoires, à leur échelle,

- « d'identifier les secteurs inondables ou potentiellement inondables, à partir de l'état de connaissance disponible, en intégrant les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) et littoraux (PPRL) et en prenant en compte les Atlas des Zones Inondables (AZI) ainsi que les zones à risques potentiels connues;
- prendre en compte le risque d'inondation dans les stratégies de développement urbain, et contraindre en conséquence l'urbanisation, et ce particulièrement pour la Brière, […] dont les abords ne sont pas soumis à un plan de prévention des risques; »

En cohérence avec les objectifs du SCoT, le PADD souhaite limiter «l'exposition aux risques des personnes et des biens […], inondation, submersion, […] dans les stratégies de développement. »
Aussi, le PLUi définit précisément les secteurs concernés par le risque inondation et submersion marine ainsi que les prescriptions afférentes qui visent à limiter l'exposition aux risques des personnes et des biens.
Les risques présents sur le territoire font l'objet d'une carte de zonage spécifique.

### 2.9.1 - LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES LITTORAUX DE LA PRESQU'ÎLE GUÉRANDAISE-SAINT-NAZAIRE

Les risques d'inondation par submersion marine et d'érosion côtière sont identifiés sur les communes de Saint-Nazaire et Pornichet par le PPRL approuvé de la presqu'île Guérandaise annexé au PLU et cartographié au plan de zonage. Le règlement renvoie au respect des conditions spécifiques définies dans le règlement du PPRL.
Le PPRL de la Presqu'île Guérandaise – Saint Nazaire étant applicable depuis son approbation le 13 juillet 2016 son objet, sa portée et son contenu ne sont pas développés dans la présente justification des choix.
La note de présentation du PPRL est téléchargeable sur le site internet le Portail des Services de l'Etat en Loire Atlantique à l'adresse suivante : http://www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels/Plans-Prevention-Risques-Naturels-Previsibles/Les-Plans-de-Prevention-des-Risques-Littoraux-en-Loire-Atlantique/Le-PPRL-de-la-Presqu-ile-Guerandaise-Saint-Nazaire.

### 2.9.2 - L'ALEA SUBMERSION MARINE SUR TRIGNAC ET MONTOIR

Le PPRL de la Presqu'île Guérandaise et Saint-Nazaire identifie à l'horizon 2100 les secteurs des communes de Pornichet et Saint-Nazaire (sur la CARENE) pour lesquels le risque de submersion marine se verra renforcé selon deux scénarii d'élévation du niveau de la mer (+20 et +60cm).
Son périmètre d'étude inclue l'embouchure du Brivet (principal exutoire du bassin versant de Brière), située à la croisée des communes de Saint-Nazaire, Trignac et Montoir-de-Bretagne. La modélisation du risque de submersion marine effectuée dans le cadre des travaux d'élaboration du PPRL de la Presqu'île Guérandaise et Saint-Nazaire apporte donc des éléments de connaissance sur ce risque au-delà de la commune de Saint-Nazaire, sur ce secteur du Brivet. Cette connaissance du risque de submersion marine sur une portion des communes de Trignac et Montoir-de-Bretagne, doit, au titre des dispositions du PGRI Loire Bretagne 2016-2021, être mobilisée et prise en compte dans le règlement d'urbanisme.

#### La traduction réglementaire

Afin d'assurer la sécurisation des personnes et des biens et de limiter la vulnérabilité face à l'aléa, le PLUi impose les règles ci-dessous, :
**Dans les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa fort (Xynthia +20 cm soit 4,36 IGN69),** toutes nouvelles constructions sont interdites.

**Dans les secteurs déjà urbanisés concernés par l'aléa modéré ou faible** (pour l'évènement Xynthia +20 cm soit 4,36 IGN69), **les nouvelles constructions 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 entraineraient des pollutions soient installés au au-dessus de la côte 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.

Il s'agit de diminuer la vulnérabilité et d'assurer l'adaptabilité du territoire à l'aléa, par la rehausse des niveaux fonctionnels où l'enjeu matériel et humain est le plus prégnant. Cette règle laisse la possibilité à des aménagements techniques innovants qui pourront prendre en considération le risque et apporter une réponse adéquate (construction sur pîlotis…). Les opérations d'aménagement d'ensemble (de type ZAC, permis d'aménager.. par exemple) seront prioritairement supports à expérimentation sur le plan des infrastructures et ou des constructions ainsi que sur le plan du développement de la culture du risque auprès des futurs occupants des lieux.
Dans l'ensemble des secteurs urbanisés, afin de permettre l'évolution des constructions existantes tout en limitant l'exposition aux risques, sont autorisés, en cohérence avec le règlement de la zone également :

- les constructions, reconstructions après sinistres, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque inondation,
- les réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une submersion marine), démolitions-reconstructions et changements de destination des biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée,
- les extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères dans la limite de 50m$^2$,
- les ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation,
- 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,
- les constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ou de submersion marine et d'érosion.

**Dans les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa modéré, faible, pour l'évènement Xynthia + 20cm identifiés au règlement graphique,** seules les constructions nécessitant la proximité immédiate de la mer sont autorisées, sous réserve que le premier niveau fonctionnel des bâtiments liés à leur exploitation soit positionné au-dessus de 4,36 mètres (au-dessus du niveau Xynthia + 20 centimètres), notamment les compteurs, les fluides dangereux soit tous les éléments qui présentent un risque face à l'aléa ou qui entraineraient des pollutions.
Il s'agit ici de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens potentiellement soumis à l'aléa en limitant les constructions nouvelles aux activités nécessitant la proximité de la mer. Ces zones non urbanisées ne doivent pas permettre l'accueil de nouvelles populations ou d'activités qui ne sont pas en lien avec la mer et qui n'ont donc pas la nécessité technique et économique de s'y installer.

Les zones concernées par le risque sont identifiées dans le règlement graphique sous l'appellation « risque submersion marine »

## > LES DONNÉES UTILISÉES

| DONNÉES MOBILISÉES | DESCRIPTION | SOURCE | ANNÉE DE CRÉATION | ÉCHELLE DE VALIDITÉ | LIMITES POUR L'EXERCICE |
|---|---|---|---|---|---|
| Litto3D | Modèle Numérique altimétrique de référence couvrant l'interface terre-mer de la France, via un semi de points | IGN – SHOM | 2016 | - | Exploité avec un pas de 20 mètres entre chaque point<br>Précision X, Y de 60 cm et Z de 20 cm |
| Référentiel topographique de la Zone-Industrialo-Portuaire | Interprétation photogrammétrique d'une photographie aérienne couvrant la ZIP. Permettant pour chaque élément numérisé (bâtiments, routes, quais, remblais, talus, friches,...) d'obtenir l'altimétrie de leur géométrie | GPMNSN | 2012 | - | Précision X-Y de 15 cm et Z de 25 cm |
| Secteurs submergés lors de Xynthia | Photo-interprétation d'images satellites et aériennes prises après le passage de la tempête Xynthia, croisée avec des constations terrain, identifiant les secteurs submergés sur le littoral des Pays de la Loire | DREAL PDL | 2011 | variable | Ne différencie pas les terrains inondés par submersion marine de ceux inondés au titre des importantes précipitations connues durant l'hiver 2009-2010 |
| TRI Saint-Nazaire et Presqu'île Guérandaise | Document cartographique identifiant les Territoires à Risques Important d'inondation (NB : par submersion marine) sur Saint-Nazaire et la Presqu'île Guérandaise | DREAL PDL | 2015 | 1/25 000 | Ne concerne que Pornichet et Saint-Nazaire sur la CARENE, dans son périmètre d'étude. Identifie les zones inondables par submersion marine selon 4 événements: fréquent, moyen, moyen avec changement climatique, exceptionnel) |
| Emprise de submersions théoriques type Xynthia (+20 et +60cm) - PPRL Presqu'île Guérandaise Saint-Nazaire | Plan de Prévention des Risques Littoraux (submersion marine et érosion) visant à réduire la vulnérabilité des enjeux humains et matériels via des prescriptions d'aménagement (chapitres I à IV de son règlement) suivant le degré d'exposition à ces risques, renforcés par le changement climatique et la hausse du niveau marin | DDTM 44 | 2016 | 1/5 000 | Ne concerne que Pornichet et Saint-Nazaire sur la CARENE, dans son périmètre d'étude<br>Prend en compte la hausse du niveau marin pour estimer une submersion marine équivalente à Xynthia +20cm et Xynthia + 60 cm |
| Données territoriales sur les enjeux en présence | | Plan cadastral informatisé (constructions en dur et légères)<br>Établissements Recevant du Public (ERP) - SDIS44<br>Axes routiers de la BD Topo – IGN<br>Sites industriels classés ICPE et SEVESO | | | |

## 2.9.3 - L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DE LA BRIÈRE-BRIVET

Les marais de Brière-Brivet sont assujettis à des inondations chroniques et pouvant être de longues durées selon les épisodes de précipitations connus sur le territoire et en amont. Elles peuvent être corrélées aux orientations complexes de gestion des étiages dans les marais notamment induites par les usages. Ces inondations, de cinétiques lentes, touchent principalement des espaces naturels et des terrains agricoles situés en zones basses. Toutefois, lors de crues majeures, il arrive que des espaces urbanisés soient inondés durant plusieurs semaines, avec des hauteurs d'eau, a priori sans risque critique pour les populations, mais pouvant engendrer d'importants dégâts matériels et des perturbations pour les activités humaines, lors d'inondations prolongées.

En 2004, les services de l'État ont approuvé la cartographie des zones inondables du bassin versant de Brière-Brivet (son principal exutoire), réalisée par le bureau d'étude ANTEA, aujourd'hui ARTELIA. Celle-ci identifie, d'après la crue observée en 2001, l'enveloppe maximale de référence théorique d'inondation du bassin versant de Brière-Brivet selon une période de retour établie à 100 ans : la crue centennale. Cette enveloppe a été définie par modélisation informatique des cotes de référence pour un événement centennal, d'après les cotes observées aux échelles limnimétriques présentes sur différents cours d'eau du bassin versant. Les cotes de référence ainsi obtenues ont permis d'identifier par casiers hydrauliques des niveaux d'inondabilité, via le recours au Modèle Numérique de Terrain (MNT) de la Base de Données Altimétriques (BD Alti) produite en 2001 par l'Institut National de l'information Géographique et forestière (IGN).

L'enveloppe des zones inondables selon la crue théorique centennale, identifie les zones à risque, a minima faible, d'inondation (en bleu sur la carte ci-dessous), et dispose d'une échelle de validité conforme à la carte de l'IGN, soit au 25 000ème. Ces deux caractéristiques de la donnée produite par ANTEA en 2004, soulignent les limites de transcription réglementaire de l'AZI, de par l'absence de hiérarchisation du risque, et de par son caractère non opérationnel, car relativement imprécis et approximatif (MNT utilisé avec un pas de 50 mètres), motivant son actualisation via le recours à un référentiel altimétrique plus récent et plus fin.

*Sources des données SIG mobilisées*

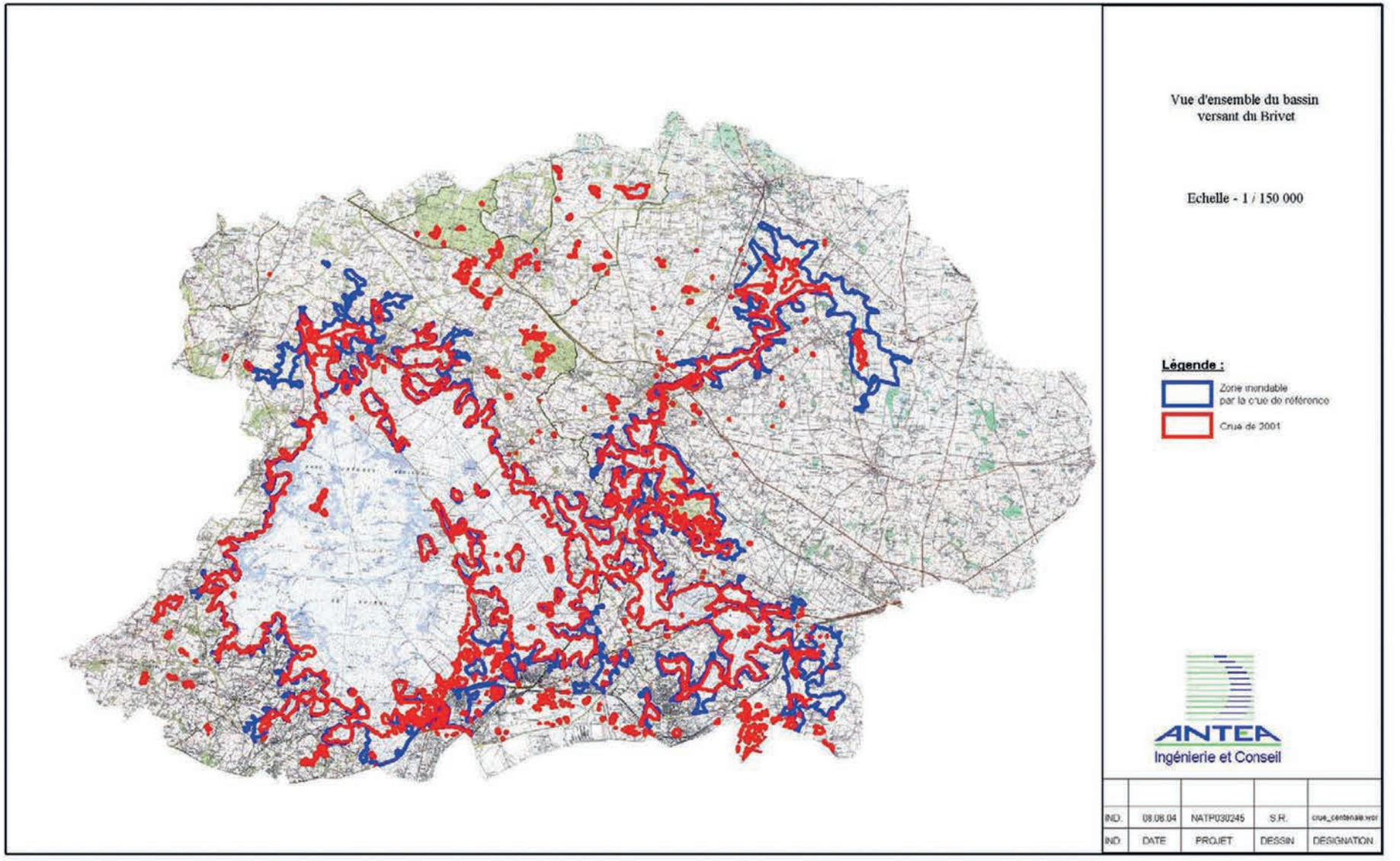
- *Crue centennale de l'Atlas des Zones Inondables de Brière et du Brivet (ANTEA, DDTM44) ;*
- *Litto 3D (IGN-SHOM), au pas d'1m, couvrant l'ensemble du littoral et des zones basses de l'agglomération. Précisions minimum planimétrique de 60cm et altimétrique de 20cm ;*
- *Levés topographiques réalisés par l'unité dédiée du service SIG de l'agglomération ;*
- *Référentiel topographique à Très Grande Échelle (RTGE) de l'agglomération, en cours d'acquisition ;*
- *Secteurs à projet du PLUi en cours d'élaboration (ADDRN, CARENE et communes membres) ;*
- *Gisements fonciers du PLUi en cours d'élaboration (ADDRN, CARENE et communes membres).*

### > COTES UTILISÉES POUR LE TRACE DE L'ENVELOPPE DES INONDATIONS CENTENNALES: CRUE DE RÉFÉRENCE

| CASIER | COTE BRIÈRE | COTE MNT |
|---|---|---|
| Grande Brière | 1.6 (1.57) | *2.3* |
| La Boulaie | 1.7 (1.66) | *2.3* |
| Brivet moyen et la Taillée | 1.9 | *2.5* |
| Amont Grande Brière | 1.7 | 2.4 |
| Amont La Boulaie | 1.8 | 2.4 |
| Bas Brivet amont<br>Aval D17<br>Amont D17 | <br>2.7<br>3.1 | <br>3.0<br>3.4 |
| Haut Brivet amont | 4.1 | 4.4 |
| Bassin aval | 1.7 | 2.0 |

*Extrait du rapport d'étude de l'AZI Brière, 2004*
*NB ; les cotes exprimées dans la colonne « Cote Brière » sont exprimées en NGF Lallemand.*
*La conversion en cote NGF IGN69 nécessite d'y ajouter 0,28m*
*NB: les cotes MNT indiquées en italique sont des valeurs de calages (déformation du MNT) et ne correspondent pas à des cotes réelles.*

## > VUE D'ENSEMBLE DU BASSIN VERSANT DU BRIVET



L'actualisation de l'AZI Brière a, initialement, été pensée pour être réalisée sur l'ensemble de l'agglomération. Au vue du poids des données Litto3D (non altérées, au pas d'un mètre en X comme en Y), et des délais contraints de l'élaboration du PLUi, il a été décidé de se concentrer dans un premier temps sur les secteurs à projet identifiés par le PLUi, appelés à devenir les zones AU, une fois ce dernier approuvé, et également sur les dents creuses de l'urbanisation (développées dans un second temps).

Des extractions du semi de points litto3D ont été réalisées sur chacun des périmètres de secteur à projet en intersection avec la cartographie des zones inondables de Brière. Ces extractions concernent les communes de Besné, Donges, La-Chapelle-des-Marais, Montoir-de-Bretagne, Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac et Trignac ; seules communes avec des secteurs à projets couverts tout ou partie par l'enveloppe de la crue centennale.

Ces extractions du Litto3D couvrent les enjeux urbains futurs de l'agglomération ainsi que la plupart des centres villes et centres-bourg de Brière, pour une surface supérieure à 40km², soit un dixième du territoire. Chacun des points altimétriques contenus dans ces extractions se sont ensuite vus attribuer les valeurs des cotes de référence de l'aléa, fonction de leur localisation dans les différents casiers hydrauliques identifiés en 2004 par ANTEA.

## > RÉCAPITULATIF DES COTES DE RÉFÉRENCE MODÉLISÉES PAR ANTEA, EN 2004

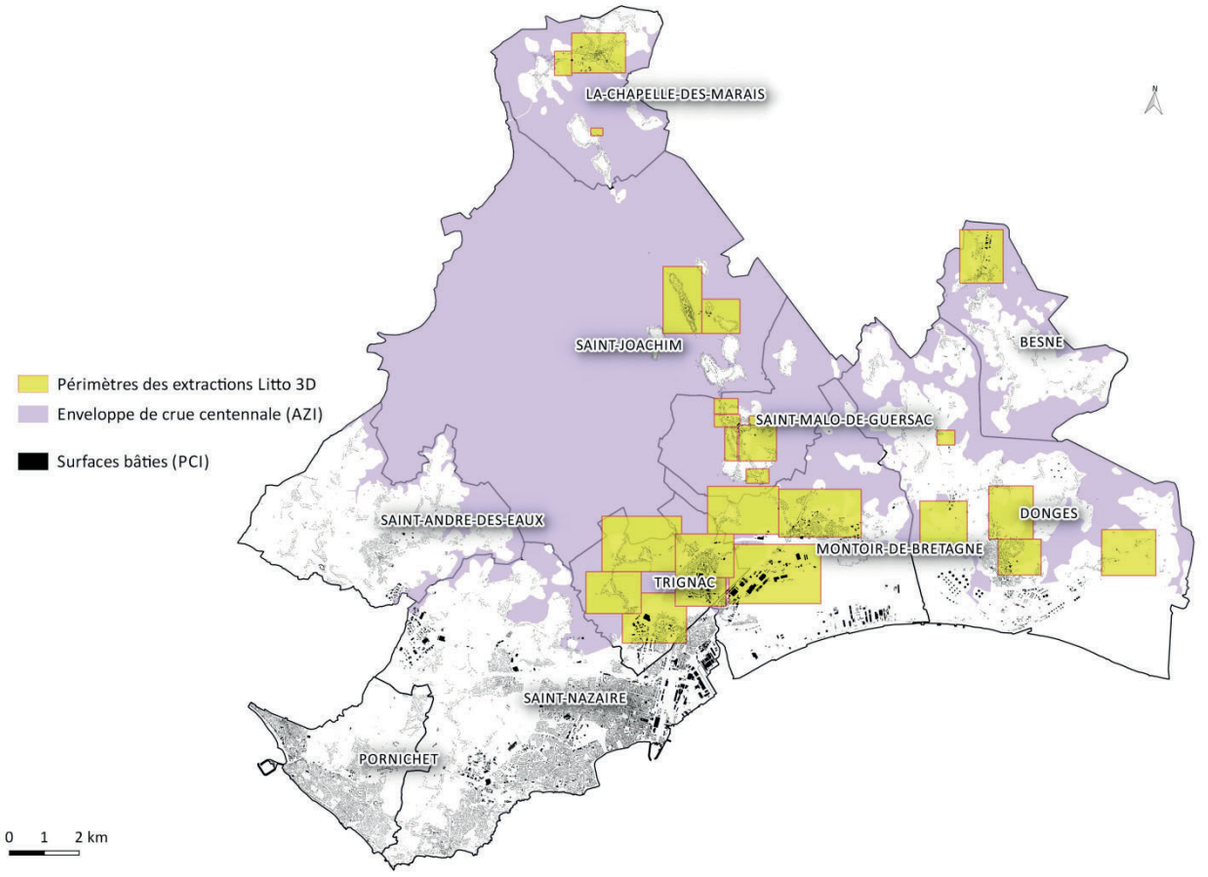
| CASIERS HYDRAULIQUES | COTES CENTENNALES (NGF IGN69) | COTES RETENUES POUR L'ACTUALISATION | COMMUNE AVEC SECTEURS À PROJET CONCERNÉS PAR L'ALÉA |
|---|---|---|---|
| Grande Brière | 1,88 | 1,98 | Saint-Joachim, Saint-Malo-de-Guersac |
| La Boulaie | 1,98 | | |
| Brivet moyen et la Taillée | 2,18 | 2,18 | Donges, Montoir |
| Amont Grande Brière | 1,98 | 1,98 | La-Chapelle-des-Marais |
| Amont la Boulaie | 2,08 | - | Aucun secteur à projet concerné |
| Bas Brivet amont | 2,98 | 2,98 | Besné |
| Amont D17 | 3,38 | - | Aucun secteur à projet concerné |
| Haut Brivet amont | 4,38 | - | Aucun secteur à projet concerné |
| Bassin aval | 1,98 | 1,98 | Trignac |

*NB : les valeurs des cotes ont ici été converties dans le système d'altitude NGF IGN69. Celles décrites dans le rapport de présentation de l'AZI Brière et appelées « Cotes Brière » sont exprimées en NGF Lallemand.*

*À Saint-Nazaire : NGF IGN69 = NGF Lallemand + 0,28m.*

*Ne disposant pas d'éléments SIG délimitant précisément les contours des casiers hydrauliques, mais simplement de la carte de décomposition des sous bassins versants, présente page 37 de l'Étude Alea-Enjeux du risque inondation en Brière (produite en 2004 par ANTEA), des regroupements de cotes ont été opérés par commune pour plus de cohérence dans les règles d'urbanisme à venir. Des vérifications ont été réalisées pour s'assurer de la cohérence des choix opérés, au regard de l'enveloppe d'inondation centennale identifiée en 2004. Ainsi, pour Saint-Joachim, divisée par deux casiers hydrauliques (Grande Brière 1,88m et la Boulaie 1,98m), il a été retenu la cote la plus importante. Tandis que pour La-Chapelle-des-Marais, divisée entre quatre casiers hydrauliques (Grande Brière 1,88m, La Boulaie 1,98, Amont Grande Brière 1,98m, et Amont La Boulaie 2,08m), il a été considéré la valeur médiane (1,98m), couvrant également la grande majorité de la commune.*

## > LOCALISATION DES EXTRACTIONS LITTO3D POUR L'ACTUALISATION DE L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DE BRIÈRE




*Sources: AZI Brière - DDTM, Litto 3D - IGN & SHOM, PCI - CARENE*
*Réalisation: Guillaume Hainigue, DSTEP - CARENE, juillet 2018*

Les secteurs situés en deçà des cotes d'inondabilité ont ensuite été classés, fonction des hauteurs d'eau potentielles en cas d'inondation de type centennale. Les hauteurs d'eau ont été calculées selon la différence entre la cote de référence et l'élévation du sol.

La classification des points altimétriques retenue est la suivante :

- Supérieur à la cote de référence centennale : hors d'eau
- Inférieur à la cote de référence centennale : inondable
- Entre 1 et 20 cm < à la cote : aléa faible, possibilité de se déplacer à pied, de rehausser le mobilier situé en RDC, dégâts matériels mineurs
- Entre 20 et 70 cm < à la cote : aléa modéré, complication des déplacements piétons et routiers, mobilier de RDC exposé, dégâts matériels potentiels importants
- Entre 70 et 150 cm < à la cote : aléa fort : déplacements piétons et routiers impossibles (SDIS inclus), nécessité de se réfugier à l'étage
- Plus de 150 cm < à la cote : aléa très fort : RDC impraticables, dégâts matériels majeurs.

À la demande des services de l'État, pour les secteurs faisant l'objet d'une différence marquée de surfaces identifiées comme inondables, entre l'AZI Brière et sa mise à jour, des levés topographiques ont été commandés pour confirmer/infirmer/préciser la cartographie produite grâce aux données Litto3D. Lorsque ce secteur avait déjà fait l'objet d'une acquisition pour le RTGE, c'est ce référentiel qui fut mobilisé pour confronter les résultats.
Concernant les secteurs dits en dents creuses, situés au sein de l'enveloppe déjà urbanisée, il a été choisi de vérifier la pertinence des règles d'urbanisme en vigueur dans les PLU des communes briéronnes de La-Chapelle-des-Marais et Saint-Malo-de-Guersac. Ces règles imposent que le niveau du sol fini intérieur soit fixé en fonction des constructions riveraines et au minimum de plus de 0,20 mètre au-dessus de la cote de l'axe de la voie.
L'ensemble de ces dents creuses, numérisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, a été confronté avec les données RTGE disponibles, ou avec des levés topographiques le cas échéant. Il a ainsi été vérifié l'altitude de chaque profil de chaussée adjacent à une dent creuse d'urbanisation, pour contrôler que les 20 cm de surélévation imposés étaient cohérents au regard des cotes d'inondation.

La classification altimétrique des profils de chaussée est la suivante :

- Inférieur à la côte de référence :
- + de 20 cm sous la cote de référence centennale : la règle n'est pas efficace. Construire 20 cm plus haut que l'axe de voirie ne suffira potentiellement pas à mettre hors d'eau la construction.
- - de 20 cm sous la cote de référence centennale : la règle est efficace du point de vue du bâtiment à construire, néanmoins, la voirie d'accès au bâtiment est potentiellement inondable.
- Supérieur à la cote de référence centennale : la règle est très efficace. Non seulement la chaussée se situe hors d'eau, mais l'enjeu urbain futur est rehaussé d'au minimum 20 cm par rapport à la cote de référence.

## Présentation des résultats

Sur les secteurs à projet : exemple de l'Ormois, sur la commune de Montoir-de-Bretagne.
L'exemple ci-contre du secteur à projet de l'Ormois, à Montoir-de-Bretagne, est tout à fait représentatif du travail mené et des écarts de résultats entre la première cartographie de l'AZI et sa mise à jour.
Ce secteur à projet est situé dans le casier hydraulique du Brivet moyen et de la Taillée, où la cote de référence (aléa centennal) a été estimée à 2,18m NGF IGN69 par ANTEA.

L'aplat violet sur la carte correspond aux zones inondables identifiées par le bureau d'étude en 2004, via cette cote de référence, reportée sur le MNT de la BDAlti. Suivant des décalages plus ou moins importants entre les cotes d'inondation observée en 2001 (ayant servi pour la modélisation de la crue centennale, théorique) et les données topographiques de la BDAlti disponible à l'époque, certains secteurs ont fait l'objet d'une photo-interprétation pour délimiter le tracé de l'enveloppe inondable.

L'aplat en camaïeu de bleu, correspond à l'enveloppe des zones inondables identifiée par la mise à jour de l'AZI, via le recours aux cotes de référence, drapées sur le semi de points Litto3D. Celui-ci présente des écarts de l'ordre d'une cinquantaine de mètres en moyenne vis-à-vis de l'enveloppe initiale (en violet), et jusqu'à environ 200 mètres d'écart dans la partie sud-ouest du secteur à projet.

Le semi de points présent à l'intérieur du périmètre du secteur à projet de l'Ormois, correspond à des levés topographiques réalisés par l'unité dédiée de la CARENE. L'ensemble des points colorés de blanc se situe au-dessus des 2,18m de référence, attestant que l'élévation du sol y est effectivement supérieure à la côte d'inondabilité, comme identifié par les données Litto3D. Seule la frange ouest du secteur à projet, contient quelques points situés en-deçà de la cote. Il s'agit ici d'un fossé, en partie mis en évidence par le Litto3D, et confirmé par les levés terrain.

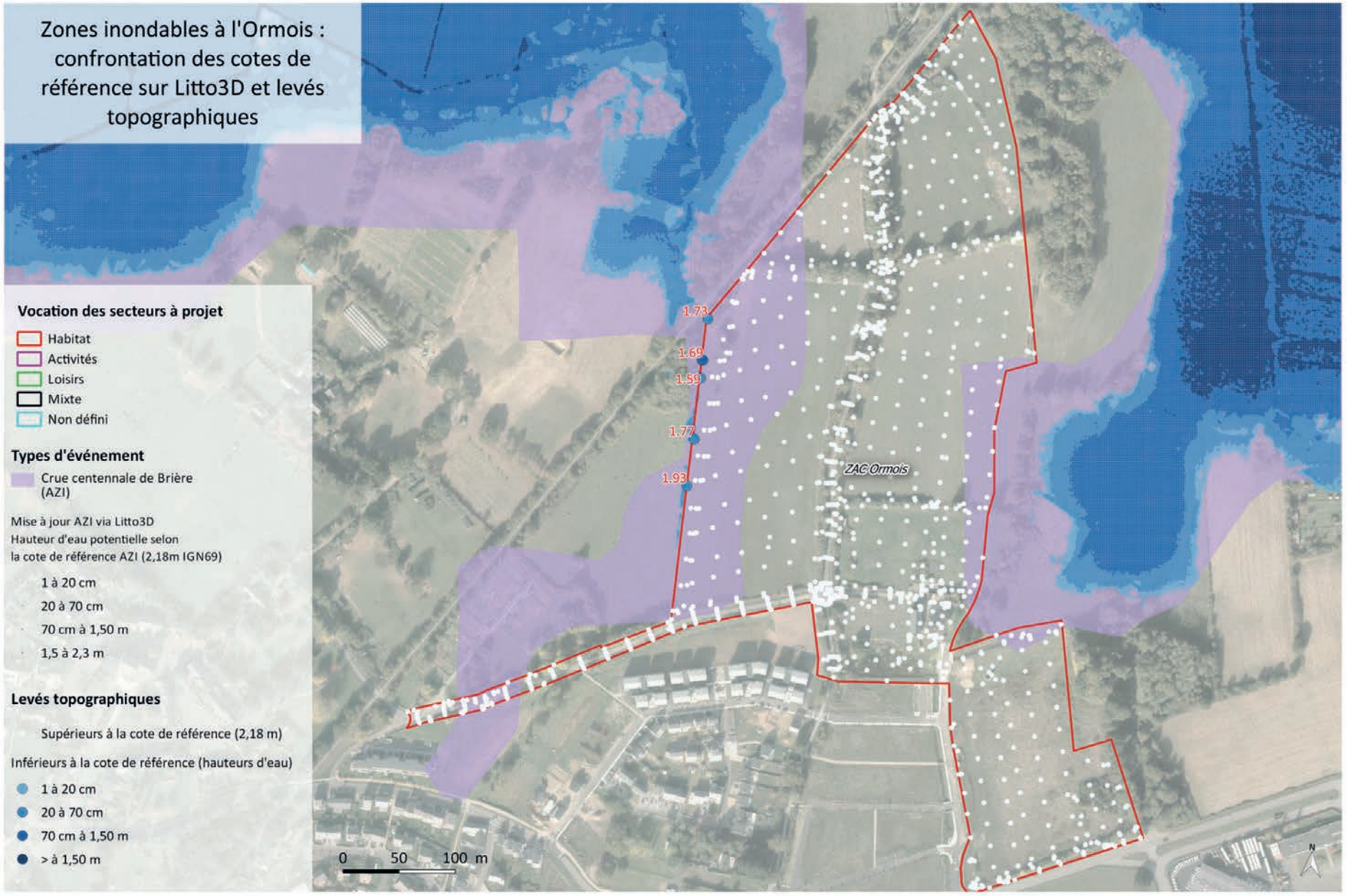
*[2] : L'approche purement topographique, ne permet pas de rendre compte de vitesses d'écoulement des inondations. Pour la mise à jour de l'AZI Brière, dont les inondations sont à cinétique lente, ce paramètre de vitesse n'a donc pas été pris en compte.*

## Sur les dents creuses de l'urbanisation

L'exemple ci-contre des dents creuses du lieu-dit de Camer, à La-Chapelle-des-Marais, illustre lui aussi le travail mené et les écarts de résultats entre la première cartographie de l'AZI et sa mise à jour.

Ce secteur est situé dans le casier hydraulique de la Grande Brière Amont, où la cote de référence (aléa centennal) a été estimée à 1,98m NGF IGN69 par ANTEA.

## > ZONES INONDABLES À L'ORMOIS: CONFRONTATION DES COTES DE RÉFÉRENCE SUR LITTO3D ET LEVÉS TOPOGRAPHIQUES




*Sources : Secteurs à projet PLUi ; Litto 3D - IGN & SHOM ; Levés topographiques - CARENE ; AZI Brière-Brivet - DDTM*
*Réalisation : Guillaume Hainigue, DSTEP - CARENE, Juillet 2018*

Sur ce secteur, trois dents creuses se situent tout ou partie à l'intérieur de l'enveloppe des zones inondables identifiées par l'AZI de 2004, pour l'événement centennal. Les profils en large de la voirie, composés de semis de points issus du RTGE, indiquent si l'élévation de cette dernière se situe en-deçà ou au-dessus de la cote d'inondation de référence. En l'occurrence, l'ensemble de l'axe de voirie au droit des dents creuses en intersection avec la crue centennale, se situe au-dessus de cette cote d'1,98m.

Dès lors, l'application de la règle d'urbanisme, imposant une surélévation de 0,20m du premier niveau de plancher par rapport à la voirie, met hors d'eau les constructions futures probables.

Pour autant, certains terrains en retrait des possibles constructions futures, se situent effectivement sous la côte d'inondabilité, comme le confirme la mise à jour partielle de l'enveloppe de la crue centennale (en camaïeu de bleu), réalisée sur le secteur, pour information. Si cette « tâche » potentiellement inondable n'est, selon les données Litto3D, pas connectée avec les zones inondables situées de l'autre côté de la D50 (reliant La-Chapelle-des-Marais à Saint-Joachim), il n'est pas à exclure que des voies d'eau existent à travers cet axe routier. En conséquence, le caractère inondable des terrains situés à l'ouest de la D50 est à maintenir. Ce travail permettant néanmoins de mieux prendre en compte l'aléa dans les constructions futures envisagées sur ce secteur urbain.

D'autres secteurs à dents creuses, en cours d'étude et de cartographie, montrent à l'inverse que la règle des 0,20m de surélévation par rapport à l'axe de voirie, en vigueur sur les communes de La-Chapelle-des-Marais et Saint-Malo-de-Guersac, pourrait ne pas être assez conséquente pour mettre hors d'eau les constructions adjacentes. Dans ces cas de figures, des mesures complémentaires d'adaptation des projets pourraient être envisagées dans le règlement du PLUi. Celles-ci sont détaillées ci-après.

Sur la traduction réglementaire

Le PLUi rappelle le principe d'inconstructibilité des zones non urbanisées inondables.
Dans les zones déjà urbanisées, concernées par la cartographie des zones inondables de Brière, la prise en compte du risque inondation se traduit au sein du règlement écrit ; le PLUi impose de se référer à la fois à la cote d'inondabilité de la commune et à la cote de l'axe de la voie.
Le point le plus haut de la voie, entre l'axe de la chaussée circulée et la limite de la parcelle avec le domaine public, sera pris comme référence.
Les autorisations d'urbanisme devront par conséquent être assorties des plans topographiques permettant de préciser à la fois la côte NGF de référence de la voie et la cote d'implantation du 1er niveau fonctionnel

- Si la cote de l'axe de la voie est inférieure à la cote de référence du casier hydraulique de moins de 30 cm, toute nouvelle construction doit s'implanter, a minima à la cote de référence du casier hydraulique.

Ce niveau d'implantation concerne le 1er niveau fonctionnel des constructions.

- Si la cote de l'axe de la voie est inférieure à la cote de référence du casier hydraulique de plus de 30 cm, aucune construction n'est autorisée.

La majoration de 30 cm est apparue être la solution la plus adaptée pour éviter les problèmes de raccordement par rapport à la voie, de décaissement/ encaissement et de ravinement qui en découle sur les parcelles voisines et qui peuvent susciter des problèmes de voisinage.

Par exemple, pour le casier Grande Brière / La Boulaie dont la cote de référence est fixée à 1.98m :

- si la cote de l'axe de la voie est à 1,78m, la construction devra s'implanter a minima à 1,98m ;
- si la cote de l'axe de la voie est 1.60m, aucune construction ne sera possible.

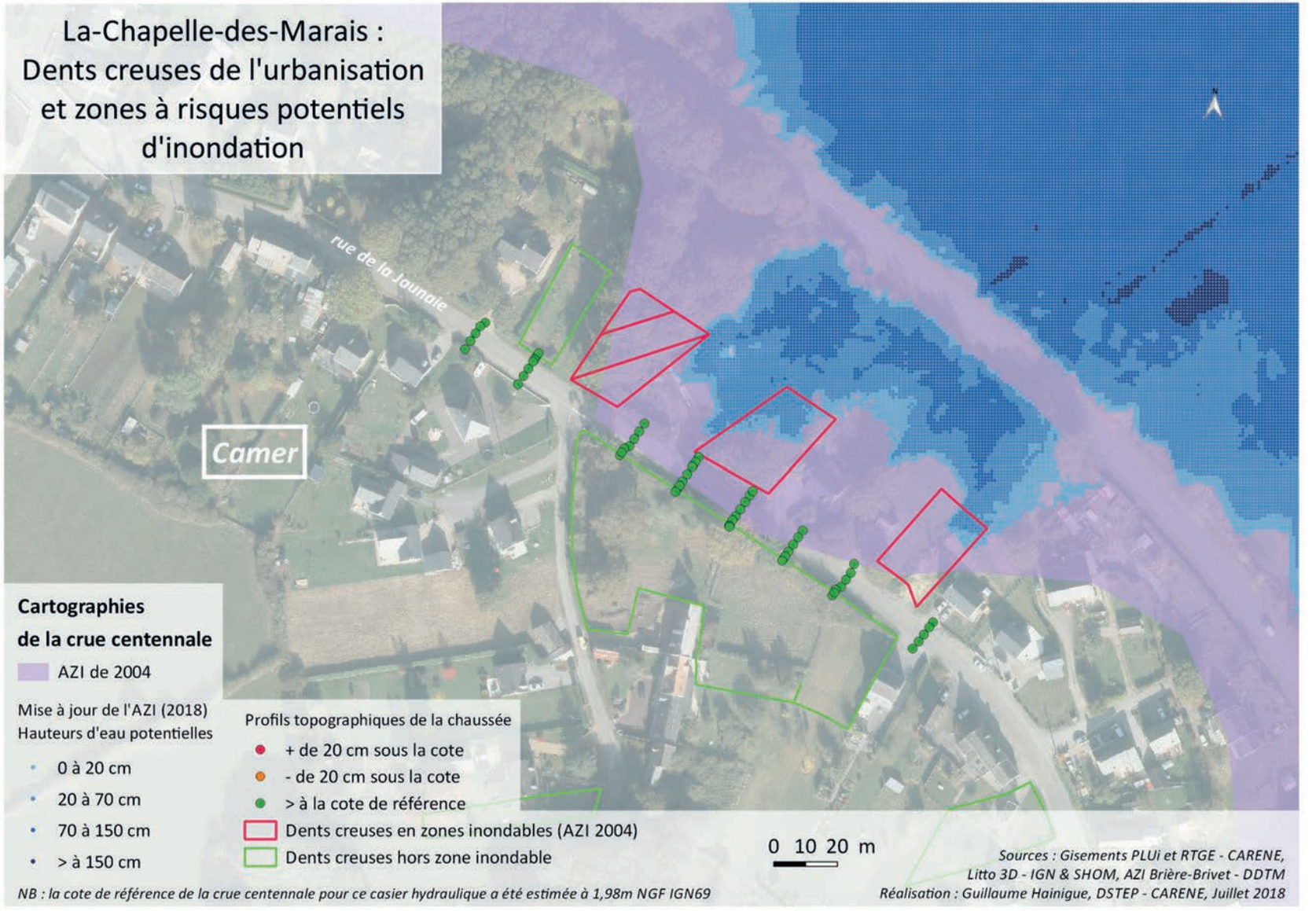
Le cas des zones déjà urbanisées mais soumises à un aléa fort (plus d'un mètre d'eau) n'est pas précisé dans la mesure où la règle retenue est déjà péjorante et intègre donc de fait cette hypothèse (à plus de 30 cm en deçà de la cote du casier hydraulique, aucune construction n'est autorisée).

### 2.9.4 - L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DE L'ESTUAIRE

L'atlas des zones inondables délaboré par la Direction des territoires et de la Mer de Loire Atlantique a été notifié à l'ensemble des communes concernées par courrier en date du 17 juin 2014 pour prise en compte dans les documents d'urbanisme.
Cet atlas établi selon une méthode hydrogéomorphologique associée à une recherche historique (notamment repères de crue suite à l'événement Xyntita – 1 repère pour la commune de Donges rue du Gallion donnant la seule côte de référence disponible pour le territoire au titre de l'AZI Estuaire soit 3,98m IGN 69 avec un indice de fianbilité moyen), n'est pas assorti d'une côte de référence qui permettrait d'encadrer sa prise en considération.
Le rapport transmis introduit quant à lui un certain nombre d'avertissements sur les limites que peuvent comporter les outils et données d'entrées disponibles ainsi que sur les limites de précision des échelles cartographiques par exemple. Le contenu de l'AZI Estuaire est disponible sur : http://www.loire-atlantique.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques/Prevention-des-risques-naturels/Atlas-des-zones-inondables/Atlas-des-zones-inondables-de-l-Estuaire-de-la-Loire

Comme rappeler ci-avant, cette portion du territoire de la CARENE ne fait pas l'objet à ce jour d'un PRPR. aAussi, la CARENE en lien avec les services de l'état a conduit une expertise permettant de préciser les risques de vulnérabilité du territoire couvert par l'AZI Estuaire. Celui-ci étant partiellement superposé aux secteurs « Bellevue – Gron » sur la commune de Montoir sur lequel s'applique le risque submersion,

## > LA CHAPELLE-DES-MARAIS : DENTS CREUSES DE L'URBANISATION ET ZONES À RISQUES POTENTIELS D'INONDATION



il est convenu que le risque inondation issu de l'AZI Estuaire s'applique aux zones UBa1 (Gron), UQa (Gron), UEe1 (Port, Aérodrome, Raffinerie), UEa2a (Gauthier, Providence, Cadréan), UEa3 (Icare) et 2AUp sur les communes de Montoir de Bretagne et Donges.

## La méthode utilisée

L'estuaire de la Loire est potentiellement soumis à la concomitance des phénomènes inondation par débordement du cours d'eau et submersion marines. Par ailleurs dans les secteurs de cours d'eau soumis à l'influence des marées, les côtes de référence doivent intégrer l'effet de l'élévation prévisible du niveau de la mer liée au changement climatique, du vent, de pression atmosphérique et des aménagements de navigation.
La définition de la zone inondable en cas de concomitance des phénomènes est déterminée en retenant en tout point, le niveau le plus haut des événements historiques ou des événements centennaux. Aucun de ces phénomènes n'a été modélisé à ce jour et la connaissance éclairée est donc limitée pour déterminer ce niveau .
Considérant que le risque le plus péjorant pour le territoire AZI est celui de la submersion, l'évènement de référence pris en compte est celui de Xynthia. La méthodologie appliquée est donc celle qui a prévalu pour la prise en considération du risque de submersion marine sur les communes de Trignac et Montoir.
La CARENE à mobilisé les données de connaissances identiques à celles explicitées au chapitre « Le risque de submersion marine hors PPRL » (voir-ci-avant).Il est cependant précisé que seule une modélisation dynamique permettrait de fiabiliser une cote de référence.
Dans l'attente d'une telle démarche dans le cadre de la mise en place d'un PPR, la côte de référence Xynthia + 20 soit 4, 36 m est donc retenue. Cette côte de référence Xynthia majorée de 20 cm permet d'anticiper le changement climatique attendu d'après le scénario défendu par les accords de Paris sur le climat . Cette prise en considération par le PLUi constitue une phase intermédiaire dans l'attende de données fiabilisées par un modèle numérique dynamique à initier par l'Etat. Dans le principe de subsidiarité et de synergie des politiques publiques, la CARENE pourra y contribuer autant que de besoin.
Enfin, en application du PGRI le secteur concerné de l'estuaire de la Loire accueille « une zone portuaire de première importance pour le commerce, dont l'intérêt a été souligné par une Directive Territoriale d'Aménagement affirmant le rôle de Nantes /Saint Nazaire comme métropole du grand ouest ».
Aussi les développements portuaires et industrialo-portuaires autorisés dans le périmètre concerné et qui pourraient créer de nouveaux remblais s'inscrivent nécessairement dans « une zone urbanisée porteuse d'un projet structurant, sans alternative avérée à l'échelle du bassin de vie, dont l'intérêt économique est avéré au regard de la vulnérabilité de l'aménagement au risque d'inondation ».
Tel est le cas des secteurs UEe1, UEa3 et UEa2a correspondants aux terrepleins portuaires, aux Parcs d'activité de Cadréan , de la Providence, du complexe industriel de la rue Gauthier et boulevard des Apprentis sur la commune de Montoir-de-Bretagne.
En effet, la zone industrialo-portuaire de St Nazaire et le parc d'activités de CADREAN représentent un espace productif interdépendant et un écosystème industriel et logistique global.

1er cas : les donneurs d'ordres bord à quai sur la ZIP et leurs sous-traitants stratégiques en rétro portuaire
Les grands donneurs d'ordre que sont les Chantiers de l'Atlantique(ZIP St Nazaire) ou General Electric (ZIP Montoir) sont installés en bord à quai afin de garantir une production et une logistique adaptées à leur activités. Faute de disponibilités foncières, leurs principaux sous-traitants sont localisées en rétro-portuaire sur le secteur de Cadréan. Citons par exemple l'entreprise CNI, sous-traitant important des chantiers ou encore la société IDEA, principal logisticien de General Electric. Ces deux entreprises sont implantées sur le parc de Cadréan. Cadréan représente le parc d'activités de la CARENE le plus proche du bord à quai et de ces donneurs d'ordres.
Ces entreprises ne peuvent pas s'éloigner davantage du secteur portuaire, afin de :

- garantir une viabilité économique de leurs contrats avec les grands donneurs d'ordres (limiter les allongements de parcours),
- fiabiliser la livraison de colis du plus en plus XXL (sous-ensemble mécano-soudés, outillages XXL) et pour lesquels des parcours allongés seraient totalement impossibles tant sur le plan technique que logistique ou économique,
- conserver une proximité géographique avec les donneurs d'ordres du fait d'interfaces organisationnelles indispensables (lien bureau d'études à bureau d'études par exemple)

Nous avons pris exemple des chantiers et General Electric mais cette connexion indispensable entre les donneurs d'ordre et leurs sous-traitants à Cadréan peut être transposée à SIDES, Man Energy Solutions, STELIA, …
Les développements et les hausses de production présentés par l'ensemble de ces grands donneurs d'ordres annoncent des besoins en implantations inéluctables sur le secteur de Cadréan pour la préservation de la bonne santé économique de ces filières industrielles et logistiques dont la dépendance aux infrastructures portuaires est vitale.

2ème cas : les donneurs d'ordres ou PME installés sur Cadréan exportant par la mer

C'est le cas par exemple d'Airbus Montoir ou de l'entreprise Alliance Diesel. Ces deux entreprises basées à Cadréan fabriquent des pièces ou des ensembles complets qui doivent sont exportés par la mer du fait de leur destination, de leur poids ou de leur grande taille. Airbus achemine des tronçons d'avions des programmes A320-321 / A350 / A380 / A400M par le Spirit of Montoir ou cargo. En lien avec le Port, Airbus a défini une voie aéromaritime au sud de son site de Montoir afin d'optimiser les flux XXL vers le quai de Montoir. Des travaux sont actuellement à l'étude pour aménager une nouvelle voie de desserte en sortie du site Airbus. Airbus est donc totalement lié à cet axe et à l'accès au bord à quai de la ZIP.
Airbus Montoir est le hub logistique européen grâce aux trois ligne régulières hebdomadaires au départ de

Montoir/St Nazaire. Ces lignes permettent de faire le lien entre les différents sites de production européens et américains.

- Une ligne régulière vers Hambourg
- Une ligne régulière vers Bordeaux
- Une ligne régulière vers Mobil (USA)
- Des départs ponctuels vers la méditerranée (Turquie et Italie notamment).

Grâce à cette localisation géographique parfaitement adaptée à l'export via le Port de Nantes St Nazaire, Airbus Montoir devient un site incontournable en Europe et conforte son rôle d'intégrateur pour la préparation des exportations vers les sites Airbus à travers le monde.

Airbus se développe continuellement sur le secteur de Cadréan. Le nombre de permis de construire déposé est très élevé et le site actuel arrive à saturation, faute de place.
Les entreprises sous-traitantes d'Airbus doivent naturellement rester en hyper-proximité de l'avionneur. En effet, compte-tenu de la nature des équipements qui sont produits pour Airbus par exemple :

- Spirit Aerosystems assemble les tronçons d'A350 pour Airbus
- Figeac Aero réalise le pré-montage des planchers de tronçons pour Spirit Aerosystems

Ces entreprises doivent se développer sur le parc de Cadréan afin d'assurer les liens avec leur principal client.

De même, les entreprises qui réalisent des missions d'ingénierie ou de services pour Airbus se doivent d'être localisées au plus près de ce dernier. En effet, une société qui réalise les opérations d'entretien/ maintenance du site Airbus emploie du personnel qui va réaliser des allers-retours entre son site et le site Airbus. Afin d'optimiser les temps de trajets et de transport des équipements la proximité est indispensable. Autre exemple, une société qui réalise la gestion des programmes et des process industriels du site d'Airbus Montoir. Les ingénieurs et techniciens doivent pouvoir faire des allers-retours entre leur bureau et la ligne de production.

Pouvoir accueillir ces fonctions d'ingénierie est d'autant plus important, qu'Airbus vient d'annoncer à une très grande partie de ses entreprises d'ingénierie et de services qui sont actuellement hébergées in-situ qu'elles devraient « sortir » du site avant la fin 2019.
Ces stratégies ne trouvent pas d'alternatives efficientes en dehors du périmètre industriel et portuaire et la collectivité doit anticiper la création d'espaces fonciers nouveaux ou la réhabilitation en friches en proximité. Afin de poursuivre leurs activités de façon pérenne, ces entreprises doivent impérativement rester au plus près du site. Cette démarche de relocalisation devrait s'étendre sur plusieurs années.
La rareté du foncier disponible et maitrisé par la collectivité nous amène à devoir spécialiser les implantations sur le parc de Cadréan. Le Schéma d'Accueil des Entreprises de la CARENE a ainsi orienté les activités prioritaires d'implantations pour le parc de Cadréan que sont :

- Les activités de production industrielle pour Airbus ou pour les donneurs d'ordres industriels localisés sur la ZIP ou CADREAN
- Les activités de services ou d'ingénierie en lien avec les donneurs d'ordres industriels localisés sur la ZIP ou CADREAN
- Les activités de logistique/entreposage en lien avec les donneurs d'ordres industriels localisés sur la ZIP ou CADREAN.

Et ce, 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 mouvement de terre suivants ne pas visés par cette disposition :

- Les remblais justifiés par le développement des installations indispensables aux activités portuaires.

Cette stratégie est parfaitement cohérente avec le sens donné par le PGRI sur « des possibilités ouvertes du fait du caractère structurant et sans alternative possible » de cet écosystème industrialo – portuaire.

### La traduction réglementaire

Afin d'assurer la sécurisation des personnes et des biens et limiter la vulnérabilité à l'aléa, le PLUi impose les règles ci-dessous, en cohérence avec le PGRI :

Dans les secteurs urbanisés reporté au plan de zonage du PLUi, il est établi des règles visant à limiter l'exposition des personnes et des biens face à cet aléa d'inondation par submersion marine dans l'estuaire de la Loire en autorisant l'implantation de nouvelles constructions dont la nature, la fonction exige la proximité avec le tissu industrialo- portuaire existant. Le 1er niveau fonctionnel de ces constructions doit être situé à une cote de 4,36m IGN69 sauf en cas d'impossibilité fonctionnelle avérée ou si la viabilité économique de l'activité est compromise.
Toutefois, les infrastructures sensibles pour le fonctionnement de l'entreprise ou pour le stockage de produits dangereux, générant potentiellement des risques pour l'environnement (pollution) doivent être installées à une cote minimale de 4,36m IGN69.

Les constructions à usage d'hébergement, y compris les logements de fonction sont interdites ; seuls sont autorisés les locaux de gardiennage, sans hébergement. Dans le cas de réhabilitation comportant des locaux de sommeil, elles doivent impérativement disposer ou créer un espace refuge.

**Les zones inondables conjointement identifiées par les deux AZI (Brière-Brivet et Estuaire de la Loire), notamment sur la commune de Donges,** sont concernées par un risque d'inondation par les crues de Brière mais aussi par les submersions marines. La difficulté réside ici dans les méthodologies hétérogènes de construction de la connaissance sur ces deux atlas, et la nécessité pour le PLUi d'établir une cote d'inondation éclairée, prenant en compte les

effets du changement climatique sur le risque car :

- L'AZI Brière-Brivet est le seul des deux AZI à identifier, par casiers hydrauliques, des cotes d'inondation, quand l'AZI Estuaire de la Loire détermine, quant à lui, l'enveloppe de zones inondables en cas de submersion marine, par l'identification des différents lits de la Loire, sans définition de cote mais par identification des talus topographiques principaux.
- Aucun de ces deux documents n'inclue d'éléments de prise en compte du changement climatique dans la délimitation des zones inondables.
- La cote de référence du risque de submersion marine sur le secteur estuarien de Saint-Nazaire, fixée d'après le niveau de la mer enregistrée lors du passage de la tempête Xynthia en 2010, majoré de 20cm pour prendre en compte l'élévation (optimiste) du niveau de la mer d'ici à la fin du XXI$^{ème}$ siècle, s'établit à 4,36m IGN69. La cote d'inondation pour le casier hydraulique de la Taillée (concernant la commune de Donges) est identifiée par l'AZI Brière-Brivet à 2,18m IGN69. Soit une différence entre les cotes d'inondabilité de plus de 2m. Pour autant, la confrontation des deux atlas révèle une superposition très proche entre les deux enveloppes de zones inondables.

Il apparait qu'en l'absence d'une cote localisée, pour les enjeux situés en retrait des zones de contact avec la mer ou la Loire, le recours à cette cote de 4,36m IGN69 conduirait à majorer le risque sur ces secteurs. Le PLUi propose ainsi une cote intermédiaire, basée sur la cote d'inondabilité déterminée par l'AZI Brière-Brivet, à laquelle est attribuée une majoration de 20cm pour prendre en compte l'élévation attendue du niveau de la mer.
Ainsi, et pour illustrer cette proposition, un terrain identifié en zone inondable par les deux AZI, sur la commune de Donges, se situe dans le casier hydraulique de la Taillée, pour lequel l'AZI Brière-Brivet détermine une côte d'inondabilité de 2,18 IGN69. Pour inclure l'élévation du niveau de la mer, le PLUi majore cette cote de 20cm, soit une cote de constructibilité portée à 2,38m IGN69 pour le premier niveau de plancher.

## 2.10 - LES RISQUES LIÉS AUX CRUES SUR LA COMMUNE DE PORNICHET

Le territoire de la commune de Pornichet se situe sur différents bassins versants :

- Le bassin versant de l'hippodrome : 1460 ha, à cheval sur la commune de La Baule et Pornichet. La partie amont, essentiellement rurale constitue la majeure partie du bassin versant et apporte de grande quantité d'eau de pluie (sol et sous-sol peu favorable à l'infiltration) par l'intermédiaire de fossés et de cours d'eau. La partie aval, essentiellement urbaine et desservie par des réseaux canalisés subit des inondations récurrentes. Le point bas, au niveau de l'hippodrome se situe à moins 30 cm sous le niveau moyen de la mer. Une station de pompage permet l'évacuation des eaux pluviales. Plusieurs bassins de rétention ont été construits pour limiter les inondations, quatre sur la commune de Pornichet et un sur la commune de La Baule.
- Le bassin versant du Brivet (limite nord-ouest de la commune) : les eaux de ruissellement s'écoulent vers le nord, sur le territoire communal de Saint-Nazaire, en direction des marais de la Brière, puis du Brivet, et finalement de la Loire.
- Le secteur Littoral : on distingue d'une part les zones urbaines situées sur les formations dunaires, pour lesquelles les eaux pluviales s'infiltrent en majorité directement dans le sol, par l'intermédiaire de puits d'infiltration. On distingue d'autre part les secteurs desservis par des réseaux canalisés et s'écoulant en direction de l'Océan.

### Le bassin versant de l'hippodrome

La commune de Pornichet, dans le secteur de l'hippodrome, a subi des inondations majeures du 24 au 27 octobre 1999, et de façon moins marquée en Décembre 1999, en Mai 2000 et en Mars 2007. L'évènement d'Octobre 1999 était la conséquence de fortes pluies, de niveaux marins très élevés et des caractéristiques mêmes du secteur de l'hippodrome.

La Mairie avait alors engagé une étude afin de trouver des solutions pour réduire l'impact de ces inondations. Cette étude, menée par le cabinet SOGREAH PRAUD, a été achevée en Août 2000. Elle a conduit à la réalisation de travaux techniques visant à améliorer le fonctionnement du réseau hydraulique sur le secteur de l'hippodrome.
Le secteur inondable recueille les eaux issues de plusieurs étiers et ruisseaux drainant un bassin versant de 1460 ha. Il se développe sur des terrains constitués de roches métamorphique et présentant des perméabilités très faible (sols argileux). Le secteur de l'hippodrome est constitué d'anciens marais salants où l'eau de mer pouvait pénétrer par un canal situé sous le boulevard de la République.

Ce bassin versant est drainé par quatre branches principales de ruisseau ou talweg se rejoignant au niveau de l'hippodrome. Quatre barrages ont été créés sur ces cours d'eau, permettant la régulation des débits par un stockage des eaux de ruissellement dans l'enceinte du bassin et la restitution à un débit limité. L'ensemble des eaux de ruissellement qui arrivent à l'hippodrome sont relevés sur une hauteur de quelques mètres, à l'aide d'une station de pompage (mise en place en 1986), en direction d'une galerie de rejet en mer (écoulement gravitaire). Cette galerie est équipée d'un clapet automatisé empêchant l' »eau de mer de refouler vers l'hippodrome, lors des pleines mers. Le rejet s'effectue sous la jetée par un caniveau rectangulaire. Les secteurs urbanisés à proximité de l'hippodrome ont subi des inondations majeures lors de l'épisode pluvieux exceptionnel du 24 au 27 octobre 1999 et de façon moins marqué en Janvier 1995 et février 1996, Décembre 1999, Mai 2000 et Mars 2007. Ces évènements sont la conséquence de la combinaison d'une forte pluviométrie et d'un niveau maritime élevé.
Plusieurs études hydrauliques successives ont été réalisées pour diminuer le risque d'inondation autour de ce secteur et permettre un réaménagement des pistes (reconstruction de nouveaux équipements hippiques et reconstruction des pistes de course : une première en 2000 par SOGREAH avec production d'un

dossier d'autorisation en juin 2001 et une seconde par EGIS EAU.

L'étude suivante, réalisée par EGIS Eau en 2008 a permis de compléter l'étude du diagnostic sur l'influence de la nappe marine et des surcotes, de redéfinir le risque inondation acceptable pour les différentes zones (en particulier les futures pistes hippiques), de définir la faisabilité des équipements hydrauliques nécessaires pour atteindre ce niveau et préciser le risque résiduel avec ces équipements.

Les solutions suivantes ont été proposées et les travaux suivants ont été réalisés :

| PROPOSITIONS ÉTUDE SOGREAH 2000 | TRAVAUX RÉALISÉS |
|---|---|
| Augmentation de la capacité de stockage en amont de l'hippodrome. | Deux bassins de rétention ont été créés (Pont Saillant : 62 000m m3 ; Ile de Pré : 6200 m3) en plus des deux bassins existants (Rochalot à La Baule : 7500 m3 et Le Hecqueux : 5500 m3), portant la capacité de stockage à 81 200 m3 |
| Pompage en continu à la station de l'hippodorme par déconnexion des branchements EP de la galerie de rejet en mer et augmentation du débit de rejet de 3 à 4,5 m3/s. | Reconstruction de la galerie de rejet en diamètre 1800 mm, déconnexion de réseaux du centre-ville vers une nouvelle canalisation indépendante. |

Toutefois le risque inondation demeure. D'autres mesures doivent être prises en compte pour minimiser ce risque, et tout du moins ne pas l'augmenter :

- Ne pas aggraver la situation de référence : l'urbanisation future devra prendre en compte ce risque et ne pas augmenter le ruissellement : prise en compte dans les documents d'urbanisme d'un schéma directeur des eaux pluviales et d'un zonage des eaux pluviales.
- De plus, des préconisations réglementaires ont été mis en place dans le cadre du PLUi et s'appliquent à l'ensemble des zones concernés par le secteur inondable.

## 2.11 - OBLIGATION EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les communes de Montoir-de-Bretagne et de Donges sont concernés par deux Plans de de Prévention des risques technologiques :

- le PPRT sur une partie des territoires de Donges et de Montoir de Bretagne, susceptible d'être exposée aux effets dus à des phénomènes dangereux générés par les installations exploitéspar les sociétés TOTAL Raffinage France, Antargaz et la société française Donges-Metz approuvé le 21 février 2014,

- le PPRT sur une partie des territoires de Donges et de Montoir-de-Bretagne, susceptible d'être exposée aux effets dus à des phénomènes dangereux générés par les installations exploités par les sociétés ELENGY IDEA Services vrac et YARA France approuvé le 30 septembre 2015.

L'ensemble du PPRT et notamment le règlement sont annexés au PLUi et s'impose comme servitude d'utilité publique.

Les périmètres d'application des PPRT sont identifiés au plan de zonage et le règlement renvoie au règlement du PPRT.

| CRITÈRE | IMPACTS | MESURES RÉDUCTRICES OU COMPENSATOIRES | COÛT |
|---|---|---|---|
| Sol/Sous-sol | La création de zones de rétention entraine la réalisation d'important déblai | Les délais seront évacués en dehors du site. Un sol sera constitué en fond de bassin à partir de l'horizon de terre végétale | Intégré au pîlotage du chantier |
| Inondation | Remblais en zone inondable<br>Impact résiduel après mesures<br>Le risque d'inondation demeure (au-delà d'une crue centennale) | Mesures réductrices : augmentation de la capacité de la future station de pompage de 5m3/s + déblais de l'ordre de 1300 m3 sur le site de l'hippodrome à l'intérieur des pistes du côté de l'extension<br>mesures compensatoires : mise en place de 2 zones de rétention à l'amont de l'hippodrome (RD 392 et Les Redonnis) : 1500 m3 chacune | Intégré aux estimations de l'ordre de 2 millions d'Euros. |
| Qualité des eaux superficielles | Risque de pollution des ruisseaux durant les travaux : pollution par les MES et pollutions accidentelles. Risque liés à l'imperméabilisation, tribunes et parkings | Mise en place dans le cahier des charges des entreprises de prescriptions limitant le risque pollution.<br>Choix de revêtement de parkings pour limiter l'imperméabilisation, création de noues et réseau de fossé pour la récupération des eaux pluviales (débit de rejet de 3l/s/ha) | Intégré au projet |
| Milieu biologique | Impacts floristiques limités : préservation des espèces patrimoniales.<br>Destruction d'une partie du boisement des Redonnis<br>Zone humide : remblai et modification de l'usage du sol sur une surface de l'ordre de 2ha : cheminements, parkings, jardins des sens | Mise en place d'un principe de gestion visant à maintenir l'intérêt écologique de la prairie subhalophile.<br>Sur la zone de rétention des Redonnis, les haies anciennes perpendiculaires au cours d'eau, de même que la ripisylve sont maintenues. La perte de surface de zone humide est compensée par une reprise des berges de l'étier en pente douce (partie centrale et tronçons est), la création d'une dépression (décaissements) au sud de l'étier et la réouverture de l'étier à l'intérieur de la nouvelle piste (côté est). Le décaissement de l'intérieur des pistes hippique (à l'est) sur plus de 2 ha permettra aussi d'augmenter la superficie de zones humides, la gestion des noues sous la forme de zones humides. | Intégré au projet |
| Faune terrestre et aquatique | Pas de destruction de faune protégée, perte de tranquillité pour les oiseaux habitués à fréquenter le site : durant les travaux d'une part et du fait de l'ouverture au site au public. | Un balisage des lieux de production et des fossés intéressants pour les batraciens sera réalisé. L'implantation du cheminement piéton a été ajustée pour préserver au maximum la zone la plus intéressante (nord-ouest). Création d'une zone de décaissement (mare temporaire) au sud de l'étier au centre des pistes favorable à la reproduction de batraciens | Intégré au projet |
| Paysage | Site de l'hippodrome : modification de la perception du site de par l'allongement des pistes, la création d'un parc paysager, l'augmentation des surfaces boisées dans la partie est du site et diminution de la surface boisé sur le site des Redonnis. | Intégration paysagère de la partie est des pistes, maintien de la bande boisée sur le pourtour de la future zone de rétention. | Intégré au projet |
| Usages | Modification d'une parcelle agricole et dérangement temporaire limité à l'emprise du chantier | Indemnisation des cultures et remise en état de l'horizon de terre végétale. Organisation et conduite du chantier. Respect des horaires de vie des riverains, signalisations pour sécuriser le sitr. | Intégré au pîlotage du chantier |

Parc Delzieux, Saint-Nazaire

# C ) LA JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS DE ZONE, ARTICLE PAR ARTICLE

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DU SOL ET NATURE DES ACTIVITÉS INTERDITS OU AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

En application des articles L.151-9 et R.151-30 et suivants du Code de l'urbanisme, l'article 2 des règlements de zone du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). liste de façon exhaustive les destinations, usages et affectations des sols, les constructions et les activités interdits ou autorisés sous conditions dans chaque zone du PLUi. Ainsi, tout ce qui n'est pas expressément interdit ou autorisé sous condition, est autorisé, sous réserve de respecter les autres articles du règlement, ses annexes et les OAP.

Les éléments listés à l'article 2 sont en cohérence avec la vocation de la zone concernée. Par exemple, les activités industrielles ne sont pas autorisées dans une zone d'habitat, sauf si elles sont assorties de conditions les rendant compatibles avec l'habitat. D'autres éléments constituent la traduction de certaines orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi. Ainsi, l'autorisation des affouillements et exhaussements du sol fait notamment référence à la prise en compte du risque inondation dans un projet de construction, conformément au PADD.

En application de l'article R.151-39 du Code de l'urbanisme, l'article 2, composé de nombreux sous-articles, réglemente l'emprise au sol, la volumétrie, l'implantation, la hauteur et les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions dans chaque zone. Cet article multithématique participe à la définition de la morphologie urbaine, qui ancre à travers les règles d'urbanisme les caractéristiques et spécificités d'un secteur.

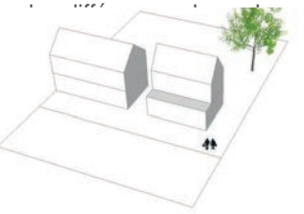
## 2.1 - EMPRISE AU SOL ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

### Emprise au sol des constructions

Dans le PLUi de l'agglomération de Saint-Nazaire, l'emprise au sol constitue donc un outil important qui fonctionne en complémentarité avec le pourcentage de pleine terre. Ainsi, même si l'emprise au sol n'est pas réglementée dans les centralités (UA), qui présentent un enjeu fort de densification, le pourcentage de pleine terre obligatoire impose une végétalisation minimale de la parcelle. Dans toutes les autres zones d'habitat, devant concilier enjeu de densification raisonnée et enjeu paysager, l'emprise au sol est toujours réglementée, afin d'encourager à un traitement paysager et moins artificialisé de la parcelle.
Dans les zones spécifiques d'équipements, l'emprise au sol n'est généralement pas réglementée. Afin des répondre à des besoins d'ordre technique, le règlement du PLUi est volontairement souple, afin de ne pas imposer des contraintes d'urbanisme telles qu'elles pourraient amener à l'annulation de projets. C'est également le cas pour les zones UTd et UTe, dont les vocations sont très spécifiques et répondent soit à un projet particulier (le Port de Rozé en UTe, par exemple), soit à des usages particuliers, comme en UTd, où la présence du Golf explique cette souplesse.
Le même raisonnement peut être tenu pour les zones économiques (UE), qui accueillent des bâtiments techniques particuliers (cheminée dans une usine industrielle par exemple). De plus, la non-réglementation de l'emprise au sol s'explique en raison de la pression foncière qui s'exerce sur ces zones, due en partie à la présence de risques d'inondation et technologiques.

### Volumétrie des constructions

Concernant la volumétrie des bâtiments, le règlement prévoit une disposition imposant une césure de 5 mètres minimum pour les immeubles collectifs dont la hauteur atteint deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) et le linéaire est supérieur à 40mètres. Cette règle, ne s'appliquant qu'aux zones littorales urbanisées (ULa et ULb1), permet de conserver des espaces de respiration en coupant un front bâti trop important le long de certains boulevards faisant face à la mer. Elle permet ainsi l'insertion harmonieuse des linéaires bâtis importants dans leur environnement. Le règlement prévoit également une disposition évitant la monotonie du paysage urbain à travers un traitement des façades harmonieux mais non uniforme. Cette rupture dans les linéaires de façades trop importants, dont la longueur varie selon les zones en fonction du contexte urbain, peut être favorisée via un décroché de façade en façade.



## 2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques constitue un élément important dans le rapport entre l'espace privé et l'espace public. En effet, l'implantation des constructions influe sur la tenue des espaces publics adjacents aux constructions. De plus, elle peut constituer un élément caractéristique de certains tissus urbains, tels que le tissu de centre-bourg et centre-ville par exemple, caractérisé entre autres par une implantation des constructions à l'alignement des voies.
En raison de la préservation des tissus urbains existants, mais également en raison de l'enjeu de densification prévalant dans certains secteurs du territoire de l'agglomération, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) permet une implantation à l'alignement dans les centralités (hors zone UAc1), les îles de Brière et les zones économiques, voire l'impose dans certains tissus spécifiques caractérisés par un alignement sur rue (centres villes reconstruits, secteur patrimonial de la Pointe du Bé à Pornichet).
Les autres zones du PLUi imposent un retrait des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, fixé en cohérence avec le tissu urbain environnant, ce qui explique certaines différences par commune ou le long de certains boulevards ou avenues au sein de certaines zones. Les constructions situées le long du boulevard des Océanides à Pornichet, par exemple, font l'objet de règles d'implantation particulières au sein d'une même zone en raison de la singularité de leur adressage sur ce boulevard urbain ouvert sur le littoral. Toutefois, par souci de cohérence de la forme urbaine, ces constructions répondent aux mêmes règles d'urbanisme que les autres constructions situées dans la zone.
Le retrait imposé permet, dans les secteurs résidentiels situés en périphérie des centralités, d'aménager un jardin dans la marge de recul et ainsi d'assurer un traitement paysager de la parcelle et de la rue, ou d'aménager une aire de stationnement, afin d'éviter l'occupation du domaine public par la voiture individuelle.

> DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Certaines constructions, telles que les annexes ou les équipements d'intérêt collectif et services publics, font l'objet de dispositions particulières, en raison de leurs dimensions et volumétrie.

- **Les annexes**

Les annexes sont régies de façon différente des autres constructions qui, à l'opposé des annexes, sont considérées comme des constructions principales. L'implantation des annexes est, donc réglementée de façon spécifique.
Dans la plupart des zones mixtes, d'équipements, touristiques et de loisirs, les annexes doivent présenter la même implantation que les constructions principales par rapport aux voies publiques et privées, ou emprises publiques, ou peuvent s'implanter librement au-delà. Ces dispositions permettent de limiter l'implantation des annexes au-devant des constructions principales afin qu'elles n'entravent pas le traitement paysager du recul s'il existe, ou la tenue de la rue lorsque la construction principale est implantée à l'alignement. Dans le cas où les annexes ne pourraient présenter la même implantation que les constructions principales, leur implantation est libre au-delà de l'implantation de principe indiquée dans l'article du règlement.
Dans les zones agricoles (AA1, AA2, AB) et naturelle (NA1), où sont permises les annexes, celles-ci doivent obligatoirement observer un retrait par rapport aux voies publiques et privées, ou emprises publiques, de 5 mètres minimum, afin de conserver une aération de la rue et permettre un traitement paysager de la marge de recul.
Dans certaines zones d'habitat ou économiques, l'implantation des annexes par rapport aux voies publiques et privées, ou emprises publiques, est libre. Cette souplesse a pour vocation de :

- limiter les contraintes pour les porteurs de projet dans des zones urbaines qui ont pour objectif la densification du bâti ;
- laisser plus de liberté aux porteurs de projet dans l'aménagement de leurs espaces libres en fonction des contextes urbain et paysager de la parcelle.

- **Les piscines**

Les piscines de plein air, contrairement aux piscines couvertes, ne sont pas considérées comme des annexes dans le PLUi, et font donc l'objet de règles spécifiques.
Elles sont, le plus souvent, réglementées de la même façon que les annexes en termes d'implantation par rapport aux voies publiques. Elles doivent ainsi présenter la même implantation que les constructions principales par rapport aux voies publiques et privées, ou emprises publiques, ou peuvent s'implanter librement au-delà, dans un objectif de préserver le traitement paysager de la marge de recul lorsqu'elle existe. Comme les annexes, dans les zones agricoles (AA1, AA2, AB) et naturelle (NA1), où elles sont permises, les piscines doivent obligatoirement observer un retrait par rapport aux voies publiques et privées, ou emprises publiques, de 5 mètres minimum, afin de conserver une aération de la rue et permettre une fois encore un traitement paysager de la marge de recul.

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

Dans les zones U mixtes, les zones économiques, les zones d'équipements, les zones touristiques et de loisirs les zones 1AU, et les zones N et A habitées (AA1, AA2, NA1), les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. En effet, les projets de ce type d'équipements étant très hétéroclites en termes d'architecture, de volumétrie et d'implantation, et d'emprise au sol, des règles souples permettent d'assurer la faisabilité technique de ces projets particuliers.

- **Les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux**

Les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux sont exclues des règles d'implantation, puisqu'ils constituent des ouvrages techniques auxquels les règles d'implantation des constructions ne sont pas adaptées.

### > DÉROGATIONS À LA RÈGLE D'IMPLANTATION

La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées et aux emprises publiques est assortie de dispositions particulières dérogatoires, afin de tenir compte de la configuration existante des parcelles et du secteur en général. Ces dérogations prennent en compte :

- la possibilité de la présence d'un ou plusieurs éléments de patrimoine bâtis ou paysagers sur la parcelle, afin de préserver ce patrimoine et de l'intégrer au projet ;
- la configuration du secteur, en permettant une implantation similaire aux constructions voisines pour une meilleure intégration du projet dans son environnement et un traitement cohérent de l'unité urbaine de la rue dans laquelle s'implante le projet ;
- la construction principale existante, dans le cas de la réalisation d'une extension, afin que le projet d'extension présente une cohérence avec la construction principale dans son implantation (même recul par exemple) ;
- la division des parcelles aboutissant à des terrains « en drapeau », pour lesquels les règles d'implantation strictes résultent en une impossibilité de construire lorsqu'une implantation à l'alignement ou une implantation dans un retrait maximal sont demandées ;
- la globalité d'un projet, s'il concerne la totalité ou une la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, un secteur concerné par un périmètre de densification ou un secteur couvert par une OAP ; ce type d'opérations est généralement précédé d'études urbaines qui nécessitent, compte tenu de la configuration des sites souvent en renouvellement urbain donc contraints en termes d'espace, des règles spécifiques d'aménagement. Cette dérogation se justifie également par l'échelle importante des projets urbains (à l'échelle d'un îlot, par exemple)
- le statut de certaines voies, telles que les pistes cyclables ou les chemins piétonniers qui ne constituent pas des voies au sens du PLUi et sont donc considérées comme des limites séparatives, afin de ne pas avoir un recul trop important par

rapport à ces pistes ou chemins, qui n'engendrent pas autant de nuisances et ne supportent pas autant de trafic que peuvent supporter les voies ouvertes à la circulation automobile ;

- la configuration d'une parcelle concernée par deux voies, afin de ne pas contraindre le projet avec l'imposition d'un recul important à plusieurs endroits sur la parcelle.

Ces dérogations peuvent trouver application dans toutes les zones du PLUi, afin de prévenir les difficultés liées à l'instruction des autorisations d'urbanisme. En revanche, certaines zones admettent plus ou moins ces règles particulières, en raison de leur contexte urbain. Ainsi, le règlement des zones UH qui n'autorisent pas le second rideau, ne comprend pas la dérogation relative aux terrains en drapeau. De la même façon, le règlement de la zone ULb2 qui concerne le front de mer de Pornichet, tourné vers la mer et bordé de villas, n'admet que peu de règles dérogatoires, mais bénéficie d'une règle spécifique à la zone ULb et afférente au domaine public maritime, qui est alors considéré comme un fond de parcelle.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il convient ici de distinguer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, puisque ces deux types de limites ne présentent pas toujours les mêmes enjeux.

En effet, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales remplit plusieurs objectifs. Déjà, elle permet de créer un rythme urbain différent sur l'espace public en fonction de la mitoyenneté du bâti ; par exemple, une implantation des constructions en limites séparatives latérales et à l'alignement de la voie permettra la constitution d'un front bâti sur rue. Ensuite, l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives latérales permet de créer des ouvertures visuelles depuis l'espace public vers les coeurs d'îlot, voire de dégager des vues plus lointaines sur la campagne, les marais, le littoral et la mer. Enfin, elle permet d'aménager des accès, pour les particuliers ou les professionnels, aux coeurs d'îlot où se trouvent généralement le jardin en zone d'habitat, ou les entrepôts et les aires de retournement en zones économiques ou d'équipements.

La largeur du retrait de la construction par rapport aux limites séparatives latérales, lorsqu'il existe, est exprimée de plusieurs façons dans le PLUi :

- soit le retrait est au moins égal à 3 ou 5 mètres, afin de laisser assez de marge pour créer un accès ou dégager les vues depuis l'espace public ;
- soit le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur maximale (H2) de la construction (d = H/2), afin de garantir l'intimité des constructions et leur ensoleillement. Ainsi, plus la hauteur de la construction est importante, plus la distance du retrait par rapport aux limites séparatives est importante. Cette règle diffère quelque peu dans les centralités, afin de répondre aux enjeux de densification ; le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale (H2) de la construction (d = H/3).

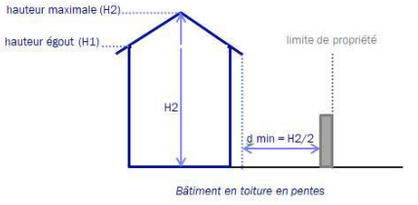



*Figure 1 : Illustration de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d=H/2la*

L'expression du retrait fait l'objet d'une souplesse en Brière, où, compte tenu de l'étroitesse des parcelles disposées en lanières pour des raisons historiques, il est autorisé dans certaines situations que la largeur du retrait des constructions par rapport aux limites séparatives latérales soit réduit à deux mètres.

L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle remplit un autre objectif qui est celui de la préservation des cœurs d'îlot. En effet, afin de conserver des cœurs d'îlot non bâtis (voire végétalisés) et pacifiés en termes de hauteur par exemple, un retrait des constructions est imposé.

Celui-ci, quand il existe, est égal au retrait exercé par rapport aux limites séparatives latérales, à l'exception du retrait de 5 mètres imposé dans les zones UHb, qui concerne les hameaux sous influence du Gold de Saint-André-des-Eaux, et UBb2, qui concerne les lotissements paysagers de Pornichet et la périphérie immédiate du bourg de Saint-André-des-Eaux, revêtant un aspect paysager.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle sont toujours fixées en cohérence avec le tissu urbain environnant, afin de respecter les formes urbaines existantes, ce qui explique certaines différences par commune au sein de certaines zones.

## > DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Certaines constructions, telles que les annexes, les piscines ou les équipements d'intérêt collectif et services publics, font l'objet de dispositions particulières, en raison de leurs dimensions et volumétrie.

- **Les annexes**

Les annexes sont régies de façon différente des autres constructions qui, à l'opposé des annexes, sont considérées comme des constructions principales. L'implantation des annexes est, en effet, réglementée de façon spécifique.

Dans toutes les zones, qu'elles soient urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, l'implantation des annexes est libre. Leur hauteur est toutefois limitée à 3 mètres à l'égout, afin de prévenir les conflits de voisinage, même en cas d'implantation en limites séparatives. De plus, cette implantation libre des annexes a pour vocation de :

- limiter les contraintes pour les porteurs de projet dans des zones urbaines qui ont pour objectif la densification du bâti ;
- laisser plus de liberté aux porteurs de projet dans l'aménagement de leurs espaces libres en fonction des contextes urbain et paysager de la parcelle.

- **Les piscines**

Comme indiqué dans le lexique du règlement du PLUi, les piscines non couvertes constituent des annexes régies par des dispositions particulières. Ces constructions doivent s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives, afin d'assurer le maintien d'un passage pour l'entretien des piscines. Ces règles de retrait s'appliquent également au rebord des piscines.

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Une dérogation est prévue dans les règlements de zone du PLUi, si des raisons de sécurité ou de fonctionnement conditionnent une forme spécifique et une architecture adaptée nécessitant implantation différente de celle édictée par les règlements de zone. En effet, les projets de ce type étant très hétéroclites en termes d'architecture et d'emprise au sol, des règles souples permettent d'assurer la faisabilité technique de ces projets particuliers.

### > DÉROGATIONS À LA RÈGLE D'IMPLANTATION

Ici encore, la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales est assortie de dispositions particulières dérogatoires, afin de tenir compte de la configuration existante des parcelles et du secteur en général. Ces dérogations prennent en compte :

- la possibilité de la présence d'un ou plusieurs éléments de patrimoine bâtis ou paysagers sur la parcelle, afin de préserver ce patrimoine et de l'intégrer au projet ;
- la construction principale existante, dans le cas de la réalisation d'une extension, afin que le projet d'extension présente une cohérence avec la construction principale dans son implantation (même retrait par exemple) ;
- la globalité d'un projet, s'il concerne la totalité ou la majeure partie d'un îlot, une opération d'ensemble, un secteur concerné par un périmètre de densification ou un secteur couvert par une OAP ; ce type d'opération est généralement précédé d'études urbaines qui nécessitent, compte tenu de la configuration des sites souvent en renouvellement urbain donc contraints en termes d'espace, des règles spécifiques d'aménagement. Cette dérogation se justifie également par l'échelle importante des projets urbains (à l'échelle d'un îlot, par exemple).
- les raisons d'ordonnance architecturale ou des besoins techniques liés aux destinations, usages et affectations des sols admis dans la zone, particulièrement en zones économiques où les bâtiments à usage d'activités présentent une forme architecturale et une volumétrie qui peuvent dans certains cas dépasser les gabarits imposés par le PLUi.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dans les zones agricoles et naturelles, cet article réglemente la distance maximale dans laquelle les annexes aux logements doivent s'implanter par rapport aux constructions principales. Cette disposition permet de limiter le mitage des terres agricoles et naturelles, et de circonscrire dans un périmètre défini de 15 mètres autour de la construction principale.
Dans les autres zones, à l'exception de la zone ULb2, cet article n'est pas réglementé, puisque l'implantation des annexes est libre. De plus, cela permet de laisser une liberté aux porteurs de projet dans leurs aménagements et travaux, mais également de densifier les parcelles dans ces secteurs, et d'adapter l'implantation des constructions nouvelles au contexte et aux problématiques d'ensoleillement des constructions existantes.

Dans la zone ULb2, les constructions non jointives doivent être distantes de 10 mètres, afin de conserver une perméabilité visuelle entre les constructions, caractéristique de ce secteur dont les constructions sont tournées vers la mer et les fonds de parcelle paysagers donnent sur l'avenue qui jouxte les parcelles.

## > DÉROGATIONS À LA RÈGLE DE LA LOI BARNIER

Le Code de l'urbanisme, article L 111-6 impose *«en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*
*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19».*
Toutefois, l'article L 111-18 permet de déroger à ces règles d'implantation et d'en fixer des différentes sous réserve d'une étude justifiant, *«en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages».*
L'objectif est de promouvoir une urbanisation de qualité, notamment en entrée de ville et de limiter l'implantation de constructions à proximité des nuisances routières.
La CARENE est concernée par la RN 147 où un recul de 100 mètres est imposé en dehors des espaces urbanisés et les départementales 213, 100 et 4 pour lesquelles un recul de 75 mètres est imposé en dehors des espaces urbanisés.

Certains secteurs ont fait l'objet d'une étude conforme à l'article L 111-18 visant à justifier des règles d'implantations différentes, définies au cas par cas. Cette dérogation concerne la zone d'extension des Six Croix à Donges et celle du PAPA à Pornichet.

### ZONE D'EXTENSION DES SIX-CROIX À DONGES

#### Présentation du site

Le projet est situé à l'est du territoire sur la commune de Donges, le long de la RD 100 classée comme route à grande circulation.
Ce site d'extension de la zone d'activités des Six-Croix constitue une opportunité pour le territoire pour soutenir le développement du Grand port maritime et l'ensemble des activités de la filière industrialo-portuaire, dans un contexte de raréfaction du foncier dans l'est industriel.

La zone doit servir d'appui aux entreprises et activités portuaires mais constitue aussi la porte d'entrée Est de l'agglomération. Elle aura vocation à accueillir des activités de l'artisanat productif, des TPE/PME industrielles, et de la logistique, en lien avec les activités portuaires, navales et aéronautiques.

#### Justification du projet

- **Les nuisances :**

Le trafic routier est la source principale des nuisances sonores et atmosphériques. Toutefois, les moyennes annuelles des différents polluants mesurés par Air Pays de La Loire dans les stations situées à proximité de la zone d'étude n'ont jamais été dépassées en 2010.
Le projet doit donc s'attacher à sécuriser les usagers de la RD 100 et de la ZAC.

- **Accès et desserte :**

La zone des Six-Croix bénéficie de l'échangeur de la RN 171 et la présence des RD 4 et 1000 positionne le secteur comme une porte d'entrée et de sortie des sites portuaires de Donges et Montoir-de-Bretagne. Deux carrefours giratoires situés sur la RD 4 desservent le site et son extension. En interne, quatre rues permettent la desserte actuelle des entreprises. Aucun aménagement spécifique pour les déplacements doux n'est identifié dans le secteur des Six-Croix.
Le projet doit permettre d'identifier clairement ce secteur comme la porte d'entrée Est de l'agglomération et des sites portuaires de Montoir-de-Bretagne et Donges.

- **Paysage et architecture :**

Le relief sur le site est peu marqué malgré quelques points bas signalés par une végétation de type milieu humide. La trame verte maille ce secteur de façon dense mais elle se dissout à l'approche de la zone d'activité.
La trame viaire est composée par les deux axes très circulés des RD 100 et 4, dont le lien s'effectue par deux carrefours giratoires qui constituent les deux accroches urbaines du site.
Les ambiances paysagères sont très variables selon le secteur d'étude, oscillant entre la zone d'activité très urbanisée et déqualifiée et l'espace rural environnant. Aussi les perspectives visuelles changent radicalement. De plus, la présence de grandes lignes à haute tension renforce le sentiment de mitage du territoire et la proximité avec le port et l'espace urbanisé.
Les enjeux paysagers sont donc d'assurer une intégration paysagère des franges ouest et sud du site pour assurer l'interface avec les espaces naturels à l'ouest et l'habitat au sud.

**En conclusion,** pour répondre aux enjeux identifiés, le projet d'aménagement de la zone prévoit :

- la destruction des deux habitations situées sur le site d'extension car leur présence n'est pas compatible avec la vocation de la zone,
- assurer une desserte interne qui permet de répartir la circulation pour limiter le niveau sonore,
- traiter de façon paysagère les limites sud et est,
- l'accès au site sera facilité par la création d'un carrefour giratoire sur la RD 100 afin de faciliter la gestion des flux de circulation et faciliter l'insertion des véhicules sur la RD 100,
- le stationnement sera géré de façon globalisée à l'échelle de la future zone d'activité afin de limiter la consommation de l'espace tout en assurant une réponse adéquate aux besoins,
- des liaisons douces seront créées pour assurer la connexion avec les pôles d'intérêt,
- les éléments paysagers existants seront préservés et valorisés, notamment les zones humides et le réseau de mares, le réseau bocager qui servira de support à la réalisation d'écrans paysagers,
- des plantations complémentaires de type bocager seront réalisées afin d'assurer la régénération du stock végétal existant et souligner le tracé de la RD 100.

## 2.3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La règle de hauteur est une des plus importantes du règlement dans la mesure où elle constitue un outil majeur dans la définition du paysage urbain. Dans le règlement du PLUi, des gabarits de hauteur ont été définis, afin d'appliquer des hauteurs homogènes sur l'ensemble du territoire de l'agglomération de Saint-Nazaire. Ces gabarits sont les suivants :

| | Hauteur à l'égout | Hauteur maximale |
|---|---|---|
| R + comble / attique | 3,5 m | 7 m |
| R + 1 + c / a | 6 m | 10 m |
| R + 2 + c / a | 9 m | 13 m |
| R + 3 + c / a | 12 m | 16 m |
| R + 4 + c / a | 15 m | 19 m |
| R + 5 + c / a | 18 m | 22 m |

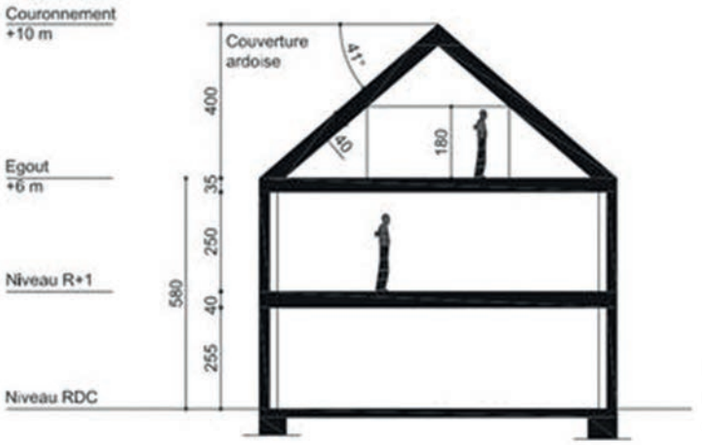



*Figure 2 : Gabarit détaillé pour une construction en R + 1 + c*

Ces gabarits ont vocation à s'appliquer sur tout le territoire de l'agglomération. Il peut toutefois différer pour des raisons d'ordre patrimonial. En effet, les communes de Pornichet et Saint-André-des-Eaux présentent des hauteurs différentes dans certains de leurs secteurs patrimoniaux. En effet, en raison des très grands combles que présentent les bâtis existants dans ces secteurs caractéristiques, les communes ont souhaité conserver les gabarits existants actuellement dans le tissu urbain.

Dans le territoire de l'agglomération de Saint-Nazaire, les principes retenus concernant la hauteur des constructions sont les suivants :

- afin de répondre aux enjeux de densification et de compacité énergétique des bâtiments en lien avec les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'agglomération, la hauteur, qui, dans certaines PLUs actuels est limitée à R+c/a, est permise jusqu'à R+1+c/a dans tout le territoire, hors zones de centralités, où les constructions présentent des hauteurs plus importantes. Les secteurs patrimoniaux de Pornichet et la périphérie de Saint-André-des-Eaux constituent des exceptions à ce principe puisqu'ils limitent la hauteur des constructions à R+c/a, afin de conserver leurs spécificités architecturales et patrimoniales, et, dans le cas de Saint-André-des-Eaux, son identité bocagère proche des marais ;
- dans certains secteurs patrimoniaux identifiés, la hauteur des bâtiments est limitée à R + c/a, afin de préserver les formes urbaines caractéristiques des ambiances de ces secteurs ;
- dans les centralités, des hauteurs plus élevées sont autorisées, afin de répondre aux enjeux de densification, et de conserver les formes urbaines existantes.

De plus, afin de répondre aux objectifs de densification raisonnée et de pacification des cœurs d'îlot, la hauteur des constructions réalisées au-delà d'une bande de 20 mètres est réduite d'un étage par rapport à la hauteur maximale autorisée dans la zone. Cette bande est élargie à 30 mètres en zones d'habitat rural (UH), et à 40 mètres dans les îles de Brière, en raison de la configuration étroite des parcelles en lanière.

### > DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

- **Les annexes**

Dans toutes les zones, qu'elles soient urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, la hauteur est limitée en fonction de leur superficie, afin de garantir leur insertion paysagère et de préserver l'intimité des jardins lorsque les annexes s'implantent en limites séparatives :

- leur hauteur à l'égout (H1) est limitée à 3 mètres lorsque l'emprise au sol des annexes est supérieure à 20 m2,
- leur hauteur maximale (H2) est limitée à 3,5 mètres lorsque l'emprise au sol des annexes est inférieure ou égale à 20 m2.

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

Dans les zones U mixtes, les zones économiques, les zones d'équipements, les zones 1AU, et les zones N et A habitées (AA1, AA2, NA1), les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics. En effet, les projets d'équipements étant très hétéroclites en termes d'architecture, de volumétrie et d'implantation, des règles souples permettent d'assurer la faisabilité technique de ces projets particuliers.

- **Les ouvrages techniques**

Les règles de volumétrie ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, puisqu'ils nécessitent par leur nature une grande hauteur (pylônes, antennes…).

### > DÉROGATIONS À LA RÈGLE DE HAUTEUR

La règle de hauteur des constructions est assortie de dispositions particulières dérogatoires, afin de tenir compte de :

- la hauteur de la construction principale en cas de construction d'une extension, afin que le projet d'extension présente une cohérence avec la construction principale ;
- la hauteur des constructions avoisinantes, pour une meilleure intégration du projet dans son environnement.

## 2.4 - QUALITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALE

### Principes généraux

En matière d'aspect extérieur, le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pose des principes généraux d'intégration des constructions dans leur environnement. Ces principes s'appliquent à toutes les constructions et ce, dans toutes les zones, afin de s'assurer d'un traitement de qualité des constructions. Ainsi, des dispositions concernant la qualité des matériaux, leur proportion ou encore les couleurs utilisées sont énoncées dans ce premier paragraphe. L'utilisation de la charte de coloration annexée au règlement pour les constructions destinées au logement y est également rappelée. La charte est selon les communes imposée ou recommandée. En effet, certaines communes ont engagé depuis plusieurs années un dialogue avec leurs administrés, pour les sensibiliser à la portée d'un tel outil. À l'inverse, d'autres communes, moins familières avec l'utilisation de cet outil, préfèrent recommander le recourt à la charte.

### Caractéristiques architecturales des constructions

Ces dispositions concernent spécifiquement les façades et les toitures des constructions. En ce qui concerne les façades, il est rappelé systématiquement que les extensions, annexes et volumes secondaires doivent être composés en harmonie avec la construction principale et faire l'objet d'une intégration paysagère. Il s'agit ici d'une règle qualitative d'insertion à l'environnement, afin de s'assurer d'une cohérence architecturale d'ensemble, tout en ne contraignant pas les projets innovants. Dans certaines zones, telles que les zones patrimoniales, les zones d'habitat rural (UH) ou les zones agricoles, l'usage du PVC est explicitement interdit, afin préserver la qualité et l'aspect des constructions dans ces zones.
Concernant les toitures, le règlement du PLUi impose des pentes de toiture en fonction des matériaux utilisés (ardoise ou chaume), pentes correspondant aux formes architecturales caractéristiques de l'agglomération de Saint-Nazaire. Dans toutes les communes, à l'exception de Donges, Pornichet et Saint-Nazaire, au sud de l'ex-RD 92, les toitures en tuile sont interdites, sauf en cas d'extension ou de réfection d'une construction déjà couverte en tuiles. Il est à noter que la commune de Donges autorise les tuiles si elles revêtent le même aspect que l'ardoise.
Le règlement recommande également la végétalisation des toitures terrasses, dans l'objectif de réduire les îlots de chaleur en zones urbaines denses.
Dans les zones économiques (UE), le règlement préconise l'utilisation des toitures comme support aux dispositifs de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque notamment), afin d'en faire de la surface « utile » et répondre aux objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'agglomération en matière de production d'EnR.
En zone AA2, située à proximité des zones d'habitat, le règlement privilégie l'utilisation de teintes sombres et de gris colorés en façade et en toiture, pour les exploitations agricoles. Cette disposition permet une meilleure intégration des constructions dans le paysage rural. En effet, un volume de teinte claire parait plus grand et plus proche, et il est plus facile d'atténuer l'impact des bâtiments dans le paysage en choisissant des teintes sombres ou des gris colorés.

### Traitement des clôtures

Les clôtures participent grandement à la qualité des espaces publics et doivent faire l'objet, à ce titre, d'une attention particulière.
Le règlement du PLUi rappelle dans un premier temps un certain nombre de principes concernant l'aménagement des clôtures, notamment sur la qualité et la durabilité des matériaux utilisés, ainsi que sur la prise en compte du bâti et du site environnants dans leur réalisation.

Il précise également les éléments nécessitant une attention particulière lors de l'édification d'une clôture, tels que :

- le raccordement, visible depuis l'espace public, entre une clôture en limite d'emprise publique ou de voie et une autre en limite séparative latérale ;
- l'intégration des éléments techniques tels que les coffrets de comptage, les boîtes aux lettres...

Le règlement précise, de plus, les essences à utiliser préférentiellement lors de l'édification d'une haie.
Dans un second temps, le règlement précise les caractéristiques des clôtures situées le long des voies existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, en limite d'emprise publique ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul, et de celles situées en limites séparatives.

L'agglomération a fait le choix d'appliquer aux clôtures situées jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul le même traitement que les clôtures sur rue. Cela permet d'avoir une transition plus douce entre les clôtures sur rue limitées à 1,50 mètre de hauteur et les clôtures situées en limites séparatives limitées à 1,80 mètre voire 2 mètres de hauteur en zone UA.

En termes d'aspect, le règlement indique que les clôtures situées le long des voies existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, en limite d'emprise publique ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul, ne peuvent être surmontées ou constituées de dispositifs opaques empêchant toute

perméabilité visuelle entre les espaces public et privé, afin d'éviter la fermeture des paysages et participer à la qualité des espaces publics.

La zone AA1 dans les communes de Saint-André-des-Eaux et Trignac comporte des règles spécifiques concernant le traitement des clôtures puisqu'elle impose la réalisation d'une haie doublée ou non d'un grillage de 1,50 mètre de hauteur, afin de conserver l'aspect paysager de ces secteurs ruraux.

En termes de hauteur des clôtures, le règlement établit certains principes applicables à tout le territoire :

- la hauteur des clôtures situées le long des voies existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile, en limite d'emprise publique ou jusqu'à 5 mètres dans la marge de recul, est limitée à 1,50 mètre ou 1,60 mètre dans les zones situées dans l'AVAP de Pornichet, conformément au règlement de l'AVAP. De plus, si la clôture est composée d'une partie pleine, celle-ci est soit composée d'un mur bahut ou en pierre dont la hauteur est limitée à 0,80 mètre ou 1 mètre dans les zones situées dans l'AVAP de Pornichet, conformément au règlement de l'AVAP, soit d'un soubassement de 25 cm de hauteur ;
- la hauteur des clôtures situées en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres dans les zones denses (les centralités), et 1,80 mètre dans les autres zones, afin de préserver l'intimité des habitants.

Toutefois, ces principes s'appliquant principalement à des zones d'habitat, la hauteur des clôtures dans les zones économiques (UE), d'équipements (UQ) et touristiques et de loisirs (UT/NT), n'est pas réglementée. Seule la zone NTb prévoit des règles plus strictes en termes de traitement des clôtures en raison de la situation des sites en lisière des marais de Brière.

A ces dispositions, le règlement prévoit des dispositions particulières pour les clôtures situées en limites séparatives, notamment afin d'adapter le dispositif de clôture au contexte urbain pour des unités foncières présentant une topographie particulière (en cas de dénivelé important entre deux unités foncières mitoyennes). Il s'agit ici de permettre l'instauration de clôture dont la hauteur est modulée pour assurer une intégration paysagère de qualité et éviter l'effet massif des murs de soutènements. Il prévoit encore des règles spécifiques pour les lisières entre zones urbanisées et zones agricoles ou naturelles, dans lesquelles les clôtures situées en limites séparatives font l'objet de dispositions particulières puisqu'elles doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage.

## 2.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Traitement des abords

Le règlement du PLUi demande à ce que soit portée une attention particulière aux abords des constructions, afin d'assurer un traitement qualitatif des espaces non aménagés de la parcelle.

### Éléments de paysage

Le règlement du PLUi indique que les éléments de paysage repérés sur le règlement graphique sont régis par les prescriptions contenues dans les dispositions générales du règlement (cf. partie « Dispositions réglementaires complémentaires reportées sur le plan de zonage »).

### Espaces libres végétalisés

Conformément à l'article R.151-43 du Code de l'urbanisme, et en complémentarité avec les règles d'emprise au sol, le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'agglomération de Saint-Nazaire impose dans toutes les zones d'habitat (hormis les zones de projet UAd), un pourcentage de pleine terre à réaliser. Cela assure un minimum de traitement paysager de la parcelle, et participe à l'objectif du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'agglomération de limitation du ruissellement des eaux de pluie. Ce pourcentage est de 10% minimum dans les zones de centralités (UA hors UAd), concernées par un enjeu de densification fort, et varie entre 20 et 60% dans les secteurs résidentiels en périphérie des centralités, en fonction de leur ambiance paysagère. De plus, afin d'assurer une protection efficiente des plantations existantes sur le territoire, le règlement précise que ces plantations doivent être dans la mesure du possible maintenues ou remplacées si nécessaire par d'autres plantations. Pour maintenir l'identité du territoire et lutter contre les espèces invasives, il est imposé que les essences soient choisies parmi les espèces végétales préconisées par le Parc Naturel Régional de Brière ou dans la liste des essances végétales littorales sur la commune de Pornichet.

Le pourcentage de pleine terre n'est pas réglementé dans les zones économiques, dans lesquelles les risques d'inondation et technologiques contraignent déjà fortement l'artificialisation des sols.
Les zones agricoles et naturelles ne font pas non plus l'objet d'un pourcentage de pleine terre imposé, cette disposition n'ayant de sens que dans les zones densément construites.
Le pourcentage de pleine terre imposé s'articule, au sein du PLUi, avec un autre outil qu'est le Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

### Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En application des articles L.151-22 et R.151-43 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Le règlement du PLUi met en place cette disposition du Code à travers le Coefficient de Biotope par Surface (CBS). Le CBS est un coefficient qui définit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (dites "surfaces écoaménageables") par rapport à la surface totale d'une parcelle, afin d'évaluer sa qualité environnementale :

$$\textbf{CBS d'une parcelle} = \frac{\text{espaces écoaménageables sur la parcelle}}{\text{surface totale de la parcelle}}$$

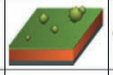
Exiger l'atteinte d'un coefficient de biotope permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux :

- la lutte contre l'érosion de la biodiversité locale,
- la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain,
- la limitation du ruissellement des eaux de pluie.

Le CBS est un outil distinct de l'emprise au sol mais qui influe sur la perméabilité des espaces libres. Ainsi, il est donc possible de densifier un espace bâti en augmentant son emprise au sol, tout en permettant de végétaliser certains supports « non utiles » (qui constituent les surfaces écoaménageables), tels qu'une toiture ou une dalle en béton par exemple, à des fins environnementales.

Le CBS liste les surfaces écoaménageables qui vont être pondérées en fonction de leur intérêt environnemental. Elles peuvent par exemple être pondérées au regard de leur rôle dans l'alimentation de la nappe phréatique, ou de leur rôle dans la réduction des îlots de chaleur urbain.

Ainsi, la liste des espaces écoaménageables pour le territoire de l'agglomération de Saint-Nazaire est consignée dans le tableau suivant.

| Surfaces écoaménageables | | Pondération | Description de la surface écoaménageable |
|---|---|---|---|
| Surface imperméable | | 0 | Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier...). |
| Aire minérale perméable | | 0,3 | Revêtement perméable pour l'air et l'eau, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse...) ou sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier / sable...). |
| Esoace vert sur dalle |  | 0,5 | Espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains sans corrélation avec de la pleine terre |
| Toiture végétalisée | | 0,5 | Végétalisation des toitures |
| Espace végétalisé de pleine terre sans strate arborée et arbustive | | 0,8 | Espaces verts de pleine terre sans végétation (pelouse, potager...). |
| Espace végétalisé de pleine terre avec strate arborée et arbustive | | 1 | Espaces verts de pleine terre avec végétation (abres, arbustes...). |

Un coefficient de biotope est fixé pour toutes les zones U et 1AU du PLUi, et indiqué dans le règlement écrit du PLUi. Il ne s'applique que sur les nouvelles constructions principales ; les extensions et annexes ne sont pas concernées par l'application de l'outil.

## 2.6 - STATIONNEMENT

Dans un territoire où la multimotorisation s'est développée et dans un contexte où les réserves foncières sont toujours plus limitées, l'espace dévolu au stationnement doit être maitrisé, d'autant qu'une voiture est généralement stationnée 95% du temps (taux issu de l'analyse des EMD à l'échelle nationale par le CEREMA).

Le stationnement, majoritairement implanté en surface dans l'agglomération, occupe des emprises importantes qui ne sont pas valorisées en termes de constructibilité à vocation économique ou résidentielle. Ces surfaces peuvent être aussi interrogées en termes de paysage et d'ambiance urbaine, mais aussi en termes d'imperméabilisation des sols.

Plusieurs communes de l'agglomération ont amorcé une stratégie de gestion du stationnement en réglementant une partie de leur offre. Besné, Pornichet et Saint-Joachim ont instauré des zones bleues pour favoriser la rotation des véhicules dans les secteurs où la demande est la plus forte (présence de commerces et services). Seule Saint-Nazaire a instauré une tarification partielle en centre-ville, dans un périmètre cohérent avec la localisation des pôles générateurs de déplacement, une tarification qui a permis de préparer de la dépénalisation mise en œuvre depuis 2018.

Cependant, l'intensification du découplement entre lieu de résidence et d'emploi, l'allongement des distances domicile-travail et le besoin de flexibilité renforcent l'automobile comme mode de déplacement privilégié pour les trajets « domicile-travail », en particulier pour les salariés aux horaires d'embauche et de débauche décalés. De plus, en offrant certaines facilités (prime de transport routier, horaires variables), certains grands donneurs d'ordre ont involontairement rendu les pratiques automobiles plus attractives. Mais la primauté de la voiture génère une forte demande en stationnement qui contraint aussi les espaces le développement des activités. D'autant plus que l'autosolisme est une pratique ultra-majoritaire parmi les automobilistes qui se rendent au travail en voiture. Ainsi sur la zone industrialo-portuaire, les surfaces de stationnement représentent environ 20 ha.

Dans ce contexte, la problématique du stationnement constitue une problématique importante. En complémentarité avec les autres leviers déclinés dans le PDU, le PLUi peut traiter cette question, notamment à travers les normes de stationnement imposées dans le règlement écrit.
Les règles inscrites en matière de stationnement ont pour objectif de définir les modalités de réalisation de l'offre de stationnement automobile et vélos à réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction. Elles définissent le nombre de places à réaliser en fonction des destinations et sous-destinations autorisées dans chaque zone.

Une des réflexions importantes du territoire est notamment l'accessibilité au cœur marchand pour tous les modes de transports, y compris donc la voiture. Le PADD appuie notamment la nécessité de garantir des capacités de stationnement suffisantes et lisibles, y compris pour les vélos.

Un des axes majeurs du PADD est le renforcement de la ville du quart d'heure qui nécessite d'offrir des stationnements vélos suffisants dans l'espace publicsafin de répondre aux besoins des usagers et amorcer aussi les changements de comportements. En cohérence avec les éléments de diagnostic qui mettent en avant la place prise par les stationnements dans l'espace public, notamment en termes de consommation foncière, le PADD souhaite que l'aménagement du stationnement soit réfléchi à l'échelle du projet urbain et participe pleinement à la qualité de vie des habitants (stationnement paysager, perméables…).

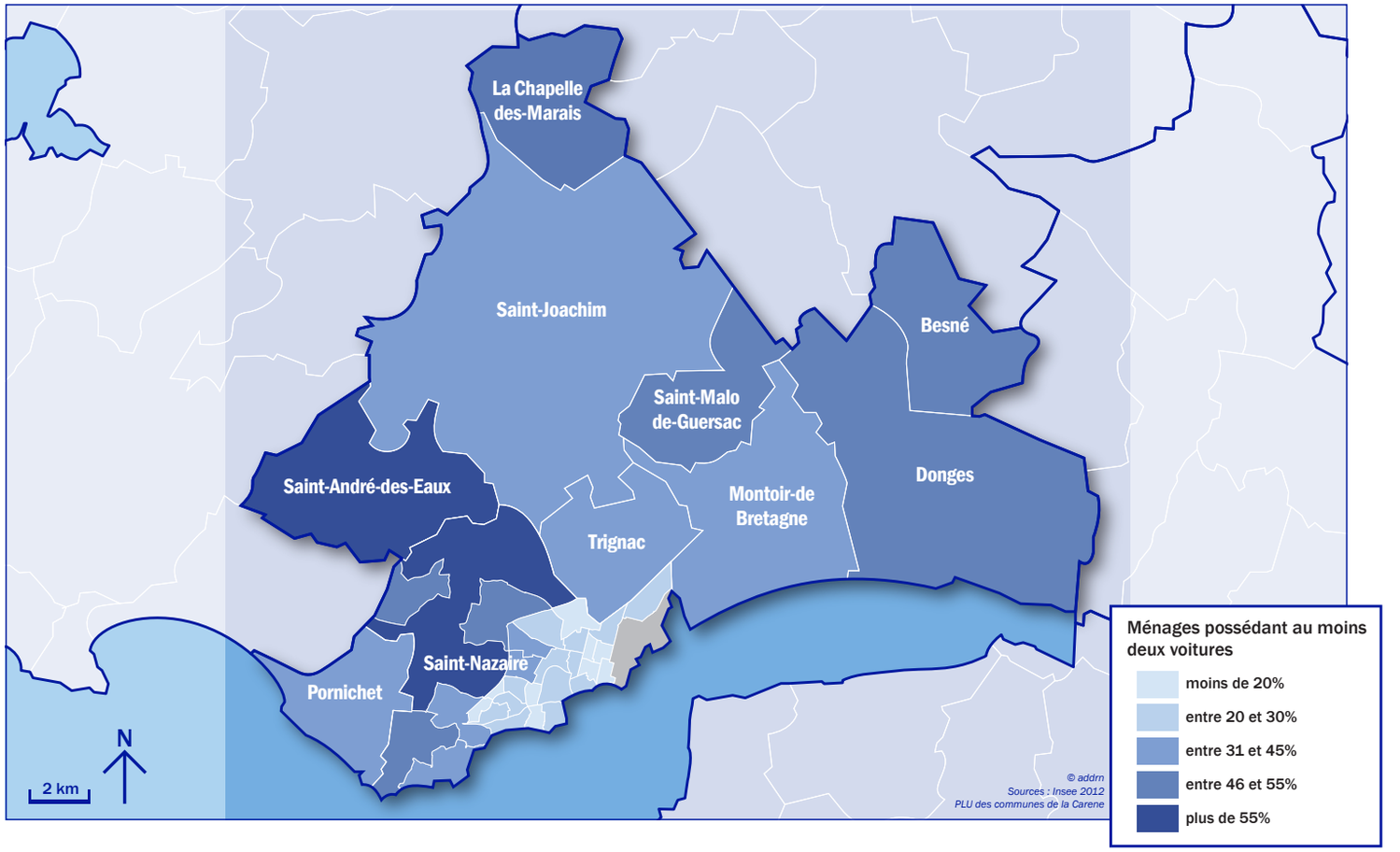
De même, pour limiter la consommation foncière liée au stationnement, le PADD affirme la nécessité de promouvoir la mutualisation des espaces de stationnement entre les différentes activités qui occupent ces espaces dans des temporalités journalières différentes.
La rédaction des règles de stationnement vise donc à répondre à ces différents objectifs :

- offrir du stationnement en capacité suffisante,
- limiter la place sur l'espace public et veiller à ce qu'il participe à la qualité du cadre de vie,
- mutualiser les espaces entre les activités pour limiter la consommation de l'espace,
- inscrire des normes en lien avec la réalité territoriale et quotidienne des habitants,
- engager un processus de changement des comportements.

La rédaction des normes de stationnement s'est donc appuyée sur :

- le taux d'équipement automobile par ménage à l'iris,
- les caractéristiques des tissus urbains identifiés par le diagnostic,
- les objectifs de réduction de la part multi-motorisée du PDU,
- les objectifs de renforcement de la part modale du vélo et des transports en commun du PDU,
- les orientations du PADD.

## > MULTIMOTORISATION DANS LE TERRITOIRE DE L'AGGLOMÉRATION DE SAINT-NAZAIRE




La cartographie du taux de multimotorisation montre à l'échelle de la CARENE les disparités territoriales qui doivent être prises en compte dans le choix des normes, notamment le faible taux sur certains Iris de la ville de Saint-Nazaire.
L'analyse du taux de ménages possédant deux voitures ou plus met également en exergue des différences au sein des communes en fonction de l'iris (la donnée à l'iris n'est pas disponible dans toutes les communes). Ainsi sur Pornichet, le taux est inférieur à 30% sur l'iris Gambetta et bonne source/Saint Sébastien mais supérieur à 60% sur Ermur/Les Forges.
De même, à Donges le taux est inférieur à 50% sur le bourg et la zone d'activités alors qu'il est de 41 % dans le bourg.
Ces disparités nécessitent une prise en compte dans les règles de stationnement, analysées au regard des objectifs du PDU de diminuer ce taux de multimorisation, qui sera permis par le développement des modes doux et du transport en commun.

Comme évoqué plus haut, le choix des règles s'est également appuyé sur l'analyse des tissus urbains réalisés dans le cadre du diagnostic du PLUi. Cette analyse s'est notamment appuyée sur la morphologie et la forme urbaine, sur la place des espaces publics et sur la densité du tissu qui conditionne également les capacités de stationnement sur l'espace public et sur l'espace privé.

## > LES TAUX DE MULTOMOTORISATION À L'IRIS HORS SAINT-NAZAIRE

| Iris | Commune | Deux voitures ou plus | |
|---|---|---|---|
| | | Nombre de RP | Taux |
| Besné (commune non irisée) | Besné | 666,09 | 61% |
| La Chapelle-des-Marais (commune non irisée) | La Chapelle-des-Marais | 805,00 | 50% |
| Bourg | Donges | 676,00 | 41% |
| Campagne | Donges | 777,79 | 65% |
| Zone d'Activités | Donges | 64,34 | 44% |
| Le Bourg | Montoir-de-Bretagne | 518,40 | 36% |
| Les Ecarts | Montoir-de-Bretagne | 721,98 | 50% |
| Zip | Montoir-de-Bretagne | 37,74 | 66% |
| Gambetta | Pornichet | 301,74 | 20% |
| Bonne Source-Saint Sebastien | Pornichet | 359,61 | 29% |
| Sainte-Marguerite | Pornichet | 737,22 | 49% |
| Ermur-Les Forges | Pornichet | 642,89 | 63% |
| Saint-André-des-Eaux (commune non irisée) | Saint-André-des-Eaux | 1434,59 | 62% |
| Saint-Joachim (commune non irisée) | Saint-Joachim | 762,75 | 45% |
| Saint-Malo-de-Guersac (commune non irisée) | Saint-Malo-de-Guersac | 702,83 | 54% |

Le choix des normes a également été dicté par un souci de lisibilité et de réponses aux besoins quotidiens des habitants et des entreprises.

Trois grilles ont donc été réalisées afin de rendre plus lisibles et compréhensibles les règles. Elles sont explicitées au sein d'une annexe au règlement écrit, celui-ci renvoyant l'application des normes à cette annexe.

Elle comprend donc :

- les normes de stationnement motorisé dans les zones urbaines mixtes, agricoles et naturelles,
- les normes de stationnement vélo dans les zones urbaines mixtes, agricoles et naturelles,
- les normes de stationnement vélo et motorisé dans les zones d'activités, afin de prendre en compte les spécificités de ces secteurs et leurs enjeux d'adaptabilité.

### 2.6.1 - STATIONNEMENT MOTORISÉ EN ZONES URBAINES MIXTES

On retrouve 4 secteurs distincts, en fonction du taux de motorisation et de la morphologie des tissus, un secteur spécifique sur le quartier du Petit Maroc du fait de son insularité et donc des contraintes du site, et un secteur pour le centre-ville resserré de Saint-Nazaire qui, du fait de son tissu urbain hérité de la Reconstruction, nécessite des règles spécifiques afin de permettre les opérations en renouvellement urbain :

#### Le secteur 1

Il concerne les tissus urbains du cœur d'agglomération de Saint-Nazaire où le taux de motorisation est inférieur à 1. Ce secteur est également concerné par le corridor de transport en commun hélYce où les normes imposées sont plus faibles que sur le reste du secteur, afin de favoriser la densification des tissus et renforcer l'utilisation des transports en commun. Dans le périmètre de ce corridor qui correspond au périmètre de 500 mètres à vol d'oiseau autour de la ligne hélYce, le nombre de places imposé est inférieur à 1, alors que sur le reste du secteur, le nombre minimal de places de stationnement à réaliser est de 1.
Cette minoration répond notamment aux orientations du PADD mais aussi à l'obligation de l'article L 151-36 du code de l'urbanisme qui impose que « *pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* ».
Les normes de stationnement pour les commerces, équipements d'intérêt collectif et services publics, artisanat et commerces de détail sont souples afin de ne pas entraver l'activité de la centralité et les possibles installations de nouvelles activités créant de l'emploi. L'étude stationnement menée sur le centre-ville a montré que les taux d'occupation et de congestion du stationnement dans ce secteur étaient relativement bas. Aussi, le stationnement existant devrait pourvoir absorber les nouveaux besoins résultant de l'arrivée de nouvelles activités amenant de nouveaux usagers sur le centre-ville. Néanmoins, des normes sont imposées en fonction de la surface de plancher afin de préserver malgré toutes les capacités de stationnement du centre-ville, en cohérence avec les orientations du PADD rappelées ci-dessus.
Cela répond également à la volonté de favoriser l'emploi dans les centralités et le renforcement de l'attractivité.

#### Le secteur 2

Il concerne toutes les autres centralités de l'agglomération (communes de Brière et de l'Estuaire et Pornichet), hors cœur d'agglomération, l'extension des faubourgs de Saint-Nazaire et de Pornichet qui présentent des tissus urbains denses et des taux de motorisation faible (entre 1 et 1,3), mais plus important que le cœur d'agglomération.
Les règles sont les mêmes que celle du secteur 1 concernant les secteurs situés dans le périmètre du corridor hélYce. En revanche, à partir de 70m² de surface de plancher, 2 places de stationnement sont exigées, ceci pour répondre aux besoins des habitants. En effet, à partir de 70m² de surface de plancher pour un logement, le nombre de voitures au sein du ménage atteint 2 voitures très fréquemment. Il s'agit donc d'assurer des capacités de stationnement sur la parcelle, pour éviter le stationnement sur l'espace public.
Les normes de stationnement pour le commerce et activités de services sont légèrement plus contraignantes que dans le secteur 1, du fait du taux de motorisation plus élevé et donc de besoins plus importants. Aussi, afin de limiter l'impact sur l'espace public, il est imposé des places supplémentaires par tranche de surface de plancher.
En revanche, dans un souci de souplesse, du fait de la disparité des sous-destinations « équipements d'intérêt collectif et services publics » et des besoins disparates, il est imposé que le nombre de places doit être suffisant au regard des besoins qui sont fonction de la nature de l'équipement, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs, de sa localisation par rapport aux transports en commun.

#### Le secteur 3

Il concerne les extensions des centralités de Brière et de l'estuaire, soit les tissus pavillonnaires et les îles de Brière. Le taux de motorisation y est plus élevé (entre 1,3 et 1,5) et les tissus moins denses que dans les centralités. La place de la voiture et son utilisation par les habitants y sont majoritaires et constituent le moyen de déplacement privilégié vers les zones d'emplois. Aussi, l'objectif est de limiter l'occupation du domaine public qui n'est pas équipé dans ces secteurs pour accueillir du stationnement hors parcelles privées.
Le nombre de places minimum pour de l'habitat individuel est de 2 places par logement, de 1,5 pour le logement collectif qui peut offrir des logements de plus petite taille que le logement individuel et donc des besoins moins importants, et de 1 place par logement pour le logement social.

### Le secteur 4

Ce dernier secteur concerne les tissus des villages, hameaux qui sont peu denses, éloignés généralement des centralités et des zones d'emplois et qui ont des taux de motorisation très élevés, supérieurs à 1,5.
Il comprend également les normes de stationnement dans les zones A et N au sein desquelles sont situées les écarts à vocation d'habitat.
Le PLUi impose des normes de stationnement de 2 places par logement si la surface de plancher est inférieure à 150m² et de 3 places si la surface de plancher est supérieure à 150m². En effet, l'espace public n'est pas en capacité d'accueillir du stationnement pour des raisons techniques (absence de marquage et de places dédiées) et sécuritaires (voiries non adaptées, voiries peu large, carrefours non sécurisés par endroits…), le stationnement sur la parcelle privée est donc nécessaire. Les destinations autres que l'habitation ne sont pas réglementées car non autorisées dans ces tissus urbains.

### Le secteur du Petit Maroc

Ce secteur se limite au quartier insulaire du Petit Maroc, délimité par les 3 écluses. Son caractère insulaire et les contraintes du site (accès, surface limitée) justifient l'imposition de règles spécifiques qui visent à restreindre au strict minimum le stationnement sur le secteur et de donner la priorité à l'espace public.
Le PLUi impose 0,5 places de stationnement pour le logement individuel et collectif et exonère les logements locatifs sociaux de réalisation de places de stationnement. De plus, pour favoriser la mutation de ce secteur, dans le cas d'un changement de destination d'un bâti existant et d'une augmentation de la surface de plancher en cas d'extension dans une limite de 10% supplémentaires par rapport au volume existant, il n'est pas imposé de règles de stationnement.
Pour les autres destinations, les règles qui s'appliquent sont celles du secteur 1, mais elles s'appliquent de la manière suivante :

- Le nombre de places à réaliser dans l'unité foncière doit être strictement limité aux nécessités de services et de sécurité.
- Le nombre de places complémentaires à réaliser devra l'être en dehors du secteur du Petit Maroc dans un périmètre de 1000 mètres à partir de l'unité foncière concernée par le projet.

Il s'agit encore ici de limiter l'impact du stationnement sur ce site très contraint et de reporter le stationnement en dehors de ce périmètre, dans des secteurs qui sont en capacité d'accueillir les besoins.

### Le centre-ville resserré de Saint-Nazaire

Le centre-ville resserré de Saint-Nazaire, délimité par le zonage UAa1cv, bénéficie de règles spécifiques en matière de normes de stationnement. Afin de répondre aux objectifs de densification des centralités et de renouvellement de la ville sur elle-même inscrits dans le PADD, le secteur fait l'objet de règles de stationnement souples. Ainsi, il n'est pas exigé de places de stationnement dans les cas suivants :

- pour les projets avec ou sans changement de destination, sans création de surface de plancher ;
- pour les projets sans changement de destination, avec une création de surface de plancher dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.

Dès lors que le projet n'entraine pas ou peu de création de surface de plancher, il est exempté de cette obligation de réalisation d'aires de stationnement. Cette disposition a vocation à rendre le centre-ville attractif pour les porteurs de projet et ainsi encourager la revitalisation du centre-ville de Saint-Nazaire.
Pour ces mêmes raisons, et du fait de l'espace contraint que présentent les places à prendre en centre-ville, un certain nombre d'activités bénéficie d'une souplesse de la règle qui leur permet de ne réaliser que le nombre de places de stationnement nécessaires à leurs besoins.

### Les règles communes à l'ensemble des secteurs

Le PLUi permet dans l'ensemble des secteurs de prendre en considération les droits acquis par les constructions existantes. En effet, en cas de changement de destination, le nombre de places de stationnement à réaliser résulte de la différence entre le nombre de places de stationnement exigé par le PLUi pour la destination et/ou sous-destination au final exigé du bâti concerné et le nombre de places exigé par le PLUi pour la destination et/ou sous-destination existante(s) à la date de la demande. Il s'agit de faciliter et d'apporter de la souplesse dans les projets de renouvellement urbain et de réhabilitation de constructions existantes, notamment dans les centres-villes et centres-bourgs. Les différentes données en matière de stationnement ont notamment permis de montrer que ces secteurs n'étaient pas sous pression. La règle permet néanmonis d'imposer de nouvelles places dans le cas où l'importance du trafic serait augmentée du fait d'un changement d'usage ou d'extensions substancielles de la surface de plancher.

Pour l'ensemble des secteurs, le nombre de places exigé dans le corridor TC est d'une place pour 3 chambres pour les hébergements. En effet, les besoins des résidents sont relativement faibles. En revanche, la norme doit permettre de répondre aux besoins des salariés et intervenants ainsi que des visiteurs. Malgré tout, la proximité du réseau hélYce doit permettre d'irriguer efficacement le secteur et ainsi limiter les besoins en stationnement.

En dehors du corridor TC, le nombre de places de stationnement nécessaire pour les hébergements doit être déterminé au moment du dépôt de permis en fonction de la nature des constructions, du taux de fréquentation, de la mutualisation ou du foisonnement possible et de la situation géographique par rapport aux transports en commun. Il s'agit de ne pas imposer des normes qui entraveraient des projets d'installation ou qui auraient pour conséquence d'imposer un nombre de places largement surdimensionné au regard de l'activité réelle, très différente en fonction du type d'hébergement. En effet, ces sous-destinations concernent des hébergements pour personnes âgées, handicapées, hébergement d'urgence, pour lesquels les besoins sont en majorité liés aux visiteurs et employés. Mais on retrouve aussi des hébergements pour étudiants, jeunes travailleurs qui ont des besoins

de mobilité supérieurs.

Le règlement offre également, pour toutes les destinations, la possibilité, sur la base d'une étude en matière de stationnement produite par le pétitionnaire et validée par la collectivité compétente, de réaliser un nombre de places de stationnement inférieur au nombre exigé en cas d'impossibilité technique, urbanistique et architectural de le réaliser sur la parcelle. En effet, dans des tissus contraints, notamment dans les centralités où l'offre de stationnement public apparait suffisamment dimensionnée, il s'agit de ne pas entraver des projets de construction qui répondent à la volonté de la collectivité de prioriser la production de logements dans ces secteurs. Toutefois, la production d'une étude et d'une justification de l'impossibilité de réaliser le nombre imposé et la possibilité de report dans un rayon de 300 mètres offrent un garde-fou à la collectivité pour évaluer les besoins de stationnement du secteur.

Il est également laissé la possibilité, pour répondre à ce même objectif et aussi limiter la consommation foncière, de mutualiser les places de stationnement dans le cas d'opérations mixtes comprenant au moins une destination habitat. En effet, les temporalités d'occupation du stationnement par des résidents, des salariés ou des chalands ne sont pas les mêmes et peuvent être complémentaires. Aussi, il n'est pas nécessaire de répondre doublement aux normes de l'un et de l'autre.

Enfin, pour favoriser un traitement qualitatif des espaces de stationnement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, Le PLUi impose la réalisation d'un arbre ou arbuste par tranche de 4 places de stationnement et recommande de végétaliser les aires de stationnement et qu'elles s'insèrent dans le paysage urbain.

Enfin, une règle spécifique est appliquée sur la commune de Saint Nazaire, au regard des formes urbaines et des enjeux de la commune en matière de réhabilitation du parc existant.

En effet, Saint-Nazaire présente des niveaux de densité de bâti les plus élevés du territoire et d'une forme urbaine en îlot qui peut entraîner des contraintes en matière de réalisation de places de stationnement. De plus, l'enjeu pour la commune est de répondre aux besoins de réhabilitation du parc de logements et notamment du patrimoine de la reconstruction. Le PADD affirme notamment la volonté de rendre le parc existant attractif en permettant la réhabilitation du parc privé ou encore de permettre la rénovation énergétique pour les constructions anciennes. Aussi 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 imposées par le règlement sur l'unité foncière du projet.

### 2.6.2 - STATIONNEMENT VÉLO EN ZONES URBAINES MIXTES

Les normes de stationnement vélo regroupent 2 secteurs :

#### Le secteur 1

Il regroupe les secteurs 1 et 2 des normes motorisées, à savoir le cœur d'agglomération de Saint-Nazaire, toutes les autres centralités de l'agglomération (communes de Brière et de l'Estuaire et Pornichet), l'extension des faubourgs de Saint-Nazaire et de Pornichet.
En cohérence avec les objectifs du PDU et du PADD du PLUi, de renforcer l'usage du vélo et augmenter sa part multimodale, les normes de stationnement pour le vélo sont ambitieuses.
En effet, les seuils retenus sont deux fois supérieurs aux normes du code de la construction. L'objectif est d'affirmer clairement la volonté du territoire en la matière et d'anticiper les besoins en stationnement vélo dus au report modal envisagé. C'est également un levier pour engager les changements de comportements en offrant des conditions de stationnement de qualité aux usagers et ainsi les inciter à modifier leurs pratiques.

#### Le secteur 2

Il regroupe les secteurs 3 et 4 des normes motorisées, soit des secteurs moins denses et au taux de motorisation relativement important.
Le report modal de l'automobile vers les déplacements doux et notamment le vélo est peu pertinent et peu probable dans ces secteurs.
L'enjeu et les efforts se portent davantage sur le premier secteur qui offre des services, activités, commerces à proximité des logements, permettant d'envisager l'utilisation du vélo pour des déplacements courts (moins de 3 kilomètres environ).
Aussi, les normes s'appuient sur les normes minimales du code de la construction.

### 2.6.3 - STATIONNEMENT DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

Le PLUi dispose de 5 grandes zones, en fonction des dominantes d'activités et des choix stratégiques de spécialisation de la collectivité affirmés dans le Schéma d'Accueil des Entreprises :

- Zone à dominante industrielle (UEa)
- Zone à dominante artisanale (UEb)
- Zone à dominante commerciale (UEc)
- Zone à dominante tertiaire (UEd)
- Zone à dominante portuaire (UEe)

En fonction des dominantes de chaque zone, des normes de stationnement sont imposées pour chaque destination et sous destinations autorisées.
Elles ont fait l'objet d'une concertation avec les différents aménageurs et concessionnaires afin d'assurer des règles applicables et partagées avec les usagers des différentes zones.

En amont, il convient d'indiquer que pour l'ensemble des zones, les normes imposées pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, compte tenu de l'hétérogénéité des besoins, ne sont pas quantitatives mais qualitatives. Les besoins s'analysent

au regard de la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Le nombre de place projeté doit permettre d'assurer le bon fonctionnement des entreprises sans reporter le stationnement sur les voies et espaces publics

De plus, les normes imposées pour les cinémas, soit 1 place pour 3 fauteuils, et les normes imposées pour l'hébergement hôtelier et touristique, soit 1 place par chambre plus une place de bus pour 30 chambres, sont les mêmes pour les zones dans lesquelles ils sont autorisés. En effet, les besoins sont indépendants de la zone où ils s'implantent.

### Zone à dominante industrielle (UEa)

Pour l'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux et les activités industrielles, les normes sont proportionnelles à la surface de plancher développée, afin de fixer des normes quantitatives, relative à l'importance de l'entreprise. En effet, en fonction de la surface de plancher déployée, il est estimé que les flux générés entraînent des besoins de stationnement de plus en plus importants, qui plus est sur des zones moins desservies en transports en commun, où les déplacements automobiles sont importants.
Les commerces de gros dont la surface de plancher est inférieure à 100 m² sont dispensés de normes afin de ne pas imposer un nombre de place surdimensionné par rapport aux besoins réels. En revanche, au-delà de 100 m², il est estimé que les flux engendrés nécessitent l'imposition de normes.

### Zone à dominante artisanale (UEb)

Les normes fixées pour le commerce de gros sont proportionnelles à la surface de plancher développée, par tranche, afin de fixer des normes quantitatives, relatives à l'importance de l'entreprise.
Comme en zone UEa, les commerces de gros dont la surface de plancher est inférieure à 100 m² sont dispensés de normes.
En ce qui concerne l'industrie, les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, les centres de congrès et d'exposition et les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est demandé de réaliser des places de stationnement en fonction des besoins de l'activité ou de l'équipement qui s'implante, afin de ne pas imposer des normes trop importantes qui pourraient conduire à une sous-fréquentation des stationnements et induiraient ainsi une perte d'espace pour les entreprises et équipements en place.
Les normes doivent permettre de répondre aux besoins des usagers de la zone et aux flux générés mais aussi d'assurer un dimensionnement adéquat, limitant ainsi la consommation foncière.

### Zone à dominante commerciale (UEc)

Les normes de stationnement sont davantage précisées pour l'artisanat et le commerce de détail qui constitue la dominante de la zone.
Ainsi, il est précisé par tranche de surface de plancher le nombre de places à réaliser de façon proportionnelle.
Il s'agit d'assurer un nombre de stationnements suffisant en fonction de l'importance de l'activité et des flux qu'elle générère.
Comme en zone UEa, les commerces de gros dont la surface de plancher est inférieure à 100m² sont dispensés de normes.

### Zone à dominante tertiaire (UEd)

La dominante tertiaire fait face sensiblement aux mêmes enjeux que les zones à dominantes commerciales, avec un flux de véhicules automobiles important. Les règles sont ainsi les mêmes que pour la zone UEc.

### Zone à dominante portuaire (UEe)

La zone portuaire est marquée par l'importance des places de stationnement qui occupent près de 20 ha.

De plus, face à la diversité des usages des entreprises de la zone et de la tension foncière observée, les normes de stationnement ne sont pas quantitatives mais qualitatives.
En effet, les besoins s'analysent au regard de la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Le nombre de place projeté doit permettre d'assurer le bon fonctionnement des entreprises sans reporter le stationnement sur les voies et espaces publics. De plus, le récent réaménagement du boulevard des apprentis a permis de répondre en partie à la problématique du stationnement.

# 3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

En application des articles R.151-47 et R.151-49 du Code de l'urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) détermine les conditions de desserte des constructions par les voies (publiques ou privées) et par les réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales. Il fixe également les aménagements à prévoir pour permettre la collecte des déchets.

## 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

Le règlement du PLUi rappelle que les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de desserte, en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères, la commodité de circulation et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### Accès

Après un rappel concernant le caractère obligatoire des accès qui conditionne la constructibilité des parcelles, les dispositions du règlement écrit portent essentiellement sur la sécurité des accès. Leur dimensionnement est laissé à l'appréciation des services instructeurs des collectivités compétentes, mais les accès devront en tous les cas être adaptés au projet, et reliés à des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Seule la commune de Pornichet, dans les zones UAb2, UBa2, UBa4, UBb1, UBb3, ULb2, 3 et 4, réglemente la largeur minimale des accès à 3,5 m, afin de s'assurer du passage des véhicules même en cas de stationnement de véhicules sur la chaussée, comme cela est fréquemment le cas pendant l'été.

### Voirie

Le règlement du PLUi contient des dispositions qualitatives les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées. Il précise que les voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
La configuration viaire du territoire étant très différente d'une commune à l'autre, voire d'un quartier à l'autre, une harmonisation des règles contenues dans les PLUs communaux aurait fortement contraint les projets, et les aurait empêchés dans certains cas.
La commune de Pornichet a toutefois souhaité conserver des règles quantitatives relatives à la largeur de ses voiries dans certains secteurs (UAb2, UBa4, UBb1, ULb2, 3 et 4), où la configuration viaire de ces secteurs patrimoniaux littoraux explique cette spécificité réglementaire. Ainsi, dans ces secteurs, la largeur minimale de toute nouvelle voie est de 3,5 mètres pour une voie en sens unique, et 5,5 mètres pour une voie en double sens.

### Desserte des parcelles par les services publics de collecte des déchets

Le règlement énonce ici un certain nombre de principes liés aux aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Les conditions de réalisation des abris de stockage des containers d'ordures ménagères et des aires de présentation de ces containers sont édictées pour les maisons individuelles, les immeubles collectifs et les opérations d'ensemble.
Des règles différentes sont également édictées en fonction de la méthode de collecte, qu'elle soit en porte à porte ou enterrée.

## 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Conformément au Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi fixe « les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, et les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ». Ces dispositions font référence et complètent le Schéma de Distribution en Eau Potable (SDEP) et le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial (SDAP).
Le règlement du PLUi impose :

- le raccordement des constructions au réseau public de distribution d'eau potable, ou, en son absence, autorise une alimentation par puits ou forage, sous réserve du respect des contraintes réglementaires et sanitaires en vigueur afin de sécuriser les circuits d'eau ;
- le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, ou, en son absence, impose l'installation d'un système d'assainissement autonome normalisé et conforme aux avis de l'autorité compétente concernée et aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

En matière d'eaux pluviales, le règlement rappelle que la collectivité n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées, et que celles-ci doivent donc être gérées prioritairement à l'unité foncière.
En ce qui concerne les réseaux souples et d'électricité, le règlement précise que toute nouvelle construction doit être raccordable au réseau public d'électricité. Il précise également les conditions de raccordement des constructions (câbles enterrés, transformateurs et coffrets intégrés).

## Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

Le Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux Pluviales (SDAP) de la CARENE, élaboré conjoitement avec le PLUi a fait l'objet d'une enquête publique conjointe avec le PLUi. Cette concordance dans la temporalité de ces plan et schéma permet d'assurer une cohérence entre les documents qui s'imposent à chaque projet. C'est pourquoi le règlement du PLUi fait référence au zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, et précise qu'il convient de s'y référer. L'imperméabilisation des sols et les ruissellements sont limités par les surfaces de pleine terre et les coefficients de biotope par surface, imposés. La maitrise des écoulements est assurée par l'identification de ceux-ci dans le zonage. Le zonage des eaux pluviales, annexé au PLUi, permet d'assurer la maitrise du débit et des écoulements en fonction de la sensibilité des bassins versants.

## Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le règlement du PLUi précise que toute nouvelle construction doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit. Il prévoit également la réalisation de réseaux en souterrain en cas d'opérations groupées ou de lotissements dans lesquelles sont prévues de nouvelles voiries.
Cette disposition répond aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi :

- de veiller au déploiement du très haut débit à destination des entreprises qu'elles soient situées dans les zones d'activités, dans les centralités ou réparties dans le tissu urbain ;
- d'accompagner les activités de proximité par le déploiement du très haut débit et de la couverture réseau mobile ;
- d'accompagner le déploiement du haut débit en anticipant la pose d'infrastructures de communication numérique et ce, de manière systématique lors de l'aménagement de secteurs en extension de l'urbanisation.

Littoral urbain, Saint-Nazaire

# D ) JUSTIFICATION DU ZONAGE DU PLUI ET DES RÈGLES QUI LEUR SONT APPLICABLES

## 1. LES ZONES MIXTES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Dans le cadre du diagnostic territorial a été réalisée une analyse des tissus bâtis et des formes urbaines, qui classe et qualifie chaque type de tissu urbain et chaque forme urbaine composant le paysage urbain de l'agglomération. Elle constitue un diagnostic exhaustif réalisé à un instant t et ne préjuge donc pas des choix d'évolution de certains secteurs. Elle n'a pas non plus vocation à faire ressortir les différentes règles existant au sein d'un même tissu urbain (des hauteurs ou des implantations du bâti différentes par exemple). Pour toutes ces raisons, l'analyse des tissus contenue dans le diagnostic ne peut être considérée comme un zonage entendu au sens du PLUi, puisqu'elle ne traduit pas un projet de territoire. L'analyse a tout de même constitué un appui et un gage de cohérence dans la construction du zonage du PLUi.

Le zonage des zones mixtes à vocation dominante d'habitat du PLUi a ainsi été réalisé sur la base de l'analyse des tissus précédemment citée, et des zonages existants 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, en accord avec les orientations contenues dans le PADD, et ont donc grandement influé sur l'élaboration du zonage.
La logique de nomination des zones retenue suit celle qui prédomine dans les PLU communaux ; quelques modifications ont toutefois été apportées dans un souci d'harmonisation et de simplification.

Zone UA

correspond aux secteurs de centralités, c'est-à-dire :
- les centres bourgs et centres villes des communes de l'agglomération,
- les faubourgs et cœurs de quartier importants des communes,
- les secteurs de projet des communes ;

# UAa

# CENTRES-VILLES RECONSTRUITS

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UAa comprend le centre-ville resserré (UAa1cv) et le centre-ville élargi (UAa1) de Saint-Nazaire, ainsi que le centre-ville de Donges (UAa2), dits reconstruits après les bombardements de la Seconde Guerre mondiale. Ces trois secteurs présentent une dimension patrimoniale forte en raison du tissu urbain typique de la Reconstruction, à savoir un bâti organisé sur une trame fonctionnelle rigoureuse constituée de rues rectilignes qui se croisent à angle droit, largement dimensionnées pour la voiture (grands boulevards et avenues avec stationnement latéral) et dessinant de grands îlots bâtis de forme rectangulaire avec cour de stationnement et/ou jardins en cœur d'îlot. Ces ensembles de la Reconstruction sont caractérisés par des espaces publics très minéraux, les espaces verts étant situés en cœur d'îlots, invisibles depuis l'espace public. Les typologies bâties sont variées, de la maison de ville, aux collectifs avec rez-de-chaussée commerciaux et équipements publics.
Ce sont des secteurs de développement qui présentent une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements etc.) qu'il convient de préserver et d'encourager.

## RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

### Le défi du rayonnement et des coopérations

**Le cœur marchand de la région de Saint-Nazaire / faire du shopping**
- Dynamiser et diversifier l'offre commerciale, résorber la vacance commerciale.
- Conforter les polarités commerciales (les Halles notamment).

### Le défi de l'attractivité par le cadre de vie

**Des paysages et des patrimoines vécus / vivre ici et pas ailleurs**
- Mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales des ensembles bâtis, permettre leur modernisation dans le respect de leur caractère patrimonial.
- Préserver la qualité urbaine des centralités communales.

**Une culture du risque / s'adapter et vivre avec des risques**
- Limiter l'exposition aux risques des personnes des biens et intégrer les risques érosion, inondation, submersion, technologiques, pollution des sols et de l'atmosphère… dans les stratégies de développement.

**Vivre à 15 minutes des centralités / des courtes distances pour tous !**
- Rationnaliser l'usage de la voiture notamment pour les courtes distances.
- Localiser la majeure partie du développement dans et autour des centralités.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en maintenant et développant des activités de proximité dans les tissus urbanisés.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Favoriser le renouvellement urbain des centres villes en permettant la réhabilitation du patrimoine de la Reconstruction et sa rénovation énergétique.
- Densifier certains îlots tout en développant la nature en ville.
- Prendre en compte les risques dans les projets de construction.
- Revitaliser les centres villes, notamment à travers le maintien du petit commerce et un aménagement qualitatif des espaces publics.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver la forme urbaine spécifique de la Reconstruction lors d'opérations de densification et de renouvellement urbain.
- Protéger le patrimoine de la Reconstruction.

**Des logements pour tous et attractifs / logements de qualité à coût maîtrisé**

- Rendre le parc existant attractif en permettant notamment la réhabilitation du parc privé des centres historiques et en requalifiant celui de la reconstruction à Saint-Nazaire et Donges dans le respect de leurs qualités patrimoniales.
- Améliorer la performance énergétique des constructions, facteur de qualité résidentielle et de réduction de la précarité énergétique, par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables.

**L'atout de la proximité, l'impératif de la qualité**

- Attirer davantage de résidents dans les centralités pour les rendre plus attractives.
- Développer la nature en ville / Aménager des espaces de nature en ville pour renforcer ou créer les continuités écologiques et lutter contre les effets d'îlots de chaleurs urbains.
- À proximité des axes de transports publics et tout particulièrement dans le corridor autour de bus à haut niveau de service hélYce: rechercher des densités plus importantes.
- Proposer de nouveaux îlots urbains rationnalisant l'usage du foncier.

## Le défi de l'équilibre et de la solidarité

**Un développement urbain autour des centralités / des centres dynamisés !**

- Conforter les centralités existantes.
- Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain engagée dans les centralités.

**Un développement économique et commercial thématisé et hiérarchisé / offrir du foncier optimisé**

- Garantir un équilibre commercial en faveur de l'animation des centralités.

**L'agglomération estuarienne et industrielle / cohabiter avec le XXL**

- Rendre attractif et dynamiser le centre de Donges.
- Révéler les potentiels d'urbanisation

# UAa1 CENTRE-VILLE ÉLARGI DE SAINT-NAZAIRE

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UAa1 correspond au centre-ville élargi de Saint-Nazaire. Le bâti est principalement constitué d'immeubles présentant une hauteur de R+5 sur les axes majeurs. Cependant, il présente encore une grande proportion de maisons individuelles, de qualité architecturale variable, d'une densité très faible pour un centre-ville.
Certains cœurs d'îlots, très vastes, sont occupés par des garages ou parkings en copropriété mal optimisés. Quelques ensembles d'immeubles présentent une cohérence architecturale intéressante.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une architecture innovante tout en respectant les codes architecturaux de la Reconstruction.
- Permettre une densification douce des cœurs d'îlots.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles et de renouvellement, afin de répondre aux problématiques de stationnement.
- Affirmer une trame végétale en écho à la trame urbaine « dessinée » de la Reconstruction.
- Revitaliser les centres villes, notamment à travers le maintien du commerce de proximité.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver la forme urbaine spécifique de la Reconstruction.
- Sauvegarder le patrimoine de la Reconstruction, participant à l'attractivité et l'identité de la commune, tout en permettant son évolution et sa rénovation.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Tout type d'occupation et d'utilisation du sol lié à la mixité fonctionnelle autorisé, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- Bâtis patrimoniaux et séquences urbaines remarquables identifiés au plan de zonage, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti et de la forme urbaine et protéger le patrimoine de la Reconstruction.
- Linéaires commerciaux identifiés, pour le maintien du commerce en centre-ville et pour répondre à la démarche de revitalisation des centralités.
- Emprise au sol non réglementée, encadrée par un pourcentage de pleine terre de 10% et un coefficient de biotope de 0,2 afin de favoriser la place de la nature en ville et participer à la lutte contre les îlots de chaleur.
- Bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, dans laquelle les constructions doivent constituer un front bâti continu à l'alignement, dans le respect de la forme urbaine typique de la Reconstruction, via une implantation du bâti à l'alignement et en limites séparatives. Il est toutefois possible d'implanter la façade arrière de la construction à 3 mètres minimum des limites séparatives, le front bâti devant être assuré par la façade avant. Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent respecter une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur maximale (H2) des constructions (d=H/2) ; cette distance ne peut pas être inférieure à 3 mètres. Les constructions peuvent toutefois s'implanter en limites séparatives si leur hauteur maximale est de 3,5 m dans un marge de 3 m min.
- Implantation des constructions par rapport aux fonds de parcelle : les constructions doivent respecter une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur maximale (H2) des constructions (d=H/2) ; cette distance ne peut pas être inférieure à 3 mètres, afin de préserver l'aspect paysager des cœurs d'îlots.
- Hauteur maximale fixée à R+6+ comble ou attique dans une bande de 20 mètres, et à R+5+c/a au-delà, pour participer à la densification douce des centralités et la rationalisation du foncier.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 2 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages et légèrement inférieur à ce taux dans un périmètre de 500 m autour du tronc commun des lignes Hélyce et de la gare de Saint-Nazaire afin de permettre la densification et d'assurer une gestion du stationnement en dehors de l'espace public.

# UAa1cv

# CENTRE-VILLE RESSERRÉ DE LA RECONSTRUCTION À SAINT-NAZAIRE

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UAa1cv correspond au centre-ville de Saint-Nazaire, caractérisé par un tissu urbain planifié par Jean-Noël Le Maresquier, architecte en chef pour la reconstruction de la ville après les bombardements de la Seconde Guerre mondiale.

Les immeubles d'habitat collectif sont le plus souvent constitués d'un rez-de-chaussée généralement occupé par des commerces, et de trois étages avec combles (R+3+c - exemple de l'Avenue de la République).

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une architecture innovante tout en respectant les codes architecturaux de la Reconstruction.
- Permettre une densification douce des cœurs d'îlot.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles et de renouvellement, afin de répondre aux problématiques de stationnement.
- Affirmer une trame végétale en écho à la trame urbaine « dessinée » de la Reconstruction.
- Revitaliser les centres villes, notamment à travers le maintien du commerce de proximité.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver la forme urbaine spécifique de la Reconstruction et sa qualité d'habiter (logements traversants notamment).
- Sauvegarder le patrimoine de la Reconstruction, participant à l'attractivité et l'identité de la commune, tout en permettant son évolution et sa rénovation.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Tout type d'occupation et d'utilisation du sol lié à la mixité fonctionnelle autorisé, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- Bâtis patrimoniaux et séquences urbaines remarquables identifiés au plan de zonage, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti et de la forme urbaine et protéger le patrimoine de la Reconstruction, afin d'anticiper autant que faire se peut la future AVAP de Saint-Nazaire.
- Linéaires économiques et commerciaux identifiés, pour le maintien du commerce en centre-ville et pour répondre à la démarche de revitalisation des centralités.
- Emprise au sol non réglementée, encadrée par un pourcentage de pleine terre de 30% afin de favoriser la place de la nature en ville, limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux de pluie.
- Les façades principales doivent s'implanter à l'alignement afin de constituer un front bâti, typique des îlots de la Reconstruction. Toutefois, le recul d'une partie de la façade sur une largeur d'1/3 de la construction et sur une profondeur de 2 mètres maximum est autorisé pour donner du rythme dans le traitement des façades. Dans ce cas, les balcons, débords de toit ou murs de clôture doivent assurer l'alignement sur rue.
- Bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, dans laquelle les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou sur au moins une limite séparative en respectant un retrait égal au moins égal à un tiers de la hauteur maximale des constructions (d = H/ 3), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Il est prévu des dispositions spécifiques pour les constructions implantées en pignon-rue, puisque cette implantation se retrouve à plusieurs reprises dans la zone. Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions dont la hauteur maximale (H2) est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de ces limites. Les constructions dont la hauteur maximale (H2) est supérieure à 4 mètres doivent s'implanter en retrait des limites obligatoirement. Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale (H2) des constructions (d=H/2).
- Implantation des constructions par rapport aux fonds de parcelle : les constructions dont la hauteur maximale (H2) est inférieure ou égale à 4 mètres peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de ces limites. Les constructions dont la hauteur maximale (H2) est supérieure à 4 mètres doivent s'implanter en retrait des limites obligatoirement. Dans le cas d'une implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale (H2) des constructions (d=H/2). Ces dispositions permettent une densification raisonnée des cœurs d'îlots, encadrée par ailleurs par le pourcentage de végétalisation des parcelles.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : afin de favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments, les constructions présentant au moins une façade constituée de baies assurant l'éclairement des pièces doivent être respecter une distance entre elles au moins égale à la moitié de la hauteur maximale (H2) de la construction la plus haute à édifier (d+H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Hauteur maximale fixée à R+4+comble ou attique dans une bande de 12 mètres comptée à partie de l'alignement, et à 5 mètres (pouvant correspondre à R) au-delà, pour participer à la densification douce des centralités et la rationalisation du foncier. Dans la bande de 12 mètres comptée à partir de l'alignement, les logements doivent être, en outre, traversants, et la hauteur sous plancher des logements collectifs doit être de 3 mètres, sauf impossibilités technique ou réglementaire, afin de préserver la qualité d'habiter des logements de la Reconstruction.

- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 2 m, afin de préserver l'intimité des habitants.

- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages et légèrement inférieur à ce taux dans un périmètre de 500 m autour du tronc commun des lignes Hélyce et de la gare de Saint-Nazaire afin de permettre la densification et d'assurer une gestion du stationnement en dehors de l'espace public. En outre, afin permettre les opérations de renouvellement urbain, il n'est pas demandé de réaliser des aires de stationnement dans les cas suivants : pour les projets avec ou sans changement de destination, sans création de surface de plancher, et pour les projets sans changement de destination, avec une création de surface de plancher dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante.

# UAa2 CENTRE-VILLE RECONSTRUIT DE DONGES

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UAa2 correspond au centre-ville reconstruit de Donges.

Le tissu urbain est composé de petits collectifs en rez-de-chaussée avec deux étages et des combles (R+2+c), et de maisons de ville d'un étage avec des combles.

## OBJECTIFS D'ÉVOLUTION

- Favoriser le renouvellement urbain des centres villes en permettant la réhabilitation du patrimoine de la Reconstruction.
- Densifier de façon raisonnée certains îlots, tout en développant la nature en ville.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles et de renouvellement, afin de répondre aux problématiques de stationnement.
- Revitaliser les centres villes, notamment à travers le maintien du petit commerce.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver la forme urbaine spécifique de la Reconstruction.
- Sauvegarder le patrimoine de la Reconstruction, participant à l'attractivité et l'identité de la commune, tout en permettant son évolution et sa rénovation.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Tout type d'occupation et d'utilisation du sol lié à la mixité fonctionnelle autorisé, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- Bâtis patrimoniaux et séquences urbaines remarquables identifiés au plan de zonage, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti, et protéger le patrimoine de la Reconstruction.
- Linéaires commerciaux identifiés, pour le maintien du commerce en centre-ville et pour répondre à la démarche de revitalisation des centralités.
- Emprise au sol non réglementée, mais encadrée par un pourcentage de pleine terre de 10% et un coefficient de biotope de 0,2.
- Bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, dans laquelle les constructions doivent constituer un front bâti continu à l'alignement, dans le respect de la forme urbaine typique des villes reconstruites, via une implantation du bâti à l'alignement et une sur des limites séparatives au moins. La continuité bâtie à l'alignement peut toutefois être assurée par une clôture composée d'un mur bahut ou d'un mur en pierre d'un mètre de hauteur, afin de préserver un aspect qualitatif de la rue. Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent respecter une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur maximale (H2) des constructions (d=H/2) ; cette distance ne peut pas être inférieure à 3 mètres. Les constructions peuvent toutefois s'implanter en limites séparatives si leur hauteur maximale est de 3,5 m dans un marge de 3 m min.
- Hauteur maximale fixée à R+2+c/a dans une bande de 20 m, et à R+1+c/a au-delà, pour participer à la densification douce des centralités et la rationalisation du foncier.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 2 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# UAb

# CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS RURAUX ET LITTORAUX

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UAb comprend quatre sous-zones :

- UAb1 : le centre-ville de Trignac ;
- UAb2 : le centre-ville de Pornichet ;
- UAb3 : les centres-bourgs des communes de La Chapelle-des-Marais, Saint-Malo-de-Guersac et Montoir-de-Bretagne, la ZAC du centre-bourg de Saint-André-des-Eaux, et le centre-bourg du quartier de L'Immaculée à Saint-Nazaire ;
- UAb4 : les centres-bourgs des communes de Besné, Saint-André-des-Eaux et Saint-Joachim, et les centres-bourgs des quartiers de Saint-Marc à Saint-Nazaire, et de Sainte-Marguerite et Saint-Sébastien à Pornichet.

Ces secteurs représentent les centres-bourgs anciens élargis des actuelles communes de l'agglomération. Ils sont caractérisés par la présence d'un tissu architectural urbain constitué, avec du bâti de différentes époques implanté le plus souvent à l'alignement de la voie et en limites séparatives, qui dessine un front bâti sur rue. Les éléments patrimoniaux sont nombreux et variés, de la maison de bourg à l'hôtel particulier, en passant par les équipements publics tels que les églises, les mairies ou encore les écoles.
La hauteur du bâti d'origine est plutôt homogène dans chaque sous-zone, avec le plus couramment des maisons de bourg en R + 1 + c/a à R + 2 + c/a.
La végétation est peu visible dans ces espaces ; elle est le plus souvent le résultat du traitement paysager des espaces publics ou des cœurs d'îlots.
Les centres-bourgs anciens de L'Immaculée et de Saint-Marc à Saint-Nazaire et de Sainte-Marguerite et Saint-Sébastien à Pornichet, absorbés dans l'espace aggloméré, constituent aujourd'hui des cœurs de quartier de ces deux communes. La lecture de ces espaces en tant que centres bourgs anciens est plus complexe, en raison d'opérations de densification, de renouvellement urbain et d'extension urbaine, qui ont contribué à rendre ces ensembles moins homogènes.
Ce sont des secteurs de développement qui présentent une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, équipements...) qu'il convient de préserver et d'encourager.

## RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

### Le défi du rayonnement et des coopérations

**Une accessibilité grande échelle renforcée / connecter la façade littorale métropolitaine**

- Affirmer les deux portes d'entrée TGV du territoire (gares de Saint-Nazaire et Pornichet), leur accroche urbaine et leur accessibilité multimodale.

**Le cœur marchand de la région de Saint-Nazaire / faire du shopping**

- Accompagner la dynamique des centres villes marchands de Pornichet.

### Le défi de l'attractivité par le cadre de vie

**Des paysages et des patrimoines vécus / vivre ici et pas ailleurs**

- Mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales des ensembles bâtis, permettre leur modernisation dans le respect de leur caractère patrimonial.
- Préserver la qualité urbaine des centralités communales.

**Une culture du risque / s'adapter et vivre avec des risques**

- Limiter l'exposition aux risques des personnes des biens et intégrer les risques érosion, inondation, submersion, technologiques, pollution des sols et de l'atmosphère(…) dans les stratégies de développement.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Favoriser le renouvellement urbain des centres villes en permettant la réhabilitation du patrimoine de centre bourg et sa rénovation énergétique.
- Redonner une lisibilité de centre bourg aux cœurs de quartier de Saint-Nazaire et Pornichet via l'implantation des constructions.
- Densifier certains îlots tout en développant la nature en ville.
- Revitaliser les centres villes, notamment à travers le maintien du petit commerce et un aménagement qualitatif des espaces publics.

**Vivre à 15 minutes des centralités / des courtes distances pour tous !**

- Rationnaliser l'usage de la voiture notamment pour les courtes distances.
- Localiser la majeure partie du développement dans et autour des centralités.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en maintenant et développant des activités de proximité dans les tissus urbanisés.

**Des logements pour tous et attractifs / logements de qualité à coût maîtrisé**

- Améliorer la performance énergétique des constructions, facteur de qualité résidentielle et de réduction de la précarité énergétique, par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables

**L'atout de la proximité, l'impératif de la qualité**

- Attirer davantage de résidents dans les centralités pour les rendre plus attractives.
- Développer la nature en ville / Aménager des espaces de nature en ville pour renforcer ou créer les continuités écologiques et lutter contre les effets d'îlots de chaleurs urbains.
- À proximité des axes de transports publics et tout particulièrement dans le corridor autour de bus à haut niveau de service hélYce: rechercher des densités plus importantes.
- Proposer de nouveaux îlots urbains rationnalisant l'usage du foncier.

**Le défi de l'équilibre et de la solidarité**

**Un développement urbain autour des centralités / des centres dynamisés !**

- Conforter les centralités existantes.
- Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain engagée dans les centralités.

**Un développement économique et commercial thématisé et hiérarchisé / offrir du foncier optimisé**

- Garantir un équilibre commercial en faveur de l'animation des centralités.

**L'agglomération littorale et balnéaire / habiter le bord de mer**

- Affirmer et valoriser les différentes identités littorales et balnéaires « Saint-Nazaire, ville à la mer » et « Pornichet, ville balnéaire ».
- Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaires.

**L'agglomération estuarienne et industrielle / cohabiter avec le XXL**

- Rendre attractif et dynamiser le centre de Trignac.
- Révéler les potentiels d'urbanisaition

**L'agglomération de marais / vivre près des marais**

- 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 et diversifier l'offre d'habitat, tout en étant respectueux de l'identité des centralités et en préservant leurs qualités architecturales et urbaines
- Mobiliser le foncier au sein de l'enveloppe urbaine existante et favoriser la restructuration du parcellaire en lanière souvent étroit, qui constitue une singularité des îles de Brière,
- Préserver le paysage et le patrimoine briéron porteur d'une identité forte.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver la forme urbaine spécifique des centres-bourgs et leur implantation qui structurent spatialement les espaces publics.
- Protéger le patrimoine bâti existant.

# UAb1

# CENTRE-VILLE DE TRIGNAC

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UAb1 correspond au centre-ville élargi de Trignac, puisqu'il s'étend au-delà du centre-bourg d'origine.
Le tissu urbain est composé par des maisons de bourg en rez-de-chaussée avec un étage et des combles (R+1+c), et par de petits collectifs présentant jusqu'à trois étages au-dessus du rez-de-chaussée.

## OBJECTIFS D'ÉVOLUTION

- Favoriser le renouvellement du bâti ancien constitutif des espaces publics structurants.
- Densifier de façon raisonnée certains îlots, tout en développant la nature en ville.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles et de renouvellement, afin de répondre aux problématiques de stationnement.
- Revitaliser le centre-ville, notamment à travers le maintien du petit commerce.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver la forme urbaine du centre-bourg qui structure l'espace public.
- Sauvegarder le bâti patrimonial participant à l'attractivité de la commune, tout en permettant son évolution et sa rénovation.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Tout type d'occupation et d'utilisation du sol lié à la mixité fonctionnelle autorisé, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- Bâtis patrimoniaux et séquences urbaines remarquables identifiés au plan de zonage, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti et protéger l'implantation traditionnelle des centres bourgs.
- Linéaires commerciaux identifiés, pour le maintien du commerce en centre-ville et pour répondre à la démarche de revitalisation des centralités.
- Emprise au sol non réglementée, mais encadrée par un pourcentage de pleine terre de 10% et un coefficient de biotope de 0,2 afin de favoriser la place de la nature en ville et participer à la lutte contre les îlots de chaleur.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- A partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter à l'alignement pour la totalité du bâti ou 70% du linéaire cumulé de façade, ou jusqu'à 5 mètres dudit alignement, afin de laisser la possibilité de créer un stationnement pour une voiture ou un jardinet.
- Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou sur une des deux limites séparatives au moins ; dans ce cas, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale des constructions (d=H/3), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur maximale (d=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Elles peuvent toutefois s'implanter en limites séparatives si leur hauteur maximale est de 3,5 m dans un marge de 3 mètres min.
- Hauteur maximale fixée à R+3+c/a dans une bande de 20 m et à R+2+c/a au-delà, pour participer à la densification douce des centralités et la rationalisation du foncier.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 2 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages afin d'intégrer le stationnement dans l'espace privé.

# UAb2

# CENTRE-VILLE DE PORNICHET

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UAb2 correspond aux centres villes marchands de Pornichet, situés autour de la place du marché et autour de la gare, le long de l'Avenue du Général de Gaulle.
Le tissu urbain est varié, de la villa balnéaire en rez-de-chaussée avec un étage et des combles (R+1+c) aux petits collectifs présentant jusqu'à trois étages et des combles ou un attique au-dessus du rez-de-chaussée (R+3+c/a).

## OBJECTIFS D'ÉVOLUTION

- Favoriser la requalification des centres villes de Pornichet.
- Densifier de façon raisonnée certains îlots, tout en préservant la nature en ville.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles et de renouvellement, afin de répondre aux problématiques de stationnement.
- Revitaliser le centre-ville, notamment à travers le maintien du petit commerce.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver la forme urbaine du centre-bourg qui structure l'espace public.
- Sauvegarder le bâti patrimonial participant à l'attractivité de la commune, tout en permettant sa rénovation.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Tout type d'occupation et d'utilisation du sol lié à la mixité fonctionnelle autorisé, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- Bâtis patrimoniaux identifiés au plan de zonage afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti, et prise en compte de l'AVAP de Pornichet, annexée au PLUi.
- Linéaires commerciaux identifiés, pour le maintien du commerce en centre-ville et pour répondre à la démarche de revitalisation des centralités.
- Emprise au sol non réglementée, mais encadrée par un pourcentage de pleine terre de 10% et un coefficient de biotope de 0,2 afin de favoriser la place de la nature en ville et participer à la lutte contre les îlots de chaleur.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- A partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter à l'alignement pour au moins 70% du linéaire cumulé de façade, afin de conserver un front bâti cohérent. La continuité bâtie à l'alignement peut toutefois être assurée par la clôture constituée au minimum d'un mur bahut ou d'un mur en pierre de 80 cm de hauteur, afin de préserver un aspect qualitatif de la rue.
- Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou sur une des deux limites séparatives au moins ; dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 3 mètres. Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur maximale (d=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Elles peuvent toutefois s'implanter en limites séparatives si leur hauteur maximale est de 3,5 m dans un marge de 3 mètres minimum.
- Hauteur maximale fixée à R+3+c/a, afin de rester dans les gabarits existants dans la zone.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 mètre et 1,6 mètre dans les zones concernées par l'AVAP de Pornichet, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 2 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages et légèrement inférieur à ce taux dans un périmètre de 500 m autour du tronc commun des lignes Hélyce.

# UAb3

# CENTRES-BOURGS DENSES

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UAb3 correspond aux centres-bourgs des communes de La Chapelle-des-Marais, Saint-Malo-de-Guersac et Montoir-de-Bretagne, à la ZAC du centre-bourg de Saint-André-des-Eaux, et au centre bourg du quartier de L'Immaculée à Saint-Nazaire. Le tissu urbain est principalement composé de maisons de bourg anciennes en rez-de-chaussée avec un étage et des combles (R+1+c) et présentant une hauteur maximale assez importante compte tenu des gabarits alors utilisés. Des petits collectifs correspondant à des opérations nouvelles et présentant jusqu'à 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée émergent.

## OBJECTIFS D'ÉVOLUTION

- Favoriser le renouvellement du bâti ancien.
- Densifier de façon raisonnée certains îlots, tout en développant la nature en ville.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles et de renouvellement, afin de répondre aux problématiques de stationnement.
- Revitaliser le centre-ville, notamment à travers le maintien du petit commerce.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver la forme urbaine du centre-bourg qui structure l'espace public.
- Sauvegarder le bâti patrimonial participant à l'attractivité des communes, tout en permettant son évolution et sa rénovation.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Tout type d'occupation et d'utilisation du sol lié à la mixité fonctionnelle autorisé, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- Bâtis patrimoniaux identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti.
- Linéaires commerciaux identifiés à Montoir-de-Bretagne, pour le maintien du commerce en centre-ville et pour répondre à la démarche de revitalisation des centralités.
- Emprise au sol non réglementée, mais encadrée par un pourcentage de pleine terre de 10% et un coefficient de biotope de 0,2 afin de favoriser la place de la nature en ville et participer à la lutte contre les îlots de chaleur.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- A partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter à l'alignement pour la totalité du bâti ou 70% du linéaire cumulé de façade, ou jusqu'à 5 mètres dudit alignement, afin de laisser la possibilité de créer un stationnement pour une voiture ou un jardinet.
- Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou sur une des deux limites séparatives au moins ; dans ce cas, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur maximale des constructions (d=H/3), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur maximale (d=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Elles peuvent toutefois s'implanter en limites séparatives si leur hauteur maximale est de 3,5 m dans un marge de 3 mètres min.
- Hauteur maximale fixée à R+2+c/a dans une bande de 20 m et à R+1+c/a au-delà, pour participer à la densification douce des centralités et la rationalisation du foncier.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 2 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# UAb4

# CENTRES-BOURGS « LÂCHES »

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UAb4 correspond aux centres-bourgs des communes de Besné, Saint-André-des-Eaux et Saint-Joachim, aux centres-bourg des quartiers de Saint-Marc à Saint-Nazaire, et de Sainte-Marguerite et Saint-Sébastien à Pornichet.
Le tissu urbain est principalement composé de maisons de bourg anciennes en rez-de-chaussée avec un étage et des combles (R+1+c) et présentant une hauteur maximale assez importante compte tenu des gabarits alors utilisés. Des petits collectifs correspondant à des opérations nouvelles et présentant jusqu'à 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée émergent.

## OBJECTIFS D'ÉVOLUTION

- Favoriser le renouvellement du bâti ancien constitutif des espaces publics structurants.
- Densifier de façon raisonnée certains îlots, tout en développant la nature en ville.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles et de renouvellement, afin de répondre aux problématiques de stationnement.
- Revitaliser le centre-ville, notamment à travers le maintien du petit commerce.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver la forme urbaine du centre-bourg qui structure l'espace public.
- Sauvegarder le bâti patrimonial participant à l'attractivité des communes, tout en permettant son évolution et sa rénovation.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Tout type d'occupation et d'utilisation du sol lié à la mixité fonctionnelle autorisé, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- Bâtis patrimoniaux identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti.
- Linéaires commerciaux identifiés, pour le maintien du commerce en centre-ville et pour répondre à la démarche de revitalisation des centralités.
- Emprise au sol non réglementée, mais encadrée par un pourcentage de pleine terre de 10% et un coefficient de biotope de 0,2 afin de favoriser la place de la nature en ville et participer à la lutte contre les îlots de chaleur.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 20 mètres, afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- A partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, les constructions doivent s'implanter à l'alignement pour au moins 70% du linéaire cumulé de façade, afin de conserver un front bâti cohérent. La continuité bâtie à l'alignement peut toutefois être assurée par la clôture constituée au minimum d'un mur bahut ou d'un mur en pierre de 80 cm de hauteur, afin de préserver un aspect qualitatif de la rue.
- Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou sur une des deux limites séparatives au moins ; dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à 3 mètres. Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur maximale (d=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Elles peuvent toutefois s'implanter en limites séparatives si leur hauteur maximale est de 3,5 m dans un marge de 3 mètres minimum.
- Hauteur maximale fixée à R+1+c/a dans une bande de 20 m et à R+c/a au-delà, pour participer à la densification douce des centralités et la rationalisation du foncier.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m et 1,6 mètre dans les zones concernées par l'AVAP de Pornichet, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 2 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# UAc

# FAUBOURGS

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UAc comprend le secteur situé le long de la route de la Côte d'Amour à Saint-Nazaire (UAc1), et les autres secteurs de faubourgs à Montoir-de-Bretagne, Saint-Nazaire et Trignac (UAc2).
Elle désigne les quartiers de faubourgs en extension de la ville ou du centre-bourg historique de la ville, possédant le plus souvent une centralité identifiée (les Halles du quartier de Penhoët à Saint-Nazaire, par exemple). L'urbanisation s'y est développée le long d'axes structurants, et de façon disparate en termes d'implantation et de hauteur du bâti. Ces secteurs accueillent de l'habitat, mais également des activités commerciales en rez-de-chaussée et quelques entrepôts d'activité. Ils sont caractérisés par une hétérogénéité architecturale du bâti, de la maison de ville au petit collectif, ainsi que par des espaces publics moins présents que dans le centre historique et souvent à caractère végétal (espaces verts publics ou délaissés urbains). Les alignements des grands boulevards, les rues secondaires plantées, et les jardins d'agrément sur rue des habitations participent à caractériser l'ambiance végétale de ces faubourgs.

## RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

### Le défi de l'attractivité par le cadre de vie

**Des paysages et des patrimoines vécus / vivre ici et pas ailleurs**

- Mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales des ensembles bâtis, permettre leur modernisation dans le respect de leur caractère patrimonial.
- Préserver la qualité urbaine des centralités communales.

**Une culture du risque / s'adapter et vivre avec des risques**

- Limiter l'exposition aux risques des personnes des biens et intégrer les risques érosion, inondation, submersion, technologiques, pollution des sols et de l'atmosphère… dans les stratégies de développement.

**Vivre à 15 minutes des centralités / des courtes distances pour tous !**

- Rationnaliser l'usage de la voiture notamment pour les courtes distances.
- Localiser la majeure partie du développement dans et autour des centralités.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en maintenant et développant des activités de proximité dans les tissus urbanisés.

**Des logements pour tous et attractifs / logements de qualité à coût maîtrisé**

- Améliorer la performance énergétique des constructions, facteur de qualité résidentielle et de réduction de la précarité énergétique, par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables

**L'atout de la proximité, l'impératif de la qualité**

- Attirer davantage de résidents dans les centralités pour les rendre plus attractives.
- Développer la nature en ville / Aménager des espaces de nature en ville pour renforcer ou créer les continuités écologiques et lutter contre les effets d'îlots de chaleurs urbains.
- Proposer de nouveaux îlots urbains rationnalisant l'usage du foncier.

### Le défi de l'équilibre et de la solidarité

**Un développement urbain autour des centralités / des centres dynamisés !**

- Conforter les centralités existantes.
- Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain engagée dans les centralités.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Mettre en relation les quartiers par la continuité des espaces verts et des liaisons douces.
- Encadrer l'implantation de nouveaux bâtiments de façon à respecter les transitions d'échelle avec le bâti existant, hétérogène en termes de hauteur.
- Conforter par les plantations le statut des axes structurants traversant les faubourgs, notamment la route de la Côte d'Amour à Saint-Nazaire.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver et conforter les plantations existantes le long des axes structurants.
- Renforcer le commerce sur les voies de liaison principale.

# UAc1 SECTEUR DE LA ROUTE DE LA CÔTE D'AMOUR

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UAc1 correspond à une portion de la route de la Côte d'Amour.

Le tissu urbain est hétérogène ; on y trouve des maisons de ville en rez-de-chaussée avec un étage et des combles (R+1+c), des petits collectifs jusqu'à trois étages au-dessus du rez-de-chaussée, ou encore des enseignes commerciales en rez-de-chaussée. Cette route fait l'objet de nombreuses réflexions concernant son aménagement et sa mise en valeur, notamment dans le cadre du projet Façade Littorale.

## OBJECTIFS D'ÉVOLUTION

- Permettre une densification raisonnée le long de la route, afin de structurer les espaces publics et donner de la qualité urbaine à un espace difficilement lisible.
- Développer les espaces verts publics et permettre le développement des espaces verts privés, afin de favoriser la qualité paysagère du quartier.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles et de renouvellement, afin de répondre aux problématiques de stationnement.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Garantir la mixité fonctionnelle déjà en place dans ce secteur.
- Conserver et développer les espaces de nature en ville.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Tout type d'occupation et d'utilisation du sol lié à la mixité fonctionnelle autorisé, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- Emprise au sol non réglementée, mais encadrée par un pourcentage de pleine terre de 10% et un coefficient de biotope de 0,2, afin de permettre à la fois la densification du secteur et sa végétalisation.
- Implantation des constructions à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, afin de laisser la possibilité aux porteurs de projet de créer une aire de stationnement ou un jardinet.
- Bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter librement. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d=H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent se reculer de 3 m min des limites séparatives ; elles peuvent toutefois s'implanter en limites séparatives si leur hauteur maximale est de 3,5 m dans un marge de 3 m min. Les immeubles collectifs font l'objet de règles particulières ; en effet, ils doivent dans tous les cas respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d=H/2), sans pouvoir être inférieur à 6 mètres, afin de préserver des espaces de respiration entre les constructions présentant des hauteurs importantes.
- Hauteur maximale fixée à R+4+c/a dans une bande de 20 m et à R+3+c/a au-delà, pour participer à la densification douce des centralités et la rationalisation du foncier.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 2 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages et prenant en compte de la desserte en transports en commun.

# UAc2

# AUTRES SECTEURS DE FAUBOURGS

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UAc2 correspond aux secteurs de faubourgs de Montoir-de-Bretagne, de Saint-Nazaire et de Trignac.

Le tissu urbain est hétérogène ; on y trouve des maisons de ville ou de lotissement en rez-de-chaussée avec un étage et des combles (R+1+c), des petits collectifs jusqu'à quatre étages au-dessus du rez-de-chaussée, des immeubles d'habitation de dix étages au-dessus du rez-de-chaussée ou encore des enseignes commerciales en rez-de-chaussée.

## OBJECTIFS D'ÉVOLUTION

- Permettre une densification raisonnée des faubourgs.
- Développer les espaces verts publics et permettre le développement des espaces verts privés, afin de favoriser la qualité paysagère du quartier.
- Revitaliser les centralités des faubourgs à travers le maintien du commerce de proximité .
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles et de renouvellement, afin de répondre aux problématiques de stationnement.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Garantir la mixité fonctionnelle déjà en place dans ces secteurs.
- Conserver et développer les espaces de nature en ville.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Tout type d'occupation et d'utilisation du sol lié à la mixité fonctionnelle autorisé, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- Bâtis patrimoniaux identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti, et les caractéristiques de ces quartiers.
- Linéaires commerciaux identifiés, pour le maintien du commerce dans les centralités, et pour répondre à la démarche de revitalisation de ces centralités.
- Emprise au sol non réglementée, mais encadrée par un pourcentage de pleine terre de 10% et un coefficient de biotope de 0,2, afin de permettre à la fois la densification des secteurs et leur végétalisation.
- Implantation des constructions à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, afin de laisser la possibilité aux porteurs de projet de créer une aire de stationnement ou un jardinet.
- Bande de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter librement. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d=H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions doivent se reculer de 3 m min des limites séparatives ; elles peuvent toutefois s'implanter en limites séparatives si leur hauteur maximale est de 3,5 m dans un marge de 3 m min.
- Implantation des constructions à 6 mètres des fonds de parcelle, afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot.
- Hauteur maximale fixée à R+3+c/a dans une bande de 20 m et à R+2+c/a au-delà, pour prendre en compte les gabarits existants, afin de maintenir la morphologie du tissu urbain, et participer à la densification douce des centralités et la rationalisation du foncier.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 2 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages et prenant en compte de la desserte en transports en commun.

# UAd

# SECTEURS DE PROJET

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UAd comprend deux sous-zonages :

- le sous-zonage UAd1 correspond aux secteurs d'opérations des communes de l'agglomération ;
- le sous-zonage UAd2 correspond au secteur du quartier maritime et portuaire de Saint-Nazaire, notamment composé d'une partie des bassins de Penhoët, de l'écomusée, du quartier du Petit Maroc et de la Capitainerie.

Ces secteurs, en mutation, constituent un potentiel de renouvellement urbain sur lesquels il convient de permettre des opérations innovantes et de ne pas alourdir le contexte réglementaire.

## RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

### Le défi du rayonnement et des coopérations

**Une accessibilité grande échelle renforcée / connecter la façade littorale métropolitaine**

- Affirmer les deux portes d'entrée TGV du territoire (gares de Saint-Nazaire et Pornichet), leur accroche urbaine et leur accessibilité multimodale.
- 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 le Sud Loire.
- Aménager l'entrée Nord du cœur d'agglomération qui articule une dimension routière, un axe fort du transport en commun de l'agglomération en partie en site propre, un pôle d'échange multimodal et une gare TGV. Renforcer son développement par la réalisation de nouveaux programmes d'habitat et d'activités.

**Le cœur marchand de la région de Saint-Nazaire / faire du shopping**

- Conforter les polarités commerciales (les Halles notamment).

### Le défi de l'attractivité par le cadre de vie

**Une culture du risque / s'adapter et vivre avec des risques**

- Limiter l'exposition aux risques des personnes des biens et intégrer les risques érosion, inondation, submersion, technologiques, pollution des sols et de l'atmosphère… dans les stratégies de développement.

**Vivre à 15 minutes des centralités / des courtes distances pour tous !**

- Rationnaliser l'usage de la voiture notamment pour les courtes distances.
- Localiser la majeure partie du développement dans et autour des centralités.
- Optimiser le stationnement automobile et faire en sorte qu'il participe à la qualité de vie. Veiller à ce que la place des voitures notamment dans les projets en renouvellement urbain soit anticipée, dimensionnée justement et qu'elle tienne compte du tissu urbain, du contexte local ainsi que de l'offre de transport en commun.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en maintenant et développant des activités de proximité dans les tissus urbanisés.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Laisser de la souplesse aux projets.
- Anticiper les projets à venir.

**Des logements pour tous et attractifs / logements de qualité à coût maîtrisé**

- Améliorer la performance énergétique des constructions, facteur de qualité résidentielle et de réduction de la précarité énergétique, par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables.
- Développer des formes urbaines favorisant la « densité thermique » (opérations d'ensemble, choix d'implantation des constructions, compacité des formes urbaines…) et créer des espaces publics laissant la place au végétal.

**L'atout de la proximité, l'impératif de la qualité**

- Attirer davantage de résidents dans les centralités pour les rendre plus attractives.
- Développer la nature en ville / Aménager des espaces de nature en ville pour renforcer ou créer les continuités écologiques et lutter contre les effets d'îlots de chaleurs urbains.
- À proximité des axes de transports publics et tout particulièrement dans le corridor autour de bus à haut niveau de service hélYce: rechercher des densités plus importantes.
- Proposer de nouveaux îlots urbains rationnalisant l'usage du foncier.

## Le défi de l'équilibre et de la solidarité

**Un développement urbain autour des centralités / des centres dynamisés !**

- Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain engagée dans les centralités.
- Définir les secteurs de développement en tenant compte, notamment, de l'accessibilité : favoriser les secteurs où la desserte en transports collectifs et plus particulièrement la ligne de bus à haut niveau de service hélYce est présente, créer et renforcer les liaisons douces vers les centralités.

**Un développement économique et commercial thématisé et hiérarchisé / offrir du foncier optimisé**

- Garantir un équilibre commercial en faveur de l'animation des centralités.

**L'agglomération littorale et balnéaire / habiter le bord de mer**

- 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 à Pornichet pour y développer une animation tournée vers le littoral.
- Améliorer les qualités maritimes et portuaires du centre-ville de Saint-Nazaire : bassin de plaisance, place du Commando, quartier du Petit Maroc…
- Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaires.

# UAd1

# SECTEURS D'OPÉRATIONS

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UAd1 comprend les secteurs de projets en renouvellement urbain des communes de l'agglomération, et notamment les projets situés en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette zone n'existe aujourd'hui que dans la commune de Saint-Nazaire - elle couvre notamment les projets «Ville-Port», «Ville-Gare», «Moulin du Pé», la ZAC «Entrée Nord» -, mais peut s'appliquer à toutes les communes en cas de projet de renouvellement urbain.

À Saint-Nazaire, la structure urbaine de ces secteurs est déjà composée et est constituée d'un bâti hétérogène, de l'immeuble de cinq étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+5) à la maison individuelle en rez-de-chaussée avec un étage et des combles (R+1+c).

## OBJECTIFS D'ÉVOLUTION

- Permettre le développement de projets innovants d'un point de vue architectural, et plus denses.
- Développer la nature en ville en végétalisant les espaces publics notamment.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Garantir la mixité fonctionnelle déjà en place dans les secteurs alentours.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Tout type d'occupation et d'utilisation du sol lié à la mixité fonctionnelle autorisé, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- Implantation libre des constructions, hauteur, emprise au sol et végétalisation non réglementées, afin de laisser de la souplesse aux opérations projetées et permettre la densification des sites, et permettre l'émergence de projets novateurs.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages et prenant en compte de la desserte en transports en commun.

# UAd2 QUARTIER MARITIME ET PORTUAIRE (SAINT-NAZAIRE)

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UAd2 correspond à la zone du quartier maritime et portuaire de Saint-Nazaire.
Elle est notamment composée d'une partie des bassins de Penhoët, de l'écomusée, du quartier du petit Maroc, de la capitainerie...
Elle est aujourd'hui concernée par des projets d'envergure à l'échelle communautaire.
Ce secteur dans son ensemble est concerné par une OAP qui vise à poser les réflexions sur ce secteur.

## OBJECTIFS D'ÉVOLUTION

- Permettre la mutation du secteur vers une des fonctions urbaines tout en maintenant les activités nécessaires au port, et anticiper les futurs besoins.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Garantir la mixité fonctionnelle et des usages tout en assurant leur cohabitation.
- Garantir une souplesse des projets sur un secteurs qui fait l'objet de réflexion entre la collectivité et le Grand Port Maritime (GPM).

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Tout type d'occupation et d'utilisation du sol lié à la mixité fonctionnelle autorisé, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale d'habitat de la zone, et afin de ne pas entraver des projets futurs. Aussi, l'industrie est autorisée afin d'anticiper des besoins éventuels qui pourraient nécessiter l'installation d'activités apparentées à la sous destination industrie.
- Implantation libre des constructions, hauteur, emprise au sol et végétalisation non réglementées, afin de laisser de la souplesse aux opérations projetées et permettre la densification des sites, et l'émergence de projets novateurs.
- Des règles relatives aux clôtures sur rue spécifiques à ce secteur afin d'assurer une qualité paysagère des constructions dans un contexte marqué par la proximité d'activités industrielles.
- Ratio de stationnement fixé au regard des besoins de la zone.

Zone UB

**correspond aux secteurs d'habitat situés en périphérie des centres, en distinguant :**

- les secteurs de la première couronne des centres, en cours de mutation et présentant des enjeux de densification,
- les secteurs périphériques moins denses, présentant une dimension patrimoniale par la qualité du bâti architectural et / ou un enjeu paysager à travers la perméabilité paysagère des sites.

# UBa SECTEURS PAVILLONNAIRES EN 1ÈRE COURONNE DES CENTRES

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UBa comprend quatre sous-zones :

- UBa1 : les secteurs en périphérie des centres bourgs de Donges, Montoir-de-Bretagne et Trignac, les secteurs périphériques des faubourgs de Saint-Nazaire et les secteurs en périphérie des centres bourgs de Saint-Marc et de L'immaculée de la commune de Saint-Nazaire ;
- UBa2 : les alentours des boulevards de Saint-Nazaire et du Baulois, et de l'avenue de Gustave Flaubert à Pornichet ;
- UBa3 : les secteurs en périphérie des bourgs de Besné, La Chapelle-des-Marais, Saint-Malo-de-Guersac, le lotissement des Ecottais et les franges des marais à Donges, les secteurs autour de la halte ferroviaire de Montoir-de-Bretagne ;
- UBa4 : les secteurs en périphérie du centre-ville de Pornichet, et les secteurs en périphérie des centres bourgs de Sainte-Marguerite et Saint-Sébastien à Pornichet ;
- UBa5 : les secteurs d'habitat composés de la tranche 4 de la ZAC « Pornichet Atlantique » et du lotissement de L'Estran à Pornichet.

Ces secteurs correspondent aux secteurs pavillonnaires, qui se sont développés à partir des années 1950 en première couronne des centres villes des communes de l'agglomération, aujourd'hui en cours de mutation. Bien que la vocation de ces secteurs soit principalement résidentielle, certaines activités peuvent y être admises dès lors qu'elles ne concurrencent pas les activités des centralités et qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

Dans ces secteurs, l'architecture la plus répandue est la maison individuelle, le plus souvent implantée en milieu de parcelle sur un parcellaire rectangulaire et large pour répondre aux critères relativement standardisés des constructeurs d'habitat individuel et des habitants. Le pavillon, de plain-pied ou constitué d'un voire deux niveaux avec ou sans combles, est implanté en recul de la voie afin de libérer une emprise pour le stationnement. L'architecture des maisons et le traitement des clôtures très hétérogènes ne participent pas à la cohérence urbaine de ces secteurs. Les espaces publics ne faisant généralement pas l'objet d'une réflexion paysagère, la présence du végétal dans ces secteurs ne se traduit qu'à travers la présence de jardins privatifs, plantés ou enherbés selon l'époque de construction de la maison, et de haies bordant les propriétés.

Ce type d'opérations mobilise un foncier conséquent, les emprises parcellaires étant relativement importantes dans les années 1970, et est associé à un réseau de voies larges, pensé pour les déplacements automobiles. Ainsi, les enjeux de densification émergent sur ces secteurs idéalement placés en périphérie des centralités, mais aussi de requalifications urbaine, architecturale et paysagère.

## RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

**Le défi du rayonnement et des coopérations**

**Un réseau écologique fonctionnel / permettre aux espèces de circuler !**

- Développer la nature en ville.

**Le défi de l'attractivité par le cadre de vie**

**Des paysages et des patrimoines vécus / vivre ici et pas ailleurs**

- Inscrire le développement de l'agglomération dans sa mosaïque paysagère.
- Mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales des ensembles bâtis les plus remarquables, permettre leur modernisation dans le respect de leur caractère patrimonial

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification raisonnée de la zone, notamment via l'encadrement des constructions d'immeubles collectifs et des constructions en second rideau, tout en permettant le développement de la nature en ville et la préservation de l'intimité des habitants.
- Permettre la rénovation thermique des bâtiments.
- Aménager les espaces publics en tenant compte des mobilités douces et non uniquement de la voiture, et en développant une réflexion de leur aspect paysager.
- Développer de la mixité fonctionnelle dans les périphéries, sans pour autant concurrencer les centralités.
- Anticiper les risques naturels pour chaque opération.

**Une culture du risque / s'adapter et vivre avec des risques**

- Limiter l'exposition aux risques des personnes des biens et intégrer les risques érosion, inondation, submersion, technologiques, pollution des sols et de l'atmosphère… dans les stratégies de développement.

**Des logements pour tous et attractifs / logements de qualité à coût maîtrisé**

- Rendre le parc existant attractif.
- Améliorer la performance énergétique des constructions, facteur de qualité résidentielle et de réduction de la précarité énergétique, par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables.
- Développer des formes urbaines favorisant la « densité thermique » (opérations d'ensemble, choix d'implantation des constructions, compacité des formes urbaines…) et créer des espaces publics laissant la place au végétal.

**L'atout de la proximité, l'impératif de la qualité / une urbanité assumée**

- Rechercher une densité d'habitants en lien avec les typologies de logement proposées et adaptées au tissu urbain, environnant ainsi qu'au contexte environnemental et paysager.

**Le défi de l'équilibre et de la solidarité**

**L'agglomération littorale et balnéaire / habiter le bord de mer**

- Affirmer et valoriser les différentes identités littorales et balnéaires « Saint-Nazaire, ville à la mer » et « Pornichet, ville balnéaire ».
- Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaires.

**L'agglomération estuarienne et industrielle / cohabiter avec le XXL**

- 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.

**L'agglomération de marais / vivre près des marais**

- Organiser la connexion et l'intégration de nouveaux programmes au tissu bâti existant à l'image de l'opération des Hameaux du Parc à Besné ou de celle plus ancienne du Clos du Moulin à La Chapelle-des-Marais.
- Faciliter les accès aux commerces, services et équipements par des liaisons douces qualitatives.
- Veiller à ce que la densification ne bouleverse pas les fonctionnements hydrauliques des secteurs en bordure de marais et assure la sécurité des personnes au regard des risques naturels et de l'adaptation au changement climatique.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Sauvegarder les identités et spécificités de chaque secteur.
- Protéger les patrimoines bâtis tout en permettant leur évolution et leur rénovation.
- Conserver l'ambiance paysagère du secteur.

# UBa1

# PÉRIPHÉRIE « DENSE » DES CENTRALITÉS

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UBa1 correspond à la périphérie des centres bourgs de Donges, Montoir-de-Bretagne et Trignac, à la périphérie des faubourgs de Saint-Nazaire et à la périphérie des centres bourgs des quartiers de Saint-Marc et de L'immaculée à Saint-Nazaire.
Ce secteur est composé de maisons de villes et de lotissement, le plus souvent en rez-de-chaussée avec un étage avec ou sans combles (R+1+c), et de petits collectifs jusqu'à deux niveaux avec ou sans combles / attiques au-dessus du rez-de-chaussée (R+2+c/a).
Des commerces de proximité ou des activités de services compatibles avec la vocation résidentielle de la zone peuvent exister ponctuellement.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification douce de la zone, tout en préservant un usage répondant à sa vocation résidentielle.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles, afin de répondre aux problématiques de stationnement.
- Permettre l'implantation de certaines activités compatibles avec la vocation de la zone, et sans concurrencer les activités des centralités.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver le bâti patrimonial existant tout en permettant son évolution et sa rénovation.
- Préserver la perméabilité du tissu bâti (vues, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…).

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat autorisant quelques commerces de proximités et quelques activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone à s'implanter.
- Bâtis patrimoniaux identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti.
- Emprise au sol maximale de 70%, afin de permettre une densification des parcelles.
- Un coefficient de biotope par surface fixé à 0,3 et 20% d'espaces de pleine terre imposés, afin de préserver la végétalisation des parcelles qui constitue souvent le seul aménagement paysager des secteurs pavillonnaires.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 14 mètres (conformément à la majorité des linéaires de façade constatés dans la zone), afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- Implantation des constructions entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées, et emprises publiques, afin de laisser la possibilité aux porteurs de projet de réaliser une aire de stationnement ou un jardinet, en accord avec la vocation principale d'habitat de la zone et au tissu environnant.
- Implantation libre par rapport aux limites séparatives, afin de répondre à l'enjeu de densification de la zone, tout en permettant une certaine intimité des habitants. Aussi, en cas de retrait, celui-ci est calculé de la façon suivante : d = H/2 sans pouvoir être inférieur à 3m.
- Implantation obligatoirement en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. Celui-ci doit au moins être égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot.
- Hauteur maximale fixée à R+2+c/a dans une bande de 20 mètres, et à R+1+c/a au-delà, pour participer à la densification douce des centralités et la rationalisation du foncier.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# UBa2 ALENTOURS DES BOULEVARDS PORNICHÉTINS

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UBa2 correspond aux alentours des boulevards de Saint-Nazaire et du Baulois, et de l'avenue de Gustave Flaubert à Pornichet. Ce secteur est composé de maisons de villes en rez-de-chaussée avec un étage avec ou sans combles (R+1+c), et de petits collectifs jusqu'à deux niveaux avec ou sans combles / attiques au-dessus du rez-de-chaussée (R+2+c/a). Situé dans la continuité du centre-ville, il constitue le support d'un renouvellement urbain propre à requalifier les abords de l'avenue de l'Hippodrome et à accueillir des opérations plus denses, ainsi que des commerces ou des activités de services compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification douce de la zone, tout en préservant un usage répondant à sa vocation résidentielle.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles, afin de répondre aux problématiques de stationnement.
- Permettre l'implantation de certaines activités compatibles avec la vocation de la zone, et sans concurrencer les activités des centralités.
- Permettre une densification raisonnée le long des boulevards, afin de structurer les espaces publics et donner de la lisibilité urbaine à ces espaces.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver le caractère paysager de ce secteur.
- Conserver la mixité fonctionnelle existante dans ce secteur.
- Maintenir la perméabilité du tissu bâti (vues, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…).

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat autorisant quelques commerces de proximités et quelques activités de services compatibles avec la vocation résidentielle de la zone à s'implanter.
- Bâtis patrimoniaux identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti.
- Emprise au sol maximale de 50%, afin de préserver des emprises végétalisées et participer au maintien du végétal dans le secteur.
- Un coefficient de biotope par surface fixé à 0,3 et 30% d'espaces de pleine terre imposés, afin de préserver la végétalisation des parcelles qui constitue souvent le seul aménagement paysager des secteurs pavillonnaires.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 14 mètres (conformément à la majorité des linéaires de façade constatés dans la zone), afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- Implantation des constructions en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies, afin de laisser un espace pour le stationnement d'une voiture et/ou l'aménagement d'un jardinet, conformément à la vocation résidentielle de la zone. Recul de 10 m minimum imposé par rapport aux boulevards pour la limitation des nuisances sonores venant du trafic de voitures.
- Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de parcelle) imposée, afin de maintenir l'aspect paysager du secteur et la perméabilité du tissu bâti. Le retrait est calculé de la façon suivante : d = H/2 sans pouvoir être inférieur à 3m.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : afin de favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments, les constructions doivent respecter une distance de 6 mètres minimum entre elles.
- Hauteur maximale fixée à R+2+c/a, conformément aux gabarits existants dans la zone.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m et 1,6 mètre dans les zones concernées par l'AVAP de Pornichet, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# UBa3

# PÉRIPHÉRIE « RELÂCHÉE » DES CENTRALITÉS

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UBa3 correspond à la périphérie des centres bourgs de Besné, La Chapelle-des-Marais et Saint-Malo-de-Guersac, au lotissement des Écottais et aux franges des marais à Donges, aux secteurs d'habitat autour de la halte ferroviaire de Montoir-de-Bretagne.
Ce secteur est composé des pavillons, de plain-pied ou avec un étage avec ou sans combles.
Des commerces de proximité ou des activités de services compatibles avec la vocation résidentielle de la zone peuvent exister ponctuellement.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification douce de la zone, tout en préservant un usage répondant à sa vocation résidentielle.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles, afin de répondre aux problématiques de stationnement.
- Permettre l'implantation de certaines activités compatibles avec la vocation de la zone, et sans concurrencer les activités des centralités.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver le bâti patrimonial existant tout en permettant son évolution et sa rénovation.
- Préserver la perméabilité du tissu bâti (vues, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…).

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat autorisant quelques commerces de proximités et quelques activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone à s'implanter.
- Bâtis patrimoniaux identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti.
- Emprise au sol maximale de 60 %, afin de permettre une densification des parcelles.
- Un coefficient de biotope par surface fixé à 0,3 et 20% d'espaces de pleine terre imposés, afin de préserver la végétalisation des parcelles qui constitue souvent le seul aménagement paysager des secteurs pavillonnaires Il permet aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi le ruissellement des eaux de pluie.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 14 mètres (conformément à la majorité des linéaires de façade constatés dans la zone), afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- Implantation des constructions en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie, afin de laisser un espace pour le stationnement d'une voiture et/ou l'aménagement d'un jardinet, conformément à la vocation résidentielle de la zone.
- Implantation des constructions sur une des deux limites séparatives ou en retrait des limites séparatives, afin de permettre une certaine intimité des habitants dans ces secteurs de périphérie des centralités. En cas de retrait, celui-ci est calculé de la façon suivante : d = H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle imposée, afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot et la perméabilité du tissu bâti. Le retrait est calculé de la façon suivante : d = H/2 sans pouvoir être inférieur à 3m.
- Hauteur maximale fixée à R+1+c/a dans une bande de 20 mètres, et à R+c/a au-delà, pour participer à la densification douce des centralités et la rationalisation du foncier.
- Toitures en chaume autorisées pour les nouvelles constructions, afin de préserver l'identité patrimoniale de Brière.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# UBa4 PÉRIPHÉRIE DES CENTRES-VILLES DE PORNICHET

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UBa4 correspond à la périphérie des centres villes et des cœurs de quartier de Pornichet.
Ce secteur est composé de maisons de villes de plain-pied (R+c/a), de quelques pavillons présentant un étage avec ou sans combles (R+1+c), et de quelques petits collectifs jusqu'à deux niveaux avec ou sans combles / attiques au-dessus du rez-de-chaussée (R+2+c/a).
Ces quartiers sont caractérisés par une forte présence végétale due aux jardins privatifs plantés en bordure des voies, et aux plantations présentes sur le domaine public, le long des avenues.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification douce de la zone, tout en préservant un usage répondant à sa vocation résidentielle.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles, afin de répondre aux problématiques de stationnement.
- Permettre l'implantation de certaines activités compatibles avec la vocation de la zone, et sans concurrencer les activités des centralités.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver le caractère paysager et le bâti patrimonial de ce secteur.
- Conserver la mixité fonctionnelle existante dans ce secteur.
- Maintenir la perméabilité du tissu bâti (vues, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…).

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat autorisant quelques commerces de proximités et quelques activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone à s'implanter.
- Bâtis patrimoniaux identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti.
- Emprise au sol maximale de 50%, afin de préserver des emprises végétalisées et participer au maintien du végétal dans le secteur.
- Un coefficient de biotope par surface fixé à 0.2 et 20 % d'espaces de pleine terre imposés, afin de préserver la végétalisation des parcelles qui constitue souvent le seul aménagement paysager des secteurs pavillonnaires Il permet aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi le ruissellement des eaux de pluie.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 14 mètres (conformément à la majorité des linéaires de façade constatés dans la zone), afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- Implantation des constructions en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies, afin de laisser un espace pour le stationnement d'une voiture et/ou l'aménagement d'un jardinet, conformément à la vocation résidentielle de la zone.
- Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou sur une des limites latérales uniquement imposée, afin de maintenir l'aspect paysager du secteur et la perméabilité du tissu bâti. Le retrait est calculé de la façon suivante : d = H/2 sans pouvoir être inférieur à 3m. Les immeubles collectifs font l'objet de règles particulières ; en effet, ils doivent dans tous les cas respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d=H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, afin de préserver des espaces de respiration entre les constructions présentant des hauteurs plus importantes.
- Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle imposée, afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot et la perméabilité du tissu bâti. Le retrait est calculé de la façon suivante : d = H/2 sans pouvoir être inférieur à 3m.
- Hauteur maximale fixée à R+1+c/a, conformément aux gabarits existants dans la zone. dans une bande de 20 mètres, et à R+c/a au-delà, pour participer à la densification douce des centralités et la rationalisation du foncier.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m et 1,6 mètre dans les zones concernées par l'AVAP de Pornichet, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# UBa5

# OPÉRATIONS SPÉCIFIQUES DE PORNICHET

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UBa5 correspond aux secteurs composés de la tranche 4 de la ZAC « Pornichet Atlantique » et au lotissement Les Jardins de L'Estran à Pornichet.
Afin de faire face aux demandes en matière d'habitat sur la commune de Pornichet, et dans un souci de mixité programmatique, il a été décidé de réserver les tranches 3 et 4 de la ZAC « Pornichet Atlantique » au développement de l'habitat et d'y favoriser des typologies variées. Ces secteurs correspondent à deux secteurs non aménagés à ce jour et s'inscrivant à proximité de zones pavillonnaires en extension urbaine le long du Boulevard (RD 92 – avenue de Saint- Nazaire), en entrée de ville. Le gabarit des constructions dialogue avec les constructions voisines. Les nouveaux logements collectifs/intermédiaires sont répartis au niveau du giratoire d'accès et les maisons individuelles se développent sur les franges en lien avec les quartiers existants.
Le lotissement Les Jardins de l'Estran, situé en continuité du bourg de Saint-Sébastien, comprend majoritairement des maisons individuelles groupées et quelques logements collectifs.
Dans ces deux opérations, la volumétrie proposée dans le règlement de zone est en cohérence avec les gabarits des constructions existantes sur le site environnant. Il est toutefois prévu un épannelage dans la trance 4 de la ZAC de « Pornichet Atlantique », afin de proposer des gabarits plus importants en termes de hauteur le long du boulevard de ….

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification douce de la zone, tout en préservant un usage répondant à sa vocation résidentielle.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles, afin de répondre aux problématiques de stationnement.
- Permettre l'implantation de certaines activités compatibles avec la vocation de la zone, et sans concurrencer les activités des centralités.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver le caractère paysager et le bâti patrimonial de ce secteur.
- Conserver la mixité fonctionnelle existante dans ce secteur.
- Maintenir la perméabilité du tissu bâti (vues, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…).

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat autorisant quelques commerces de proximités et quelques activités, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, à s'implanter.
- Emprise au sol non réglementée mais est contrebalancée par la présence d'un coefficient de biotope par surface de 0,2, afin de préserver la végétalisation des parcelles qui constitue souvent le seul aménagement paysager des secteurs pavillonnaires Il permet aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi le ruissellement des eaux de pluie.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 14 mètres (conformément à la majorité des linéaires de façade constatés dans la zone), afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- Implantation des constructions à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum par rapport audit alignement, afin de laisser un espace pour le stationnement latéral d'une voiture ou l'aménagement d'un jardinet, conformément à la vocation résidentielle de la zone. Par rapport à l'avenue des Loriettes, il est imposé un recul minimal de 3 mètres des constructions, afin d'aménager un espace, le plus souvent végétalisé et donnant un aspect paysager, entre l'avenue et les constructions.

- Implantation libre des constructions par rapport aux limites séparatives, afin de laisser la possibilité aux porteurs de projet de densifier leurs parcelles, particulièrement en entrée de ville. En cas de retrait des constructions, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

- Dans cette même logique de recherche de densification des constructions en entrée de ville, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives de fond de parcelle ou à 3 mètres minimum de celles-ci.

- Hauteur maximale fixée à R+1+c/a, conformément aux gabarits existants dans la zone.

- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m et 1,6 mètre dans les zones concernées par l'AVAP de Pornichet, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.

- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# UBb

# SECTEURS PAVILLONNAIRES PAYSAGERS

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UBb comprend trois sous-zones :

- UBb1 : le quartier de Mazy à Pornichet ;
- UBb2 : les secteurs en périphérie du bourg de Saint-André-des-Eaux et les secteurs de lotissements paysagers pavillonnaires de Pornichet ;
- UBb3 : les secteurs résidentiels aménagés dans le cadre des opérations des lotissements paysagers « Mercier » et « Lande de Cavaro » à Pornichet.

Ces secteurs correspondent aux secteurs pavillonnaires paysagers en périphérie des centres villes des communes de Pornichet et Saint-André-des-Eaux, et des cœurs de quartier de Pornichet. Bien que la vocation de ces secteurs soit principalement résidentielle, certaines activités peuvent y être admises dès lors qu'elles ne concurrencent pas les activités des centralités et qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

Dans ces secteurs, la maison individuelle constitue l'architecture prépondérante. Le pavillon, généralement de plain-pied avec des combles ou un attique (R+c/a), est implanté en milieu de parcelle, afin de libérer une emprise pour le stationnement et l'aménagement des jardins privatifs. L'architecture des maisons est hétérogène, de la maison de ville à la villa balnéaire. La présence du végétal dans ces secteurs est forte, et constitue même un parti pris des communes pour certaines opérations de lotissements ; elle se traduit à travers la présence de jardins privatifs, plantés ou enherbés selon l'époque de construction de la maison, de haies bordant les propriétés, et la végétalisation des espaces publics, et une forte perméabilité visuelle entre le bâti et les jardins.

Ce type d'opérations mobilise un foncier conséquent, les emprises parcellaires étant relativement conséquentes dans les années 1970, et est associé à un réseau de voies larges, pensé pour les déplacements automobiles. Ainsi, des enjeux de densification émergent sur ces secteurs idéalement placés en périphérie des centralités, mais aussi de requalifications urbaine, architecturale et paysagère..

## RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

### Le défi du rayonnement et des coopérations

**Un réseau écologique fonctionnel / permettre aux espèces de circuler !**

- Développer la nature en ville.

### Le défi de l'attractivité par le cadre de vie

**Des paysages et des patrimoines vécus / vivre ici et pas ailleurs**

- Inscrire le développement de l'agglomération dans sa mosaïque paysagère.
- Mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales des ensembles bâtis les plus remarquables, permettre leur modernisation dans le respect de leur caractère patrimonial

**Une culture du risque / s'adapter et vivre avec des risques**

- Limiter l'exposition aux risques des personnes des biens et intégrer les risques érosion, inondation, submersion, technologiques, pollution des sols et de l'atmosphère… dans les stratégies de développement.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification raisonnée de la zone, notamment via l'encadrement des constructions des immeubles collectifs, tout en permettant le développement de la nature en ville et la préservation de l'intimité des habitants.
- Permettre la rénovation thermique des bâtiments.
- Aménager les espaces publics en tenant compte des mobilités douces et non uniquement de la voiture, et en développant une réflexion de leur aspect paysager.
- Développer de la mixité fonctionnelle dans les périphéries, sans pour autant concurrencer les centralités.
- Anticiper les risques naturels pour chaque opération.

**Des logements pour tous et attractifs / logements de qualité à coût maîtrisé**

- Rendre le parc existant attractif.
- Améliorer la performance énergétique des constructions, facteur de qualité résidentielle et de réduction de la précarité énergétique, par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables.
- Développer des formes urbaines favorisant la « densité thermique » (opérations d'ensemble, choix d'implantation des constructions, compacité des formes urbaines…) et créer des espaces publics laissant la place au végétal.

**L'atout de la proximité, l'impératif de la qualité / une urbanité assumée**

- Rechercher une densité d'habitants en lien avec les typologies de logement proposées et adaptées au tissu urbain, environnant ainsi qu'au contexte environnemental et paysager.

**Le défi de l'équilibre et de la solidarité**

**L'agglomération littorale et balnéaire / habiter le bord de mer**

- Affirmer et valoriser les différentes identités littorales et balnéaires « Saint-Nazaire, ville à la mer » et « Pornichet, ville balnéaire ».
- Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaires.

**L'agglomération de marais / vivre près des marais**

- 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.
- Organiser la connexion et l'intégration de nouveaux programmes au tissu bâti existant.
- Faciliter les accès aux commerces, services et équipements par des liaisons douces qualitatives.
- Veiller à ce que la densification ne bouleverse pas les fonctionnements hydrauliques des secteurs en bordure de marais et assure la sécurité des personnes au regard des risques naturels et de l'adaptation au changement climatique.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Sauvegarder les identités et spécificités de chaque secteur.
- Protéger les patrimoines bâtis tout en permettant leur évolution et leur rénovation.
- Conserver l'ambiance paysagère du secteur.
- Préserver les ambiances urbaines balnéaires et de Brière.
- Préserver la perméabilité du tissu bâti (vues, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…).

# UBb1

# QUARTIER DE MAZY À PORNICHET

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UBb1 correspond au quartier de Mazy à Pornichet. Elle est située à proximité de la gare de Pornichet et de son centre-ville et s'inscrit donc dans un contexte urbain assez dense.
Ce secteur est principalement composé de maisons de villes et de villas balnéaires de plain-pied (R+c/a) ou à un étage avec des combles ou un attique (R+1+c/a), et présente un enjeu de densification douce en raison de sa proximité avec le centre-ville.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification douce de la zone, tout en préservant un usage répondant à sa vocation résidentielle.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles, afin de répondre aux problématiques de stationnement.
- Permettre l'implantation de certaines activités compatibles avec la vocation de la zone, et sans concurrencer les activités des centralités.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver le caractère paysager et le bâti patrimonial de ce secteur.
- Conserver la mixité fonctionnelle existante dans ce secteur.
- Maintenir la perméabilité du tissu bâti (vues, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…).

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat autorisant quelques commerces de proximités et quelques activités de services compatibles avec la vocation résidentielle de la zone à s'implanter.
- Bâtis patrimoniaux et arbres d'intérêt identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti et préservent le paysage et l'ambiance balnéaire du secteur.
- Emprise au sol maximale de 40%, afin de préserver des emprises végétalisées et participer au maintien du végétal dans le secteur qui constitue une caractéristique forte.
- Un coefficient de biotope par surface fixé à 0,2 et 30% d'espaces de pleine terre imposés, afin de préserver la végétalisation des parcelles qui constitue souvent le seul aménagement paysager des secteurs pavillonnaires. Le coefficient de biotope par surface, qui permet aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux de pluie, n'est que de 0,2 afin de ne pas encourager la création de toitures terrasses, non caractéristiques de l'architecture balnéaire, dans ce secteur concerné par l'AVAP.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 12 mètres (conformément à la majorité des linéaires de façade constatés dans la zone), afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- Implantation des constructions en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies, afin de laisser un espace pour le stationnement d'une voiture et/ou l'aménagement d'un jardinet, conformément à la vocation résidentielle de la zone. Il est demandé un recul des constructions plus important (8 mètres) par rapport au boulevard des Océanides ; l'objectif, ici, est de conserver le même recul pour les maisons et villas que les immeubles collectifs, dont la hauteur, plus conséquente, justifie ce recul.
- Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou sur une des limites latérales uniquement imposée, afin de maintenir l'aspect paysager du secteur et la perméabilité du tissu bâti. Le retrait, s'il existe, doit être au moins égal à 3 mètres. Les immeubles collectifs font l'objet de règles particulières ; en effet, ils doivent dans tous les cas respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d=H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, afin de préserver des espaces de respiration entre les constructions présentant des hauteurs plus importantes.
- Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle imposée, afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot et la perméabilité du tissu bâti. Le retrait est calculé de la façon suivante : d = H/2 sans pouvoir être inférieur à 3 m. En revanche, il n'est pas imposé de retrait pour les annexes de moins de 20 m², qui constituent de petites annexes dont l'impact est peu important.
- Hauteur maximale fixée à R+1+c/a dans une bande de 20 mètres, et à R+c/a au-delà, pour participer à la densification douce des centralités et la rationalisation du foncier.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m et 1,6 mètre dans les zones concernées par l'AVAP de Pornichet, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# UBb2

# SECTEURS PAVILLONNAIRES PAYSAGERS

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UBb2 correspond aux secteurs en périphérie du bourg de Saint-André-des-Eaux et aux lotissements paysagers collectifs de Pornichet . Ce secteur est principalement composé de maisons de villes et de villas balnéaires de plain-pied avec des combles ou un attique (R+c/a), et fait l'objet d'un traitement paysager via la végétalisation conséquente imposée des parcelles.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification douce de la zone, tout en préservant un usage répondant à sa vocation résidentielle.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles, afin de répondre aux problématiques de stationnement.
- Permettre l'implantation de certaines activités compatibles avec la vocation de la zone, et sans concurrencer les activités des centralités.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver le caractère paysager et le bâti patrimonial de ce secteur.
- Conserver la mixité fonctionnelle existante dans ce secteur.
- Maintenir la perméabilité du tissu bâti (vues, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…).

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat autorisant quelques commerces de proximités et quelques activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone à s'implanter.
- Bâtis patrimoniaux identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti et préservent le paysage et l'ambiance balnéaire du secteur.
- Emprise au sol maximale de 40%, afin de préserver des emprises végétalisées et participer au maintien du végétal dans le secteur.
- Un coefficient de biotope par surface fixé à 0,2 et 30% d'espaces de pleine terre imposés, afin de préserver la végétalisation des parcelles qui constitue souvent le seul aménagement paysager des secteurs pavillonnaires. Le coefficient de biotope par surface, qui permet aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux de pluie, n'est que de 0,2 afin de ne pas encourager la création de toitures terrasses, non caractéristiques de l'architecture présente dans ces secteurs.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 12 mètres (conformément à la majorité des linéaires de façade constatés dans la zone), afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- Implantation des constructions en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies, afin de laisser un espace pour le stationnement d'une voiture et/ou l'aménagement d'un jardinet, conformément à la vocation résidentielle de la zone. I est demandé un recul des constructions plus important (8 mètres) par rapport au boulevard des Océanides ; l'objectif, ici, est de conserver le même recul pour les maisons et villas que les immeubles collectifs, dont la hauteur, plus conséquente, justifie ce recul. Les immeubles collectifs font l'objet de règles particulières ; en effet, ils doivent dans tous les cas respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d=H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, afin de préserver des espaces de respiration entre les constructions présentant des hauteurs plus importantes.
- Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives ou sur une des limites latérales uniquement imposée, afin de maintenir l'aspect paysager particulièrement prégnant sur le secteur et la perméabilité du tissu bâti. Le retrait ne peut être inférieur à 3m.
- Implantation en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle imposée, afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot et la perméabilité du tissu bâti. En revanche, il n'est pas imposé de retrait pour les annexes de moins de 20 m², qui constituent de petites annexes dont l'impact est peu important.
- Hauteur maximale fixée à R+c/a, afin de préserver la morphologie urbaine ainsi que l'identité et l'ambiance des différents quartiers de la zone. Des hauteurs différentes sont admises dans certains secteurs soumis à OAP pour permettre de répondre aux objectifs de densification douce.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m et 1,6 mètre dans les zones concernées par l'AVAP de Pornichet, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# UBb3 LOTISSEMENTS PAYSAGERS MERCIER ET CAVARO (PORNICHET)

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UBb3 correspond aux lotissements paysagers «Mercier» et «Lande de Cavaro» à Pornichet. Ces lotissements témoignent d'un réel parti pris de la commune quant à leur aspect paysager, puisqu'ils sont caractérisés par une forte présence végétale et une perméabilité visuelle entre le tissu bâti et les jardins privatifs.
Ce secteur est principalement composé de maisons de villes et de villas balnéaires de plain-pied avec des combles ou un attique (R+c/a), implantées au milieu de vastes parcelles arborées. Il est monofonctionnel, c'est-à-dire qu'il n'admet que des constructions à usage d'habitation.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification douce de la zone, tout en préservant un usage répondant à sa vocation résidentielle.
- Anticiper la place de la voiture dans les opérations nouvelles, afin de répondre aux problématiques de stationnement.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver le caractère paysager et le bâti patrimonial de ce secteur, et l'ambiance de village.
- Maintenir la perméabilité du tissu bâti (vues, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…).

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat uniquement.
- Bâtis patrimoniaux et arbres d'intérêt identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti et préservent le paysage et l'ambiance balnéaire du secteur.
- Emprise au sol maximale de 20%, afin de préserver le caractère végétal des lotissements, et le parti pris historique de l'aménagement.
- Un coefficient de biotope par surface fixé à 0,2 et 60% d'espaces de pleine terre imposés pour maintenir ce caractère paysager et arboré. Le coefficient de biotope par surface, qui permet aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux de pluie, n'est que de 0,2 afin de ne pas encourager la création de toitures terrasses, non caractéristiques de l'architecture balnéaire, dans ce secteur concerné par l'AVAP.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 12 mètres (conformément à la majorité des linéaires de façade constatés dans la zone), afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- Implantation des constructions en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies, afin de laisser un espace pour le stationnement d'une voiture et/ou l'aménagement d'un jardinet, conformément à la vocation résidentielle de la zone. l est demandé un recul des constructions plus important (8 mètres) par rapport au boulevard des Océanides ; l'objectif, ici, est de conserver le même recul pour les maisons et villas que les immeubles collectifs, dont la hauteur, plus conséquente, justifie ce recul.
- Implantation imposée en retrait par rapport aux limites séparatives, afin de maintenir l'aspect paysager du secteur et la perméabilité du tissu bâti. Le retrait ne peut être inférieur à 6 m, afin de préserver les vues vers les cœurs d'îlot. Les immeubles collectifs font l'objet de règles particulières ; en effet, ils doivent dans tous les cas respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d=H/2), sans pouvoir être inférieur à 6 mètres, afin de préserver des espaces de respiration entre les constructions présentant des hauteurs plus importantes.
- Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle imposée, afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot et la perméabilité du tissu bâti. Le retrait est calculé de la façon suivante : d = H/2 sans pouvoir être inférieur à 6 mètres. En revanche, il n'est pas imposé de retrait pour les annexes de moins de 20 m², qui constituent de petites annexes dont l'impact est peu important.
- Hauteur maximale fixée à R+c/a, afin de préserver l'ambiance initiale souhaitée lors de la réalisation des opérations.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m et 1,6 mètre dans les zones concernées par l'AVAP de Pornichet, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

**correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire et rural, moins denses et n'ayant pas vocation à être densifiés, qui comprennent :**

- tous les villages, es hameaux de Besné et les zones urbanisées en continuité de la zone agglomérée
- le secteurs anciens du "secteurs golfiques" et les lisières de l'agglomération de la commune de Saint-André-des-Eaux
- les Secteurs Déjà Urbanisés des communes soumis à la loi « Littoral » et les secteurs situés en lisière de la zone agglomérée
- les lotissements privés sous influence du golf de Saint-André-des-Eaux
- les résidences "les Fleurs de Lys" et "Saint-Denac à Saint-André-des-Eaux

Zone UH

# UHa

# VILLAGES ET HAMEAUX

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UHa comprend trois sous-zones :

- UHa1 : tous les villages, es hameaux de Besné et les zones urbanisées en continuité de la zone agglomérée ;
- UHa2 : le secteurs anciens du "secteurs golfiques" et les lisières de l'agglomération de la commune de Saint-André-des-Eaux ;
- UHa3 : les Secteurs Déjà Urbanisés des communes soumis à la loi « Littoral » , ainsi que les secteurs situés en lisière de la zone agglomérée.

Elle correspond aux secteurs de campagne habitée des communes de l'agglomération. Ces secteurs sont composés d'un ensemble d'habitations groupées, autrefois réunies autour d'une place dans le cas des villages, ou de bâtiments anciens (ancien siège agricole par exemple) ou de carrefours routiers dans le cas des hameaux. Ils forment des entités autonomes, implantées au plus près des voies, dont certaines sont aujourd'hui englobées ou rattrapées par l'urbanisation du bourg ou de la ville. Ils sont constitués de maisons rurales et de hangars agricoles, implantés sur un parcellaire de grande taille, à l'alignement des voies ou en recul par rapport aux voies, et souvent de façon mitoyenne en limites séparatives. Ils admettent de la mixité fonctionnelle, dès lors que les destinations, usages et occupations des sols sont compatibles avec la vocation d'habitat. Ils n'autorisent pas en principe de constructions en second rideau, afin de préserver le cadre de vie à la campagne des habitants et arrêter le mitage des terres agricoles alentour.

Le paysage agricole et naturel définit les lisières de ce tissu bâti, et donne à lire des ambiances de bocages et des vues lointaines vers le grand paysage. Les arbres et haies qui bordent les routes et les arbres isolés en entrée du corps de ferme qualifient l'ambiance de ces tissus et maintiennent les continuités écologiques.

## RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

### Le défi du rayonnement et des coopérations

**Un réseau écologique fonctionnel / permettre aux espèces de circuler !**

- Développer la nature en ville.

### Le défi de l'attractivité par le cadre de vie

**Des paysages et des patrimoines vécus / vivre ici et pas ailleurs**

- Inscrire le développement de l'agglomération dans sa mosaïque paysagère.
- Favoriser la qualité et la signalétique des entrées de ville et les lisières urbaines, espaces qui font le lien entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.
- Mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales des ensembles bâtis les plus remarquables, permettre leur modernisation dans le respect de leur caractère patrimonial.

**Une culture du risque / s'adapter et vivre avec des risques**

- Limiter l'exposition aux risques des personnes des biens et intégrer les risques érosion, inondation, submersion, technologiques, pollution des sols et de l'atmosphère… dans les stratégies de développement.
- Des logements pour tous et attractifs / logements de qualité à coût maîtrisé
- Rendre le parc existant attractif.
- Améliorer la performance énergétique des constructions, facteur de qualité résidentielle et de réduction de la précarité énergétique, par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables.

### Le défi de l'équilibre et de la solidarité

**L'agglomération à la campagne / habiter la ville-campagne**

- Encadrer strictement l'urbanisation « à la campagne » pour ne pas déstabiliser les équilibres communaux et préserver la qualité architecturale et paysagère de ces espaces.
- 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.
- Préserver l'héritage rural.
- Conserver les caractéristiques du paysage rural : traitement adapté des espaces publics et des franges, qualification des communs, maintien du végétal, des haies bocagères, du patrimoine boisé et des éléments arborés identitaires.
- Sauvegarder les éléments du petit patrimoine de pays : murs en pierre, fours, puits, mares, croix, calvaires, tumulus, menhirs…

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre le développement de ces secteurs, tout en respectant l'identité des îles de Brière.
- Permettre la rénovation thermique des bâtiments.
- Aménager les espaces publics en tenant compte des mobilités douces et non uniquement de la voiture, et en développant une réflexion de leur aspect paysager.
- Développer de la mixité fonctionnelle, sans pour autant concurrencer les centralités.
- Anticiper les risques naturels pour chaque opération.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Protéger les patrimoines bâtis tout en permettant leur évolution et leur rénovation.
- Préserver l'ambiance paysagère et l'identité des îles de Brière.
- Préserver la perméabilité du tissu bâti (vues vers les marais et accès aux gagneries, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…).

# UHa1

# VILLAGES, HAMEAUX DE LA COMMUNE DE BESNÉ ET ZONES URBANISÉES EN PÉRIPHÉRIES DE LA ZONE AGGLOMÉÉE

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UHa1 correspond aux villages y compris ceux situés en communes littorales, les hameaux de la commune de Besné, ainsi que les zones urbanisées situées en continuité de la zone agglomérée.

La zone est essentiellement constituée de maisons individuelles jusqu'à un étage avec des combles (R+1+c), présentant des implantations par rapport aux voies hétérogènes. Le caractère paysager de la zone est prépondérant, notamment en raison de la place laissée au végétal dans les parcelles privatives.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre la construction en «dent creuse».
- Encadrer les constructions en second rideau.
- Gérer de façon paysagère les lisières

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver le cadre de vie et l'aspect paysager de la zone.
- Sauvegarder les patrimoines bâtis existants tout en permettant leur évolution et leur rénovation.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation principale d'habitat qui admet la présence de commerces et activités, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- Bâtis patrimoniaux identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti.
- Emprise au sol maximale de 40%, associée à 50% d'espaces de pleine terre imposés, afin de maintenir la présence du végétal.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 10 mètres, afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- Dans la commune de Donges : Au regard du développement passé des villages, duquel a résulté leur configuration particulière, et afin de conforter ces secteurs, le second rideau est autorisé dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter. Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les annexes sont permises.
- Dans le reste des communes : bande de 30 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées existantes, et des emprises publiques existantes, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter. Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes et les annexes et les piscines sont permises.
- Implantation des constructions en recul de 5 m min par rapport à l'alignement des voies, afin de laisser un espace pour le stationnement d'une voiture et/ou l'aménagement d'un jardinet, conformément à la vocation résidentielle de la zone.
- Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives ou sur une des limites uniquement imposée, afin de maintenir l'aspect paysager du secteur et la perméabilité du tissu bâti. Le retrait est calculé de la façon suivante : d = H/2 sans pouvoir être inférieur à 3m.
- Hauteur maximale fixée à R+1+c/a, afin de rester dans le gabarit des maisons existantes.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants. Les clôtures situées en limites séparatives et au contact d'une zone A ou N, doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage, dans un souci de gestion et d'intégration paysagère des lisières urbaines.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# UHa2

# SECTEURS ANCIENS DU "SECTEUR GOLFIQUE" ET LISIÈRE DE L'AGGLOMÉRATION DE SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UHa2 est située sur commune de Saint-André-des-Eaux. Elle correspond aux secteurs anciens appartenant au "secteur golfique" et les secteurs situés en lisière de l'agglomération.

La zone est essentiellement constituée de maisons individuelles de plain-pied avec des combles (R+c), présentant des implantations par rapport aux voies hétérogènes. Le caractère paysager de la zone est prépondérant, notamment en raison de la place laissée au végétal dans les parcelles privatives.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre la construction en « dent creuse ».
- Encadrer les constructions en second rideau.
- Gérer de façon paysagère les lisières

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver le cadre de vie et l'aspect paysager de la zone, en encadrant plus strictement les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions.
- Sauvegarder les patrimoines bâtis existants tout en permettant leur évolution et leur rénovation.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation principale d'habitat qui admet la présence de commerces et activités, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- Bâtis patrimoniaux identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti.
- Emprise au sol maximale de 30%, associée à 60% d'espaces de pleine terre imposés, afin de maintenir la présence du végétal dans la zone.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 10 mètres, afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- Bande de 30 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter. Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes les annexes et les piscines sont permises.
- Implantation des constructions en recul de 5 m min par rapport à l'alignement des voies, afin de laisser un espace pour le stationnement d'une voiture et/ou l'aménagement d'un jardinet, conformément à la vocation résidentielle de la zone.
- Implantation en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives imposée, afin de maintenir l'aspect paysager du secteur et la perméabilité du tissu bâti.
- Implantation en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle imposée, afin de préserver la végétalisation des parcelles et la perméabilité du tissu bâti.
- Hauteur maximale fixée à R+c/a, afin de rester dans le gabarit des maisons existantes.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants. Les clôtures situées en limites séparatives et au contact d'une zone A ou N, doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage, dans un souci de gestion et d'intégration paysagère des lisières urbaines.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# UHa3

# SECTEURS SITUÉS EN LISIÈRE DE LA ZONE AGGLOMÉRÉE ET SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UHa3 correspond aux secteurs d'habitat rural. Ellle est concerne à la fois les secteurs situés en lisière de la zone agglomérée, caractérisé par un habitat plus diffus et moins dense que les zones urbanisées situées en périphéries de la zone agglomérée et classées en zone UHa1, mais aussi les Secteurs Déjà Urbanisés situées dans les communes soumises à la loi Littoral. Les Secteurs Déjà Urbanisés font l'objet de dispositions spécifiques, en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018. En effet, dans l'attente de l'évolution du SCoT et en application de ladite loi, jusqu'au 31 décembre 2021, à l'intérieur de ces Secteurs Déjà Urbanisés, des constructions et installations peuvent être autorisés avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CNDPS, sous réserve qu'elles soient situées en dehors de la bande des 100 mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L121-13, à des fins exclusives d'amélioration de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmère du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Ainsi, les destinations, usgaes et affectations des sols et constructions possibles en Secteurs Déjà Urbanisés sont plus restrictives que dans les secteurs situés en lisière de la zone agglomérée. Aussi, deux sous-secteurs sont créés :
-UHa3a : les secteurs situés en lisière de l'agglomération,
-UHa3b : les Secteurs Déjà Urbanisés des communes soumises à la loi Littoral, dans lesquels les destinations et sous destinations n'autorisent que l'habitation (logement et hébergement) et les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En comparaison des deux autres secteurs UHa, la zone UHa3 est plus contrainte en termes de volumétrie et d'implantation. Le second rideau n'est pas permis, ainsi que l'implantation de deux constructions l'une derrière l'autre qui pourrait s'apparenter à une implantation en second rideau.La zone est essentiellement constituée de maisons individuelles de plain-pied avec des combles (R+c), présentant des implantations par rapport aux voies publiques et privées, et emprises publiques hétérogènes, en raison de leur implantation sur de grandes parcelles.Le caractère paysager de la zone est prépondérant, notamment en raison de la place laissée au végétal dans les parcelles privatives.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre la construction en « dent creuse ».
- Encadrer les constructions en second rideau.
- Gérer de façon paysagère les lisières.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Préserver le cadre de vie et l'aspect paysager de la zone, en encadrant plus strictement les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions.
- Sauvegarder les patrimoines bâtis existants tout en permettant leur évolution et leur rénovation.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation principale d'habitat qui admet la présence de commerces et activités, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale d'habitat de la zone, sauf dans la zone UHa3b.
- Emprise au sol maximale de 30%, associée à 60% d'espaces de pleine terre imposés, afin de maintenir la présence du végétal dans la zone.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 10 mètres, afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- Bande de 30 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter. Au-delà de cette bande, seules les extensions des constructions existantes, les annexes et les piscines sont permises.
- Implantation des constructions en recul de 5 à 15 m maximum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, des emprises publiques, afin de laisser un espace pour le stationnement d'une voiture et/ou l'aménagement d'un jardin, conformément à la vocation résidentielle de la zone.
- Implantation imposée en retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives ou sur une des limites latérales uniquement en présentant un retrait de 6 m minimum, afin de garantir l'aspect paysager du secteur et la perméabilité du tissu bâti.
- Implantation en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle imposée, afin de préserver la végétalisation des parcelles et la perméabilité du tissu bâti.
- Hauteur maximale fixée à R+c/a, afin de rester dans le gabarit des maisons existantes.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants. Les clôtures situées en limites séparatives et au contact d'une zone A ou N, doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage, dans un souci de gestion et d'intégration paysagère des lisières urbaines.

# UHb

# SECTEURS INTÉGRÉS AU GOLF DE SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UHb comprend deux sous-secteurs :

- un secteur UHb1 qui comprend les lotissements privés faisant partie du secteur golfique de Saint-André-des-Eaux.
- un secteur UHb2 qui comprend les résidences "Les Fleurs de Lys" et "Saint Denac" faisant partie du golf de Saint-André-des-Eaux. Il s'agit de résidences qui accueillent désormais de l'habitat permanent. Il convient donc sur ces secteurs de permettre l'évolution des constructions existantes ainsi que le changement de destination vers du logement mais d'interdire la création de nouveaux logements.

## RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

### Le défi du rayonnement et des coopérations

**Un réseau écologique fonctionnel / permettre aux espèces de circuler !**

- Développer la nature en ville.

### Le défi de l'attractivité par le cadre de vie

**Des paysages et des patrimoines vécus / vivre ici et pas ailleurs**

- Inscrire le développement de l'agglomération dans sa mosaïque paysagère.
- Favoriser la qualité et la signalétique des entrées de ville et les lisières urbaines, espaces qui font le lien entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.
- Mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales des ensembles bâtis les plus remarquables, permettre leur modernisation dans le respect de leur caractère patrimonial

**Une culture du risque / s'adapter et vivre avec des risques**

- Limiter l'exposition aux risques des personnes des biens et intégrer les risques érosion, inondation, submersion, technologiques, pollution des sols et de l'atmosphère… dans les stratégies de développement.

**Des logements pour tous et attractifs / logements de qualité à coût maîtrisé**

- Rendre le parc existant attractif.
- Améliorer la performance énergétique des constructions, facteur de qualité résidentielle et de réduction de la précarité énergétique, par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables.

### Le défi de l'équilibre et de la solidarité

**L'agglomération à la campagne / habiter la ville-campagne**

- Encadrer strictement l'urbanisation « à la campagne » pour ne pas déstabiliser les équilibres communaux et préserver la qualité architecturale et paysagère de ces espaces.
- 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.
- Préserver l'héritage rural.
- Conserver les caractéristiques du paysage rural : traitement adapté des espaces publics et des franges, qualification des communs, maintien du végétal, des haies bocagères, du patrimoine boisé et des éléments arborés identitaires.
- Sauvegarder les éléments du petit patrimoine de pays : murs en pierre, fours, puits, mares, croix, calvaires, tumulus, menhirs…

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre le développement de ces secteurs, tout en respectant l'identité des îles de Brière.
- Permettre la rénovation thermique des bâtiments.
- Aménager les espaces publics en tenant compte des mobilités douces et non uniquement de la voiture, et en développant une réflexion sur leur aspect paysager.
- Anticiper les risques naturels pour chaque opération.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Protéger les patrimoines bâtis tout en permettant leur évolution et leur rénovation.
- Préserver l'ambiance paysagère et l'identité des îles de Brière.
- Préserver la perméabilité du tissu bâti (vues vers les marais et accès aux gagneries, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…).

# UHb1 LOTISSEMENTS INTÉGRÉS AU GOLF DE SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX

**CARACTÉRISTIQUES :** le secteur UHb1 qui comprend les lotissements privés situés dans le secteur golfique de Saint-André-des-Eaux. La proximité avec le golf explique le caractère paysager de la zone qui accueille, dissimulées derrière des haies et des jardins privatifs arborés, des maisons de plain-pied implantées en milieu de parcelle. Le paysage agricole et naturel définit les lisières de ce tissu bâti, et donne à lire des ambiances de bocages et des vues lointaines vers le grand paysage. Les arbres et haies qui bordent les routes qualifient l'ambiance de ces tissus et maintiennent les continuités écologiques.Ce secteur n'admet pas de mixité fonctionnelle, l'habitat étant sa vocation unique, ni de constructions en second rideau, afin de préserver le cadre de vie à la campagne des habitants et le caractère paysager de la zone, et empêcher le mitage des terres agricoles alentour.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre le développement de ce secteur tout en respectant l'identité des îles de Brière.
- Permettre la rénovation thermique des bâtiments.
- Aménager les espaces publics en tenant compt des mobilités douces et non uniquement la voiture, et en développant une réflexion de leur aspect paysager.
- Anticiper les risques naturels pour chaque opération

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Protéger les patrimoines bâtis tout en permettant leur évolution et leur rénovation.
- Préserver l'ambiance paysagère et l'identité des îles de Brière.
- Préserver la perméabilité du tissu bâti (vues vers les marais et accès aux gagneries, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables...).

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat uniquement.
- Bâtis patrimoniaux identifiés et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti.
- Emprise au sol maximale de 30%, associée à 60% d'espaces de pleine terre imposés, afin de maintenir la présence du végétal dans la zone.
- Bande de 30 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter. Au-delà de cette bande, seules les extensions limitées des constructions existantes et les annexes sont permises.
- Implantation des constructions nouvelles par rapport à l'implantation dominante des constructions existantes voisines, avec en recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies, afin de laisser un espace pour le stationnement d'une voiture et/ou l'aménagement d'un jardinet, conformément à la vocation résidentielle de la zone.
- Implantation en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives imposée, afin de maintenir l'aspect paysager du secteur et la perméabilité du tissu bâti.
- Hauteur maximale fixée à R+c/a, afin de rester dans le gabarit des maisons existantes.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# UHb2 RÉSIDENCES INTÉGRÉES AU GOLF DE SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX

**CARACTÉRISTIQUES :** Le secteur UHb2 qui comprend les résidences "Les Fleurs de Lys" et "Saint Denac" sous influence du golf de Saint-André-des-Eaux. Il s'agit de résidences qui accueillent désormais de l'habitat permanent. Il convient donc sur ces secteurs de permettre l'évolution des constructions existantes ainsi que le changement de destination vers du logement mais d'interdire la création de nouveaux logements.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre le renouvellement urbain par le changement de destination des constructions existantes vers du logement.
- Permettre la rénovation thermique des bâtiments.
- Anticiper les risques naturels pour chaque opération

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Protéger les patrimoines bâtis tout en permettant leur évolution et leur rénvovation.
- Préserver la perméabilité du tissu bâti (vues vers les marais et accès aux gagneries, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables...).

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat qui permet uniquement le changement de destination vers du logement et la rénovation des constructions.
- Bâtis patrimoniaux identifiés et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti.
- Emprise au sol maximale de 30%, associée à 60% d'espaces de pleine terre imposés, afin de maintenir la présence du végétal dans la zone.
- Bande de 30 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter. Au-delà de cette bande, seules les extensions limitées des constructions existantes et les annexes sont permises.
- Implantation des constructions nouvelles par rapport à l'implantation dominante des constructions existantes voisines, avec en recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies, afin de laisser un espace pour le stationnement d'une voiture et/ou l'aménagement d'un jardinet, conformément à la vocation résidentielle de la zone.
- Implantation en retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives imposée, afin de maintenir l'aspect paysager du secteur et la perméabilité du tissu bâti.
- Hauteur maximale fixée à R+c/a, afin de rester dans le gabarit des maisons existantes.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

**correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire des ceintures des îles de Brière, en distinguant :**

- les ceintures des îles de Brière présentant un fort caractère paysager à préserver,
- les ceintures des îles de Brière présentant une dimension patrimoniale, notamment à travers l'implantation traditionnelle des bâtis, perpendiculaires aux voies ;



# Ula

# CEINTURE DES ÎLES DE BRIÈRE

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone Ula comprend les secteurs d'habitation situés en bordure des marais, sur les franges (ou la ceinture) des îles de Brière.
Il s'agit de secteurs pavillonnaires qui ont gardé une structure d'île, puisque le parcellaire est encore généralement en lanière et la gagnerie, encore identifiable au milieu de l'île et souvent support d'espaces partagés. Ces secteurs ont conservé une partie de leur implantation bâtie traditionnelle, c'est-à-dire une implantation de la construction discontinue et en pignon rue sur un parcellaire étroit en lanière, mais ont, dans leur plus grande partie, évolué vers une urbanisation plus classique, avec des maisons individuelles implantées en milieu de parcelle et dont la façade principale est parallèle à la rue. Ils sont caractérisés par une forte perméabilité de la trame bâtie via des cheminements piétons et vélos, ou encore de nombreux espaces végétalisés et paysagers, qui permettent de dégager des vues vers les marais et des accès vers les gagneries. Quelques patrimoines bâtis y sont recensés, et notamment quelques chaumières, pour lesquels des règles spécifiques existent.
Ces secteurs sont mixtes, c'est-à-dire qu'ils admettent de l'habitat ainsi que certaines activités commerciales (gîtes et chambres d'hôtes notamment).

## RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

### Le défi du rayonnement et des coopérations

**Une offre structurée et lisible / être en week-end, en vacances dans l'agglomération**

- Révéler et optimiser l'offre nature des marais de Brière (tourisme vert). Dans le respect des usages et de la culture locale, mettre en avant la découverte des marais, ménager des ouvertures visuelles sur les marais pour en améliorer sa perception extérieure, valoriser l'identité de la Brière à travers le patrimoine naturel et bâti.
- Permettre l'émergence de projets touristiques et de loisirs novateurs (hébergements touristiques atypiques, gîtes…) en complémentarité avec l'offre existante tout en prenant en compte les milieux naturels et les risques actuels et à venir.

**Des identités qui se révèlent aux touristes et aux habitants / partir à la découverte du territoire**

- 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 (GR, sentiers de randonnée…).

### Le défi de l'attractivité par le cadre de vie

**Des paysages et des patrimoines vécus / vivre ici et pas ailleurs**

- Inscrire le développement de l'agglomération dans sa mosaïque paysagère.
- Préserver et valoriser des vues emblématiques par entité depuis les axes ou les espaces urbains ainsi que des vues depuis et vers les verticalités repères.
- Favoriser la qualité et la signalétique des entrées de ville et les lisières urbaines, espaces qui font le lien entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.
- Mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales des ensembles bâtis les plus remarquables, permettre leur modernisation dans le respect de leur caractère patrimonial.
- Garantir la sauvegarde du patrimoine briéron.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre le développement de ces secteurs, tout en respectant l'identité des îles de Brière.
- Permettre la rénovation thermique des bâtiments.
- Aménager les espaces publics en tenant compte des mobilités douces et non uniquement de la voiture, et en développant une réflexion de leur aspect paysager.
- Développer de la mixité fonctionnelle, sans pour autant concurrencer les centralités.
- Anticiper les risques naturels pour chaque opération.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Protéger les patrimoines bâtis tout en permettant leur évolution et leur rénovation.
- Préserver l'ambiance paysagère et l'identité des îles de Brière.
- Préserver la perméabilité du tissu bâti (vues vers les marais et accès aux gagneries, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…).

**Une culture du risque / s'adapter et vivre avec des risques**

- Limiter l'exposition aux risques des personnes des biens et intégrer les risques érosion, inondation, submersion, technologiques, pollution des sols et de l'atmosphère… dans les stratégies de développement.
- Préserver les noues, fossés et mares, pour permettre l'écoulement des eaux. Il en va de même pour les chettes et les graveaux des îles de Brière.

**Vivre à 15 minutes des centralités / des courtes distances pour tous !**

- Favoriser la mixité fonctionnelle en maintenant et développant des activités de proximité dans les tissus urbanisés.

**Des logements pour tous et attractifs / logements de qualité à coût maîtrisé**

- Rendre le parc existant attractif.
- Améliorer la performance énergétique des constructions, facteur de qualité résidentielle et de réduction de la précarité énergétique, par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables.
- Développer des formes urbaines favorisant la «densité thermique» (opérations d'ensemble, choix d'implantation des constructions, compacité des formes urbaines…) et créer des espaces publics laissant la place au végétal.

**L'atout de la proximité, l'impératif de la qualité / une urbanité assumée**

- Rechercher une densité d'habitants en lien avec les typologies de logement proposées et adaptées au tissu urbain, environnant ainsi qu'au contexte environnemental et paysager.

**Le défi de l'équilibre et de la solidarité**

**L'agglomération de marais / vivre près des marais**

- Préserver le paysage et le patrimoine briéron porteur 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.
- Maintenir les liens visuels (ouvertures paysagères) et physiques (levées, accès) entre les espaces urbanisés, le marais et les gagneries.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat, admettant quelques activités compatibles avec la vocation de la zone et ne concurrençant pas les activités des centralités.
- Bâtis patrimoniaux et éléments paysagers identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti et du paysage.
- Protection des graveaux et des chettes pour assurer pour assurer l'écoulement des eaux pluviales vers les marais.
- Emprise au sol maximale de 60%, contrebalancée par un coefficient de biotope par surface fixé à 0,3 et 20% d'espaces de pleine terre imposés, afin de permettre une densification des secteurs et une rationalisation du foncier tout en préservant des espaces végétalisés pour la prise en compte des problématiques environnementales et de gestion de l'eau.
- Bande de 40 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou jusqu'à 5 m dudit alignement, pour prendre en compte la diversité d'implantation dans l'existant. La commune de La Chapelle-des-Marais bénéficie d'une règle spécifique puisque les constructions doivent s'implanter au-delà d'une bande de 5 mètres comptée à partir de l'alignement. Contrairement aux communes de Saint-Malo-de-Guersac et Saint-Joachim, l'urbanisation des îles de la Chapelle-des-Marais présente un tissu (implantations) similaire à celui des zones UB (urbanisation traditionnelle) « pignon rue » quasi absente) . En effet, les zones UBa3 admettent une constructibilité avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement sans bande de constructibilité particulière. Cependant, le zonage UI est maintenu sur la commune, car le tracé du zonage tient compte de la spécificité des îles (principe de bande de 40 m côté levée  et de 40 m côté gagnerie). Le règlement est adapté afin de permettre une implantation plus souple au-delà de 5 mètres et jusqu'au fond de parcelle. Au-delà de cette bande, seules les extensions limitées des constructions existantes et les annexes sont permises, afin de prendre en compte le risque inondation dans les îles et limiter les pressions de l'urbanisation sur le milieu naturel.
- Implantation de nouvelles constructions en second rideau différente en fonction de la typologie de l'île. Dans les îles de La Chapelle des Marais et de Saint Malo de Guersac, l'implantation en second rideau est interdit. En revanche, dans les îles de Saint-Joachim, où l'on retrouve encore l'orientation traditionelle en pignon rue, l'objectif étant de maitenir et favoriser cette implantation, le second rideau est autrisé mais doit cumuler deux conditions cumulatives qui assurent le maintien de l'organisation traditionnelle. Dans les îles sous influence de l'agglomération à Trignac et Montoir-de-Bretagne l'implantation est autorisée uniquement dans une bande de 40 mètres et justifier d'une largeur de 3,50 mètres pour assurer l'accès au second rideau.
- Implantation libre par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 3 m, afin de permettre des percées visuelles vers les marais et les gagneries. Cette distance peut être réduite à 2 mètres s'il est prouvé l'impossibilité de réaliser le projet en raison de la configuration des parcelles, le plus souvent en lanière dans ces secteurs.
- Implantation obligatoirement en retrait des fonds de parcelle de 3 mètres minimum, afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot et la perméabilité du tissu bâti.
- Sur une même unité foncière, deux constructions doivent respecter une distance d'au moins 3 mètres entre elles, ou être accolées l'une à l'autre. Dans le cas des annexes, celles-ci doivent être distantes de 3 mètres minimum des constructions principales et situées de préférence à l'arrière des constructions pour préserver le front bâti sur rue s'il existe et afin de préserver la cohérence paysagère de la rue.
- Hauteur maximale fixée à R+1+c/a, afin de rester dans le gabarit des maisons existantes. Une hauteur fixée à R+c pour les chaumières, correspondant à leur gabarit traditionnel.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# Ulb

# ILES DE BRIÈRE « PATRIMONIALES »

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone Ulb comprend les secteurs d'habitation situés en bordure des marais, sur les franges (ou la ceinture) des îles de Pendille, Fédrun, Mazin et une partie de l'île d'Aignac à Saint-Joachim.

Il s'agit de secteurs pavillonnaires qui ont gardé une structure d'île, puisque le parcellaire est encore généralement en lanière et la gagnerie, encore identifiable au milieu de l'île et souvent support d'espaces partagés. Ces secteurs ont conservé une majeure partie de leur implantation bâtie traditionnelle, c'est-à-dire une implantation de la construction discontinue et en pignon rue sur un parcellaire étroit en lanière. Ils sont caractérisés par une forte concentration de patrimoines bâtis – et notamment de chaumières – pour lesquels des règles spécifiques existent, ainsi que par une forte perméabilité de la trame bâtie via des cheminements piétons et vélos, ou encore de nombreux espaces végétalisés et paysagers, qui permettent de dégager des vues vers les marais et des accès vers les gagneries.

Ces secteurs sont mixtes, c'est-à-dire qu'ils admettent de l'habitat ainsi que certaines activités commerciales (gîtes et chambres d'hôtes notamment).

## RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

### Le défi du rayonnement et des coopérations

**Une offre structurée et lisible / être en week-end, en vacances dans l'agglomération**

- Révéler et optimiser l'offre nature des marais de Brière (tourisme vert). Dans le respect des usages et de la culture locale, mettre en avant la découverte des marais, ménager des ouvertures visuelles sur les marais pour en améliorer sa perception extérieure, valoriser l'identité de la Brière à travers le patrimoine naturel et bâti.
- Valoriser le site de « Rozé porte de Brière » à Saint-Malo-de-Guersac et de l'île de Fédrun à Saint-Joachim, au cœur d'une ambition visant à lier la Brière et l'Estuaire de la Loire.
- Permettre l'émergence de projets touristiques et de loisirs novateurs (hébergements touristiques atypiques, gîtes…) en complémentarité avec l'offre existante tout en prenant en compte les milieux naturels et les risques actuels et à venir.

**Des identités qui se révèlent aux touristes et aux habitants / partir à la découverte du territoire**

- 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 (GR, sentiers de randonnée…).

### Le défi de l'attractivité par le cadre de vie

**Des paysages et des patrimoines vécus / vivre ici et pas ailleurs**

- Inscrire le développement de l'agglomération dans sa mosaïque paysagère.
- Préserver et valoriser des vues emblématiques par entité depuis les axes ou les espaces urbains ainsi que des vues depuis et vers les verticalités repères.
- Favoriser la qualité et la signalétique des entrées de ville et les lisières urbaines, espaces qui font le lien entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.
- Mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales des ensembles bâtis les plus remarquables, permettre leur modernisation dans le respect de leur caractère patrimonial.
- Garantir la sauvegarde du patrimoine briéron.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre le développement de ces secteurs, tout en respectant l'identité des îles de Brière.
- Permettre la rénovation thermique des bâtiments.
- Aménager les espaces publics en tenant compte des mobilités douces et non uniquement de la voiture, et en développant une réflexion de leur aspect paysager.
- wDévelopper de la mixité fonctionnelle, sans pour autant concurrencer les centralités.
- Anticiper les risques naturels pour chaque opération.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Protéger les patrimoines bâtis tout en permettant leur évolution et leur rénovation.
- Préserver l'ambiance paysagère et l'identité des îles de Brière.
- Préserver la perméabilité du tissu bâti (vues vers les marais et accès aux gagneries, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…).

**Une culture du risque / s'adapter et vivre avec des risques**

- Limiter l'exposition aux risques des personnes des biens et intégrer les risques érosion, inondation, submersion, technologiques, pollution des sols et de l'atmosphère… dans les stratégies de développement.
- Préserver les noues, fossés et mares, pour permettre l'écoulement des eaux. Il en va de même pour les chettes et les graveaux des îles de Brière.

**Vivre à 15 minutes des centralités / des courtes distances pour tous !**

- Favoriser la mixité fonctionnelle en maintenant et développant des activités de proximité dans les tissus urbanisés.

**Des logements pour tous et attractifs / logements de qualité à coût maîtrisé**

- Rendre le parc existant attractif.
- Améliorer la performance énergétique des constructions, facteur de qualité résidentielle et de réduction de la précarité énergétique, par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables.
- Développer des formes urbaines favorisant la «densité thermique» (opérations d'ensemble, choix d'implantation des constructions, compacité des formes urbaines…) et créer des espaces publics laissant la place au végétal.

**L'atout de la proximité, l'impératif de la qualité / une urbanité assumée**

- Rechercher une densité d'habitants en lien avec les typologies de logement proposées et adaptées au tissu urbain, environnant ainsi qu'au contexte environnemental et paysager.

**Le défi de l'équilibre et de la solidarité**

**L'agglomération de marais / vivre près des marais**

- Préserver le paysage et le patrimoine briéron porteur 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.
- Maintenir les liens visuels (ouvertures paysagères) et physiques (levées, accès) entre les espaces urbanisés, le marais et les gagneries.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat, admettant quelques activités compatibles avec la vocation de la zone et ne concurrençant pas les activités des centralités.
- Bâtis patrimoniaux et éléments paysagers identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti et du paysage.
- Protection des graveaux et des chettes pour assurer pour assurer l'écoulement des eaux pluviales vers les marais.
- Emprise au sol maximale de 60%, contrebalancée par un coefficient de biotope par surface fixé à 0,3 et 30% d'espaces de pleine terre imposés, afin de permettre une densification des secteurs et une rationalisation du foncier tout en préservant des espaces végétalisés pour la prise en compte des problématiques environnementales et de gestion de l'eau.
- Bande de 40 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et privées, et des emprises publiques, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter. Au-delà de cette bande, seules les extensions limitées des constructions existantes et les annexes sont permises, afin de prendre en compte le risque inondation dans les îles et limiter les pressions sur le milieu naturel.
- Implantation des constructions devant tenir compte de l'environnement et de l'implantation des constructions riveraines en vue de garantir l'unité de l'ensemble bâti ou de la rue, notamment en ce qui concerne l'orientation du faîtage par rapport aux voies et le recul du volume principal. Implantation en pignon rue à privilégier afin de maintenir la morphologie traditionnelle des îles de Brière et dégager des vues vers le marais et les gagneries.
- Implantation de nouvelles constructions en second rideau sous réserve de remplir les conditions cumulatives suivantes, afin de perpétuer cette implantation dans un ensemble urbain cohérent existant: faîtage de la construction en premier rideau parallèle à la voie, nouvelle construction implantée dans le prolongement de la première, et situation de la nouvelle construction dans un environnement où ce type d'implantation est majoritaire.
- Implantation libre par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 3 m, afin de permettre des percées visuelles vers les marais et les gagneries. Cette distance peut être réduite à 2 mètres s'il est prouvé l'impossibilité de réaliser le projet en raison de la configuration des parcelles, le plus souvent en lanière dans ces secteurs.
- Implantation obligatoirement en retrait des fonds de parcelle de 3 mètres minimum, afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot et la perméabilité du tissu bâti.
- Sur une même unité foncière, deux constructions doivent respecter une distance d'au moins 3 mètres entre elles, ou être accolées l'une à l'autre. Dans le cas des annexes, celles-ci doivent être distantes de 3 mètres minimum des constructions principales et situées de préférence à l'arrière des constructions pour préserver le front bâti sur rue s'il existe et afin de préserver la cohérence paysagère de la rue.
- Hauteur maximale fixée à R+1+c/a, afin de rester dans le gabarit des maisons existantes. Une hauteur fixée à R+c pour les chaumières, correspondant à leur gabarit traditionnel.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# UJ

# JARDINS FAMILIAUX

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UJ correspond aux jardins familiaux compris dans l'enveloppe urbaine du territoire..

Ici, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux et les constructions en lien avec les jardins familiaux (abri de jardin notamment).

## RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

### Le défi de l'attractivité par le cadre de vie

**Une agriculture de proximité / valoriser les productions agricoles locales**

- Permettre une perméabilité entre la ville et les espaces agricoles par le développement d'une agriculture urbaine de proximité : implantation de jardins vivriers et maintien voire confortement de ceux existants

**L'atout de la proximité, l'impératif de la qualité**

- Une urbanité assumée
- Développer la nature en ville
- Aménager des espaces de nature en ville pour renforcer ou créer des continuités écologiques et lutter contre les effets d'îlots de chaleurs urbains.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre le développement des activités en lien avec la production de produits agricoles personnels, qui répond à une demande et à un développement sociétal.
- Permettre le développement de la pratique, tout en respectant l'environnement
- L'affirmation de ces espaces répond aux objectifs de préservation de la nature en ville mais aussi de renforcement de la ville du quart en permettant aux usagers de produire leurs propres produits agricoles à proximité de leur domicile.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Permettre la pérennisation de ces pratiques face aux pressions de l'urbanisation
- Préserver des espaces de respiration et de nature au sein des centralités

## TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Nouvelles constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux autorisées, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, et qu'elles soient légères et sans fondations, afin de ne pas entrainer un mitage trop important de ces espaces.
- Campings, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation d'habitations légères de loisirs et installation de résidences mobiles de loisirs interdits, afin de lutter contre la cabanisation dans ces secteurs.
- Emprise au sol limitée à 15 m2.
- Implantation des constructions à 5 mètres minimum de l'alignement, conformément à la configuration de ces espaces qui, contraints par leur petite superficie, nécessite que les constructions puissent s'implanter jusqu'au fond des parcelles.
- Implantation libre par rapport aux limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres. Cette souplesse répond encore une fois à la configuration particulière de ces secteurs, qui ne pourraient pas accueillir de constructions avec des règles d'implantation plus strictes.
- Hauteur maximale (H2) limitée à 4 mètres : gabarit conforme à la vocation de la zone qui n'admet que des constructions de type abris de jardin.

Zone UL

**correspond aux secteurs d'habitat littoraux des communes de Pornichet et Saint-Nazaire, en distinguant :**

- les secteurs se situant dans un contexte très urbain et assurant la transition entre la ville constituée et le littoral,
- les secteurs d'habitat du littoral moins urbanisés et très paysagers

# ULa

# ZONES LITTORALES URBAINES

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone ULa comprend les secteurs d'habitation des littoraux des communes de Pornichet et Saint-Nazaire.

À Pornichet, cette zone est composée de grands collectifs présentant jusqu'à cinq niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+5), face à la mer, le long du boulevard des Océanides, et son tracé est caractérisé par des percées de la zone pavillonnaire UBb1 qui intègre les villas situées sur le littoral et recensées pour la plupart par l' Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la commune. La présence de ces villas caractérisent et rappellent l'histoire balnéaire de la commune et son développement dans les années 1950.

À Saint-Nazaire, la zone ULa regroupe les maisons de ville et villas balnéaires en rez-de-chaussée avec un étage et des combles ou attiques (R+1+c/a), ainsi que des immeubles collectifs présentant jusqu'à quatre étages avec combles / attiques au-dessus du rez-de-chaussée. Un maillage viaire aléatoire dessert les maisons individuelles implantées en milieu de parcelles, ménageant de grands espaces de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, et réservant de larges percées visuelles caractéristiques de ce quartier.

Ces secteurs sont mixtes, c'est-à-dire qu'ils admettent de l'habitat comme des activités si elles sont compatibles avec les habitations.

## RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

### Le défi du rayonnement et des coopérations

**Un réseau écologique fonctionnel / permettre aux espèces de circuler !**

- Développer la nature en ville.

**Une offre structurée et lisible / être en week-end, en vacances dans l'agglomération**

- Valoriser les sites touristiques existants ou à venir, les inscrire dans des parcours touristiques et notamment : révéler et activer la façade littorale métropolitaine de Pornichet à Saint-Nazaire, un projet multi-site qui aura un effet levier sur la mise en valeur de la destination touristique balnéaire et littorale.

### Le défi de l'attractivité par le cadre de vie

**Des paysages et des patrimoines vécus / vivre ici et pas ailleurs**

- Inscrire le développement de l'agglomération dans sa mosaïque paysagère.
- Mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales des ensembles bâtis les plus remarquables, permettre leur modernisation dans le respect de leur caractère patrimonial

**Une culture du risque / s'adapter et vivre avec des risques**

- Limiter l'exposition aux risques des personnes des biens et intégrer les risques érosion, inondation, submersion, technologiques, pollution des sols et de l'atmosphère… dans les stratégies de développement.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification raisonnée de la zone, 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.
- Permettre la rénovation thermique des bâtiments.
- Aménager les espaces publics en tenant compte des mobilités douces et non uniquement de la voiture, et en développant une réflexion de leur aspect paysager.
- Développer de la mixité fonctionnelle, sans pour autant concurrencer les centralités.
- Anticiper les risques naturels pour chaque opération.

**Vivre à 15 minutes des centralités / des courtes distances pour tous !**

- Rationnaliser l'usage de la voiture notamment pour les courtes distances.
- Favoriser la mixité fonctionnelle en maintenant et développant des activités de proximité dans les tissus urbanisés.

**Des logements pour tous et attractifs / logements de qualité à coût maîtrisé**

- Rendre le parc existant attractif.
- Améliorer la performance énergétique des constructions, facteur de qualité résidentielle et de réduction de la précarité énergétique, par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables.
- Développer des formes urbaines favorisant la « densité thermique » (opérations d'ensemble, choix d'implantation des constructions, compacité des formes urbaines…) et créer des espaces publics laissant la place au végétal.

**L'atout de la proximité, l'impératif de la qualité / une urbanité assumée**

- Rechercher une densité d'habitants en lien avec les typologies de logement proposées et adaptées au tissu urbain, environnant ainsi qu'au contexte environnemental et paysager.

**Le défi de l'équilibre et de la solidarité**

**L'agglomération littorale et balnéaire / habiter le bord de mer**

- Affirmer et valoriser les différentes identités littorales et balnéaires « Saint-Nazaire, ville à la mer» et « Pornichet, ville balnéaire ».
- Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaires.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Sauvegarder les identités et spécificités de chaque secteur.
- Protéger les patrimoines bâtis tout en permettant leur évolution et leur rénovation.
- Conserver l'ambiance paysagère du secteur.
- Préserver les ambiances urbaines balnéaires.
- Préserver la perméabilité du tissu bâti (vues, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…).

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat autorisant quelques commerces de proximités et quelques activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone à s'implanter.
- Emprise au sol maximale limitée à 50% afin de maintenir cet aspect paysager et limiter les pressions sur la zone littorale.
- Un coefficient de biotope par surface fixé à 0,3 et 30% d'espaces de pleine terre imposés, afin de permettre une densification des secteurs et une rationalisation du foncier tout en préservant des espaces végétalisés pour la prise en compte des problématiques environnementales et de gestion de l'eau.
- Césure de 5 mètres imposée pour les immeubles collectifs dont la hauteur atteinte R + 2 et le linéaire est supérieur ou égal à 40 mètres, afin d'obliger à la création d'un espace de respiration entre les constructions de grande hauteur qui bordent le front de mer.
- Implantation des constructions en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies, afin de laisser un espace pour le stationnement d'une voiture et/ou l'aménagement d'un jardinet, conformément à la vocation résidentielle de la zone. Il est demandé un recul des constructions plus important (8 mètres) par rapport au boulevard des Océanides ; l'objectif, ici, est de conserver le même recul pour les maisons et villas que les immeubles collectifs, dont la hauteur, plus conséquente, justifie ce recul.
- Implantation obligatoire sur une des deux limites latérales, en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Cette implantation permet de répondre à l'enjeu de densification douce de la zone, tout en permettant une certaine intimité des habitants et une perméabilité paysagère.
- Implantation des constructions obligatoirement en retrait par rapport aux fonds de parcelle. Ce retrait doit au moins être égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot et la perméabilité du tissu bâti.
- Hauteur maximale fixée à R+3+c/a, afin d'établir un épannelage intermédiaire progressif entre les maisons en R+1+c/a et les immeubles jusqu'à R+5+c/a. et aussi prendre en compte les sensibilités paysagères de ces zones proches du littoral.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m et 1,6 mètre dans les zones concernées par l'AVAP de Pornichet, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# ULb

# ZONES LITTORALES « PATRIMONIALES »

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone ULb comprend les secteurs d'habitation des littoraux, de la plage de Villès-Martin à Saint-Nazaire jusqu'au port de Pornichet, présentant une dimension patrimoniale par la qualité du bâti architectural et/ou un enjeu paysager à travers la perméabilité paysagère des sites.

La zone ULb est subdivisée en 4 sous-zones :

- ULb1 : la zone d'habitat sur le littoral de Saint-Nazaire ;
- ULb2 : le front de mer de Pornichet, bordé de villas ;
- ULb3 : les alentours des avenues de Bonne Source et du Littoral, côté terre, à Pornichet ;
- ULb4 : le secteur de la Pointe du Bé à Pornichet.

Parce qu'ils sont composés pour l'essentiel de villas balnéaires isolées du début du 19ème siècle, témoignant du développement de l'activité des bains de mer et de la villégiature bourgeoise, les différents secteurs susmentionnés revêtent une dimension patrimoniale. Le mélange de styles architecturaux et les emprunts variés aux architectures étrangères participent à la forte diversité architecturale des villas. Dans ces secteurs, la forte présence du végétal et les vues sur mer dégagées depuis les voies contribuent également à leur identité ; les villas balnéaires étant le plus souvent implantées au milieu de vastes parcelles arborées en bordure du littoral, les retraits imposés par rapport aux limites séparatives permettent l'ouverture des vues sur le littoral.

Ces secteurs sont mixtes, c'est-à-dire qu'ils admettent de l'habitat comme des activités si elles sont compatibles avec les habitations.

## RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

**Le défi du rayonnement et des coopérations**

**Un réseau écologique fonctionnel / permettre aux espèces de circuler !**

- Développer la nature en ville.

**Une offre structurée et lisible / être en week-end, en vacances dans l'agglomération**

- Valoriser les sites touristiques existants ou à venir, les inscrire dans des parcours touristiques et notamment : révéler et activer la façade littorale métropolitaine de Pornichet à Saint-Nazaire, un projet multi-site qui aura un effet levier sur la mise en valeur de la destination touristique balnéaire et littorale.

**Le défi de l'attractivité par le cadre de vie**

**Des paysages et des patrimoines vécus / vivre ici et pas ailleurs**

- Inscrire le développement de l'agglomération dans sa mosaïque paysagère.
- Préserver et valoriser des vues emblématiques par entité depuis les axes ou les espaces urbains ainsi que des vues depuis et vers les verticalités repères.
- Mettre en valeur les qualités et les spécificités architecturales et patrimoniales des ensembles bâtis les plus remarquables, permettre leur modernisation dans le respect de leur caractère patrimonial.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification raisonnée de la zone, notamment via l'encadrement des constructions d'immeubles collectifs et des constructions en second rideau, tout en permettant le développement de la nature en ville et la préservation de l'intimité des habitants.
- Permettre la rénovation thermique des bâtiments.
- Aménager les espaces publics en tenant compte des mobilités douces et non uniquement de la voiture, et en développant une réflexion de leur aspect paysager.
- Développer de la mixité fonctionnelle dans les périphéries, sans pour autant concurrencer les centralités.
- Anticiper les risques naturels pour chaque opération.

**Une culture du risque / s'adapter et vivre avec des risques**

- Limiter l'exposition aux risques des personnes des biens et intégrer les risques érosion, inondation, submersion, technologiques, pollution des sols et de l'atmosphère… dans les stratégies de développement.

**Vivre à 15 minutes des centralités / des courtes distances pour tous !**

- Favoriser la mixité fonctionnelle en maintenant et développant des activités de proximité dans les tissus urbanisés.

**Des logements pour tous et attractifs / logements de qualité à coût maîtrisé**

- Rendre le parc existant attractif.
- Améliorer la performance énergétique des constructions, facteur de qualité résidentielle et de réduction de la précarité énergétique, par des travaux de rénovation et le recours aux énergies renouvelables.
- Développer des formes urbaines favorisant la « densité thermique » (opérations d'ensemble, choix d'implantation des constructions, compacité des formes urbaines…) et créer des espaces publics laissant la place au végétal.

**L'atout de la proximité, l'impératif de la qualité / une urbanité assumée**

- Rechercher une densité d'habitants en lien avec les typologies de logement proposées et adaptées au tissu urbain, environnant ainsi qu'au contexte environnemental et paysager.

**Le défi de l'équilibre et de la solidarité**

**L'agglomération littorale et balnéaire / habiter le bord de mer**

- Affirmer et valoriser les différentes identités littorales et balnéaires « Saint-Nazaire, ville à la mer » et « Pornichet, ville balnéaire ».
- Renforcer l'attractivité des ports et des fronts de mer.
- Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaires.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Protéger les patrimoines bâtis tout en permettant leur évolution et leur rénovation.
- Préserver l'ambiance paysagère et l'identité balnéaire de la zone.
- Sauvegarder la sensibilité des espaces naturels littoraux.
- Préserver la perméabilité du tissu bâti (vues, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…).

# ULb1

# LITTORAL BALNÉAIRE DE SAINT-NAZAIRE

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone ULb1 correspond à la zone littorale balnéaire de Saint-Nazaire. Ici, les caractéristiques littorales sont accentuées, avec une proportion plus forte du végétal que du bâti, qui se niche dans la couverture arbustive. Le maillage viaire est presque exclusivement privé et dédié à la desserte des habitations.

Ce secteur est principalement composé de maisons de villes et de villas balnéaires à un étage et des combles, d'une hauteur supérieure aux normes existantes aujourd'hui pour une maison d'un étage. Ce secteur est mixte, c'est-à-dire qu'il admet de l'habitat comme des activités si elles sont compatibles avec les habitations.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification douce de la zone, tout en préservant un usage répondant à sa vocation résidentielle, et une ambiance confidentielle.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Sauvegarder les patrimoines bâtis existants tout en permettant leur évolution et leur rénovation.
- Préserver le caractère paysager et l'ambiance littorale du secteur.
- Maintenir la perméabilité du tissu bâti (cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…), et les vues vers la mer.
- Limiter les pressions sur la bande littorale.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat autorisant quelques commerces de proximités et quelques activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone à s'implanter.
- Bâtis patrimoniaux et arbres d'intérêt identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti et préservent le paysage et l'ambiance balnéaire du secteur.
- Emprise au sol maximale de 20%, afin de préserver le caractère végétal et l'aspect paysager du secteur et limiter les pressions sur la zone littorale
- Un coefficient de biotope par surface fixé à 0,3 et 30% d'espaces de pleine terre imposés, afin de permettre une densification des secteurs et une rationalisation du foncier tout en préservant des espaces végétalisés pour la prise en compte des problématiques environnementales et de gestion de l'eau.
- Césure de 5 mètres imposée pour les immeubles collectifs dont la hauteur atteinte R + 2 et le linéaire est supérieur ou égal à 40 mètres, afin d'obliger à la création d'un espace de respiration entre les constructions de grande hauteur qui bordent le front de mer.
- Implantation des constructions en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies, afin de laisser un espace pour le stationnement d'une voiture et/ou l'aménagement d'un jardinet, conformément à la vocation résidentielle de la zone.
- Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives imposée, afin de maintenir l'aspect paysager du secteur et la perméabilité du tissu bâti. Le retrait est calculé de la façon suivante : d = H/2 sans pouvoir être inférieur à 6 m, afin de préserver les vues vers la mer et l'intimité des habitants.
- Implantation des constructions obligatoirement en retrait par rapport aux fonds de parcelle. Ce retrait doit au moins être égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot et la perméabilité du tissu bâti.
- Hauteur maximale fixée à R+3+c/a dans une bande de 20 mètres, afin de permettre des hauteurs similaires à celles des villas balnéaires existantes et prendre en compte les sensibilités paysagères de la zone littorale. Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur maximale est limitée à R+2+c/a, pour participer à la densification douce des centralités et la rationalisation du foncier.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# ULb2

# FRONT DE MER DE PORNICHET

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone ULb2 correspond au front de mer de Pornichet, le long des avenues de Bonne Source et du Littoral. Elle est constituée de bâtis dont l'alignement se trouve côté mer, et les jardins, côté route ; les espaces verts marquent ainsi les avenues. La zone ULb2 est partiellement comprise dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Pornichet.
Ce secteur revêt une dimension patrimoniale, puisqu'il est notamment composé de villas balnéaires à un étage avec des combles, qu'il présente un aspect paysager fort en raison de la présence de jardins arborés donnant sur les avenues, et qu'il permet des percées visuelles vers la mer.
Ce secteur est mixte, c'est-à-dire qu'il admet de l'habitat comme des activités si elles sont compatibles avec les habitations.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification raisonnée de la zone, tout en préservant un usage répondant à sa vocation résidentielle, et une ambiance confidentielle.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Sauvegarder les patrimoines bâtis existants tout en permettant leur rénovation.
- Préserver le caractère paysager et l'ambiance balnéaire du secteur.
- Maintenir la perméabilité du tissu bâti (cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables…), et les vues vers la mer.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat autorisant quelques commerces de proximités et quelques activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone à s'implanter.
- Bâtis patrimoniaux et arbres d'intérêt identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti et préservent le paysage et l'ambiance balnéaire du secteur.
- Emprise au sol maximale de 20%, afin de préserver le caractère végétal et l'aspect paysager du secteur et limiter les pressions sur la zone littorale.
- Un coefficient de biotope par surface fixé à 0,3 0,2 et 50% d'espaces de pleine terre imposés, afin de permettre une densification des secteurs et une rationalisation du foncier tout en préservant des espaces végétalisés pour la prise en compte des problématiques environnementales et de gestion de l'eau.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 12 mètres (conformément à la majorité des linéaires de façade constatés dans la zone), afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- Implantation des constructions en recul de 10 25 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, conformément à la configuration actuelle des parcelles avec les maisons tournées vers la mer.
- Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales imposée, afin de maintenir l'aspect paysager du secteur et la perméabilité du tissu bâti. Le retrait ne peut être inférieur à 6 m, afin de préserver les vues vers la mer et l'intimité des habitants.
- Implantation en retrait par rapport aux limites de fond de parcelle imposée, afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot et l'aspect paysager de ces parcelles tournées vers la mer. Ce retrait ne peut être inférieur à 10 mètres.
- Sur une même unité foncière, deux constructions doivent respecter une distance d'au moins 10 mètres entre elles, afin de conserver la perméabilité du bâti et l'aspect paysager des parcelles.
- Hauteur maximale fixée à R+1+c/a, afin de rester dans le gabarit des maisons patrimoniales existantes sur le front de mer et prendre en compte les sensibilités paysagères de la zone littorale.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m et 1,6 mètre dans les zones concernées par l'AVAP de Pornichet, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# ULb3 AVENUES DE BONNE SOURCE ET DU LITTORAL, CÔTÉ TERRE PORNICHET

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone ULb3 correspond au linéaire de maisons situées le long des Avenues de Bonne Source et du Littoral, côté terre, à Pornichet. Elle fait face à la zone ULb2, et est constituée de bâtis orientés vers la route. La zone ULb3 est partiellement comprise dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Pornichet. Elle est soumise à une forte pression foncière et immobilière qu'il convient de contenir via les règles d'urbanisme.
Ce secteur est composé de maisons de villes et de villas balnéaires à un étage avec des combles – dont certaines présentent un intérêt patrimonial –, et quelques petits collectifs. Comme la zone ULb2, il présente un aspect paysager fort en raison de la présence de jardins arborés donnant sur les avenues.
Ce secteur est mixte, c'est-à-dire qu'il admet de l'habitat comme des activités si elles sont compatibles avec les habitations.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification raisonnée de la zone, tout en préservant un usage répondant à sa vocation résidentielle, et une ambiance confidentielle.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Sauvegarder les patrimoines bâtis existants tout en permettant leur rénovation.
- Préserver le caractère paysager et l'ambiance balnéaire du secteur.
- Maintenir la perméabilité du tissu bâti (vues, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables...).

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat autorisant quelques commerces de proximités et quelques activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone à s'implanter.
- Bâtis patrimoniaux et arbres d'intérêt identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti et préservent le paysage et l'ambiance balnéaire du secteur.
- Emprise au sol maximale de 40%, afin de préserver le caractère végétal et l'aspect paysager du secteur et limiter les pressions sur la zone littorale.
- Un coefficient de biotope par surface fixé à 0,2 et 30% d'espaces de pleine terre imposés, afin de permettre une densification des secteurs et une rationalisation du foncier tout en préservant des espaces végétalisés pour la prise en compte des problématiques environnementales et de gestion de l'eau.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 12 mètres (conformément à la majorité des linéaires de façade constatés dans la zone), afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- Implantation des constructions en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies, afin de laisser un espace pour le stationnement d'une voiture et/ou l'aménagement d'un jardinet, conformément à la vocation résidentielle de la zone.
- Implantation en retrait par rapport aux limites séparatives ou sur une des limites latérales uniquement imposée, afin de maintenir l'aspect paysager du secteur et la perméabilité du tissu bâti. Le retrait ne peut être inférieur à 3 m, afin de préserver les vues vers les jardins et l'intimité des habitants. Les immeubles collectifs font l'objet de règles particulières ; en effet, ils doivent dans tous les cas respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d=H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, afin de préserver des espaces de respiration entre les constructions présentant des hauteurs plus importantes.
- Implantation des constructions obligatoirement en retrait par rapport aux fonds de parcelle. Ce retrait doit au moins être égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot et la perméabilité du tissu bâti.
- Les annexes, elles aussi, font l'objet de règles particulières, afin de permettre leur implantation en limites séparatives ou en retrait d'1 mètre minimum des limites. Ces dispositions constituent une souplesse dans l'implantation des annexes tout en permettant une maitrise de leur recul (1 mètre minimum) pour s'assurer de la possibilité d'entretenir toutes les façades des annexes et la clôture, et ainsi limiter les conflits de voisinage.
- Hauteur maximale fixée à R+1+c/a, afin de rester dans le gabarit des maisons patrimoniales existantes, et ne pas permettre d'opérations trop denses et prendre en compte les sensibilités paysagères de la zone littorale.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m et 1,6 mètre dans les zones concernées par l'AVAP de Pornichet, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# ULb4

# SECTEUR DE LA POINTE DU BÉ À PORNICHET

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone ULb4 correspond au noyau historique de la Pointe du Bé à Pornichet. La zone ULb4 est partiellement comprise dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Pornichet.
Il s'agit d'un ancien cœur de village, qui est constitué de maisons de pêcheurs, de plain-pied avec des combles (R+c) et accolées, situées sur un parcellaire plutôt petit.
Comme pour les autres zones ULb, les jardins arborés et les haies placées en bordure de voie donnent un aspect paysager au quartier.
Ce secteur est mixte, c'est-à-dire qu'il admet de l'habitat comme des activités si elles sont compatibles avec les habitations.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre une densification douce de la zone, tout en préservant un usage répondant à sa vocation résidentielle, et une ambiance de village.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Conserver la forme urbaine du secteur, notamment via le maintien d'un front bâti.
- Sauvegarder les patrimoines bâtis existants tout en permettant leur évolution et leur rénovation.
- Préserver le caractère paysager du secteur.

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat autorisant quelques commerces de proximités et quelques activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone à s'implanter.
- Bâtis patrimoniaux et arbres d'intérêt identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti et préservent le paysage et l'ambiance balnéaire du secteur.
- Emprise au sol maximale de 40%, afin de préserver le caractère végétal et l'aspect paysager du secteur et limiter les pressions sur la zone littorale. Un coefficient de biotope par surface fixé à 0,3 0,2 et 30% d'espaces de pleine terre imposés, afin de permettre une densification des secteurs et une rationalisation du foncier tout en préservant des espaces végétalisés pour la prise en compte des problématiques environnementales et de gestion de l'eau.
- Un rythme de façade est à rechercher pour les façades présentant un linéaire supérieur à 12 mètres (conformément à la majorité des linéaires de façade constatés dans la zone), afin de favoriser un traitement qualitatif des façades et casser la monotonie des longs linéaires de rue. Ce rythme de façade peut être recherché via un décroché de façade ou encore un traitement différent dans la couleur d'une partie des façades.
- Implantation des constructions à l'alignement de la voie ou en retrait d'un mètre minimum, afin de préserver un front bâti et l'ambiance d'ancien village.
- Implantation libre par rapport aux limites séparatives, conformément au tissu urbain actuel du secteur, relativement dense. En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 3 m.
- Implantation des constructions obligatoirement en retrait par rapport aux fonds de parcelle. Ce retrait doit au moins être égal à la moitié de la hauteur maximale des constructions (d = H/2), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, afin de préserver la végétalisation des cœurs d'îlot et la perméabilité du tissu bâti.
- Les annexes, elles aussi, font l'objet de règles particulières, afin de permettre leur implantation en limites de fond de parcelle ou en retrait d'1 mètre minimum de ces limites. Ces dispositions constituent une souplesse dans l'implantation des annexes tout en permettant une maitrise de leur recul (1 mètre minimum) pour s'assurer de la possibilité d'entretenir toutes les façades des annexes et la clôture, et ainsi limiter les conflits de voisinage.
- Hauteur maximale fixée à R+c/a, afin de rester dans le gabarit des maisons existantes, constitutives du caractère patrimonial du secteur et prendre en compte les sensibilités paysagères de la zone littorale.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m et 1,6 mètre dans les zones concernées par l'AVAP de Pornichet, et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# ULc

# ZONE D'HABITAT DU LITTORAL NAZAIRIEN LE MOINS URBANISÉ

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone ULc constitue le littoral le moins urbanisé du littoral nazairien, caractérisé majoritairement par un tissu résidentiel peu dense. Ce secteur urbain présente des qualités paysagères et littorales fortes (présence de villas, forte présence végétale...), qui représentent un enjeu majeur en termes de préservation. Elle est également localisée dans les espaces proches du rivage, identifié au SCoT comme espaces urbanisés sensible ou espaces urbanisés à enjeux urbains et/ou touristiques forts, où il convient de permettre le renouvellement urbain tout en respectant le tissu urbain existant et les fonctions propre à chaque secteur ou de limiter sensiblement l'urbanisation et de valoriser le patrimoine architectural et paysager en permettant l'évolution du tissu balnéaire des espaces littoraux. Le règlement permettra de répondre à ces objectifs, en interdisant notamment les nouvelles constructions, et en encadrant les évolutions possibles pour les constructions existantes.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre l'évolution du tissu balnéaire et notamment les réhabilitations, rénovations et extensions des constructions existantes.

## OBJECTIFS DE PRÉSERVATION

- Limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage afin de limiter les pressions sur les milieux.
- Préserver le vélum végétale et le caractère paysager du secteur.
- Maintenir l'équilibre entre le tissu bâti et non bâti.
- Maintenir la perméabilité du tissu bâti (vues, cheminements vernaculaires, jardins privatifs, arbres remarquables...)

## TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

- Zone à vocation d'habitat autorisant uniquement les extensions des constructions possédant un assainissement conforme à la réglementation en vigueur et limitées en termes de surface. Pour les constructions inférieure à 70m² de surface de planche à la date d'approbation du PLUi, l'extension est limitée à 50% de la surface de plancher. Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 70 m², l'extension ne pourr excéder 30% de la surface.
- Afin de permettre l'évolution et le renouvellement urbain du secteur, le changement de destination est autorisé dans la limite des constructions existantes pour limiter l'urbanisation et les effets sur les milieux. Sont notamment autorisés, les changements de destination vers du logement, de l'hébergement hôtelier et touristiquen les équipements sportifs et de loisirs, afin de répondre aux enjeux du PADD de renforcer l'attractivité du front littoral urbain et d'activer et révéler la façade littorale.
- L'édification d'une nouvelle construction en remplacement d'une construction existante est autorisée à condition que la construction existante soit démolie et que la nouvelle construction n'excède pas 1,25 fois la surface de la construction démolie et qu'elle n'ait pas été identifié en tant que bâtiment 2 ou 3 étoiles. L'objectif est bien de permettre le renouvellement urbain de ce secteur tout en assurant l'équilibre entre tissu bâti et non bâti en limitant l'extension.
- Bâtis patrimoniaux et EBC identifiés au plan de zonage et protégés, afin de préserver les éléments qui font la qualité du bâti et préservent le paysage et l'ambiance balnéaire du secteur.
- Emprise au sol maximale de 50%, afin de préserver le caractère végétal et l'aspect paysager du secteur et limiter les pressions sur la zone littorale.
- Implantation des constructions en retrait de 5 mètre minimum de la voie, afin de préserver les retrait sur rue existant.
- Implantation en retrait de 6 mètres des limites séparatives, conformément au tissu urbain actuel du secteur, relativement peu dense. Il s'agit également de préserver les percées visuelles vers la mer quand elles existent.
- Implantation des constructions obligatoirement en retrait de 3 mètres par rapport aux fonds de parcelle afin de préserver la perméabilité du tissu bâti.
- Hauteur maximale fixée à 8 mètres afin de rester dans le gabarit des maisons existantes, constitutives du caractère patrimonial du secteur et prendre en compte les sensibilités paysagères de la zone littorale.
- Hauteur des clôtures sur rue limitée à 1,5 m et devant permettre une perméabilité visuelle entre espaces privé et public. Hauteur des clôtures en limites séparatives limitée à 1,8 m, afin de préserver l'intimité des habitants.
- Ratio de stationnement conforme au taux de motorisation des ménages.

# UV

# ESPACES AMÉNAGÉS POUR LES GENS DU VOYAGE

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UV est destinée à la fois :
- à l'accueil des gens du voyage itinérants (UVa) ;
- et aux secteurs de sédentarisation des gens du voyage (UVb).

Ces deux zones, qui ne servent pas le même objectif, n'ont donc pas vocation à autoriser le même type de construction.
Dans tous les cas, l'objectif de mixité fonctionnelle y est respecté puisque sont également autorisés des activités de services sous conditions.

## RAPPELS DES ORIENTATIONS DU PADD

**Le défi de l'attractivité par le cadre de vie**
**Une offre d'habitat correspondant aux aspirations des habitants / des logements permettant un équilibre social et générationnel**
- Les gens du voyage : accompagner leur sédentarisation, proposer des règles adaptées à ce mode d'habiter, créer des terrains familiaux locatifs.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre l'installation sur le territoire et offrir un parcours résidentiel au gens du voyage dans un souci de mixité sociale.

## TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Le stationnement des caravanes est autorisé et encadré.
- La mixité fonctionnelle est maintenue et permise.
- Le caractère paysager de ces secteurs est maintenu.

# UVa

# AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

**CARACTÉRISTIQUES :** Pour favoriser la mise en œuvre du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage et éviter les installations non autorisées, les aires d'accueil existantes ou à réaliser destinées aux gens du voyage itinérants font l'objet d'une zone UVa dédiée. La zone UVa regroupe des terrains publics aménagés pour accueillir des familles des gens du voyage pendant une période plus ou moins longue, et qui doivent pouvoir être utilisés en permanence. Dans cette zone, les règles relatives aux constructions liées à l'accueil temporaire des gens du voyage sont encadrées, afin notamment de les différencier des aires de camping. Ainsi, le stationnement des caravanes y est réglementé, tout comme les constructions autorisées dans la zone qui doivent obligatoirement liées à l'accueil temporaire des gens du voyage.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre l'installation sur le territoire et offrir un parcours résidentiel au gens du voyage dans un souci de mixité sociale.

## OBJECTIFS DE PRESERVATION

- Le stationnement des caravanes est autorisé et encadré.
- La mixité fonctionnelle est maintenue et permise.
- Le caractère paysager de ces secteurs est maintenu.

## TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Aire d'accueil accueillant le stationnement de caravanes sous conditions (2 caravanes maximum avec leurs auvents, 2 véhicules tracteurs, 1 bloc sanitaire), ainsi que des habitations, des bureaux, des activités de services et des entrepôts dès lors qu'ils sont liés et nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols autorisés dans la zone.
- Emprise au sol non réglementée mais contrebalancée par l'instauration d'un coefficient de biotope par surface de 0,3 afin de préserver des espaces végétalisés pour la prise en compte des problématiques environnementales et de gestion de l'eau.
- Implantation des constructions non réglementée pour plus de souplesse dans l'aménagement des sites, souvent amenés à muter en raison des mouvements de caravanes.
- Hauteur maximale (H2) des constructions limitée à 6,50 mètres, afin de permettre des constructions de faible gabarit.

# UVb SECTEURS DE SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE

**CARACTÉRISTIQUES :** La zone UVb correspond aux secteurs de sédentarisation des gens du voyage (UVb). La zone UVb regroupe des terrains publics aménagés pour accompagner les familles des gens du voyage dans leur parcours résidentiel. Dans cette zone, les règles relatives aux constructions liées à la sédentarisation des gens du voyage sont encadrées, et permettent notamment un nombre de caravanes plus important. Ainsi, le stationnement des caravanes y est réglementé, tout comme les constructions autorisées dans la zone qui doivent obligatoirement liées à la sédentarisation des gens du voyage.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Permettre l'installation sur le territoire et offrir un parcours résidentiel au gens du voyage dans un souci de mixité sociale.

## OBJECTIFS DE PRESERVATION

- Le stationnement des caravanes est autorisé et encadré.
- La mixité fonctionnelle est maintenue et permise.
- Le caractère paysager de ces secteurs est maintenu.

## TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Secteurs de sédentarisation accueillant le stationnement de caravanes sous conditions (une caravane pour 150 m² de terrain et au maximum 6 caravanes par unité foncière), ainsi que des habitations, des bureaux, des activités de services et des entrepôts dès lors qu'ils sont liés et nécessaires aux destinations, usages et affectations des sols autorisés dans la zone.
- Emprise au sol non réglementée mais contrebalancée par l'instauration d'un coefficient de biotope par surface de 0,3 afin de préserver des espaces végétalisés pour la prise en compte des problématiques environnementales et de gestion de l'eau.
- Implantation des constructions non réglementée pour plus de souplesse dans l'aménagement des sites, souvent amenés à muter en raison des mouvements de caravanes.
- Hauteur maximale (H2) des constructions limitée à 6,50 mètres, afin de permettre des constructions de faible gabarit.

# 2. LES ZONES URBAINES À VOCATION PRINCIPALES D'ACTIVITÉS

## 2.1 - CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE a vocation à accueillir les activités économiques productives, industrielles, commerciales et tertiaires du territoire, qui participent à soutenir la croissance de l'agglomération de Saint-Nazaire depuis la crise de 2008. En effet, les zones d'activités, qui représentent 37 % des emplois du territoire en 2016, ont joué et jouent toujours un rôle important dans le développement de l'agglomération de Saint-Nazaire, un des derniers territoires industriels en développement en France.

La zone UE se caractérise par une monofonctionnalité qui justifie un zonage et des règles spécifiques, afin d'encadrer le développement de ces activités qui généreront des nuisances et ne peuvent s'insérer dans un tissu urbain mixte.

## 2.2 - OBJECTIFS DE LA ZONE

La création de la zone UE participe à répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, qui visent à conforter les différents secteurs d'activités présents dans le territoire.

En effet, le PADD affiche notamment comme orientations :

- de conforter les filières économiques industrielles historiques (industries navale et aéronautique) qui font du territoire une locomotive et une référence internationale dans ces domaines, et soutenir les filières émergentes (bio-ressources marines, nautisme, énergies marines renouvelables…) ; de redynamiser et moderniser le parc commercial Grand Large, 2ème pôle du département, en complémentarité de l'offre du centre-ville marchand de Saint-Nazaire et des centralités des autres communes ;
- de hiérarchiser le développement économique et commercial dans le territoire en :
  - > accueillant prioritairement dans les zones d'activités économiques, les activités qui ne sont pas compatibles avec l'habitat ou d'autres fonctions urbaines, afin d'éviter la concurrence entre centralité et périphérie,
  - > encadrant l'évolution des sites d'activités isolés,
  - > favorisant un développement économique garant des grands équilibres territoriaux;
- de respecter les orientations spécifiques de chaque pôle (industrie, logistique, tertiaire, commerce artisanat, nautisme) ;
- d'optimiser le foncier économique à l'image de la dynamique à l'œuvre dans les secteurs d'habitat : densification des zones, renouvellement et optimisation des espaces vieillissants ou peu denses, notamment dans la zone industrialo-portuaire (ZIP) ;
- de promouvoir des projets de mutualisation d'espaces (stationnement ou services) ;
- d'offrir des zones d'activités attractives, notamment en renforçant leur qualité urbaine, paysagère et environnementale.

## 2.3 - SOUS-SECTEURS

La zone UE du PLUi de l'agglomération de Saint-Nazaire est divisée en 6 sous-secteurs, afin de spécifier les différents types d'activités, et de mettre en exergue leurs enjeux spécifiques.
La zone UEa concerne les zones d'activités à dominante industrielle, qui accueillent les parcs de soutien industriel et logistique des grands donneurs du territoire et de la ZIP (ZA Altitude, Herbins, Rochettes/Noës, Six Croix I et II, la Harrois, le Pré-Malou, Aignac, la Perrière, Brais). Poumon économique du territoire, les zones d'activités doivent être en capacité de se développer, notamment en termes de disponibilité du foncier. En accord, avec le Schéma d'Accueil des Entreprises élaboré à l'échelle de la CARENE, qui a mis en exergue la nécessité d'affirmer les vocations de chaque zone afin de disposer d'une offre foncière lisible et adaptée aux entreprises (souhaites de localisation, synergie par secteur d'activité), la zone UE au sein du PLUi fait l'objet de 6 sous-zones, dont la différence se situe dans les usages des sols autorisés, ainsi que dans les gabarits des constructions :

- la sous-zone UEa1 regroupe les zones, qui n'ont vocation à accueillir que des activités en lien avec l'industrie. Il s'agit des zones de la Belle Fille et de Hélé à Donges, des Rochettes/Noës et de la rue Schweitzer à Montoir-de-Bretagne, de Brais, de l'usine Renault, de Trefféac, de la rue Louis Breguet à Saint-Nazaire, de la rue René Cassin et Altitude à Trignac. Toutefois, cette zone admet deux exceptions puisqu'elle autorise les constructions destinées aux commerces et activités de services permettant la mise en œuvre des objectifs de l'agglomération en termes d'économie sociale et solidaire, ainsi que les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient dédiées à l'hébergement des personnes en démarche de réinsertion portée par une association à but non lucratif ou à l'hébergement des travailleurs sociaux s'il est lié à une activité autorisée dans la zone. Ces dispositions font écho à la volonté de créer une offre diversifiée d'activités dans ces secteurs, et de prévoir l'hébergement des personnes qui travaillent dans les entreprises implantées dans le site ;
- la sous-zone UEa2 fait l'objet de 2 sous zonages:
  - > le secteur de Cadréan à Montoir de Bretagne (UEa2a) fait partie du complexe industrialo-portuaire, qui dispose d'opportunités foncières rares et exceptionnelles. Dans ce secteur, seules sont autorisées les activités nécessitant un lien avec la mer et la proximité avec des activités industrielles liées à l'aéronautique, et qui participent à la cohérence fonctionnelle et au

développement du complexe industrialo-portuaire , ainsi que les constructions destinées à la restauration afin de répondre aux besoins des salariés qui travaillent dans la zone ;

> le secteur des Six Croix à Donges (UEa2b), dans lequel sont autorisées les extensions des constructions existantes, ainsi que les constructions destinées au commerce de détail à condition qu'elles soient directement liées à des activités de production sur place et qu'elles ne constituent pas la part majeure du chiffre d'affaires de ces activités. De plus, les extensions des constructions existantes seront également autorisés pour permettre leur évoluation, mises aux normes ;

- la sous-zone UEa3 correspond à deux sous-zonages créés dans les zones de Brais à Saint-Nazaire, du Technitoile à Trignac et de Cadréan à Montoir-de-Bretagne, dans lesquels la restauration et les activités de services recevant l'accueil d'une clientèle sont permises afin de répondre aux besoins des salariés qui travaillent dans la zone. Il s'agit de permettre l'accès à des services de restauration au plus près des lieux de travail, dans un objectif de limitation des déplacements et de développement des modes. Les extensions des hébergements hôteliers existants dans la zone sont également autorisées afin de permettre l'évolution, la réhabilitation et la mise aux normes des constructions existantes.

- la sous-zone UEa4 couvre les parcs d'activités de Besné, La Chapelle-des-Marais, Saint-André-des-Eaux, Saint-Joachim et Saint-Malo-de-Guersac, dans lesquels les activités en lien avec l'industrie sont admises, tout comme dans la zone UEa1, avec toutefois des différences d'implantation et de hauteur des bâtiments, afin qu'ils s'intègrent mieux à l'environnement des sites de Brière, à l'exception du parc d'activités de Saint-André-des-Eaux où la hauteur n'est pas réglementée pour permettre la réalisation d'éléments techniques (cheminées par exemple). Cette zone admet également des constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail sous réserve qu'elles soient liées à une activité déjà installée dans la zone, des constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et des extensions des constructions destinées à la restauration. Ces dernières dispositions reconnaissent l'existence d'activités présentant une vocation autre qu'industrielle dans ces zones, et leur donnent la possibilité d'évoluer.

La zone UEb correspond aux zones d'activités liées à l'artisanat commercial – relevant de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » conformément au Code de l'urbanisme –, qui fonctionne en complémentarité de l'offre dans les centralités. Cette zone concerne tout particulièrement la zone de Pornichet Atlantique, qui fait figure de vitrine concernant les activités nautiques. Bien que son enjeu principal étant de garantir l'accueil d'activités artisanales de proximité, elle admet également la présence d'autres activités relevant du commerce de gros, de services recevant l'accueil d'une clientèle, de la restauration de proximité ou encore d'activités liées au nautisme, et des équipements sportifs. Les extensions des hébergements hôteliers existants dans la zone sont également autorisées afin de permettre l'évolution, la réhabilitation et la mise aux normes des constructions existantes.

La zone UEc concerne les zones commerciales situées en périphérie des zones agglomérées, et qui fonctionnent en complémentarité de l'offre dans les centralités. Les Zones d'Aménagement Commerciale (ZACom) identifiées au SCoT, à savoir les centres commerciaux de Pornichet (Intermarché et Hecqueux) et Montoir-de-Bretagne, les secteurs de Grand Large à Trignac, de l'Immaculée et d'Océanis à Saint-Nazaire, sont également comprises dans la zone UEc. Dans le secteur d'Océanis, si le « Pôle Auto », situé en entrée de ville, constitue un secteur à conforter, l'autre partie de la zone d'Aprolis est à requalifier et sa vocation, à réinterroger, d'où son classement en secteur de UEd. En zone UEc, sont notamment autorisés les commerces et activités de services qui constituent le coeur d'activités de ces zones. Sont également autorisés les extensions des constructions des activités du secteurs secondaires ou tertiaire existants sur la zone afin de permettre leur évolution, mises aux normes...

La zone UEd regroupe le secteur à dominante tertiaire d'Océanis à Saint-Nazaire. Ce site s'est créé par la juxtaposition successive de fonctions qui utilisent de grandes emprises foncières : équipements de loisirs, équipements de santé, tertiaire... Ainsi, le secteur se caractérise par une dilution des activités au gré des opportunités et une juxtaposition d'activité pas toujours en cohérence avec le tissu local (tertiaire santé / services aux entreprises / commerce). Ce secteur présente des enjeux de requalification, afin de gagner en cohérence et en visibilité par la structuration de son développement.

La zone UEe correspond à la zone industrialo-portuaire (ZIP) et les terminaux portuaires s'étendant de Donges à Saint-Nazaire. Cette zone accueille les infrastructures portuaires aval du Grand Port Maritime Nantes Saint-Nazaire et abrite une partie des grands donneurs d'ordre du territoire. 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), elle contribue à faire du territoire une référence en matière d'innovation industrielle, et lui confère une forte attractivité.

Elle fait l'objet de 3 sous-zones, UEe1, UEe1z et UEe2. La zone UEe1 couvre le secteur de la ZIP dans les communes de Donges et Montoir-de-Bretagne, alors que la zone UEe1z concerne le secteur de la ZIP à Saint-Nazaire. La zone UEe2 constitue, au nord des bassins portuaires nazairiens, un secteur de transition entre la ZIP et le quartier habité de Méan-Penhoët à Saint-Nazaire. La seule différence entre les zones UEe1 et UEe2 se situe dans les usages des sols autorisés puisque, dans la sous-zone UEe2, toutes Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

soumises à autorisation sont interdites. La zone UEe1z se distingue par des dispositions relatives aux clôtures, qui visent une insertion qualitative par rapport à l'espace public portuaire. Ces règles s'appuient sur le projet de réaménagement du boulevard des Apprentis à Saint-Nazaire.

La zone UEm correspond à la zone d'interface entre la ville de Saint-Nazaire et la zone industrialo-portuaire (ZIP). Cette zone est aujourd'hui occupée par des locaux d'activités et des infrastructures industrielles. Elle a vocation à évoluer vers un tissu plus urbain dans le cadre du projet Ville-Port mais sa proximité avec la ZIP l'expose à des nuisances et risques incompatibles avec le logement. Il s'agit donc d'une zone mixte qui admet des activités, y compris industrielles, dès lors que les constructions sont compatibles avec le fonctionnement de la zone.

Pour cette zone, il s'agit donc de :

- permettre la mutation du secteur vers une vocation plus urbaine et des usages compatibles avec les nuisances dues à la proximité de la ZIP ;
- garantir la mixité fonctionnelle déjà en place dans ce secteur, tout en conservant la compatibilité des usages autorisés dans la zone avec les nuisances dues à la proximité de la ZIP.

## 2.4 - PRINCIPES DE ZONAGE

Le zonage des différentes zones UE suit les limites des parcelles sur lesquelles sont implantées les entreprises isolées, les limites des parcs d'activités ou des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) lorsqu'elles existent. Dans certains cas, ces limites ont été retravaillées, et le zonage affiné, afin de faire coïncider le tracé de la zone avec l'usage réel des sols et les projets futurs. Ainsi, la ZAC d'Océanis à Saint-Nazaire fait l'objet de plusieurs zonages en fonction de la vocation, commerciale ou tertiaire, de certains secteurs, et du projet de requalification de l'entrée de ville.
Le zonage UEm constitue un zonage particulier, puisqu'il est à la jonction entre la ville et le port. Ainsi, il ne délimite que quelques parcelles, faisant l'objet d'un fort enjeu de mutabilité pour améliorer la transition urbaine entre la ville et le port.

## 2.5 - PRINCIPES D'ÉCRITURE RÉGLEMENTAIRE

### > DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics**

Dans les zones UEa et UEe, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sous conditions. Ainsi, ne sont autorisés que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, afin de rester en cohérence avec les vocations à dominantes industrielle et portuaire des zones UEa et UEe. Dans ces deux zones, les équipements bénéficient de la même souplesse des règles d'urbanisme que les autres constructions admises, les bâtiments relevant de constructions techniques étant par ailleurs régis par d'autres normes (sécurité, incendie...).

Dans les zones UEb, UEc, UEd et UEm, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés sans conditions. Ces équipements participent à la mixité des fonctions des zones d'activités à vocation dominante commerciale ou tertiaire. En effet, ces zones, souvent implantées à proximité d'une zone d'habitation ou en entrée de ville, pourraient bénéficier de cette multifonctionnalité afin de constituer, voire renforcer dans certains cas, une centralité.

- **Les cellules commerciales de moins de 500 m² de surface de plancher**

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 mais doivent s'implanter ailleurs, notamment dans les centralités, a été établi dans les zones d'activités économiques à vocation commerciale (UEc)d'Océanis, Grand Large et Commandières. Ce seuil ne s'applique pas dans les communes de Montoir-de-Bretagne et de Pornichet compte tenu de la superficie des cellules commerciales situées dans les centres villes de ces communes qui dépassement rarement 150 m². Ainsi, dans ces zones d'activités, les cellules commerciales de 300 m² sont nombreuses ; le seuil de 500 m² n'a donc pas vocation à s'appliquer dans ces deux communes. Il participe au principe de non-concurrence entre les zones d'activités et les centralités communales, conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi et du Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pôle métropolitain Nantes Saint-Nazaire. Il a été défini suite à l'observation des mutations commerciales dans les centres villes, où le foncier disponible ne dépasse généralement pas 500 m² de surface de planche. Ainsi, le seuil défini garantit le maintien du petit commerce et des commerces de proximité dans les centralités, laissant la place aux cellules commerciales de grande emprise dans les zones d'activités commerciales disposant d'un foncier plus important. Il s'agit d'affirmer la complémentarité des centralités avec les zones d'activités commerciales, comme défini au sein du PADD.

- **Les logements de fonction dans la zone UE**

De façon générale, les constructions destinées à l'habitation ne sont pas autorisées dans la zone UE, à l'exception des logements de fonction, assortis de certaines conditions. Les logements nécessaires aux fonctions de gardiennage doivent en effet être situés dans le même volume qu'un équipement et ne pas excéder 40 m² de surface de plancher.

- **Les affouillements et exhaussements du sol**

Dans toute la zone UE, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous condition. Cette disposition est nécessaire puisqu'elle permet, d'une

part, le bon déroulement des activités économiques, et d'autre part, de prendre en compte les risques naturels, notamment les risques d'inondation, dans la construction d'un bâtiment. De plus, les autoriser laisse également davantage de possibilité d'un point de vue architectural dans l'élaboration d'un projet de construction.
Dans la zone UEe, les affouillements et exhaussements du sol sont également destinés à la réalisation des mesures de compensation écologique dans le cadre de la conception ou la réalisation d'un projet portuaire.

## > CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Emprise au sol des constructions**

Hormis pour les logements de fonction, au sol des constructions n'est réglementée que dans les zones UEb et UEc. En effet, l'emprise au sol est limitée à 70% dans la zone UEb et à 60% dans la zone UEc, afin de laisser plus de marge pour l'aménagement de la desserte interne des parcelles, concernées par des mobilités multiples (piétons/cycles, automobiles, camions). Cette disposition permet également de lutter contre la dépréciation de ces zones et d'y développer un aspect paysager, avec la possibilité de végétaliser les espaces libres de toute construction.

Les autres zones UE sont moins concernées par ces conflits d'usages, les spécificités, la vocation des zones expliquant cela. Elles constituent toutefois des secteurs contraints en matière de risque, notamment en ce qui concerne le risque inondation, et donc soumises à une pression foncière forte qu'une limitation de l'emprise au sol des constructions accentuerait. Pour ces raisons, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans les zones UEa, UEd, UEe et UEm.

- **Végétalisation et Coefficient de Biotope par Surface (CBS)**

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%. Ces deux outils permettent, sans contraindre trop fortement les projets, de répondre aux problématiques d'imperméabilisation du sol et de ruissellement des eaux de pluie. Ainsi, dans toute la zone UE, exception faite de la zone portuaire UEe, et de la zone UEb dans laquelle le taux de végétalisation est de 20%, la végétalisation des parcelles est réglementée à hauteur de 10% et le CBS à atteindre est fixé à 0,2.

Dans les zones UEe et UEm, où les contraintes liées aux risques rendent impossible une artificialisation totale des parcelles, la végétalisation de la parcelle et le CBS ne sont pas réglementés.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques**

Les règles du règlement du PLUi 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. Ainsi, l'implantation à l'alignement est toujours permise dans les zones UE, tout comme la possibilité de s'implanter à au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.
Ce retrait de 5 mètres minimum s'explique de plusieurs façons. En effet, il rend possible les manœuvres des poids lourds qui desservent les entreprises ; il permet encore de répondre à la demande de lisibilité de l'organisation et d'accessibilité des entreprises, par le fait de rendre les parkings visibles depuis la voie.
Il est à noter que l'existence d'une étude, réalisée dans le cadre de la loi Barnier, justifie un retrait de 15 mètres dans le Parc d'Activités Pornichet Atlantique, par rapport au boulevard de Saint-Nazaire à Pornichet.

Dans la zone UEe, l'alignement est possible tout comme la possibilité de s'implanter en retrait, en fonction des besoins des entreprises. Le site portuaire, contraint et disposant d'une organisation propre et faisant l'objet de mutations spatiales fréquentes, dispose d'une plus grande souplesse en matière de règles d'urbanisme.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Hormis au sein la zone portuaire (UEe) qui – pour des raisons de fonctionnement, notamment liées au passage et à la manœuvre de poids lourds – impose un retrait des constructions de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives, l'implantation des constructions est libre dans les autres zones UE.
En cas de retrait, celui-ci doit être égal à 5 mètres minimum pour les raisons ci-susmentionnées, sauf dans les zones UEa et UEb, à vocation d'artisanat productif ou commercial, concernées par le passage et la manœuvre de véhicules de plus petit gabarit.

- **Hauteur des constructions**

Les règles de hauteur sont assez hétérogènes, en fonction des différentes vocations des zones. En effet, dans les zones d'activités à vocation industrielle, ainsi que dans la zone portuaire, la hauteur n'est pas réglementée. Cela s'explique par la présence d'éléments techniques ou des besoins de process industriels, tels que des cheminées par exemple, qu'une règle limitant la hauteur rendrait impossible à réaliser. Il existe toutefois une exception à ce qui vient d'être évoqué. En effet, la zone UEa4, qui concerne les zones d'activités à vocation d'artisanat productif situées dans les communes de Besné, La Chapelle-des-Marais, Saint-Joachim et Saint-Malo-de-Guersac, fait l'objet d'une règle de hauteur maximale limitée à 9 mètres maximum, afin de rester dans le gabarit des entreprises existantes et d'assurer l'insertion paysagère de ces zones situées au contact des zones d'habitat et des zones naturelles et agricoles de Brière. Dans la zone UEa4, seule la zone de Pédras à Saint-André-des-Eaux n'est pas réglementée en termes de hauteur, afin de permettre aux éléments techniques (cheminées par exemple) d'être réalisés.
Dans les zones d'activités à vocation d'artisanat commercial (UEb) et à vocation tertiaire (UEd), la hauteur maximale des constructions est limitée à 12

mètres ou 15 mètres maximum selon les zones, afin de rester dans le gabarit des constructions existantes environnantes. Dans les zones à vocation commerciale (UEc), la hauteur maximale des constructions est limitée à 17 mètres afin de respecter le gabarit des constructions existantes, sauf à Pornichet où la zone commerciale présente des hauteurs moins importantes, il s'agit donc de maintenir les gabarits existants.
La zone UEm, qui doit permettre l'intégration urbaine de projets à dominante économique, édicte aussi des règles de hauteur, édictées en cohérence avec les formes urbaines environnantes. En effet, la hauteur est limitée à 13 mètres sous ferme pour les bâtiments d'activités, et à 15 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments de bureaux et de logements.

- **Aspect extérieur des constructions**

L'aspect extérieur des constructions est régi par des principes généraux s'appliquant à toutes les constructions, peu importe la zone dans laquelle elles sont situées. Il s'agit de contribuer à une harmonie des constructions, et à leur bonne insertion dans l'environnement par :

- la recherche de la simplicité et d'une certaine cohérence tant dans la forme architecturale que dans les teintes et les matériaux employés,
- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

De façon générale, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
En outre, la zone UEm, qui est une zone d'interface entre la ville de Saint-Nazaire et le port, interdit les couleurs vives pour le bardage en façade des constructions, afin de maintenir l'harmonie des couleurs entre bâtiments d'habitation et bâtiments d'activités.

- **Dispositions spécifiques aux clôtures**

Les clôtures font également l'objet de dispositions générales visant à :

- éviter la multiplicité des matériaux,
- privilégier l'utilisation de matières naturelles et durables,
- participer à leur intégration dans l'environnement.

En outre, les zones UEe1z et UEm font l'objet de règles de clôtures spécifiques. En effet, la zone UEe1z, qui concerne le secteur de la ZIP à Saint-Nazaire, nécessite des règles spécifiques relatives aux clôtures, qui visent une insertion qualitative par rapport à l'espace public portuaire. Ces règles s'appuient sur le projet de réaménagement du boulevard des Apprentis à Saint-Nazaire. C'est pourquoi le règlement du PLUi comporte des dispositions précises en termes de couleur et de matériaux pour l'édification des clôtures dans la zone.
La zone UEm, par sa situation particulière transitoire entre la ville de Saint-Nazaire et le port, nécessite également des règles de clôtures particulières, afin une interface qualitative avec les espaces publics; c'est pourquoi l'utilisation du treillis soudé est interdite dans cette zone.

# 3. LES ZONES URBAINES À VOCATION PRINCIPALE D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

## 3.1 - CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UQ concerne les secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics qui participent au fonctionnement et au développement de l'agglomération de Saint-Nazaire (les établissements scolaires et universitaires, les équipements sportifs, culturels, de santé ou encore les autres services publics tels que les centres techniques municipaux, les cimetières,...).

Cette zone se caractérise par une monofonctionnalité qui justifie un zonage et des règles spécifiques. En effet, bien que les équipements d'intérêt collectif et de services publics se retrouvent également dans les zones mixtes, la zone UQ concerne des secteurs entiers assurant principalement l'accueil d'équipements ou de services. Ils peuvent être localisés en zone urbaine ou péri-urbaine sur de vastes emprises offrant des possibilités d'évolution intéressante, mais aussi sur des secteurs contraint du fait de la densité urbaine alentour, limitant ainsi leurs possibilités d'évolution.

La spécificité de la zone UQ présente un enjeu double : il doit permettre de développer les équipements du territoire, tout en assurant une meilleure intégration des bâtiments dans l'environnement.

## 3.2 - OBJECTIFS DE LA ZONE

La création de la zone UQ participe ainsi à répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, qui visent à rendre plus lisible les politiques publiques dans les domaines de la santé, de l'éducation, ou encore du sport.

En effet, le PADD entend :

- assoir le pôle de santé autour de la Cité Sanitaire de Saint-Nazaire en y permettant l'implantation de fonction en lien avec les besoins des usagers de la Cité Sanitaire ;
- assurer une répartition équilibrée des services et établissements de santé dans l'agglomération ;
- maintenir un niveau d'offre d'équipements de cultures et de loisirs ayant un rayonnement plus large que la seule agglomération (projets autour des activités nautiques, reconfiguration et modernisation du conservatoire de musique et de danse à Saint-Nazaire, valorisation du site de Rozé / Fédrun à Saint-Malo-de-Guersac et Saint-Joachim, aménagement de la base nautique au Pont de Paille à Trignac…) ;
- valoriser le potentiel touristique des équipements existants (hippodrome, golf, thalasso, casino, musées…).

## 3.3 - SOUS-SECTEURS

La zone UQ du PLUi de l'agglomération de Saint-Nazaire est divisée en 2 sous-secteurs, afin de prendre en compte les différentes vocations existantes sur le territoire et donc leurs besoins et enjeux spécifiques.

La zone UQa regroupe les secteurs d'équipements d'intérêt collectif et services publics urbanisés et/ou artificialisés. Elle ne comprend pas les parcs urbains mais intègre les équipements sportifs et de loisirs tels que les terrains engazonnés, stabilisés ou asphaltés… L'enjeu pour ce sous-secteur est de permettre le développement et l'évolution si besoin des équipements en garantissant de la souplesse à la maitrise d'ouvrage des projets.

La zone UQa comprend 2 sous-secteurs :

- le sous-secteur UQa1 qui autorise les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles constituent une activité accessoire liée aux équipements d'intérêt collectif et services publics admis dans la zone ;
- le sous-secteur UQa2 qui n'autorise pas les activités susmentionnées, en raison de la situation de l'équipement dans un tissu urbain déjà constitué où des activités sont déjà implantées dans son environnement immédiat.

La zone UQb correspond aux zones urbaines, peu ou non urbanisées et situées au sein de l'enveloppe urbaine, telles que les parcs urbains, les cimetières et les secteurs présentant des enjeux en termes de qualité de vie et d'aménité urbaine comme le Bois Joalland et les rives du Brivet à Saint-Nazaire. Il convient ici de permettre la construction de bâtiments nécessaires aux activités admises dans la zone tout en limitant sa minéralisation.

## 3.4 - PRINCIPES DE ZONAGE

Le zonage des sous-secteurs UQa et UQb se fonde sur des critères communs :

- afin d'éviter au maximum la création de micro-zonage, la superficie de l'équipement, du parc ou de la zone de loisirs est prise en compte dans l'établissement du zonage ;
- le risque d'une pression foncière, lié au statut privé de certaines parcelles où se situent les équipements, parcs et zones de loisirs, justifie également un classement spécifique de la parcelle en zone d'équipements.

À ces critères viennent s'ajouter d'autres éléments qui explicitent un classement en zones UQa ou UQb :

- la continuité et la proximité de plusieurs équipements d'intérêt collectif et services publics, créant alors une entité propre ;
- le rayonnement des équipements à l'échelle communale ou intercommunale ;
- la volonté communale et/ou intercommunale de créer, conserver ou conforter la vocation d'équipements d'un secteur.

De la même façon, le zonage UQb ne s'applique qu'aux parcelles peu ou non urbanisées, intégrées entièrement ou partiellement à l'enveloppe urbaine.

## 3.5 - PRINCIPES D'ÉCRITURE RÉGLEMENTAIRE

### > DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

- **Les équipements d'intérêt collectif et de services publics**

Dans toute la zone UQ, les équipements d'intérêt collectif et services publics constituant la vocation principale de la zone, ils sont autorisés sous réserve de s'intégrer à leur environnement.
Dans le sous-secteur UQa, les équipements admis constituent souvent des constructions techniques de grande emprise, que les règles d'urbanisme risqueraient de contraindre trop fortement. Ainsi, l'emprise au sol et la hauteur des équipements admis dans la zone UQa ne sont pas réglementées. Toutefois, des règles sont applicables à ces constructions en matière d'implantation et d'aspect extérieur (recommandation de la végétalisation des toitures notamment).
Dans le sous-secteur UQb ; les équipements admis visent à l'aménagement des parcs et zones de loisirs. Ainsi, ils sont davantage encadrés, notamment en termes de hauteur, afin de préserver le caractère peu urbanisé des zones concernées.

- **Les logements dans la zone UQ**

De façon générale, les constructions destinées à l'habitation ne sont pas autorisées dans la zone UQ, à l'exception des logements de fonction ou des hébergements des étudiants, employés ou chercheurs, qui sont soumis à certaines conditions.
Dans le sous-secteur UQa, les habitations nécessaires à l'hébergement des étudiants, employés, chercheurs sont autorisés, ainsi que les logements pour des fonctions de gardiennage qui doivent être situés dans le même volume qu'un équipement et ne pas excéder 40 m² de surface de plancher.
Dans le sous-secteur UQb, seuls les logements de fonction sont admis et assortis des conditions susmentionnées.

- **Les activités accessoires liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les activités accessoires liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux activités touristiques et de loisirs concernent les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, constituant des activités complémentaires aux équipements autorisés dans la zone. Celles-ci ne sont autorisées que dans la zone UQa1, en raison de la situation des équipements dans un tissu urbain où n'existent pas ce type d'activités dans l'environnement immédiat. Ces activités sont permises afin de promouvoir les équipements mis en place par l'introduction d'une activité commerciale liée à ces équipements.

- **Les entrepôts**

Le sous-secteur UQa étant réservé à tous types d'équipements, il doit pouvoir accueillir des installations et constructions techniques nécessitant des locaux de stockage. Ainsi, les entrepôts, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements admis dans le secteur, y sont autorisés. Ils ne sont, en revanche, pas permis dans le sous-secteur UQb, qui n'a pas vocation à accueillir des installations en lien avec la logistique des équipements admis.

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

La vocation du sous-secteur UQa à accueillir des équipements de tous types justifie que des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement y soient autorisées. En effet, une station d'épuration ou une déchetterie peuvent constituer une ICPE. En revanche, elles ne sont pas autorisées en zone UQb.

- **Les affouillements et exhaussements du sol**

Dans toute la zone UQ, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous condition. Cette disposition est nécessaire puisqu'elle permet, d'une part, le bon déroulement des activités admises dans la zone, et d'autre part, de prendre en compte les risques naturels, notamment les risques d'inondation, dans la construction d'un bâtiment. De plus, les autoriser laisse également davantage de possibilité d'un point de vue architectural pour l'élaboration d'un projet de construction.

### > CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Aspect extérieur des constructions**

L'aspect extérieur des constructions est régi par des principes généraux s'appliquant à toutes les constructions, peu importe la zone dans laquelle elles sont situées. Il s'agit de contribuer à une harmonie des constructions, et à leur bonne insertion dans l'environnement par :
- la recherche de la simplicité et d'une certaine cohérence tant dans la forme architecturale que

dans les teintes et les matériaux employés,
- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

De façon générale, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Concernant les toitures des équipements, le règlement recommande de végétaliser les toitures des constructions de grande ampleur. Cette disposition a pour objectif d'encourager les porteurs de projet à prendre en compte la thématique environnementale dans la conception de leurs projets par la réalisation d'espaces végétalisés.

**Dispositions spécifiques aux clôtures**

Les clôtures font également l'objet de dispositions générales visant à :
- éviter la multiplicité des matériaux,
- privilégier l'utilisation de matières naturelles et durables,
- participer à leur intégration dans l'environnement et au tissu bâti dans lequel il s'insère.

# 4. LES ZONES URBAINES À VOCATION PRINCIPALE TOURISTIQUE

## 4.1 - CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UT a vocation à accueillir les activités touristiques et de loisirs, tels que les terrains de campings, les résidences de tourisme, les hôtels, ou encore des secteurs particuliers dédiés au tourisme comme le Golf de Saint-André-des-Eaux ou le Port de Rozé à Saint-Malo-de-Guersac.
Cette zone se caractérise par une monofonctionnalité qui justifie un zonage et des règles spécifiques. En effet, bien que les activités touristiques se retrouvent également dans les zones mixtes, la zone UT concerne des secteurs d'une certaine emprise ne présentant que cette seule vocation touristique.

## 4.2 - OBJECTIFS DE LA ZONE

La création de la zone UT participe ainsi à répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, qui affiche notamment comme orientations :

- de confirmer, révéler et optimiser les différentes formes de tourisme (balnéaire, de nature, industriel, de loisirs etc.), à travers l'aménagement des sites et leur animation ;
- de valoriser les sites touristiques existants ou à venir et les inscrire, notamment le site du Port de Rozé à Saint-Malo-de-Guersac et les littoraux de Pornichet et Saint-Nazaire ;
- de révéler et activer la façade littorale métropolitaine de Pornichet à Saint-Nazaire,
- d'organiser le développement de l'offre en hébergement touristiques accessibles à tous, notamment en augmentant les capacités actuelles, en conservant des capacités d'hébergement de plein air.

Ainsi, le PLUi doit veiller à travers le règlement et le zonage 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.

## 4.3 - SOUS-SECTEURS

La zone UT du PLUi de l'agglomération de Saint-Nazaire est divisée en 5 sous-secteurs, afin de prendre en compte les différentes vocations des zones concernées, ainsi que leurs besoins et enjeux spécifiques. Elle a pour objectif de garantir le développement touristique du territoire, tout en conciliant l'aspect paysager et les enjeux environnementaux des sites existants.

La zone UTa correspond aux terrains de campings intégrés à l'enveloppe urbaine et situés dans les communes de Donges, Pornichet, Saint-André-des-Eaux et Saint-Nazaire. Elle fait l'objet de deux sous-zones, qui ne se distinguent que par l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments, expliquées par le contexte urbain environnant dans lequel s'insèrent les installations touristiques :

- la sous-zone UTa1 couvre le camping de l'Eve à Saint-Nazaire, inscrit en continuité de la zone résidentielle UBa1, dont la mutation tend vers la densification ;
- la sous-zone UTa2 concerne les terrains de camping situés dans les communes de Donges, Pornichet et Saint-André-des-Eaux, à proximité d'un tissu urbain relâché, justifiant des règles d'urbanisme plus contraignantes en termes d'emprise au sol et de hauteur que celles édictées dans la sous-zone UTa1, qui visent à préserver une forme urbaine aérée.

A noter que dans la zone UTa, l'implantation des Habitations Légères de Loisirs sur une même parcelle sont réglementées. Il s'agit d'assurer la continuité de l'urbanisation, en cohérence avec les objectifs de la loi littoral.

La zone UTb est dédiée à l'accueil des résidences de tourisme. Elle n'existe aujourd'hui que dans deux communes de l'agglomération, Pornichet et Saint-André-des-Eaux.
La zone UTc regroupe les sites accueillant une activité hôtelière. Elle se retrouve dans les communes de Montoir-de-Bretagne, Pornichet et Saint-Nazaire.

La zone UTd concerne plus particulièrement la partie urbanisée du Golf de Saint-André-des-Eaux. Elle accueille les activités commerciales du Golf (bar/restaurant par exemple).

La zone UTe concerne spécifiquement le secteur urbanisé du Port de Rozé à Saint-Malo-de-Guersac, en cours de réhabilitation dans le cadre du projet Eau & Paysages. Le site a notamment pour vocation d'accueillir un belvédère et un hall pour les évènements futurs.

## 4.4 - PRINCIPES DE ZONAGE

Le zonage des différentes zones UT suit les limites des parcelles sur lesquelles sont implantées les constructions à vocation touristique. À l'exception des sous-zones UTd et UTe, le classement d'une construction dans l'une ou l'autre sous-zone se justifie par le type de l'établissement touristique (camping, résidence de tourisme ou hôtel).

Les sous-zones UTd et UTe font l'objet d'un zonage spécifique, puisqu'elles ne correspondent pas à un des trois types d'établissement touristique susmentionnés, mais nécessitent des règles spécifiques permettant leur développement en cohérence avec leur environnement immédiat. Ainsi, le zonage UTd est dédié aux activités commerciales en lien avec le Golf de Saint-André-des-Eaux. De la même façon, le zonage UTe, spécifique

au Port de Rozé à Saint-Malo-de-Guersac, fait le lien avec le projet Eau & Paysages.

## 4.5 - PRINCIPES D'ÉCRITURE RÉGLEMENTAIRE

### > DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

- **Les équipements d'intérêt collectif et de services publics**

Dans toute la zone UT, les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux, sont autorisées sans condition, exception faite des règles à propos de l'aspect extérieur des constructions et des règles de stationnement. Ces équipements constituent des constructions techniques particulières que les règles d'urbanisme risqueraient de contraindre trop fortement.

- **Les activités accessoires liées aux activités touristiques admises dans la zone**

Les activités accessoires liées aux activités touristiques concernent les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, constituant des activités complémentaires aux activités autorisées dans toute la zone UT, tout comme les équipements sportifs et de loisirs en lien avec les activités autorisées. Ces activités sont permises afin de promouvoir les établissements touristiques existants par l'introduction d'une activité commerciale.

- **Les logements de fonction dans la zone UT**

Seuls les logements servant aux fonctions de gardiennage sont autorisés dans la zone UT, et sont assortis de conditions. En effet, l'habitation n'étant pas la vocation principale de la zone, les logements de fonction doivent nécessairement être situés dans le volume des établissements touristiques admis dans la zone, et ne pas excéder 40m² de surface de plancher.

- **Les affouillements et exhaussements du sol**

Dans toute la zone UT, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous condition. Cette disposition est nécessaire puisqu'elle permet, d'une part, le bon déroulement des activités autorisées dans la zone, et d'autre part, de prendre en compte les risques naturels, notamment les risques d'inondation, dans la construction d'un bâtiment. De plus, les autoriser laisse également davantage de possibilité d'un point de vue architectural dans l'élaboration d'un projet de construction.

### > CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Aspect extérieur des constructions**

L'aspect extérieur des constructions est régi par des principes généraux s'appliquant à toutes les constructions, peu importe la zone dans laquelle elles sont situées. Il s'agit de contribuer à une harmonie des constructions, et à leur bonne insertion dans l'environnement par :

- la recherche de la simplicité et d'une certaine cohérence tant dans la forme architecturale que dans les teintes et les matériaux employés,
- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

De façon générale, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- **Dispositions spécifiques aux clôtures**

Les clôtures font également l'objet de dispositions générales visant à :

- éviter la multiplicité des matériaux,
- privilégier l'utilisation de matières naturelles et durables,
- participer à leur intégration dans l'environnement.

# 5. LES ZONES A URBANISER

## 5.1 - LES CHOIX DE LOCALISATION DES ZONES EN EXTENSION

### Principes d'écriture réglementaire

Le choix pour l'ensemble des zones AU (d'habitat, économiques, d'équipements) est explicité dans la partie Explication des choix de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

Les zones 1AU correspondent aux espaces naturels ou agricoles ou aux secteurs de projet situés en zones urbaines destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont toutes couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle avec laquelle tout projet doit être compatible.

Les règles applicables aux zones 1AU sont de deux ordres :

> soit la zone 1AU fait l'objet d'un règlement spécifique, qui reprend le règlement de la ZAC dans laquelle elle se situe, en raison de l'avancement du projet de ZAC; c'est le cas des zones suivantes :

- 1AU1 : ZAC des Hameaux du Parc à Besné, principalement destinée à l'habitat,
- 1AU2 : Zone de projet futur du Clos Miraud à La Chapelle-des-Marais, principalement destinée à l'habitat,
- 1AU3 : ZAC de l'Ormois à Montoir-de-Bretagne, principalement destinée à l'habitat,
- 1AU4 : ZAC Océane Acacias à Trignac, principalement destinée à l'habitat,
- 1AU5 : Zone de projet futur de la Gagnerie du Boucha à Saint-Malo-de-Guersac ;

> soit les règles applicables à la zone 1AU sont identiques à celles applicables à la zone urbaine à laquelle elle correspond. En d'autres termes, le règlement qui leur est applicable est le même que celui de la zone urbaine comprise dans leur intitulé: par exemple, le règlement de zone applicable à la zone 1AUBa1 est celui de la zone UBa1. C'est le cas des zones suivantes :

- 1AUBa1 : Zones de projet futur de la Taillée à Montoir-de-Bretagne et de Sétraie à Saint-Nazaire destinées principalement à l'habitat (se reporter au règlement de la zone UBa1),
- 1AUBb2 : Zone de projet futur de Châteauloup à Saint-André-des-Eaux destinée principalement à l'habitat (se reporter au règlement de la zone UBb2),
- 1AUIa : Zone de projet futur d'Aisnes 1 à Trignac destinée principalement à l'habitat,
- 1AUHa1: Zone de projet futur des Forges 1 et 2 à Pornichet destinée principalement à l'habitat,
- 1AUEa1 : Zone de projet futur de Brais Nord à Saint-Nazaire destinée à l'accueil d'activités industrielles,
- 1AUEc : Zone de projet futur d'Océanis à Saint-Nazaire destinée à l'accueil d'activités commerciales,
- 1AUQa : Zones de projet futur destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- 1AUTa : zone de projet futur destinée à l'accueil d'équipements touristiques.

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

La zone 2AU correspond aux espaces naturels ou agricoles destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini.

La zone est inconstructible ; son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Ainsi, les dispositions réglementaires édictées dans le règlement du PLUi s'appliquent aux seuls travaux et aménagements réalisés sur des constructions existantes ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux.

Dans quelques cas (Butte d'Ermur, Petit Canon, ZAC de l'Ormois, Chateauloup Ouest, Océanis), des OAP encadrent l'urbanisation de zones 2AU. Malgré le classement en zone 2AU qui nécessitera de faire évoluer du document d'urbanisme pour ouvrir ses zones à l'urbanisation, il s'est avéré opportun de traduire dans le PLUi les premières réflexions sur leur aménagement. Ces sites sont des secteurs à enjeux forts sur lesquels il convient d'afficher les premières orientations. Elles feront l'objet d'études plus approfondies suite au PLUi.

# LES ZONES AGRICOLES (A)

Les zones A comprennent les terres agricoles exploitées ou exploitables.
Elles correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones A du PLUi sont détaillées ci-dessous :

| | |
|---|---|
| **AA1 (AA1a et AA1b)** | Grandes zones agricoles pérennes éloignées des secteurs habités.<br>2 sous-secteurs, dont les différences en termes de règles se trouvent dans les dispositions relatives à la hauteur et aux limites de fond de parcelle (des constructions à usage d'habitation et des constructions de nouveaux logements de fonction pour les agriculteurs ou des extensions des constructions existantes destinées au logement), et dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur. |
| **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. |

Ces zones identifient les espaces situés au sein de la zone agricole ou en limite d'urbanisation d'une agglomération dont la vocation est reconnue et autorisée. Il s'agit de constructions isolées existantes dont la préservation est souhaitée. Quand un secteur classé dans un de ces zonages n'est pas en continuité de l'urbanisation mais au sein d'un espace agricole, il constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme.

# 6. LES ZONES À VOCATION AGRICOLES

## 6.1 - CARACTÈRE DE LA ZONE

Conformément au Code de l'urbanisme, la zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Sur le territoire de l'agglomération de Saint-Nazaire, il peut s'agir :

- d'espaces actuellement exploités,
- d'espaces dont la collectivité envisage la reconquête par l'agriculture (friches par exemple).

Maintenir l'activité agricole sur ces terres, donner de la lisibilité sur la vocation des terres agricoles aux agriculteurs ainsi que limiter le mitage des terres agricoles constituent les enjeux majeurs qui ont guidé l'élaboration du zonage de la zone A. La zone A est ainsi réservée aux activités agricoles et à leur développement, mais elle peut toutefois admettre, de façon limitée, d'autres usages dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

## 6.2 - OBJECTIFS DE LA ZONE

Avec 11 650 hectares exploités, soit plus d'un tiers du territoire, l'agriculture est la première activité utilisatrice du foncier dans le territoire de l'agglomération. Pour cette raison, les élus ont souhaité, à travers la rédaction des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, mettre en lumière l'importance du maintien de l'activité agricole dans le territoire, à travers les objectifs suivants :

- garantir la pérennité de l'agriculture par l'affirmation de la vocation économique des zones agricoles, la stabilisation des fonciers, la reconnaissance de la contribution apportée à la protection et à l'entretien des espaces naturels par une agriculture pérenne respectueuse d'un environnement sensible ;
- limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et concentrer le développement dans les centralités existantes ;
- donner à la profession agricole une lisibilité sur la vocation agricole des terres pour éclairer sa stratégie d'investissement et guider ses plans d'exploitation ;
- permettre et organiser le développement des exploitations agricoles et une diversification « accessoire » à l'activité agricole filière bois énergie, accueil touristique et pédagogique…).

Les zones agricole constituent également de support pour la biodiversité, les déplacements des espèces et constituent à ce titre des espaces faisant partie intégrante de la Trame Verte et Bleue (TVB) comme évoqué dans l'État Initiale de l'Environnement.
Le PADD entend donc également :

- s'appuyer sur l'agriculture extensive comme support de la TVB en pérennisant le foncier à vocation agricole, jouant un rôle dans la préservation de la biodiversité particulièrement sur les secteurs proches de l'enveloppe urbaine ;
- accompagner la réorientation de l'agriculture vers des modes de productions plus respectueux de l'environnement sur les secteurs à enjeux de reconquête de la qualité de l'eau et ou de la biodiversité.

## 6.3 - SOUS-SECTEURS

La zone agricole du PLUi de l'agglomération de Saint-Nazaire est divisée en 4 sous-secteurs, afin de prendre en compte les différents types d'occupations et d'usages des sols en fonction de la proximité des zones agglomérées notamment, et les besoins et enjeux spécifiques de certains secteurs.

La zone AA regroupe les espaces agricoles pérennes, espaces dont la vocation agricole des terrains qui y sont inclus est affirmée à long terme au-delà même du PLUi, comme affirmé dans le PADD. La zone AA fait l'objet de deux sous-secteurs, différenciés au regard de leur proximité à la zone agglomérée :

- la sous-zone AA1 constitue la zone agricole pérenne (de long terme) la plus éloignée de la zone agglomérée.

Elle admet une constructibilité ouverte pour les activités agricoles professionnelles (bâtiments d'exploitation, logements…), et restreinte pour les constructions existantes à usage d'habitation, puisqu'elle n'autorise que la construction d'extension limitée et d'annexes.

- La zone AA1 fait l'objet de 2 sous-secteurs, dont les différences en termes de règles se trouvent dans les dispositions relatives à la hauteur et aux limites de fond de parcelle des constructions à usage d'habitation et des construction de nouveaux logements de fonction pour les agriculteurs ou pour les extensions des constructions existantes destinées au logement, et dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur. Ainsi, la zone agricole pérenne de la majorité des communes de l'agglomération se situe dans le sous-secteur AA1a, qui autorise une hauteur maximale des habitations à R+1+c/a, implantation par rapport aux limites de fond de parcelle à 3 mètres minimum. La zone AA1b concerne uniquement les communes de Saint-André-des-Eaux et Trignac, qui autorisent une hauteur maximale des habitations à R+c/a, implantation par rapport aux limites de fond de parcelle à 5 mètres minimum, et encadrent les constructions présentant une toiture terrasse.

- La zone AA2 constitue la zone agricole pérenne (de long terme) située en continuité de l'enveloppe urbaine (ou enclavée).

Cette proximité avec les zones urbaines, souvent liée à un enjeu paysager de premier plan, conditionne la constructibilité de la zone pour des installations agricoles (en termes d'emprise au sol et d'aspect extérieur notamment) et limite ainsi les conflits d'usage.

La zone AB correspond aux terres agricoles de transition dont le caractère productif est garanti à moyen terme (environ 10 ans, soit la durée d'application du PLUi).

Ces terres doivent garder un caractère réversible au regard d'un changement d'usage potentiel au-delà de

la temporalité PLUi. Aussi, plusieurs secteurs classés en zone 1AU/2AU/3AU dans les PLU communaux sont restitués à l'agriculture et classés en zone AB au PLU, permettant de donner une visibilité accrue aux exploitants, à horizon 10 ans. On peut notamment citer comme zones AB les secteurs à l'ouest de la Cité sanitaire à Saint-Nazaire, au Nord et au Sud du bourg de Saint-André-des-Eaux, ainsi que la réserve foncière portuaire située au Locherais à Donges
Ces zones sont également qualifiées « de transition » car pour beaucoup situées en limite de zones agglomérées. Comme pour les zones AA2, leur règlement permet de limiter les conflits d'usage avec des zones d'habitation des agglomérations ou des villages.

Ainsi, dans ces zones, les constructions et installations à ossature légère (ossature métallique ou bardage) ouvertes ou non, nécessaires à l'exploitation agricole telles que les abris pour animaux, les serres légères, etc. y sont admises.

La zone AE identifie les espaces situés au sein de la zone agricole ou en limite d'urbanisation d'une agglomération dont la vocation économique est reconnue et autorisée. Il s'agit de constructions isolées existantes dont la préservation est souhaitée. Quand un secteur classé en zone AE n'est pas en continuité de l'urbanisation mais au sein d'une espace agricole, il constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme.
En effet, en application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, *« le PLUi peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones agricoles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».* Le règlement du PLUi doit alors *« préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone. Il fixe également les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».*

La zone AE fait l'objet de deux sous-secteurs, différenciés au regard de leur vocation :

- la sous-zone AE1 : Zone agricole dont la vocation commerciale est reconnue. Elle est divisée également en deux sous secteurs :

-le sous-secteur AE1a, qui couvre l'emprise de l'enseigne commerciale Lidl, située en continuité de l'agglomération, route de la Villès Molle à Saint-Nazaire, qui présente une vocation commerciale non identifiée en tant que ZACOM au SCoT, celle de la clinique vétérinaire, ainsi que l'emprise du futur centre de soins et de protection de la faune sauvage qui, situé à proximité de la clinique vétérinaire, permettra une complémentarité des activités. Située en continuité de l'agglomération, le règlement y autorise notamment les nouvelles constructions, sous conditions. Ainsi, les constructions destinées au commerce et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ne sont autorisées que lors d'une démolition-reconstruction d'une construction existante. Il s'agit de circonscrire les implantations de commerce aux bâtiments déjà existants, mais aussi de permettre leur évolution, et leur reconstruction, en compatibilité avec le SCoT. De plus, l'emprise au sol des constructions est limité à 30% de l'unité foncière afin de limiter l'imperméabilisation des sols et assurer le bon écoulement des eaux.

-le sous-secteur AE1b, concerne également l'entreprise SOCALI, marché paysan de producteurs locaux, le zonage AE1 permet d'assurer le maintien de cette entreprise historique du territoire et de permettre son renouvellement. Ainsi, seules les extensions et les annexes sont autorisées dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction principale, afin de limiter le mitage et de répondre aux objectifs de la loi littoral. Ce secteur en zone A est un STECAL jutifié plus précisément ci-après.

- la sous-zone AE2 : zone agricole dont la vocation d'artisanat productif est reconnue et autorisée.

Trois secteurs sont concernés à Donges. Tous situés en zones agricoles, ils sont considérés comme des STECAL et leur justification est faite plus précisément dans la partie « justification des STECAL » ci-après. Il s'agit de permettre à ces entreprises de faire évoluer leur bâtiment existant afin de garantir leur pérennité, tout en limitant le mitage des espaces agricoles et naturels. L'emprise au sol des extensions et des annexes est ainsi limitée à 30% de la surface de l'unité foncière.

La zone AQ identifie les espaces situés au sein de la zone agricole ou en limite d'urbanisation d'une agglomération dont la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public est reconnue et autorisée. Il peut s'agir d'équipements tels que les cimetières, les stations d'épuration ou encore les déchetteries présents en zones agricole et non continu avec une zone urbaine. Certains de ces secteurs constituent un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme. Leur justification est faite plus précisément dans la partie « justification des STECAL » ci-après. Dans le repect des objectifs des objectifs de limitation du mitage et de l'imperméabilisation les annexes et les extensions des constructions sont chacunes limitées à 50 m² sur l'emsemble du territoire dans un souci d'harmonisation.

La zone AV identifie en secteur agricole aux secteurs pour l'accueil ou la sédentarisation des gens du voyage :

- La sous-zone AVa : aires d'accueil des gens du voyage situées en secteur agricole qui concerne 1 site à Saint-André-des-Eaux et un autre à Pornichet.Ces secteurs constituent un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme. Leur justification est faite plus précisément dans la partie « justification des STECAL » ci-après. Afin de répondre aux objectifs de limitation du mitage, l'emprise au sol maximum des nouvelles constructions est limitée à 10% de la surface de l'unité foncière.Dans le même esprit, les extensions des constructions

[1] *Nota bene : le choix d'un zonage N ne remet pas en cause l'usage agricole d'une parcelle, il interdira simplement les possibilités d'implantation de nouveaux sièges d'exploitation, la construction de bâtiments supplémentaires, ou la réalisation d'extension pour ces bâtiments d'exploitation.*

et les annexes sont chacune limitées à 50m².

- La sous-zone AVb : 2 secteurs de sédentarisation des gens du voyage situés à Saint-Malo-de-Guersac. Elle regroupe des terrains publics aménagés pour accompagner les familles des gens du voyage dans leur parcours résidentiel. Dans cette zone, les règles relatives aux constructions liées à la sédentarisation des gens du voyage sont encadrées et permettent notamment un nombre de caravanes plus important. Ainsi, le stationnement des caravanes y est réglementé, tout comme les constructions autorisées dans la zone qui doivent obligatoirement liées à la sédentarisation des gens du voyage.

## 6.4 - PRINCIPES DE ZONAGE

Le zonage AA a été élaboré en tenant compte du diagnostic agricole de l'agglomération, de la délimitation terres hautes / terres basses et des zones agricoles pérennes identifié aux PADD. Il suit les limites parcellaires et le cas échéant, celles de l'unité foncière. Des exceptions à ce principe sont admises, afin :

- d'éviter le microzonage,
- de permettre la continuité d'une zone pour affirmer un maillage écologique ou un usage.

Lorsqu'une même parcelle présente des caractéristiques écologiques et un usage agricole d'une parcelle, il a été fait le choix que si cette parcelle est majoritairement recouverte par une zone humide, un boisement ou une trame Natura 2000, elle est intégrée à la zone N. À contrario, si les éléments écologiques couvrent moins de 50% de la parcelle, elle est intégrée à la zone A .

Le choix d'un classement en zone agricole pérenne (AA) ou naturelle (NA) répond au principe suivant : les zones Natura 2000 sont intégrées à la zone naturelle sauf si elles sont en terres hautes et exploitées ; dans ce cas, elles sont zonées en AA1. Il s'agit de répondre à l'objectif du PADD de préserver l'équilibre entre terres basses et terres hautes pour assurer le fonctionnement des exploitations de marais, les terres hautes étant indispensables à l'implantation de bâtiment, au pâturage et à l'hivernage des troupeaux en période de hautes eaux.

Le zonage AB concerne les terres agricoles en lisière des bourgs/agglomérations et villages dotés d'extension identifiés dans le SCoT, afin de leur garantir leur réversibilité à travers leur situation géographique, en continuité de l'urbanisation. Ce zonage permet de garantir une vision à au moins 10 ans pour les exploitants.

Le choix d'un classement en zone AE est fondé sur la vocation économique d'une construction implantée en zone agricole ou en limite d'une zone agglomérée. Le zonage AE suit les limites des parcelles sur lesquelles sont implantées les entreprises existantes.
Le choix d'un classement en zone AQ est fondé sur le caractère de service public et/ou l'intérêt collectif que présente un équipement, ainsi que son implantation en zone agricole ou en limite d'une zone agglomérée. Le zonage AQ suit les limites des parcelles sur lesquelles sont implantés les équipements existants ou à réaliser.

Le zonage des zones AVb est circonscrit le zonage aux limites des parcelles qui accueillent les constructions destinées à la sédentarisation des gens du voyage.
Le zonage des zones AVa permet l'évolution ou la création d'aire d'accueil conformément au Schéma Départementale.

## 6.5 - PRINCIPES D'ÉCRITURE RÉGLEMENTAIRE

### Destination des constructions, usages des sols et natures d'activites

- **Les exploitations agricoles**

Les zones agricoles (AA1, AA2 et AB) admettent en priorité les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole.

Dans la zone AA1, les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ne sont que peu réglementées, puisque l'enjeu est de permettre le développement des exploitations agricoles. De même, en cohérence avec le PADD qui affirme la volonté de permettre une diversification de l'activité agricole (accueil touristique et pédagogique) , les campings à la ferme sont autorisés à condition qu'ils constituent une activité accessoire et liée à une exploitation agricole en activtié et localisées sur le lieu du siège d'exploitation.

En revanche, dans les zones AA2 et AB, les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole sont limitées à 50 m2 d'emprise au sol. En effet, les zones AA2, plus proche de la ville, présente un fort enjeu paysager. Ainsi, la limitation de l'emprise au sol des constructions permet de gérer des éventuels conflits de voisinage entre ville habitée et zone agricole, souvent dus à la proximité des exploitations agricoles avec les habitations.
En ce qui concerne la zone AB, la limitation de l'emprise au sol permet de répondre à l'enjeu paysager de ces secteurs mais aussi d'affirmer le caractère agricole de ces espaces soumis à une forte pression foncière du fait de leur localisation en continuité et à proximité de zones urbaines à enjeu de développement et donc d'assurer une certaine lisibilité à horizon 10 ans pour les exploitants.

- **Les équipements d'intérêt collectif et de services publics**

Dans la zone AQ, les équipements d'intérêt collectif et services publics constituant la vocation principale de la zone, ils sont autorisés sous réserve de respecter le caractère naturel de la zone, et de s'intégrer à leur environnement.
Dans le reste de la zone A, les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux, sont autorisées sans condition, exception faite des règles à propos de l'aspect extérieur des constructions. Ces équipements constituent des constructions techniques particulières que les règles d'urbanisme risqueraient de contraindre trop fortement.

- **Les logements autres que les logements de fonctions dans la zone A**

La définition de l'enveloppe urbaine au niveau du territoire intercommunal a montré que de petits groupes d'habitations, appelés écarts, existent au sein des zones naturelles et agricoles. Bien que la zone agricole n'ait pas pour vocation première d'accueillir des logements, leur évolution doit tout de même être rendue possible de façon limitée, afin qu'elle n'obère pas le développement des exploitations agricoles et ne participe pas au mitage des terres agricoles et naturelles.
Depuis, la loi du 6 août 2015, le Code de l'urbanisme autorise pour les constructions existantes les extensions et les annexes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'elles soient limitées.
Ainsi, dans les zones AA1, AA2 et AB, l'extension limitée des logements est autorisée ; les zones AA1 et AA2 admettent également la construction limitée d'annexes aux logements. Les extensions des logements et leurs annexes, quand elles sont autorisées, sont ainsi réglementées en termes d'emprise au sol, d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur.

Aussi, dans les zones AA1, AA2 et AB, l'emprise au sol des extensions des logements sont autorisés mais réglementer différement dans les communes non soumises à la loi littorale et celles non soumises. Il s'agit de répondre notamment à la loi littorale et de limiter le mitage dans les espaces agricoles et naturels mais aussi de permettre aux constructions existantes d'évoluer. Ainsi, les extensions des logements en commune non soumises à la loi littorale est de 50 $m^2$ et de 20 $m^2$ pour les communes soumises à la loi littorale. Cette même distinction est appliquée pour les annexes des logements. L'emprise au sol totale des annexes des logements est fortement limitée dans les communes soumises à la loi littorale, soit 20 $m^2$, pour répondre aux objectifs de la loi et limiter le mitage de ces espaces. La règle est plus souple dans les communes non soumises à la loi littorale, dans lesquelles les annexes sont limitées à 50 $m^2$ au total. L'ensemble de ces règles permet d'éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels ainsi que l'impact sur le paysgae.

En zone AB, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne doit pas excéder 50m2.

En termes d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, les logements peuvent s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres comptée à partir de l'alignement, afin de prendre en compte la diversité d'implantation existante dans les écarts. Les annexes, quand elles sont autorisées, doivent s'implanter en présentant un recul de 5 m minimum. De plus, elles ne peuvent s'implanter que dans une distance de 15 m par rapport à la construction principale, afin de limiter le mitage des terres agricoles et naturelles.

Les constructions doivent s'implanter soit en retrait des deux limites séparatives (retrait au moins égal à 3 m), soit dans le prolongement de la construction principale existante si celle-ci est implantée en limites séparatives. L'implantation des annexes n'est pas réglementée.

En ce qui concerne la hauteur maximale des logements, elle est limitée à 10 m en zones AA1a, conformément au gabarit existant aujourd'hui dans ces secteurs. Toutefois, le gabarit des logements est différent à Saint-André-des-Eaux et à Trignac, puisque la hauteur maximale est de 8 m, afin de prendre en compte les spécificités de l'existant. En zones AB, la hauteur maximale est de 6 m afin de limiter la constructibilité de la zone

Dans les zones AE, et AQ, toute construction de logement (nouvelle construction ou extension) est interdite, exception faite des logements de fonction.

Dans les zones AV, les constructions destinées aux logements sont autorisés uniquement si elles sont directement liées à l'accueil des gens du voyage. Leur volumétrie et leur implantation sont réglementé ce qui n'est pas le cas dans les UV (emprise : 50$m^2$, hauteur max : 6,50 m)

- **Les logements de fonction dans la zone A**

Les logements de fonction ne sont autorisés que dans la zone AA1 et les zones AE et AQ, et sont assortis de conditions. En effet, afin de limiter le mitage des terres agricoles et naturelles, les logements de fonction doivent nécessairement se situer à proximité immédiate des bâtiments d'activité ou des équipements (ou parfois dans leur même volume), qui ne sont autorisés ou n'existent que dans ces zones. De plus, le logement de fonction doit être 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),

Dans les zones AA1, l'emprise au sol des logements de fonction est limitée à 120m2, afin d'être en cohérence avec le seuil donné pour la limitation des extensions des logements existants dans la zone (cf. les logements dans la zone A). Pour tous les autres articles du règlement, les logements de fonction sont régis par

les mêmes règles que les logements « classiques ».

Dans les zones AE et AQ, les logements de fonction servant aux fonctions de gardiennage doivent s'insérer dans le volume de la construction et ne pas excéder 40 m2 de surface de plancher.

- **Les activités accessoires à l'activité agricole**

Une des orientations affichées dans le PADD du PLUi concerne la diversification « accessoire » à l'activité agricole (filière bois énergie, accueil touristique et pédagogique) qu'il convient d'autoriser. Ainsi, le règlement du PLUi autorise dans les zones AA1 et AA2, les constructions de commerces et activités de services si elles constituent une activité accessoire liée à une exploitation agricole en activité et sont localisées sur le lieu du siège d'exploitation. Ces conditions permettent d'assurer un lien avec une exploitation agricole existante, afin que les activités accessoires ne remplacent pas l'activité agricole principale. Il s'agit de permettre la diversification des activités de l'exploitation agricole et permettre de renforcer leur pérennité économique. De même, il convient de prendre en compte et d'accompagner les évolutions sociétales en oeuvre tant au niveau national que local où la vente directe prend toute sa place et répond aux besoins de proximité des habitants. Les constructions destinées aux commerces et activités de services, autorisées dans la zone, sont soumises à des règles d'urbanisme limitées en termes d'emprise au sol, d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur, afin de limiter le mitage des terres agricoles.

Aussi, dans les zones AA1 et AA2, l'emprise au sol des constructions destinées aux commerces et activités de services constituant une activité accessoire liée à une exploitation agricole, sont autorisés dans la limite de 50 m2. Pour tous les autres articles du règlement, les constructions destinées aux commerces et activités de services constituant une activité accessoire liée à une exploitation agricole sont régies par les mêmes règles que les logements.

- **Les activités économiques dans les zones agricoles**

Les zones AE1 et AE2 bien que situées en zone agricole, elles n'admettent pas d'activités agricoles, mais une vocation autre, ici économique. La zone AE1 présente en effet une vocation commerciale, puisqu'elle concerne le secteur du Lidl situé route de la Villès Molle à Saint-Nazaire et la SOCALI. La zone AE2 concerne trois entreprises situées à Donges, dont la vocation est l'artisanat productif.

Dans le respect des objectifs de limitation du mitage des terres agricoles et naturelles, les activités existantes peuvent évoluer au sein de leur enveloppe matérialisée par le zonage et bénéficier d'extension, afin de garantir leur développement. Ainsi, ces deux vocations, commerciale et artisanat productif, sont reprises dans le règlement du PLUi relatif aux zones AE1 et AE2.

- **Le stationnement des caravanes dans la zone AV.**

Afin de permettre la sédentarisation ou l'accueil des gens du voyage, le stationnement de caravanes est autorisés sous-condition et limiter en nombre (2 en AVa par emplacement familiale et 1 pour 150 m² dans la limite de 6 par unité foncière en AVb).

- **L'implantation de site de production d'énergie renouvelable**

La valorisation des friches et des délaissés, n'ayant pas d'intérêt pour la biodiversité, l'agriculture ou l'urbanisation, par l'implantation de dispositifs solaires photovoltaïques, constitue un des enjeux du PADD traduisant la prise en compte de la stratégie du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'agglomération dans le PLUi. Ainsi, dans les zones AA1 et AA2 le règlement autorise l'implantation de site de production d'énergie renouvelable, mais uniquement sur des terrains non propices à l'activité agricole. Cette disposition favorise l'optimisation du foncier, sans pour autant empiéter sur l'activité agricole.

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

La vocation du sous-secteur AQ à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics de tous types justifie que des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement y soient autorisées. En effet, une station d'épuration ou une déchetterie peuvent constituer une ICPE.

- **Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune**

Dans les zones AA1, AA2 et AB, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sont autorisés. Cette disposition constitue une réponse aux objectifs contenus dans le PADD de révélation et d'optimisation de l'offre nature des marais de Brière (tourisme vert), et de structuration et de mise en lien des itinéraires de randonnée pédestre et cycliste « loisirs » pour contribuer au développement du tourisme et de la mobilité douce.

- **Les affouillements et exhaussements du sol**

Dans toute la zone A, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous condition. Cette disposition est nécessaire puisqu'elle permet, d'une part, le bon déroulement des activités agricoles, et d'autre part, de prendre en compte les risques naturels, notamment les risques d'inondation, dans la construction d'un bâtiment. De plus, les autoriser laisse également davantage de possibilité d'un point de vue architectural dans l'élaboration d'un projet de construction.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Dans les zones AA1 et AA2, les annexes des logements

doivent s'implanter dans une distance maximale de 15 m par rapport à la construction principale. Cette disposition permet de limiter la consommation d'espace et le mitage des terres agricoles.

Dans les zones AQ et AE, le développement des constructions étant circonscrit au terrain sur lequel se trouve les constructions existantes, parcelle constituant le plus souvent le zonage de la zone, cette disposition n'est pas nécessaire. De même, en AB cela n'est pas réglementé comme dans cette zone peu de constructions sont admises.

- **Aspect extérieur des constructions**

L'aspect extérieur des constructions est régi par des principes généraux s'appliquant à toutes les constructions, peu importe la zone dans laquelle elles sont situées. Il s'agit de contribuer à une harmonie des constructions, et à leur bonne insertion dans l'environnement par :

- la recherche de la simplicité et d'une certaine cohérence tant dans la forme architecturale que dans les teintes et les matériaux employés,
- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

De façon générale, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Une charte de coloration, applicable aux constructions destinées au logement, et dont la consultation est recommandée, est annexée au règlement du PLUi.

Le règlement de la zone AA1b, qui ne concerne que les communes de Saint-André-des-Eaux et Trignac, édicte des règles particulières en matière d'intégration des constructions d'habitation, spécifiquement en ce qui concerne l'intégration des volumes présentant une toiture terrasse qui ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Également, à Pornichet, des dispositions spécifiques relatives aux toitures existent, ceci est justifié dans la partie « justifications des règlements de zones articles par articles ».

La zone AA2, qui présente un fort enjeu paysager en raison de sa proximité avec la zone agglomérée, fait l'objet de dispositions particulières concernant l'aspect extérieur des constructions destinées à l'exploitation agricole. Dans cette zone, les bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles doivent présenter des teintes sombres ou de gris colorés en façade et en toiture, ainsi qu'une pente de toit de 15° minimum pour une meilleure intégration à l'environnement. De plus, pour toutes les constructions, le PVC, jpeu qualitatif, est interdit en façade.

- **Dispositions spécifiques aux clôtures**

Les clôtures font également l'objet de dispositions générales visant à :

- éviter la multiplicité des matériaux,
- privilégier l'utilisation de matières naturelles et durables,
- participer à leur intégration dans l'environnement.

Il est demandé de porter une attention particulière aux lisières des zones U avec les zones agricoles et naturelles, dans lesquelles les clôtures doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage, en réponse aux enjeux du PADD de conserver les caractéristiques du paysage rural (traitement adapté des franges, maintien du végétal, des haies bocagères), inciter à conserver les abords des maisons anciennes dans leur logique d'espaces ouverts.

## LA JUSTIFICATION DES STECAL

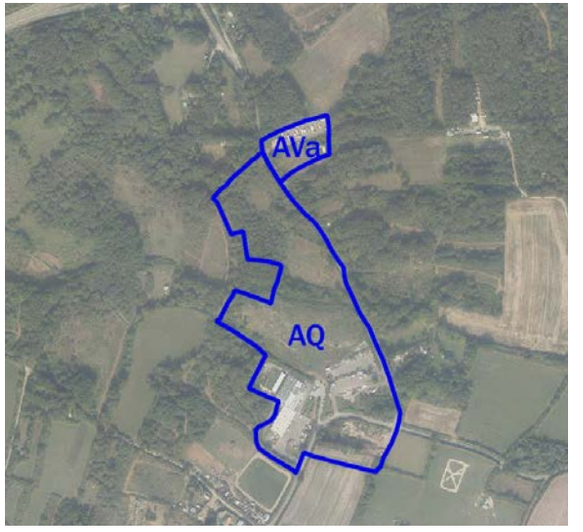
Selon le Code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- Des constructions ;
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans le PLUi, un même zonage peut recouvrir un STECAL ou un secteur situé en limite d'agglomération et au contact d'une zone agricole ou naturelle. Dans les communes de Donges, Montoir-de-Bretagne, Saint-Nazaire et Pornichet l'urbanisation des STECAL est soumise au respect de l'application de la loi Littoral.

Dans un souci de lisibilité et de compréhension, la justification des STECAL est expliquée par commune.

### PORNICHET (commune littorale)




Ce STECAL AQ est localisé sur le site la déchetterie de Pornichet, les serres municipales, le FIPOL et une ancienne décharge à ciel ouvert. Ces espaces et bâtiments occupent 40 % de la superficie du site. 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 m$^2$ ; elle se trouve dans le prolongement des équipements existants. La délimitation du secteur s'appuie sur le site existant, ses contraintes et sur le projet de relocalisation des services techniques de la commune de Pornichet sur ce site. En effet, la création de ce centre technique municipal permettra de regrouper divers services municipaux et de répondre aux besoins de la Commune en ce qui concerne la déchetterie et le cimetière.
En continuité, se situe un autre STECAL : une zone AVa destinée à l'accueil de gens du voyage. Elle compte actuellement 12 emplacements, le zonage et le règlement permettent son agrandissement conformément au Schéma d'accueil du Département des Gens du Voyage. Un permis a été délivré sur ce site fin 2019. Les travaux devraient donc s'engagés rapidement.

### SAINT-ANDRE-DES-EAUX

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage impose à la commune la création d'une aire d'accueil. Ce terrain a été défini dans le PLU de Saint-André-des-Eaux en accord avec le Département et les services de l'agglomération. Une partie des parcelles est propriété communale. Néanmoins, un emplacement réservé sur la totalité du foncier est inscrit par souci de lisibilité du projet. L'aire est en entrée de ville donc facilement accessible pour les voyageurs. Cette localisation est volontairement proche de l'aire d'accueil existante de la commune de la Baule située à moins de 500 mètres : les enfants présents sur cette aire sont déjà scolarisés dans les écoles andréanaises sans difficultés. L'éloignement du bourg est relatif dans la mesure où les gens du voyage résidant sur l'aire d'accueil voisin à la Baule, utilisent les services publics de Saint-André-des-Eaux, sans difficultés particulières. Les écoles et commerces andréanais sont situés à moins de 3 km. Un arrêt de bus est positionné à 500 mètres de l'aire d'accueil projetée. Comme l'aire d'accueil de la Ville de La Baule l'environnement de ces parcelles est constitué pour partie d'entreprises (celles existantes dans la zone des Pédras et pour partie de zones agricoles). Une première zone tampon naturelle existe entre le projet d'aire d'accueil et la RD 47 par le biais d'un espace boisé classé à créer inscrit dans le PLUi. Le terrain a pris en compte la présence potentielle de zones humides en bordure du cours d'eau (dont les berges sont protégées au règlement du PLUi). Des mesures d'évitement devront être étudiées, le cas échéant des meures d'évitement seront apportées.
L'accès se fera par le chemin existant au sud.

## SAINT-NAZAIRE (commune littorale)

Ce STECAL AQ est inscrit au Nord de la commune de Saint-Nazaire sur le site de Cuneix. Cet espace est fortement anthropisé et est occupé par le point de déchetterie de Cuneix. Le zonage permet d'assurer le fonctionnement de cette activité. Par ailleurs un STECAL NPv est inscrit en continuité de la zone AQ.

Un secteur AQ est inscrit à l'ouest de la commune de Saint-Nazaire, presqu'en limite avec Pornichet. Il s'agit de la station d'épuration des Ecossiernes.
Le zonage AQ qui autorise les équipements d'intérêt collectif et de services publics a pour objectif ici d'assurer le maintien de cet équipement important pour le territoire, remplissant des fonctions qui répondent aux besoins de la population. Ce zonage permet d'assurer son évolution et son renouvellement (travaux notamment), tout en limitant leur évolution au strict périmètre de l'existant.
Le cimetière de Saint-Nazaire est aussi zoné en AQ. Il ne constitue pas en STECAL car il se situe en continuité de l'agglomération de Saint-Nazaire. A l'image du zonage de la station d'épuration, son périmètre a été réduit à son emprise foncière actuelle afin de limiter la consommation d'espace.

Un STECAL économique est inscrit entre l'Immaculée et la zone de Brais, il s'agit d'un secteur AE1b qui concerne l'entreprise SOCALI créée en 1905. Il s'agit d'un marché paysan de producteurs locaux. Son maintien répond aux objectifs du SCoT de valoriser une agriculture de proximité et des productions locales.
Le zonage AE1b permet d'assurer le maintien de cette entreprise historique du territoire et de permettre son renouvellement (extension limitée des bâtiments existants).

## DONGES (commune littorale)

Un STECAL agricole économique AE2 est inscrit au Nord de la commune, en bordure de la RD 773. Il délimite la zone d'implantation de l'entreprise Chouteau Atlantique, spécialiste en chaudronnerie, serrurerie, mécano-soudure et montage et qui travaille majoritairement avec les chantiers de Saint-Nazaire. Cette entreprise a des besoins d'extension sur le site du Hélé à Donges afin de répondre à ses besoins de production et à ceux de ses clients qui sont les grandes entreprises du territoire. Ces besoins d'extension ont été délimités en concertation avec l'entreprise pour limiter au strict nécessaire l'extension de l'enveloppe du STECAL.

Un second STECAL AE2 est inscrit au Nord de la zone des Six-Croix. Il délimite les bâtiments de l'Agence Nationale des Fréquences Service Régional qui sont au nombre de 2 dans le grand ouest de la France dont une à Donges et l'autre à Brest. La délimitation du STECAL s'appuie sur l'emprise actuelle du site, sur lequel le PLUi doit permettre l'évolution des bâtiments par leur extension éventuelle.

Ce STECAL AE2 est identifié à l'est de la commune et concerne l'entreprise Monfort, installée historiquement sur ce site et qui présente une vocation d'artisanat productif. (maçonnerie, génie civil, maintenance raffinerie Total ou centrale de Cordemais). L'activité de cette entreprise rayonne sur l'ouest de la France. La délimitation du STECAL permet de circonscrire l'évolution de l'entreprise au périmètre d'occupation actuel et à l'espace déjà artificialisé. Le règlement de la zone permet à l'entreprise de faire évoluer ses bâtiments (mise aux normes, annexes, projet d'extension pour créer un lieu de stockage…).

Un STECAL AQ, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, est inscrit sur la déchetterie de Donges, situé au sein du secteur agricole. La commune devant la mettre aux normes en changeant notamment le circuit de passage pour les déchets verts.

# LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

Les zones N correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger ou à mettre en valeur en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones N du PLUi sont détaillées ci-dessous :

| | |
|---|---|
| **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. |
| **NM** | Domaine public maritime. |
| **NP** | Espaces portuaires de la commune de Pornichet. |
| **NPv** | Zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable. |
| **NQ**<br>**NQa**<br>**NQb** | Espaces naturels dont la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est reconnue et autorisée. Elle fait l'objet de deux sous-secteurs, différenciés en termes hauteur maximale. |
| **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. |

Ces zones identifient les espaces situés au sein de la zone naturelle ou en limite d'urbanisation d'une agglomération. Il s'agit de constructions isolées existantes dont la préservation est souhaitée. Quand un secteur classé dans un de ces zonages n'est pas en continuité de l'urbanisation mais au sein d'une espace naturel, il constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme.

# 7. LES ZONES À VOCATION NATURELLES

## 7.1 - CARACTÈRE DE LA ZONE

Conformément au Code de l'urbanisme, la zone N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Dans le territoire de l'agglomération de Saint-Nazaire, il peut s'agir :

- d'espaces non urbanisés et présentant un caractère naturel,
- d'espaces actuellement exploités par l'agriculture,
- d'espaces boisés ou humides,
- d'espaces de loisirs de plein air.

## 7.2 - OBJECTIFS DE LA ZONE

Les espaces naturels, qui s'étendent un peu mois de la moitié du territoire constituent un élément caractéristique du paysage de l'agglomération et de son identité. Certains de ces espaces sont cultivés et entrenus par l'activité agricole. Pour cette raison, la collectivité a souhaité, au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, mettre en avant les enjeux de préservation des paysages naturels et de leurs fonctionnalités écologiques et environnementales, et de gestion économe et responsable de l'espace, à travers les objectifs suivants :

- préserver la valeur écologique et paysagère des grands milieux naturels (Estuaire / Brière) ;
- préserver la trame verte et bleue, armature naturelle de l'agglomération,
- maintenir et restaurer les éléments naturels concourant à la circulation des espèces ;
- réduire la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- mettre en œuvre un développement respectueux des paysages ;
- révéler et optimiser l'offre nature des marais de Brière (tourisme vert) ;
- préserver et mettre en valeur les paysages et les patrimoines balnéaires, briérons et ruraux.

## 7.3 - SOUS-SECTEURS

La zone naturelle du PLUi de l'agglomération de Saint-Nazaire est divisée en 9 sous-secteurs, afin de prendre en compte leurs différentes fonctions et vocations.
La zone NA regroupe les espaces naturels qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions en raison de leur qualité et intérêt paysagers et environnementaux. Elle couvre la majeure partie des zones humides du territoire de l'agglomération. La zone NA fait l'objet de trois sous-secteurs, différenciés au regard de leur fonction écologique et des enjeux qu'ils présentent :

- **la zone NA1 concerne les espaces naturels situés dans les secteurs de campagne** des communes de l'agglomération, ainsi que les coupures d'urbanisation situées dans les communes de Donges et Montoir-de-Bretagne, identifiées par le SCoT et le PADD du PLUi. Le caractère naturel de ces espaces doit être préservé, tout en permettant l'évolution des constructions existantes dans la zone ;
- **la zone NA2 regroupe les espaces naturels des littoraux pornichétin et nazairien, incluant notamment les espaces naturels remarquables de Pornichet et Saint-Nazaire,** qu'il convient de protéger au regard de leurs qualités paysagères et environnementales. Une partie des espaces situés dans la bande de 100 mètres inconstructible à compter de la limite haute du rivage est classée en NA2 également. Conformément au Code de l'urbanisme, des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

- **La zone NJ correspond au fonds de jardins spécifiques aux îles de Saint-Joachim.** Ce secteur permette d'encadrer la construction et l'implantation des constructions annexes aux habitations au-delà des zones U sur les levées. Les possibilités de constructions d'annexes sont motivées par plusieurs éléments :
  - La configuration du foncier (parcelles laniérées marquées par leur longueur et leur étroitesse) sur lequel peuvent être implantées les habitations en front de rue;
  - Le motif culturel, avec la prise en compte des usages et de la mise en valeur des marais, qui motivent généralement ces constructions à l'arrière de la construction principale : abri pour chaland, remise pour les animaux qui entretiennent la parcelle (moutons)… Le fait que la partie basse des levées soit inondable n'exclut pas la constructibilité pour ce type d'usage. En aucun cas, ces constructions n'ont vocation à être habitées ou à accueillir des animaux de manière permanente.
  - Le caractère historique et le lien avec la culture et les usages locaux sont les principaux arguments conduisant à l'identification de cette zone.

- **La zone NM, espace naturel maritime intègre une partie du domaine public maritime (DPM)** jusqu'à 12 miles nautiques, au niveau de Pornichet et Saint-Nazaire et d'**une partie du domaine public fluvial (DPF)** au niveau de Donges,

Montoir-de-Bretagne et Saint-Nazaire. Ne pouvant constituer un zonage à lui seul, puisqu'il n'est pas du ressort du PLUi de déterminer les limites du DPM, celui-ci est rattaché aux plages. La zone NM permet donc l'accueil de constructions et d'installations nécessaires aux aménagements des espaces naturels, aux activités de la plage, à la sécurité maritime, la défense nationale, la sécurité civile ou la défense contre la mer, ainsi que la construction d'ouvrages portuaires et leurs fonctionnements.

- **La zone NP concerne les espaces du port de plaisance de Pornichet,** et accueillent toutes les activités participant à son développement (accastillage, réparation navale...).

- **La zone NPv correspond à une zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable.** Elle concerne deux projets d'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol sur un ancien crassier dont les déchets provenaient des anciennes forges à Trignac, et sur le Centre d'Enfouissement Technique (CET) de Cuneix à Saint-Nazaire, identifié dans la base de données BASOL qui recense les sites et sols pollués. Elle résulte de la prise en compte du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui préconise le développement des énergies renouvelables dans le territoire, et promeut l'implantation de telles centrales sur des sites pollués, des délaissés de voirie ou encore des friches industrielles. Cette zone répond également aux objectifs du PADD suivants :
  - atteindre un quart d'énergies renouvelables dans le mix énergétique local à 2030 ;
  - valoriser le potentiel énergétique du territoire ;
  - développer le solaire photovoltaïque dans l'agglomération, notamment par la valorisation des friches et des délaissés.

Lorsque cette zone est située au sein d'une zone naturelle et n'est pas en continuité avec une agglomération, elle constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme.

Le site de Cuneix constitue donc un STECAL dont la justification est ci-après.

**La zone NQ identifie les espaces situés au sein de la zone naturelle dont la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public est reconnue et autorisée.** Il peut s'agir d'équipements tels que les cimetières, les stations d'épuration ou encore des espaces de loisirs et de sport présents en zones naturelle comme le golf à Saint-André-des-Eaux. Lorsqu'elle n'est pas en limite d'une zone agglomérée, cette zone constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme. En effet, en application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, *« le PLUi peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones agricoles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».* Le règlement du PLUi doit alors *« préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone. Il fixe également les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire ».*

La zone NQ, dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics situés en zone naturelle, fait l'objet de deux sous-secteurs, différenciés en termes de règles d'urbanisme :

- la zone NQa admet une hauteur à l'égout limitée à 4 m à l'égout et une hauteur maximale limitées à 8 m pour les constructions autorisées dans la zone ;
- la zone NQb admet une hauteur à l'égout limitée à 7 m à l'égout et une hauteur maximale limitée à 11 m pour les constructions autorisées dans la zone (locaux techniques, par exemple).

Cette différence de hauteur réside dans la prise en compte des bâtiments existants sur les sites concernés, afin d'améliorer l'intégration des nouvelles constructions à leur environnement.

- **La zone NT identifie les espaces situés au sein de la zone naturelle dont la vocation touristique est reconnue et encouragée, sous réserve de la préservation du caractère naturel de l'intérêt paysager de la zone.** Cette zone, lorsqu'elle n'est pas en limite d'une zone agglomérée, constitue un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sens du Code de l'urbanisme. La zone NT fait l'objet de deux sous-secteurs, différenciés en termes de règles d'urbanisme :
  - la zone NTa regroupe les secteurs touristiques destinés à l'accueil de campings en zone naturelle ; elle ne concerne qu'un seul site, celui du camping des Trois Chênes à Pornichet ; afin de respecter les objectifs de la loi littoral en matière de limitation du mitage, et limiter l'imperméabilisation des sols, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 10% de l'unité foncière.
  - la zone NTb couvre les secteurs touristiques destinés à l'accueil d'activités commerciales accessoires ou en lien avec des activités de loisirs en plein air ; elle concerne plus particulièrement la zone de loisirs des Fossés Blancs à Saint-Joachim et deux auberges et le site de la Chaussé Neuve à Saint-André-des-Eaux. Pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols ainsi que le mitage, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière.

## 7.4 - PRINCIPES DE ZONAGE

Le zonage suit globalement les limites parcellaires et le cas échéant, celles de l'unité foncière. Des exceptions à ce principe sont admises, afin :

- d'éviter le microzonage,
- de permettre la continuité d'une zone pour affirmer un maillage écologique ou un usage.

Le choix d'un classement en zone agricole (AA) ou naturelle (NA) répond au principe suivant : **les zones Natura 2000 et les ZNIEFF sont zonées en NA1** sauf si elles sont en terres hautes et exploitées ; dans ce cas, elles sont zonées en AA1, afin de répondre aux enjeux du PADD déjà exprimés plus haut.
*À noter : les coupures d'urbanisation et les espaces remarquables font l'objet de trames de zonage et d'un règlement particulier permettant la préservation de ces espaces.*

**Le zonage NA2** regroupe les espaces non urbanisés des littoraux pornichétin et nazairien, ainsi que les espaces naturels remarquables identifiés dans la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire Nazaire et l'espace boisé significatif inclue dans la coupure d'urbanisation entre Saint-Nazaire et Pornichet. Ce zonage participe, à une échelle plus fine que la DTA ou le SCoT, à la traduction de la loi « Littoral » dans le PLUi.

**Le zonage NJ** comprend les fonds de jardin des îles de Saint-Joachim passé la bande de constructiblité de 40 m (zonée UI). Le zonage Nj ne va pas toujours jusqu'à la limite de la levée. En effet, la diminution de ce secteur est essentiellement liée au retrait des surfaces concernées par des zones humides inventoriées dans le cadre de l'inventaire communal ou par la prise en compte du risque inondation.

**Le zonage NP** suit l'emprise du port de plaisance de Pornichet et reprend le zonage contenu dans l'ancien PLU de la commune. Ce zonage se justifie par le caractère spécifique des activités admises dans la zone, activités en lien avec les activités nautiques et portuaires.

**Le zonage NPv** reprend les limites des parcelles où se trouvait l'ancien crassier à Trignac ainsi qu'une partie du lit du cours d'eau du Brivet, bordant le site et situé entre deux zones artificialisées, avec la zone agglomérée d'un côté et l'ancien crassier de l'autre. Si la majeure partie du lit du Brivet qui borde le site a été classée en zone naturelle, la partie située entre les deux zones artificialisées fait l'objet du même classement NPv que le site de l'ancien crassier, afin de rendre le zonage de la zone plus cohérent tout en conservant l'affichage naturel de la zone.

Un autre site NPv est inscrit en continuité de la zone de Cuneix. Il est artificialisé et pollué par plusieurs années d'exploitation du centre des déchets. Il est d'ailleurs identifié au sein de la base de données BASOL.

Le périmètre de la zone NPv permet également d'assurer la viabilité économique des projet qui nécessite une surface exploitable de panneaux photovoltaïque d'environ 10 ha. De plus, il répond à la nécessité exprimé dans le cahier des charges de l'appel d'offres portant sur la réalisation et l'exploitation d'Installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire « centrales au sol de puissance comprise entre 500 KwC et 17 MXc » publié par la Commission de Régulation de l'Energie (autorité administrative indépendante qui veille au bon fonctionnement des marchés de l'électricité et du gaz en France en cohérence avec les objectifs de la politique énergétique), qui conditionne la possibilité de concourir à cet appel à projet pour les candidats à 3 critères dans la localisation des sites :

- être situé en zone U ou AU d'un document d'urbanisme ;
- remplir les 3 conditions suivantes : […] être situé sur une zone naturelle portant la mention énergie renouvelable (NPv, Ne, Nz…) […] ;
- le terrain se situe sur un site dégradé […].

Afin de valoriser des sites délaissés, des projets de centrale photovoltaïque au sol sont prévus. La collectivité a donc fait le choix de classer en zone NPv ces sites propices à l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol. Sur l'agglomération, l'atteinte des ambitions énergétiques par la création de champs Photovoltaïques repose sur une stratégie de moindre impact en localisant ces projets sur des sites déjà artificialisés et par ailleurs pollués (ici à Saint-Nazaire ou à Trignac).

Le choix d'un classement en **zone NQ** est fondé sur plusieurs éléments :

- le caractère naturel du site et sa situation en dehors de l'enveloppe urbaine ;
- la vocation de service public et/ou l'intérêt collectif que présentent les équipements qui y sont implantés.

Le zonage NQ circonscrit le zonage aux limites des parcelles sur lesquelles sont implantés les équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation touristique et de loisirs de plein air, existants ou à réaliser.

**Le zonage NM** intègre une partie du domaine public maritime (DPM) jusqu'à 12 miles nautiques, au niveau de Pornichet et Saint-Nazaire et d'une partie du domaine public fluvial (DPF) au niveau de Donges, Montoir-de-Bretagne et Saint-Nazaire.

Le choix d'un classement en zone NT est fondé sur plusieurs éléments :

- le caractère touristique du site et sa situation en dehors de l'enveloppe urbaine ;
- la vocation touristique voire commerciale des constructions et installations qui sont implantées dans le site.

**Le zonage NT** circonscrit le zonage aux limites des parcelles qui accueillent les constructions à vocation touristique et de loisirs de plein air.

## 7.5 - PRINCIPES D'ÉCRITURE RÉGLEMENTAIRE

### Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Dans l'ensemble des zones N certaines destination des

constructions, usages des sols et natures d'activités sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils s'insèrent dans le paysage et qu'ils limitent l'imperméabilisation des sols :

- **La construction d'abris pour animaux**

La construction d'abris pour animaux non liés à une activité agricole est autorisée en zone NA1, afin de permettre aux particuliers possédant des animaux de réaliser des aménagements sur leur terrain. Ce type d'abris à usage de «loisirs» n'est pas autorisé en zone A, strictement dédiée aux activités agricoles, conformément au Code de l'urbanisme. Leur emprise au sol est limitée à 50m².

- **Les équipements d'intérêt collectif et de services publics**

Dans la zone NQ, les équipements d'intérêt collectif et services publics constituent la vocation principale de la zone sont autorisés sous réserve de respecter le caractère naturel de la zone, et de s'intégrer à leur environnement.

Dans toutes les zones NA et NT, les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, liés à la réalisation d'infrastructures et de réseaux, sont autorisées sans sans réglementation particulière, exception faite des règles à propos de l'aspect extérieur des constructions et des règles de stationnement.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics constituant des constructions techniques particulières, les règles d'urbanisme sont volontairement souples pour ne pas risquer de contraindre trop fortement les projets.

*Les activités touristiques et de loisirs de plein air*

Les constructions à vocation touristique et de loisirs de plein air sont autorisées dans les zones NT. La zone NTa est particulièrement dédiée aux terrains de camping, qui nécessitent des règles d'urbanisme particulières, notamment en termes d'emprise au sol et de hauteur. La zone NTb permet les activités touristiques et de loisirs à condition que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
En zone NTa, conernée par l'application de la loi littorale, l'implantation sur une même unité foncière des Habitations Légères de Loisirs est réglementée. Elles doivent être implantées à une distance maximale de 5 mètres par rapport à une construction ou à une habitation légère de loisir, afin de respecter les dispositions de la loi littorale de construction en continuité.

- **Les activités accessoires liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux activités touristiques et de loisirs**

Les activités accessoires liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux activités touristiques et de loisirs concernent les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, constituant des activités complémentaires aux activités sont autorisées dans les zones NQ et NT. Ces activités sont permises afin de promouvoir les équipements touristiques et/ou de loisirs mis en place par l'introduction d'une activité commerciale liée à ces équipements.

- **Les logements autres que les logements de fonctions dans la zone N**

La définition de l'enveloppe urbaine au niveau du territoire intercommunal a montré que de petits groupes d'habitations, appelés écarts, existent au sein des zones naturelles et agricoles. Bien que la zone naturelle n'ait pas pour vocation première d'accueillir des logements, leur évolution doit tout de même être rendue possible mais de façon limitée afin qu'elle ne participe pas au mitage des terres naturelles. Ainsi, hormis dans les zones NA2 et NM qui n'admettent pas de constructions destinées au logement en NJ qui n'admet que des annexes, l'extension limitée des logements est autorisée dans toute la zone N. La construction d'annexes aux constructions existantes destinées au logement est également permise, hormis dans les zones NA2 et NM. Les extensions des logements et leurs annexes, quand elles sont autorisées, sont ainsi réglementées en termes d'emprise au sol, d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur.

Ainsi, dans les zones N où les extensions sont permises, les extensions limitées sont régies de la façon suivante, afin de permettre aux habitations reclassées en zone naturelle après la définition de l'enveloppe urbaine d'avoir une capacité d'extension mais aussi de limiter le mitage et de répondre aux objectifs de la loi littoral:
Pour les extension des constructions destinées au logement, elles sont limitées à 50 m² d'emprise au sol dans les communes non soumise à la loi littoral et à 30 m² d'emprise au sol dans les communes soumises à la loi littoral.
Concernant les annxes, elles sont limitées à 50 m² d'emprise au sol dans les communes non soumise à la loi littoral et à 20 m² d'emprise au sol dans les communes soumises à la loi littoral.

En NJ pour des enjeux paysagers et d'interface avec les marais, l'emprise au sol de la totalité des annexes autorisées est limitée à 20 m2.

- **Les logements de fonction dans la zone N**

Les logements de fonction ne sont autorisés que dans les zones NTa et NP, en raison des activités portuaires et de la présence d'équipements publics et d'intérêt collectif qui peuvent nécessiter des besoins de gardiennage en weekend et en soirée pour des questions de sécurité. Les logements de fonction sont assortis de conditions ; en effet, afin de limiter le mitage des terres naturelles, les logements de fonction doivent nécessairement se situer à proximité immédiate des bâtiments d'activité ou des équipements (ou parfois

dans leur même volume), qui ne sont autorisés ou n'existent que dans ces zones.

Les logements de fonction servant aux fonctions de gardiennage doivent s'insérer dans le volume de la construction et ne pas excéder 40 m² de surface de plancher.

- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

La vocation du sous-secteur NQ à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics de tous types justifie que des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement y soient autorisées. En effet, une station d'épuration ou une déchetterie peuvent constituer une ICPE.

- **Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune**

Dans toutes les zones N, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée sont autorisés. Cette disposition constitue une réponse aux objectifs contenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de révélation et d'optimisation de l'offre nature des marais de Brière (tourisme vert), d'activation de la façade littorale, et de structuration et de mise en lien des itinéraires de randonnée pédestre et cycliste « loisirs » pour contribuer au développement du tourisme et de la mobilité douce.

- **Les affouillements et exhaussements du sol**

Dans toute la zone N, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous condition. Cette disposition est nécessaire puisqu'elle permet, d'une part, le bon déroulement des activités autorisées dans la zone, et d'autre part, de prendre en compte les risques naturels, notamment les risques d'inondation, dans la construction d'un bâtiment. De plus, les autoriser laisse également plus de possibilité d'un point de vue architectural dans l'élaboration d'un projet de construction.

## Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Dans les zones NA1 et NA2, les annexes des logements doivent s'implanter dans une distance maximale de 15 m par rapport à la construction principale. Cette disposition permet de limiter la consommation d'espace et le mitage des espaces naturels.

- **L'aspect extérieur des constructions**

L'aspect extérieur des constructions est régi par des principes généraux s'appliquant à toutes les constructions, peu importe la zone dans laquelle elles sont situées. Il s'agit de contribuer à une harmonie des constructions, et à leur bonne insertion dans l'environnement par :

- la recherche de la simplicité et d'une certaine cohérence tant dans la forme architecturale que dans les teintes et les matériaux employés,
- la qualité et la pérennité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

De façon générale, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Une charte de coloration, applicable aux constructions destinées au logement et leur annexes, et dont la consultation est recommandée, est annexée au règlement du PLUi.

- **Dispositions spécifiques aux clôtures**

Les clôtures font également l'objet de dispositions générales visant à :

- éviter la multiplicité des matériaux,
- privilégier l'utilisation de matières naturelles et durables,
- participer à leur intégration dans l'environnement.

Il est demandé de porter une attention particulière aux lisières des zones U avec les zones agricoles et naturelles, dans lesquelles les clôtures doivent être composées d'essences végétales doublées ou non d'un grillage, en réponse aux enjeux du PADD de conserver les caractéristiques du paysage rural (traitement adapté des franges, maintien du végétal, des haies bocagères), inciter à conserver les abords des maisons anciennes dans leur logique d'espaces ouverts.

Dans les zones NPv, afin d'assurer une insertion paysagère et ainsi limiter l'impact des projets photovoltaïques sur le paysage, le règlement recommande dans le cas de clôture, son doublement par une haie vive composée d'au moins 3 essences locales. Elles devront également favoriser le passage de la petite faune.

## LA JUSTIFICATION DES STECAL

Pour rappel, selon le Code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- des constructions ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans le PLUi, un même zonage peut recouvrir un STECAL ou un secteur situé en limite d'agglomération et au contact d'une zone agricole ou naturelle. Dans les communes de Donges, Montoir-de-Bretagne, Saint-Nazaire et Pornichet l'urbanisation des STECAL est soumise au respect de l'application de la loi Littoral.

Dans un souci de lisibilité et de compréhension, la justification des STECAL est expliquée par commune.

### SAINT-ANDRÉ-DES-EAUX

Le zonage NTb dans le secteur de La Chaussée Neuve regroupe les secteurs destinés à l'accueil d'activités commerciales accessoires ou en lien avec des activités de loisirs en plein air.
Ils constituent des STECAL à vocation touristique en lien avec les orientations du PADD de valoriser les activités touristiques en lien avec le marais de Brière. En effet, pour rappel celui-ci affirme la volonté de « révéler et optimiser l'offre nature des marais de Brière (tourisme vert) ». Ces deux secteurs situés ont pour objet de répondre à cette orientation et d'affirmer la vocation touristique de la Loge Briéronne.

**PORNICHET (commune littorale)**

Un autre STECAL NTa correspond au secteur du camping des Trois-Chênes au Nord de la commune. La délimitation du STECAL se limite strictement à l'occupation actuelle du camping. Il s'agit de permettre le maintien de cette activité touristique existante en la limitant au secteur actuel.

**SAINT NAZAIRE (commune littorale)**

Un STECAL NPv est inscrit en continuité de la zone AQ. Ce secteur est artificialisé et pollué par plusieurs années d'exploitation du centre des déchets. Il est d'ailleurs identifié au sein de la base de données BASOL. Afin de valoriser ce site délaissé un projet de centrale photovoltaïque au sol est prévu. Sur l'agglomération, l'atteinte des ambitions énergétiques par la création de champs Photovoltaïques repose sur une stratégie de moindre impact en localisant ces projets sur des sites déjà artificialisés et par ailleurs pollués (ici à Saint-Nazaire ou à Trignac). Des espaces boisés sur les pourtours son protégés dans le règlement graphique, ils permettent d'assurer l'insertion paysagère du futur projet. Le règlement recommande également 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. Ce projet fera l'objet d'une étude d'insertion paysagère spécifique au moment du dépôt de permis du projet.

### DONGES (commune littorale)

Un secteur NQb est inscrit au Nord de la commune et concerne le site de la maison de la Nature du Bois Joubert. Il s'agit d'un équipement pédagogique pour lequel le PLUi doit permettre l'évolution des bâtiments existants dans le respect du site naturel environnant et de la loi littoral.

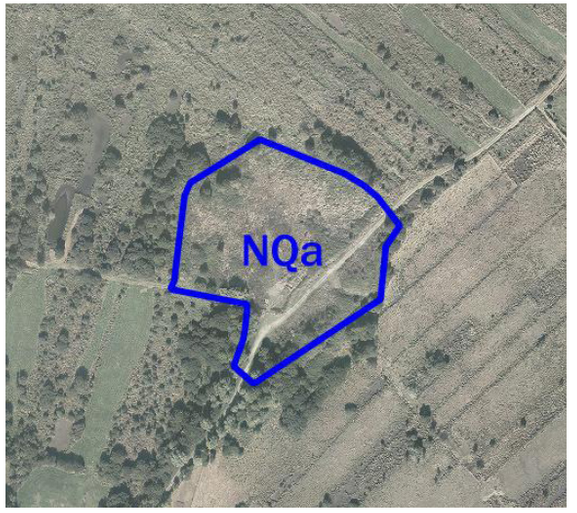
### BESNÉ

Ce secteur NQa est situé au nord de la commune de Besné. Y est situé un équipement communal qui accueille une salle communale ainsi que le club de Canoé Kayak. Il s'agit de pérenniser cet équipement public. Ce secteur et les habitations alentours étaient zonées en UC dans le PLU de Besné. Ce secteur étant considéré comme un écart au PLUi, il est zoné en NA1 au PLUi. La délimitation au sein d'un STECAL de cet équipement permet d'assurer son maintien.

### SAINT-MALO DE GUERSAC

Ce site correspond à une partie la réserve Pierre Constant, lieu de protection et de conservation des oiseaux. L'observatoire ornithologique sur deux niveaux permet de contempler le marais et les oiseaux. La Maison de la réserve est également présente. Cette zone est couverte par un emplacement réservé plus large que le périmètre de la réserve et qui est créé au bénéfice de la commune de Saint Malo-de-Guersac. Il doit permettre à la commune de finaliser une maîtrise foncière engagée de longue date afin de sécuriser la vocation naturelle de la RNR et des terrains directement voisins.
Cette zone se situe à proximité du Port de Rozé qui fera l'objet d'un aménagement afin de le mettre en valeur comme porte d'entrée de Brière.

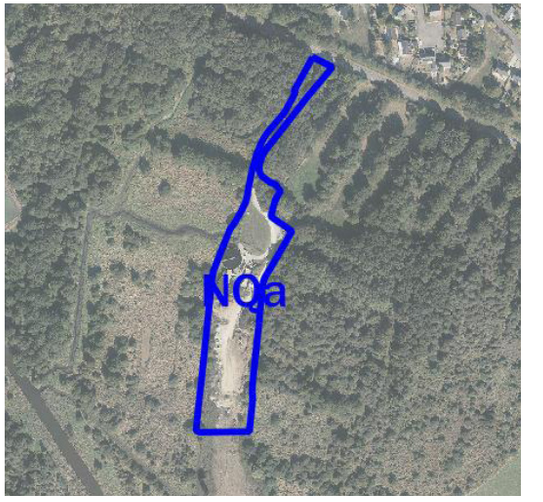
## SAINT-JOACHIM




Un STECAL NQa est inscrit à l'est du bourg et concerne une friche occupée précédemment par une déchetterie que la collectivité souhaite pouvoir valoriser par un aménagement paysager. De plus, la commune souhaite conserver la possibilité d'y implanter des installations légères (type ball trap, espace pour l'arrivée d'une course trail / VTT…).

Un autre STECAL est inscrit dans le secteur des Fossés Blancs. Il s'agit d'une zone NTb afin de permettre à l'activité touristique de se maintenir et de se développer, à savoir de la restauration et des promenades en Chaland.
Le zonage NTb permet l'accueil d'activité commerciale et touristique, dans le respect des qualités environnementales du site.

## LA CHAPELLE DES MARAIS




Ce STECAL concerne la station d'épuration située au Sud du Bourg. L'inscription de ce STECAL et la délimitation de son périmètre ont pour objectifs de permettre l'évolution de l'équipement public en fonction de l'évolution des besoins de la collectivité, dans le respect des qualités environnementales du site dans lequel il s'inscrit.

# 8. ARTICULATION DES OAP ET DU RÈGLEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (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. Ces deux documents comportent des orientations et prescriptions ayant vocation à encadrer un projet ; ils n'ont toutefois pas la même portée. En effet, les OAP s'opposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, qui s'entend comme un rapport de non contrariété, c'est-à-dire que le projet ne peut contredire une orientation contenue dans une OAP : par exemple, l'OAP peut localiser une liaison piéton/vélo traversante que le projet pourra positionner autrement, tant que la fonction transversale du cheminement est respectée. Le règlement, en revanche, s'oppose aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité, qui interdit toute différence entre le règlement et le projet. La lisibilité de l'articulation des OAP et du règlement est donc primordiale pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il convient tout d'abord de préciser que, conformément à l'article R. 151-6 du Code de l'urbanisme, tous les secteurs couverts par une OAP sont délimités et numérotés dans le règlement graphique, afin de permettre aux porteurs de projet d'avoir une vision claire des documents qu'ils seront amenés à consulter afin d'établir leur projet.

Il est à noter, ensuite, qu'il n'existe pas d'OAP qui serait régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) dans le PLUi de l'Agglomération de Saint-Nazaire. Cette possibilité offerte par le Code de l'urbanisme n'a pas été retenue. Ainsi, toutes les conditions d'aménagement et d'équipement des sites couverts par une OAP sont définies dans le règlement de zone correspondant.

Les OAP sectorielles et le règlement ne servent pas les mêmes objectifs. Si le règlement définit, pour toutes les zones, des dispositions de volumétrie, d'implantation et d'aspect extérieur des constructions, ainsi que des prescriptions de végétalisation et de desserte en voirie/accès et réseaux des parcelles, les OAP précisent les principes d'aménagement et les orientations de programmation d'un projet sur un site défini. Ainsi, le règlement comprend des règles qu'il convient de respecter strictement, et les OAP, des principes et orientations vers lesquels il s'agit de tendre. Les dispositions du règlement et des OAP diffèrent donc dans leur contenu et leur vocation, mais s'incrémentent et se complètent.

## 8.1 - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Les OAP sectorielles existent sur une cinquantaine de sites de projet situés soit en extension, soit en renouvellement urbain. Elles cadrent finement l'aménagement de chaque projet à travers trois grands principes :

- l'intégration du projet à l'entité paysagère dans laquelle il se situe ;
- l'intégration du projet à la forme urbaine existante et au regard de la desserte du site de projet ;
- l'occupation du site, qui intègre la programmation du projet (densité brute et / ou pourcentage de logement social donnés).

Ces trois grands principes d'aménagement se déclinent chacun en « Intangibles » considérés comme les orientations et objectifs socles du projet d'aménagement, et en « Recommandations ». Ces dispositions constituent des principes de composition urbaine, et intègrent, tantôt en intangibles, tantôt en recommandations, les thématiques suivantes :

- des composantes paysagères à préserver et/ ou créer (trame boisée, points de vue repères, composante hydrographique…) ;
- des conditions d'urbanisation (principes d'épannelage à l'échelle du site, principes de recul des constructions et des étages supérieurs…) ;
- des principes d'accès et de desserte (en termes de localisation et de typologie) ;
- des principes d'usage (principes de linéaire commercial, principes de création d'espaces publics de proximité…).

*Figure 1 : Extrait de l'OAP d'Aignac à Saint-Joachim (OAP n°41)*

## 8.2 - LE RÈGLEMENT

Un règlement de zone (écrit) existe pour chaque zone du PLUi, et s'applique à la parcelle. Il édicte des règles de construction des bâtiments (emprise au sol, hauteur, implantation, aspect extérieur), et des règles de végétalisation et de desserte en voirie/accès et réseaux des parcelles (pourcentage de pleine terre, aménagement des abords, réalisation des aires de stationnement, dimension des accès et des voies, réglementation relative à la desserte en réseaux etc.), opposables à tout projet de construction. Il peut contenir des règles quantitatives (hauteur exprimée en mètres, par exemple), ou qualitatives (insertion selon le contexte urbain avoisinant…).
Le règlement comporte également une partie graphique, dans laquelle apparaissent toutes les servitudes et règles d'urbanisme exprimées graphiquement. Il peut s'agir d'implantations graphiques, d'épannelages, d'emplacements réservés ou de périmètres d'OAP. Toutes ces servitudes et règles d'urbanisme, exprimées graphiquement, sont accompagnées de règles comprises dans le règlement écrit (dispositions générales ou règlement de zone).

## 8.3 - L'ARTICULATION RÈGLEMENT / OAP

Le règlement et les OAP sont complémentaires. Leurs dispositions sont rédigées en cohérence, et tiennent compte des objectifs généraux de chaque zone et des objectifs d'aménagement de chaque site de projet.
Afin d'éviter les risques juridiques liés à la multiplication des outils, tout ce qui est réglementé dans le règlement n'apparait pas dans les OAP et inversement. Bien que règlement et OAP comportent des thématiques communes (accès, voirie, épannelage, implantation), elles sont formulées sous forme d'objectifs à atteindre dans les OAP, en cohérence avec le rapport de compatibilité qui existe entre les OAP et les autorisations d'urbanisme, alors que le règlement précise ses thématiques quantitativement, en termes de dimensions pour les accès et voirie ou en termes de hauteur des constructions, par exemple. Comme expliqué antérieurement, ces deux pièces n'ont de fait pas la même vocation et donc, pas le même contenu.
Toutefois, il arrive ponctuellement que les règlements de zone indiquent des règles différentes de celles du reste de la zone pour certains sites de projet couverts par une OAP. L'OAP est alors citée dans le règlement écrit et la règle est précisée pour le projet mentionné. Ainsi, le coefficient de biotope par surface n'est pas réglementé pour les OAP de l'Îlot Total et de l'Îlot Paris à Pornichet, des règles de hauteur spécifiques sont précisées pour les OAP de centre-bourg et de la Cure à Saint-André-des-Eaux, et des règles d'implantation différentes sont édictées dans le règlement pour l'OAP de l'avenue de Saint-Nazaire à Saint-Marc. En effet, en raison de l'antériorité des projets et de de leur inclusion dans une Zone d'Aménagement Concerné (ZAC) préexistante et engagée, ils ne sont plus, dans leur globalité, conformes aux règles formulées dans le règlement de zone du PLUi, et risqueraient donc d'être empêchés par celui-ci.

De la même façon, le règlement écrit comporte une dérogation aux règles d'implantation pour les secteurs couverts par une OAP. Afin de ne pas empêcher la faisabilité du projet, une dérogation volontairement souple est prévue: les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait. Les opérations couvertes par une OAP sont généralement précédées d'études urbaines qui nécessitent, compte tenu de la configuration des sites souvent en renouvellement urbain donc contraints en termes d'espace, des règles spécifiques d'aménagement. Cette dérogation se justifie également par l'échelle des projets urbains, supérieure à une parcelle (à l'échelle d'un îlot, par exemple) encadrés par une OAP.

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

3

# EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LES OAP SECTORIELLES ET THÉMATIQUES

# SOMMAIRE

## EXPLICATION DES CHOIX POUR ÉTABLIR LES OAP SECTORIELLES ET THÉMATIQUES


**A ) LES OAP SECTORIELLES** **336**

**1. La justification des sites** **337**

**2. La méthode d'élaboration** **338**

**3. Le contenu des OAP** **339**

**4. La justification des principes d'aménagements des OAP** **342**

1. Le grand marais 342
2. Le bocage rétro-littoral 342
3. La côte urbanisée 344
4. La ville rétro-littorale 346
5. Les faubourgs nazairiens 348
6. Les marais insulaires 348
7. Le bocage du marais 349
8. Le cordon urbain 350
9. La loire monumentale 352
10. La vallee de la loire 352

**B) L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE** **356**

Front de mer, Saint-Nazaire

# A ) LES OAP SECTORIELLES

## PRÉAMBULE

Le PLUi encadre le  développement urbain de 55 secteurs de projet à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.
L'élaboration des OAP s'est appuyée sur des éléments d'études urbaines existantes, mobilisées par la CARENE ou par les communes au moment de projets urbains. Elles s'appuient également sur des études de programmation plus fines dans le cas de Zone d'Aménagement Concerté.
Cependant, certains secteurs à enjeux n'ayant pas fait l'objet d'études préalables, le PLUi a développé par une démarche paysagère et de fabrique collective avec les communes et la CARENE, des principes d'intégration paysagère, urbaine et de programmation, en prenant en compte chaque spécificité territoriale, axe fort du PADD.

Les OAP encadrent, en cohérence avec les orientations du PADD, le développement des secteurs identifiés, en complément du règlement écrit et graphique.
Pour rappel, l'article 151-7 du code de l'urbanisme précise que les Orientations d'Aménagement et de programmation peuvent :

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 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. »

Enfin, il convient de rappeler que 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.
Les projets réalisés dans des secteurs encadrés par des OAP ne peuvent remettre en cause les orientations intangibles qui y sont définies et doivent au contraire contribuer à leur mise en œuvre.

# 1. LA JUSTIFICATION DES SITES

Pour rappel, le PADD a pour objectif de limiter la consommation foncière de 35% par rapport à la décennie précédente et en parallèle de localiser au moins 60% de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine.
Le PADD souhaite également «privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés (renouvellement urbain, utilisation des espaces non bâties ou friches, densification…)».
Le diagnostic du PLUi et notamment l'analyse de la consommation de l'espace a permis de montrer une tendance en hausse de mobilisation du foncier en intra-urbanisation. Le PLUi, afin de répondre aux orientations du PADD et de rationnaliser l'usage du foncier, doit poursuivre et amplifier cette dynamique. L'atteinte de ces objectifs nécessitent tout d'abord d'identifier les secteurs de renouvellement urbain et de mobilisation de foncier en intra-urbain pour encadrer leur développement et s'assurer notamment de la densité, de la qualité urbaine, de l'insertion dans le tissu existant, de fonctionnalité viaire et de connexions avec les autres quartiers.
Aussi, sur les 56 secteurs encadrés par une OAP, quasiment 80% sont situés au sein de l'enveloppe urbaine.

Il s'agit dans ce cas précis d'encadrer le renouvellement urbain et la mobilisation du foncier situé dans le centre-bourg qui est situé au sein de l'enveloppe urbaine, mais qui est aussi accompagné d'un projet de quartier situé en extension de l'enveloppe urbaine. Afin d'assurer un aménagement cohérent, notamment en termes de maillage viaire et de cheminements doux, mais aussi d'insertion urbaine, l'OAP concerne l'ensemble du secteur. Il s'agit que cette extension soit un véritable morceau de bourg à part entière et participe à sa vitalité, à sa qualité urbaine et paysagère.

Seules 13 OAP encadrent le développement de zones situées en extension de l'enveloppe urbaine. Leur choix a été explicité dans les justifications des zones 1AU et 2AU.

La prépondérance du nombre d'OAP situé au sein de l'enveloppe urbaine témoigne de la volonté de la collectivité de mobiliser le foncier situé au sein de l'enveloppe urbaine.

Le choix de favoriser les secteurs de projets au sein de l'enveloppe urbaine répond activement aux enjeux du PADD en matière :

- **de limitation de la consommation** des espaces agricoles et naturelles,
- de renforcement de la **ville du quart d'heure** et des courtes distances,
- d'attirer **davantage de résidents dans les centralités**,
- de favoriser les **mobilités douces** (piéton, vélos),
- de **développer la nature en ville,**
- d'**améliorer les connexions** entre les espaces verts et les espaces habités,
- de favoriser et d'assurer des densités en lien avec les typologies de logements proposées et adaptées au tissu urbain environnant et au contexte environnemental et paysager,
- de rationnaliser l'usage du foncier en proposant de **nouveaux îlots urbains**.
- de favoriser des formes urbaines favorisant la **densité thermique et créer des espaces publics laissant la place au végétal**.

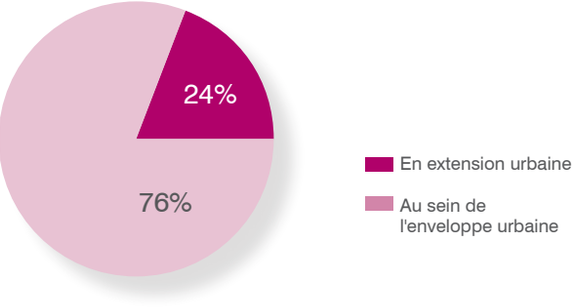
**Les 55 sites d'OAP peuvent être classés en zone U, 1AU ou 2AU.**

Dans les secteurs situés en zone U, il s'agit d'encadrer les sites de renouvellement urbain, de mutation foncière, d'espaces résiduels, d'espaces libres de constructions, dont l'aménagement nécessite une OAP au regard des enjeux, de la superficie, de l'insertion paysagère et urbaine.

Certains secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine sont classés en zone 1AU et font l'objet d'une OAP. Elles obéissent aux mêmes logiques que définies plus haut.
Certains périmètres d'OAP peuvent inclure des zones agricoles et/ou naturelles. Il s'agit dans ce cas d'assurer une cohérence globale de l'aménagement du site et imposer la prise en compte d'une interface existante ou d'enjeux spécifiques.

Enfin, dans quelques cas (Butte d'Ermur, Petit Canon, ZAC de l'Ormois, Chateauloup Ouest, Océanis), des OAP encadrent l'urbanisation de zones 2AU. Malgré ce classement qui nécessite une évolution du document d'urbanisme, soit une urbanisation à long terme, il s'est avéré opportun et nécessaire d'engager les premières réflexions sur leur aménagement dans le cadre du PLUi. Il concerne des secteurs importants à enjeux forts sur lesquels il convient d'afficher les premières orientations. Elles feront l'objet d'études plus approfondies suite au PLUi, qui viendront alimenter les évolutions du document d'urbanisme. Il s'agit aussi de poser les premiers éléments d'aménagements intangibles qui permettent à la collectivité de se

### > RÉPARTITION DE LA LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES



## 2. LA MÉTHODE D'ÉLABORATION

L'élaboration des OAP s'est réalisée en plusieurs phases dans le cadre d'une démarche paysagère itérative, en étroite collaboration avec le bureau d'études en charge du volet environnemental du PLUi, les communes et la CARENE.

### Phase 1 : contenu méthodologique

Le processus d'élaboration s'est notamment appuyé sur un groupe d'expert, composé :

de la SONADEV, acteur majeur du développement local au service des collectivités mais aussi des partenaires privés, pilot des opérations d'aménagement, développe des quartiers d'habitat et de renouvellement urbain, réalise des équipements…

- des instructeurs du droit des sols qui, au quotidien, sont amenés et seront amenés à instruire les demandes du droit du sol au regard des OAP,
- des techniciens urbanistes référents des communes qui disposent d'une connaissance et d'une expertise fine du territoire,
- des chargés de projet de la CARENE en charge de l'urbanisme opérationnel,
- du chargé de projet PCAET en charge des politiques d'adaptation et de lutte contre le changement climatique,
- du chargé de projet en charge du PDU,
- de l'équipe PLUi de la CARENE et de l'ADDRN, afin d'articuler au mieux les OAP avec les autres pièces du PLUi et les orientations du PADD.

Les membres de ce groupe experts ont pu partager leurs retours d'expérience sur l'application, l'instruction des OAP, mais aussi sur les objectifs à mettre en œuvre dans ces orientations, afin d'identifier les écueils à éviter et les objectifs à atteindre au regard des orientations du PADD.

3 enjeux opérationnels forts se sont dessinés à l'issue des premiers échanges :

- les OAP doivent anticiper les évolutions et ne pas nécessiter de modifications permanentes du PLUi,
- les OAP doivent être avant tout un outil de projet réglementaire et non un outil de communication. Son 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 (architectes, paysagistes…).
- les OAP doivent encadrer des secteurs aux périmètres et aux échéanciers cohérents.

La définition des enjeux de contenu des OAP a permis ensuite de construire une trame de "fiche OAP", sur laquelle serait fondé l'ensemble des orientations sectorielles, permettant ainsi de cadrer les attentes des communes et d'assurer une homogénéité de méthode dans leur élaboration et une philosophie commune.

La philosophie des OAP s'appuie sur 5 points, en cohérence avec les enjeux déterminés suites aux échanges avec le groupe experts :

- 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 principe d'aménagement clairs et compréhensibles par le plus grand nombre.

### Phase 2 : présentation et validation de la trame

À partir de cette philosophie, une première trame factuelle a été élaboré afin de donner à voir aux élus le futur contenu des OAP, présentée et modifiée préalablement avec le groupe expert. Cette trame et la méthodologie d'élaboration a été présentée et validée en COSUIV en novembre 2017, permettant de poursuivre par la phase 2.

### Phase 3 : productions des OAP sectorielles

Cette phase s'est ouverte par la réalisation de rencontres communales individuelles de fin janvier à début février 2018 sur les secteurs à projet identifiés, à partir :

- des OAP existantes au sein des PLU,
- des secteurs à enjeux identifiés par les communes, l'Agence d'Urbanisme de La Région Nazairienne et la CARENE,
- des échanges avec les différents partenaires,
- des orientations du PADD.

Elles ont permis de réaliser les analyses de terrain avec les communes pour comprendre le contexte de chaque secteur, d'échanger avec élus et techniciens communaux sur les enjeux des différents secteurs et sur les attentes d'aménagements, permettant aux équipes de cerner les attentes et de calibrer le rendu de l'OAP sur chaque secteur, au regard de la philosophie définie ci-dessus.

### Phase 4 : ajustements des OAP sectorielles

Suite à ces rencontres communales, une première production des OAP dans leur ensemble a pu être réalisée. Ces OAP ont ensuite fait l'objet de présentation et d'ajustements en atelier de travail du groupe expert puis transmises aux communes pour avis et ajustements avant l'été 2018.

### Phase 5 : validation des OAP sectorielles

Une dernière phase durant l'été 2018 a permis de reprendre et d'analyser les remarques et retours des communes pour corrections des OAP avant la livraison d'une première version complète du PLUi en septembre 2018.

Suite à cette dernière phase de relecture, des ajustements ont pu s'opérer avant l'arrêt-projet de février 2019.

### Phase 6 : modification des OAP après l'arrêt

Suite à la phase d'enquête publique et aux retours des Personnes Publiques Associées, des modifications ont été apportées après l'arrêt du PLUi. Les principales modifications sont les suivantes :

- Ajout de deux OAP : "Pré du Bourg" à Saint-André et "Champ Rocheau" à Montoir
- Retrait de l'OAP Aisnes à Trignac
- Augmentation de la part de logements sociaux
- Précisions sur les risques technologiques et naturels

projeter sur des stratégies futures dans ces secteurs.

## 3. LE CONTENU DES OAP

L'ensemble des périmètres des OAP sectorielles, accompagnés de la numérotation des fiches, est reporté au règlement graphique. Ce sont dans les fiches OAP que sont définies localement les orientations d'aménagement et de programmation sous la forme d'intangibles (qui posent les conditions de l'urbanisation) et de recommandations (qui indiquent des propositions complémentaires d'usages ou d'aménagement du site).

Les fiches OAP dans leur mise en forme et leurs contenus s'appuient sur la philosophie et les enjeux définis par le groupe expert et validés par l'instance politique décisionnelle, à savoir le Comité de suivi. L'explication de ce contenu et le mode d'emploi de ces fiches sont développés dans une notice générale en introduction de la pièce OAP du PLUi.

### La notice générale

Les OAP font l'objet d'une notice générale qui constitue un socle commun à l'ensemble des OAP sectorielles et qui s'imposent à toutes.

Dans un premier temps, une introduction générale rappelle la portée réglementaire des OAP dans un souci de pédagogie et permet d'asseoir également la notion de compatibilité.

Dans un second temps, en cohérence avec la démarche paysagère et le PADD, des objectifs généraux d'aménagements sont appliqués à l'ensemble des OAP sectorielles en fonction de l'une des dix entité paysagère dont le site relève. En effet, le PADD a inscrit comme axe majeur la préservation de cette mosaïque paysagère. Il souhaite notamment « *intégrer les caractéristiques de l'entité paysagère de référence (formes urbaines, palette végétale, vocabulaire paysager) dans l'aménagement des espaces, pour favoriser l'insertion des réalisations contemporaines.*"

Cette partie 2 reprend donc pour chaque entité et en fonction des enjeux dégagés dans le diagnostic, des principes de projet au service de l'attractivité et la qualité des cadres de vie et de la lutte contre la banalisation des paysages.

Ainsi, à titre d'exemple, au sein de l'entité paysagère de la Loire monumentale, marquée par les installations industrielles XXL, par ses fronts d'estuaire et littoral, et par la cohabitation entre industries et habitat, les principes d'aménagements identifiés visent à répondre à ces problématiques d'interfaces, de qualité paysagère, de préservation des points du vue sur les éléments repères, de mutualiser les espaces entre habitat et industrie qui ne vivent pas au même rythme.

Il s'agit donc pour un aménageur qui envisage la mobilisation d'un site au sein de cette entité paysagère :

- « d'affirmer les lisières entre la ville travaillée et les quartiers comme des espace espaces publics d'interface à destination des travailleurs et des habitants : perméabilité des circulations piéton/vélo, points de vue sur le Grand Paysage, espaces de loisirs et de déjeuner extérieur…
- de développer la qualité paysagère des espaces ouverts de la zone d'activité : stationnement, parvis d'entreprise, espaces déjeuner extérieurs, gestion des eaux pluviales intégrée à la parcelle (rétention, récupération des eaux de pluie)
- d'intégrer la séquence industrialo-ligérienne dans les itinéraires de découverte de l'agglomération et préserver des points de vue repère sur la Loire et l'Estuaire en compatibilité avec l'activité industrielle et la sécurité des visiteurs.
- de développer le covoiturage et la mutualisation du stationnement pour une optimisation du foncier industriel et un aménagement paysager de ces espaces ».

Il s'agit véritablement d'amener l'aménageur à prendre en considération le site dans son environnement immédiat mais également macro, afin de conserver cette déclinaison d'ambiances urbaines, paysagères.

Enfin, une 3ème et une 4ème partie décline le mode d'emploi des OAP et l'explication de la légende générale.

### Le contenu des OAP sectorielles

Chaque OAP est **structurée et présentée de façon homogène** en une fiche de 4 pages :

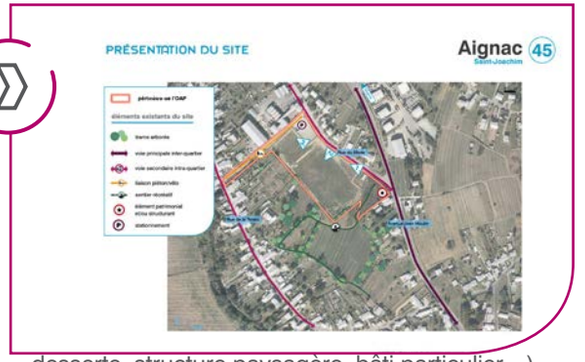
1/ Description du site et des enjeux à l'échelle

L'objectif de cette première page est d'appréhender le contexte urbain et paysager dans lesquels s'inscrit l'OAP. Les caractéristiques du site (localisation, surface, desserte, occupation du sol…) sont illustrées par un relevé terrain localisé sur le plan en page 2. En cohérence avec les défis du PADD, cette présentation du site est complétée d'**objectifs généraux** attendus

pour le projet.

2/ Localisation des éléments structurants existants et des photos

Illustrant la description précédente, la présentation du site se poursuit par un plan avec en fond une vue aérienne de 2016 retraçant le périmètre de l'OAP, le cadastre et le repérage des photos et des éléments structurants pour le projet (équipement, voies de




desserte, structure paysagère, bâti particulier…).

3/ Schéma des principes d'aménagement et légende précisée

Synthèse graphiques des principes d'aménagement, le schéma projet localise et précise dans sa légende les attendus de projet pour chaque principe intangibles de la légende générale (intégration à l'entité paysagère

& à la forme urbaine, desserte, usages).

4/ Énoncé des principes d'aménagement et photos complémentaires

Complémentaires du schéma ci-contre, les principes

d'aménagement développent les intangibles du projet (qui posent les conditions de l'urbanisation) et les recommandations (qui indiquent des propositions complémentaires d'usages ou d'aménagement du site) pour assurer l'intégration paysagère et urbaine ainsi que les attendus programmatiques (phasage du projet, densité logement, typologie bâtie…).

## Les principes graphiques et rédactionnels

**Les principes graphiques retenus et apliqués à l'ensemble des fiches OAP sont :**

- Pour les plans et schémas :
  > Utilisation d'un fond cadastral complété de la trame boisée et des composantes hydrauliques (également reprentés sur le fond aérien du plan de présentation du site).
  > Utilisation de flèches pour désigner les accès et continuités.
  > Représentation des usages par des pictogrammes.
  > Représentation des destinations par des aplats.
  > Pas de représentation des recommandations

- Une légende commune à l'ensemble des OAP, sur laquelle s'appuie le développement de chaque OAP, assurant une cohérence et une lecture facilitée des principes d'aménagement sur l'ensemble du territoire. À partir de ce corpus commun, chaque OAP mobilise au sein de cette légende les éléments d'intégration à l'entité paysagère, à la forme urbaine et d'occupation de la parcelle nécessaire pour définir le projet et ses orientations spécifiques.

- Ne pas représenter de volumétrie, ni de vue ou coupe de projet.
- Illustration des éléments structurants du site et des principes d'aménagements par des photos légendées.

**Les principes d'aménagement sont développés selon deux catégories....**

- en tant qu'intangibles : éléments de programmation ou des orientations que l'aménageur doit respecter dans un rapport de compatibilité ;
- en tant que recommandations : il s'agit alors d'éléments de programmation ou des orientations indiqués à l'aménageur fin "d'aller plus loin" dans la valorisation du contexte paysager et urbain dans lequel il s'inscrit.

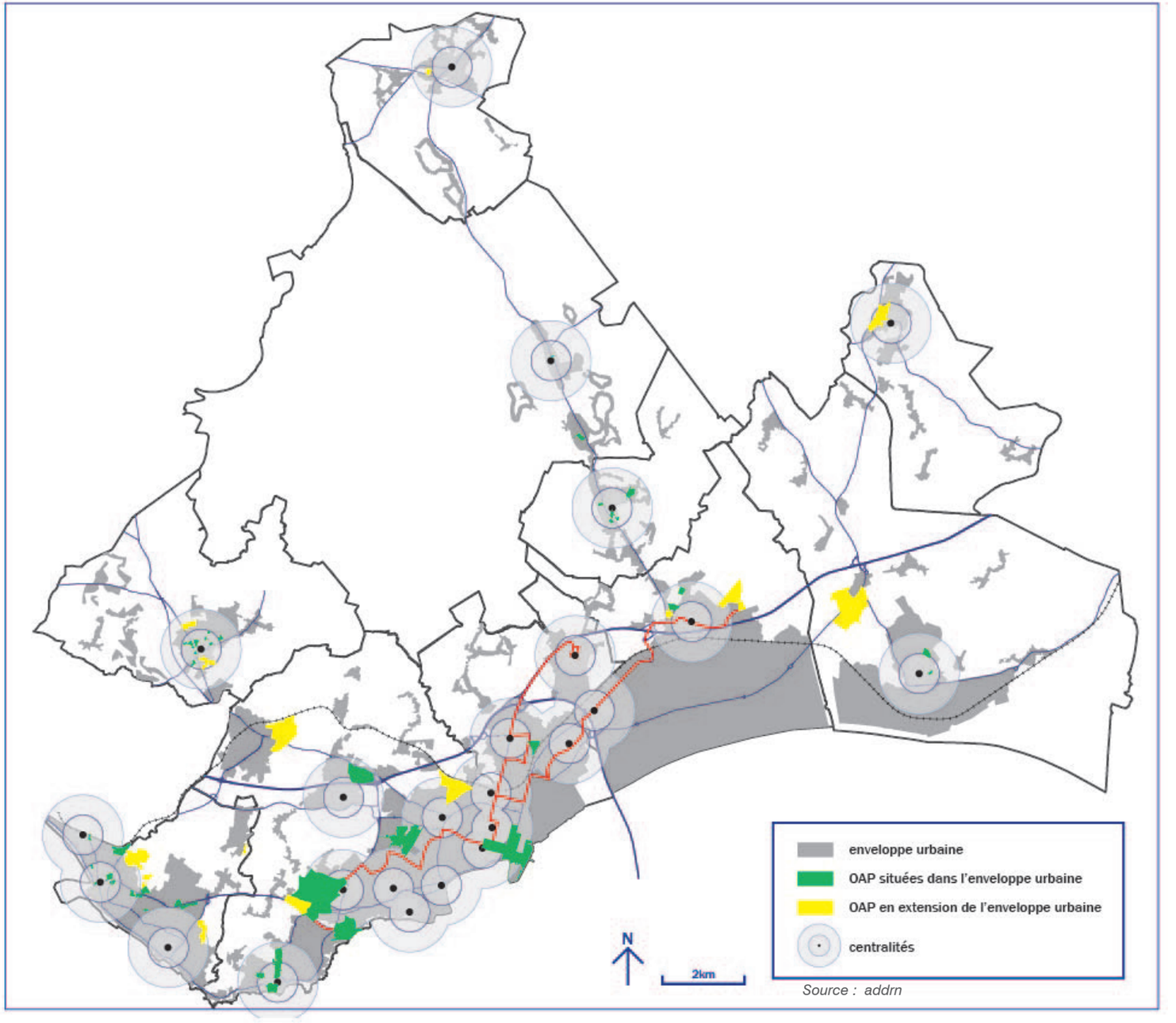
**...et en 3 thématiques développant les enjeux majeurs suivants :**

- Intégration à l'entité paysagère :
  > Identifier la charpente paysagère et le patrimoine arboré existant.
  > Identifier les vues.
  > Intégrer la parcelle à la trame d'espace publics et les espaces paysagers de proximité.

- Intégration à la forme urbaine :
  > Valoriser les éléments repères et/ou remarquables bâtis.
  > Identifier les accès à la parcelle : continuités de la trame viaire (accès techniques également) et dans la trame des chemins.
  > Proposer un adressage des espaces.
  > Initier des principes d'implantation du bâti à la parcelle.

- Éléments de programmation :
  > Densité de logements relative au contexte.
  > Traitement du stationnement.
  > Éléments de programmation (opération de logements/ équipement).
  > Phasage.
  > Un rappel aux autres documents et aspects réglementaires (OAP TVB et risques) à intégrer dans la conception de projet sur des sites particulièrement

## > LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A OAP




*Source : addrn*

# 4. LA JUSTIFICATION DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS DES OAP

En cohérence avec les orientations du PADD, sur l'ensemble des OAP des principes d'aménagement (écrits et graphiques) déclinent les objectifs généraux suivants :

- 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 contextualiser ces principes généraux à chacun des sites, les OAP font l'objet d'une démarche paysagère (cf. méthode d'élaboration). Dans la continuité de cette approche du projet par le paysage, les OAP sont présentées dans le PLUi par les 10 entités paysagères et les principes de projet développés pour chacune des OAP se justifient à l'aune des éléments suivants :

## 1. LE GRAND MARAIS

Le grand marais désigne le marais indivis, vaste espace d'eau et de canaux façonnés depuis des siècles par les hommes et support d'une biodiversité remarquable.
**Dans le PLUi actuel, il n'y a pas d'OAP dans cette entité paysagère.**

## 2. LE BOCAGE RÉTRO-LITTORAL

Les paysages rétro-littoraux désignent le bocage vallonné de l'ouest de l'agglomération, à l'interface avec le grand marais de Brière au nord et avec l'urbanisation dense du littoral au sud.
En tant que « campagne habitée », le bocage littoral doit autant affirmer sa **charpente paysagère caractéristique** (pré-relief du coteau guérandais, trame éco-paysagère du bocage, espaces agricoles structurants…), que répondre aux enjeux **d'intensification de ses centralités et de définition des limites de son urbanisation** (valorisation du foncier en centre-bourg, qualification des lisières urbaines, structuration de sites en entrée de ville).
**Au titre des enjeux précédemment mentionnés, les intentions de projets prévalantes développées dans les OAP sont les suivantes :**

> **Les OAP n°2/4/5/6/7/10/11**, localisées en centre bourg de Saint-André-des-Eaux, ont vocation à conforter la centralité par la diversification et l'augmentation de l'offre de logements, ainsi que la création d'un équipement (médiathèque), en complément de la ZAC de centre-bourg. Dans la continuité des opérations récemment réalisées aux abords de l'église, les projets d'OAP doivent apporter de la qualité et de la diversité architecturale, participer au maillage du centre-bourg en espaces publics et en liaisons piéton/vélo. Une attention particulière est ainsi portée dans les OAP à la localisation des accès, le maillage routier et de liaisons piéton/vélo avec l'existant, la densité et la programmation des logements.

***PADD (p.25)*** *« Préserver la qualité urbaine des centralités communales : Révéler les qualités urbaines et architecturales des ensembles bâtis anciens des centralités, s'en inspirer pour les nouveaux projets urbains.»/* ***PADD (p.40)*** *« 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».*

> **Les OAP n°1/3/8/9/12/,** localisées en première couronne de centre-bourg de Saint-André-des-Eaux, s'inscrivent dans ces mêmes principes d'intégration urbaine et paysagère et développent en complément un traitement particulier de leurs lisières urbaines avec les espaces agricoles et/ou des marais. Les OAP veillent par la localisation des accès et des dessertes à préserver les trames bocagères existantes et conditionnent l'urbanisation à la recréation de trames arborées en limite et au sein des projets : création de chambres bocagères, préservation et valorisation des fossés, maintien des arbres de hautes tiges…

***PADD (p.24)*** *« Favoriser la qualité et la signalétique des entrées de villes et les lisières urbaines, espaces qui font le lien entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles/* ***PADD (p.40)*** *« 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».*

> **Le site d'extension de Brais Nord** répond aux besoins de développement à vocation économique du parc d'activités de Brais, en cohérence avec la stratégie développée à l'échelle de l'agglomération via le Schéma d'Accueil des Entreprises. Le parc d'activités de Brais se caractérise par la qualité de sa trame paysagère et de son maillage de liaisons piéton/vélo favorable à l'accessibilité multimodale.
**L'objectif de l'OAP n°13 Brais Nord** est de

poursuivre l'extension du parc d'activités dans cette même qualité paysagère par le prolongement des plantations d'alignement le long des voies, par la préservation des boisements bocagers en lisière nord/nord-est et par le renforcement des espaces plantés en accompagnement des bassins de gestion des eaux (NB : à ce sujet, l'OAP complète les prescriptions du règlement graphique qui inscrit en EBC ces espaces boisés en lisière du site). Ces espaces de nature ont vocation à accueillir des liaisons piéton/vélo au service de la desserte du site, en complément de celles réalisées le long des axes de desserte, cette dernière est d'ailleurs organisée en continuité de voiries existantes à l'ouest et par le giratoire (en cours de viabilisation) de la RD 47.

***PADD (p.10)*** *« Favoriser le management environnemental, les démarches Climat-Energie et les aménagements durables sur les zones d'activités(…) »*/ ***PADD (p.35)*** *« Conforter les zones d'activités relevant de la carene et garantir leurs capacités d'extension. (…) Rationaliser le foncier existant et permettre le développement des zones d'activité d'intérêt métropolitain »).*

> **L'OAP n°14 des Commandières** répond au besoin de développement de l'offre commerciale en complémentarité avec celle existante et dans le centre-ville de Saint-Nazaire ainsi qu'au confortement de l'offre en logements. La zone commerciale des Commandières se caractérise par son double adressage depuis la RD213-Route Bleue et la RD 47-Route des Commandières et par sa trame de plantations le long des voiries de desserte et sur les stationnements. L'OAP conditionne le développement des surfaces commerciales au maintien de cette même qualité paysagère en accompagnement des voies et du bâti, à la création de lisières paysagères en limite sud et à l'interface avec le bâti existant et à la poursuite des aménagements paysagers en entrées de site. En accompagnement de ces principes d'intégration paysagère des extensions bâties, l'OAP définit les emprises destinées à l'accueil du commerce et celles réservées au logement adréssées côté route des Commandières.

***PADD (p.35)*** *« Encadrer le développement des pôles d'intérêt intercommunal et des pôles locaux»*/ **PADD (p.36)** *« Renforcer la qualité urbaine, paysagère et environnementale tout en apportant un traitement différencié adapté à leur vocation principale.»).*

> **L'OAP n° 19 des Forges** développe un potentiel de création de logements au sein des Forges, identifiées comme village pouvant accueillir des extensions au SCoT et au PADD du PLUi. Le site bénéficie d'un contexte paysager de bocage et boisements humides, caractéristique du bocage rétro-littoral et valorisé par un maillage de sentiers récréatifs. L'OAP définie les conditions d'intégration de l'urbanisation dans ce contexte bocager par : l'organisation des accès et de la desserte depuis l'accès existant, l'intégration paysagère du camping via la préservation du maillage bocager et la création d'une lisière paysagère et la création de sentier récréatif en continuité avec les chemins existants.

***PADD (p.21)*** *« Améliorer les itinéraires de randonnée pédestre et cyclable ET valoriser les itinéraires existants»* / ***PADD (p.41)*** *« A l'image des centralités, les villages et îles de Brière identifiés ci-après peuvent se développer et accueillir des extensions limitées de l'urbanisation. Ces extensions limitées doivent être situées en continuité du tissu existant, respecter la structuration urbaine, spatiale et paysagère du village/de l'île(…)»).*

> **Les sites des OAP n°15/20/21 d'Ermur** constituent un potentiel de création de logements, d'équipements et de qualification des entrées de ville de Pornichet. Adressés sur la RD392-Boulevard du Baulois et la RD92-l'Avenue de l'hippodrome, les "sites d'Ermur" composent un ensemble paysager à l'interface entre la ville rétro-littorale et la « campagne habitée » du bocage rétro-littoral. Adossé au relief d'Ermur, les sites bénéficient d'un maillage bocager, de sentiers récréatifs, en partie haute d'ouvertures paysagères vers le littoral et en partie basse de la proximité des équipements sportifs et de l'hippodrome. Ces sites étant majoritairement adressés sur deux boulevards d'entrée de ville, les OAP veillent à l'intégration paysagère du bâti (respect du relief, préservation et complément de la trame bocagère…), à la création de lisière paysagère en limite de site et à un traitement des accès favorable aux continuités écologiques. Les OAP valorisent également l'accès aux sentiers récréatifs et complètent le maillage de liaisons piéton/vélo en lien avec la trame urbaine existante. Plus spécifiquement, le site du Pré de l'Etang, déjà partiellement occupé par des constructions diffuses, est situé au sein de l'enveloppe urbaine et permettra de restructurer le tissu urbain d'un secteur bénéficiant de la proximité de la centralité de Saint-Sébastien et du PAPA, ainsi que d'un arrêt de bus desservi par la STRAN.

***PADD (p.15)*** *« Permettre la restauration de certains secteurs de vigilance identifiés et de continuités écologiques rompues par la réalisation d'infrastructures améliorant des ouvrages existants (routiers, hydrauliques..) ou en orientant les espèces grâce à des aménagements en amont et en aval. »* / ***PADD (p.21)*** *« Améliorer les itinéraires de randonnée pédestre et cyclable ET valoriser les itinéraires existants»* / ***PADD (p.21)*** *« Participer à la qualification des principales entrées d'agglomération pour améliorer l'image et valoriser l'identité de l'agglomération.»* / ***PADD (p.24)*** *« Favoriser la qualité et la signalétique des entrées de villes et les lisières urbaines, espaces qui font le lien entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.»*

> **Les sites des OAP n°16/17/18** définissent les conditions de développement du quartier d'Océanis via trois sous-secteurs ayant chacun

des vocations programmatiques (renouvellement urbain, mixité fonctionnelle, développement offre commerciale, création de logements…) et des principes d'aménagement spécifiques. Adressés sur la RD92-Route de la côte d'Amour et boulevard urbain Georges Charpak, les sites d'Océanis composent un ensemble paysager à l'interface entre les faubourgs nazairiens et la « campagne habitée » du bocage rétro-littoral. En tant que centralité, Océanis rassemble services, commerces et équipements et bénéficie d'une desserte en transport en commun (dont helYce). Ces sites étant majoritairement urbanisés et adressés 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 l'intégration du bâti dans la trame paysagère existante (trame bocagère, boisements et plantations…), à la création de lisière paysagère en limite d'urbanisation et à un traitement des accès favorable au maillage de liaisons piéton/vélo en lien avec la trame urbaine existante.

***PADD (p.9)*** *« Consolider le pôle universitaire de l'Ouest de la métropole Nantes-Saint-Nazaire en structurant l'offre d'enseignement supérieur autour de deux pôles dont 2550 étudiants sur le site d'Heinlex, un campus universitaire et hospitalier : poursuivre le regroupement des filières de l'enseignement supérieur sur le site d'Heinlex avec le transfert de l'université, le rapprochement de l'IFSI (école d'infirmiers) et de la Cité Sanitaire.»* / ***PADD (p.21)*** *« Participer à la qualification des principales entrées d'agglomération pour améliorer l'image et valoriser l'identité de l'agglomération.»* / ***PADD (p.24)*** *« Favoriser la qualité et la signalétique des entrées de villes et les lisières urbaines, espaces qui font le lien entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.»*/ ***PADD (p.30)*** *« Répondre aux besoins des populations spécifiques : les étudiants, organiser l'offre en adéquation avec la localisation des deux campus prenant place à Saint-Nazaire sur le site d'Heinlex et dans le centre-ville.»*/ ***PADD (p.36)*** *« Accompagner le secteur Océanis dans sa vocation économique et commerciale en confortant l'activité commerciale existante. Veiller à la qualité architecturale et paysagère des futures implantations afin d'améliorer la qualité de l'entrée de ville. Requalifier le secteur d'Aprolis.».*

> **Le site de l'OAP n°22 du Petit Canon** 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. A l'interface entre la ville rétro-littorale et le bocage rétro-littoral, le Petit Canon bénéficie à la fois d'un maillage bocager de qualité, de sentiers récréatifs, d'un échangeur depuis la RD 92 et des équipements du quartier (école notamment). Le tracé de l'emprise de projet prend en compte l'ensemble de cettre trame urbaine et environnementale existante afin d'imbriquer le plus possible l'urbanisation future au quartier existant tout en ménageant les espaces non bâtis à l'est et en esquissant une lisière cohérente avec la trame bocagère de la coupure d'urbanisation. L'OAP conditionne, par ailleurs, l'urbanisation de ce secteur à une intégration à la fois paysagère et urbaine par : l'organisation des accès et de la desserte en continuité avec la trame urbaine existante, la préservation et complément de la trame bocagère, la création de lisières paysagères en limite de site favorables aux continuités écologiques et aux ouvertures paysagères, l'accès aux sentiers récréatifs et le complètent du maillage de liaisons piéton/vélo en lien avec celle du quartier.

***PADD (p.16)*** *« Maintenir et mettre en valeur des coupures d'urbanisation(coupure verte-fenêtre visuelle sur le grand paysage depuis des coupures identifiées au titre de la loi littoral).Contribuer à préserver la qualité des lisières majeurs telles que la zone de sensibilité du marais »* / ***PADD (p.24)*** *« Favoriser la qualité et la signalétique des entrées de villes et les lisières urbaines, espaces qui font le lien entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.»*

## 3. 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.
En tant que « façade littorale métropolitaine », la côte urbanisée doit autant affirmer son **identité balnéaire** (valorisation des espaces publics littoraux, du patrimoine architecturale et jardiné, des points de vue repères…) que répondre aux enjeux **de valorisation de son foncier notamment pour de l'habitat** (renouvellement urbain, dents creuses…) et de **perméabilité avec la ville rétro-littorale** (continuité des espaces publics, accessibilité aux plages, maillage de liaisons piéton/vélo…).

**Au titre des enjeux précédemment mentionnés, les intentions de projets prévalantes développées dans les OAP sont les suivantes :**

> **Les OAP n°23/25 Bourg de Saint Marc et de l'Avenue de Saint-Nazaire** définissent les conditions de développement (renouvellement urbain, création de logements en dents creuses…) du quartier de Saint-Marc via deux secteurs rassemblant des qualités architecturale et paysagère communes (patrimoine balnéaire, arbres remarquables, retraits jardinés, boisements, murs de pierre…). En tant que centralité, Saint-Marc rassemble services, commerces et équipements et bénéficie d'une desserte en transport en commun. Ces deux sites étant majoritairement urbanisés, les OAP veillent tant au confortement de la centralité qu'au maintien de sa qualité architecturale et paysagère par : le maintien des reculs nécessaires aux espaces publics et points de vue repère, l'intégration du bâti dans la trame paysagère existante (maintien des boisements, d'espaces jardinés le long de l'avenue et des liaisons piéton/vélo, plantations des espaces publics …), traitement des espaces publics favorable au maillage de liaisons piéton/vélo en lien avec la trame urbaine existante et au service de l'accès au littoral.

***PADD (p.19)*** *« Promouvoir le patrimoine balnéaire et la vingtaine de plages de l'agglomération.»* / ***PADD (p.25)*** *« Préserver la qualité urbaine des centralités communales : Révéler les qualités urbaines et architecturales des ensembles bâtis anciens des centralités, s'en inspirer pour les nouveaux projets urbains./ Permettre aux centralités d'évoluer et donc concilier création architecturale et préservation des qualités urbaines des tissus existants/ Apporter un renouveau et un dynamisme dans les centralités par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain intégrées dans leur environnement, qui concilient enjeux patrimoniaux et énergétiques.»* / ***PADD (p.37)*** *« Permettre au modèle balnéaire de se réinventer avec une exigence de qualité/* ***PADD (p.37)*** *« Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaire : protéger les ensembles balnéaires patrimoniaux et les villas, maitriser la division parcellaire pour maintenir leur couvert végétal caractéristique des villas de bords de mer. Maintenir des ensembles boisés (paysage de jardins, arbres et boisements) qui induisent des identités de quartiers fortes et remarquables.»*

> **L'OAP n°23 Sétraie**, organise le confortement de la centralité de Saint-Marc par le développement d'une offre de logements en cœur d'ilot dans la continuité des aménagements réalisés au nord sur l'opération du Courtil Brécard. A proximité des commerces, services et des aménités littorales (plage de Monsieur Hulot, sentier côtier…), le site bénéficie en son centre d'une trame boisée et de la présence d'un cours d'eau et sur son pourtour du contexte paysager des fonds de parcelles jardinées. L'OAP définit les conditions d'intégration urbaine du projet à savoir : la préservation du cours d'eau et sa valorisation dans un espace boisé central, une densité résidentielle cohérente avec un cœur d'ilot et la possibilité pour les propriétaires privés de mobiliser les fonds de parcelles, la création de liaisons piéton/vélo intégrées au tissu existant et en lien avec la centralité et le littoral.

***PADD (p.15)*** *«Exercer un retrait le long des cours d'eau pour respecter leur espace d'expansion ou permettre une réhabilitation en vue d'une atteinte du bon état chimique et biologique des masses d'eau »* / ***PADD (p.18)*** *«Privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés (renouvellement urbain, utilisation des espaces non bâtis ou friches, densification,…) y compris pour les zones d'activités.»*

> **Le site de l'OAP n°25 Gavy** constitue un potentiel de création de logements et d'activités en renouvellement urbain, dans le respect de la loi littorale (notamment concernant la prise en compte de la protection des espaces proches du rivage). Proche de la centralité d'Océanis, le site bénéficie de la proximité de services, équipements et commerces et d'une desserte en transport en commun (dont ligne helYce) mais aussi d'un cadre paysager 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 par : la possibilité de réemploi du bâtiment universitaire sans que cela ne constitue un préalable au projet, la préservation des boisements (NB : classés en EBC au zonage), arbres remarquables et de la prairie, la création de points de vue repères sur le littoral, le développement de liaisons piéton/vélo transversales au service du site et de l'accès au littoral.

***PADD (p.15)*** *«Permettre la restauration de certains secteurs de vigilance identifiés et de continuités écologiques rompues par la réalisation d'infrastructures améliorant des ouvrages existants (routiers, hydrauliques..) ou en orientant les espèces grâce à des aménagements en amont et en aval. »* ***PADD (p.21)*** *« 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 (GR, sentiers de randonnée,…).»* / ***PADD (p.37)*** *« Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaire : protéger les ensembles balnéaires patrimoniaux et les villas, maitriser la division parcellaire pour maintenir leur couvert végétal caractéristique des villas de bords de mer. Maintenir des ensembles boisés (paysage de jardins, arbres et boisements) qui induisent des identités de quartiers fortes et remarquables. »*

> **Le site de l'OAP n°28 Rond-point de l'Europe** 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. Le site bénéficie, en plus de ce double adressage, de la requalification récente du boulevard de la République et des espaces publics du front de mer. Il intègre un stationnement planté en cœur d'ilot et fait face au nord à un ensemble de maisons de ville de la Reconstruction répertoriées à l'AVAP. L'opération doit ainsi conforter l'articulation urbaine entre la centralité et le front de mer, accompagner la requalification du boulevard de la République et du front de mer. Il s'agit : de développer un épannelage assurant l'interface avec les constructions existantes, de ménager un recul du bâti futur et de ses étages pour assurer des points de vue repère et des liaisons piéton/vélo le long du boulevard, d'intégrer les accès piéton/vélo nécessaires au stationnement en cœur d'ilot tout en ménageant des percées visuelles sur le bâti patrimonial.

***PADD (p.13)*** *« Poursuivre l'ouverture des centres marchands de Pornichet et Saint Nazaire sur la mer en aménageant des liaisons pour les piétons et les cyclistes vers les fronts de mer.(…) À Pornichet, requalifier notamment le boulevard de la République en vue d'améliorer les connexions vers le port.»* / ***PADD (p.19)*** *« Confirmer et valoriser le tourisme balnéaire et littoral de Pornichet-*

*ville balnéaire et de Saint-Nazaire-ville littorale. Renforcer l'attractivité des ports et des fronts de mer, y densifier l'offre «animation-restauration-services».»* /***PADD (p.37)*** *« Conforter les quartiers balnéaires à Saint-Nazaire et à Pornichet pour y développer une animation tournée vers le littoral »*/ ***PADD (p.37)*** *« Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaire: protéger les ensembles balnéaires patrimoniaux et les villas, maitriser la division parcellaire pour maintenir leur couvert végétal caractéristique des villas de bords de mer. Maintenir des ensembles boisés (paysage de jardins, arbres et boisements) qui induisent des identités de quartiers fortes et remarquables. »*

## 4. 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.
La ville rétro-littorale doit du fait de cette position d'interface affirmer son **ambiance balnéaire** (architecture d'inspiration balnéaire, choix du végétal et aménagement des espaces publics…), ménager la **perméabilité des accès piéton/vélo** que ce soit vers le littoral ou les équipements structurants (hippodrome, parc paysager, plaine des sports de Saint-Nazaire…) et répondre à la **qualification des entrées de ville et fronts urbains** le long des axes urbains structurants.

**Au titre des enjeux précédemment mentionnés, les intentions de projets prévalantes développées dans les OAP sont les suivantes :**

> **L'OAP n°29 Ilot Paris** développe un projet de renouvellement urbain répartis en deux ilots adressés en entrée de centre-ville sur l'artère principale de l'avenue Emile Outtier-Avenue de Gaulle. Ce site offre l'opportunité d'accueillir une opération à vocation d'habitat et de commerces à proximité de la gare et des espaces publics récemment requalifiés de la place. L'OAP définit les conditions d'intégration du projet au contexte urbain à savoir : gabarits et épannelage, préservation de reculs, retrait des étages, localisation des linéaires commerciaux, architecture d'inspiration balnéaire…et assure une programmation cohérente (densité, taux de logement social) avec le contexte urbain.

***PADD (p.18)*** *«Privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés (renouvellement urbain, utilisation des espaces non bâtis ou friches, densification,…) y compris pour les zones d'activités.»* / ***PADD (p.25)*** *« Préserver la qualité urbaine des centralités communales : Révéler les qualités urbaines et architecturales des ensembles bâtis anciens des centralités, s'en inspirer pour les nouveaux projets urbains./ Permettre aux centralités d'évoluer et donc concilier création architecturale et préservation des qualités urbaines des tissus existants/ Apporter un renouveau et un dynamisme dans les centralités par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain intégrées dans leur environnement, qui concilient enjeux patrimoniaux et énergétiques.»*

> **Le site de l'OAP n°30 Avenue des Evens** représente un potentiel de création de logements et d'un espace public arboré à proximité des services, équipements et commerces du centre-ville Pornichet. Le site bénéficie d'une topographie naturelle, 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 vue de la qualité paysagère et architecturale existante sur le site par : l'intégration du relief dans la composition urbaine (bâti au nord et parc au sud), des attendus architecturaux en lien avec le contexte de l'avap (style balnéaire, unité d'aspect d'une même construction, …), la création de liaisons piéton/vélo traversantes, la conservation des murets et des arbres les plus significatifs.

***PADD (p.18)*** *«Privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés (renouvellement urbain, utilisation des espaces non bâtis ou friches, densification,…) y compris pour les zones d'activités.»* /***PADD (p.37)*** *« Conforter les quartiers balnéaires à Saint-Nazaire et à Pornichet pour y développer une animation tournée vers le littoral »*/ ***PADD (p.37)*** *« Préserver et mettre en valeur le paysage et le patrimoine balnéaire : protéger les ensembles balnéaires patrimoniaux et les villas, maitriser la division parcellaire pour maintenir leur couvert végétal caractéristique des villas de bords de mer. Maintenir des ensembles boisés (paysage de jardins, arbres et boisements) qui induisent des identités de quartiers fortes et remarquables. »*

> **Le site de l'OAP n°31 Parc D'Armor** constitue un potentiel de création de logements et de qualification de l'entrée nord de Pornichet. Adossé au coteau de la Baule, le site du Parc d'Armor, en partie sur un ancien camping, bénéficie en partie nord d'une trame boisée et d'une ouverture paysagère sur le littoral et en partie sud de la présence d'un cours d'eau. L'OAP veille à la bonne intégration paysagère du bâti au sein du relief (composition urbaine et épannelage cohérent avec la pente) et développe les principes d'intégration et de renforcement de la trame boisée existante. En cohérence avec la future entrée de site de la Butte d'Ermur, l'OAP intègre dans l'organisation de la desserte la création d'un giratoire depuis la RD392 -Boulevard du Baulois et développe le maillage de liaisons piéton/vélo en direction du centre-ville et des sentiers récréatifs.

***PADD (p.18)*** *«Privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés (renouvellement urbain, utilisation des espaces non bâtis ou friches, densification,…) y compris pour les zones d'activités.»*/ ***(p.24)*** *« Favoriser la qualité et la signalétique des entrées de villes et les lisières urbaines, espaces qui font le lien entre espaces*

*urbanisés et espaces naturels et agricoles.»*

> **L'OAP n°32 Leroy Plaisance** encadre le renouvellement urbain de deux ilots en entrée de ville de Pornichet adressés à la fois sur le boulevard de Saint-Sébastien et l'avenue de l'hippodrome, récemment requalifiée en avenue d'entrée de ville plantée et équipée de liaisons piéton/vélo. L'opération doit ainsi conforter la centralité du quartier de Saint-Sébastien, accompagner la qualification progressive du front urbain d'entrée de ville et développer la perméabilité piéton/vélo entre ces espaces. Il s'agit de ménager un recul du bâti pour assurer la continuité des traitements paysagers et des liaisons piéton/vélo le long de l'avenue, d'intégrer la topographie du quartier et de permettre des transversalités paysagères (percées visuelles, lisières plantées entre les bâtiments…), de développer des formes bâties avec un double adressage nord-sud. Cette recomposition et densification urbaine doit également encourager l'installation de résidents permanents par la diversification de l'offre de logement.

***PADD (p.18)*** *«Privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés (renouvellement urbain, utilisation des espaces non bâtis ou friches, densification,…) y compris pour les zones d'activités.» /* ***PADD (p.24)*** *« Favoriser la qualité et la signalétique des entrées de villes et les lisières urbaines, espaces qui font le lien entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.».*

> **L'OAP n°33 Ilot Gambetta** organise la requalification de l'ilot à l'intersection de l'entrée de ville nord de Pornichet et du boulevard d'entrée du centre-ville, face à l'hippodrome. L'opération doit apporter recomposition du stationnement, valorisation des espaces publics et création de logements afin de qualifier l'entrée de ville et répondre aux enjeux d'accessibilité à la centralité notamment commerciale et au littoral. Il s'agit de conforter la qualité paysagère et des liaisons piéton/vélo de l'entrée dans le centre-ville par : au nord un recul du bâti futur pour assurer la continuité des abords paysagers et des liaisons piéton/vélo le long des boulevards, dans la partie centrale de rationaliser la desserte et les emprises de stationnement et au sud, intégrer les équipements nécessaires à la station de transport collectif.

***PADD (p.13)*** *«Accompagner la dynamique des centres villes marchands de Pornichet et de son marché bi-hebdomadaire qui participe à l'animation et au renforcement de ses atouts touristiques.»/* ***PADD (p.27)*** *«Prendre en compte la saisonnalité des besoins de déplacement dans l'offre de mobilité en lien avec la fréquentation touristique de l'agglomération.» /***PADD (p.37)** *« Conforter les quartiers balnéaires à Saint-Nazaire et à Pornichet pour y développer une animation tournée vers le littoral».*

> **L'OAP n°34 Saint-Sébastien Sud** assure le confortement de la centralité de Saint-Sébastien par le développement d'une offre de logements en cœur d'ilot dans la continuité du lotissement récemment réalisé au sud de l'église. Le site s'inscrit dans un contexte urbain pavillonnaire qualifié par une trame jardinée et boisée également présente sur le site. L'OAP définit les conditions d'intégration urbaine du projet afin de renforcer le maillage de liaisons piéton/vélo du quartier et limiter les emprises dédiées aux circulations et au stationnement des véhicules au service de la qualité du cadre de vie et de la trame arborée.

***PADD (p.18)*** *«Privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés (renouvellement urbain, utilisation des espaces non bâtis ou friches, densification,…) y compris pour les zones d'activités. »*

> **L'OAP sur le site n°35 les Paludiers** établit les conditions de renouvellement urbain de deux ilots en entrée de ville de Pornichet et à l'intersection avec le quartier de Saint-Sébastien. L'opération doit apporter recomposition et densification urbaine afin de qualifier l'entrée dans les quartiers et diversifier l'offre de logements notamment pour encourager l'installation de résidents permanents. Il s'agit de ménager un recul du bâti pour assurer la continuité des traitements paysagers et des liaisons piéton/vélo le long des boulevards, conforter l'identité architecturale balnéaire et intégrer les formes urbaines existantes, rationaliser et paysager les emprises de stationnement.

***PADD (p.18)*** *«Privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés (renouvellement urbain, utilisation des espaces non bâtis ou friches, densification,…) y compris pour les zones d'activités. » /***PADD (p.37)** *« Conforter les quartiers balnéaires à Saint-Nazaire et à Pornichet pour y développer une animation tournée vers le littoral».*

> **Les sites d'OAP n°36/37 Avenue du Grand Pavois et Boulevard de Saint-Nazaire Pailleresse** correspondent aux tranches 3 & 4 de la ZAC « Pornichet Atlantique » qui s'organise de part et d'autres de la RD92 en entrée de ville est de Pornichet, à proximité de l'échangeur du Petit Canon. Les tranches réalisées 1 & 2 répondent aux besoins de développement à vocation économique, aussi les OAP n°36 et 37 développent une programmation à destination d'habitat en cohérence avec les quartiers résidentiels contigus. L'intégration urbaine des projets est par ailleurs assurée dans les OAP par les principes d'aménagement suivants : préservation de la trame boisée et du ruisseau existants et valorisation en tant qu'espace de nature de proximité, continuité des dessertes et des liaisons piéton/vélo avec la trame des quartiers existants et les pistes cyclables de la RD92, mutualisation des stationnements.

***PADD (p.18)*** *«Privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés (renouvellement urbain, utilisation des espaces non bâtis ou*

*friches, densification,…) y compris pour les zones d'activités. » / **PADD (p.24)** « Favoriser la qualité et la signalétique des entrées de villes et les lisières urbaines, espaces qui font le lien entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles.»*

## 5. 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 (cf. entité paysagère 2) dont il se distingue par la RD213-Route bleue et le boulevard urbain Georges Charpak. Desservis par les transports en commun (dont ligne hélYce) ces quartiers bénéficient de la proximité des commerces, services et équipements du centre-ville et de la centralité d'Océanis ainsi que de la proximité d'espaces de nature (plages, GR34, itinéraires vélocéan …) et de parcs urbains (ex : Bois d'Avalix, Bois Joalland, Bois de Porcé).
En tant que cadre de vie urbain de grande qualité, les faubourgs nazairiens doivent **valoriser leurs potentiels fonciers** au service de la diversification architecturale de l'habitat tout en préservant **leur charpente jardinée et boisée** (valorisation de la nature en ville, jardins partagés, préservation des arbres remarquables et des retraits jardinés) **et en affirmant un maillage de liaisons piéton/vélo** efficients vers les centralités et les espaces de nature.

**Au titre des enjeux précédemment mentionnés, les intentions de projets prévalantes développées dans les OAP sont les suivantes :**

> **L'OAP n°37 Moulin du Pé** constitue le plus important potentiel de création de logements en renouvellement urbain aux portes du centre-ville nazairien. Ancien site de l'hôpital aujourd'hui libre d'urbanisation, à l'exception des parkings, des logements de fonction et de la chapelle, le site est adressée sur les boulevards René Laennec et Jean de Neyman desservis en transport en commun (dont helYce). 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 (accueillir des familles notamment) et en continuité d'échelle avec les gabarits existants, par la réinscription du site dans son quartier via un remaillage piéton/vélo par une organisation de la desserte et du stationnement ménageant l'impact paysager et spatial des véhicules sur le site au profit d'espaces public et d'une trame paysagère nouvelle.

***PADD (p.18)** «Privilégier les constructions nouvelles dans les tissus déjà urbanisés (renouvellement urbain, utilisation des espaces non bâtis ou friches, densification,…) y compris pour les zones d'activités. »/ **PADD (p.29)** « Construire davantage de logements familiaux notamment à Saint-Nazaire, innover pour également proposer des alternatives attractives au logement pavillonnaire./ . **PADD (p.34)** « Activer les sites de renouvellement urbain à fort potentiel comme le moulin du Pé à Saint-Nazaire».*

> **L'OAP n°39 Berthauderie** présente des similitudes avec l'OAP du Moulin du Pé en ce sens où elle constitue également un important secteur de projet de restructuration à l'ouest du centre-ville et intégrant un quartier existant inscrit dans le cadre du PRIR-Projet de Renouvellement urbain et social de Saint-Nazaire. L'aménagement de la Berthauderie a pour objectif de conforter l'offre en équipements et habitat à proximité du centre-ville mais aussi de répondre aux six grands objectifs du PRIR de Saint-Nazaire *(cf. objectifs généraux de l'OAP)* qui visent à renouveller l'attractivité résidentielle des quartiers et plus largement celle de la frange Ouest de la ville. L'OAP veille à valoriser les qualités du site à savoir : la présence de résidences sociales et d'un pôle d'équipements (complexe sportif, collège) au sein du quartier de Berthauderie; la proximité à la fois des équipements de mobilité de la gare et du PEM et du contexte paysager qualitatif des bassins de Guindreff, des ouvertures paysagères sur les marais au nord; et enfin l'adressage sur deux boulevards majeurs de la ville (le Bd. de Bougainville au nord qui permet l'accès à la route bleue RD 213 et la rue de la Berthaudreie/boulevrda de la côte à l'est qui mène de la gare à l'océan).

***PADD (p.29)** « Construire davantage de logements familiaux notamment à Saint-Nazaire, innover pour également proposer des alternatives attractives au logement pavillonnaire./ **PADD (p.30)** «Engager la mise en oeuvre du Projet de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional sur les quartiers fragilisés de Saint-Nazaire (PRIR)/ Achever les projets de rénovation urbaine de Ville Ouest à Saint-Nazaire et Certé à Trignac, afin d'achever le renouvellement de ces quartiers et de continuer à y proposer une offre résidentielle nouvelle».*

## 6. 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 RD50-Chaussée de Brière.
En tant que formes urbaines traditionnelles et caractéristiques de l'identité de l'agglomération, les marais insulaires doivent relever le **défi du renforcement de leurs centralités** notamment par le **renouvellement urbain** (valorisation des dents creuses en centre-bourg, qualification des espaces publics le long de la RD50…) dans le respect de leurs formes traditionnelles et de **leur interaction singulière** avec les marais (point de vue repère, sentiers récréatifs, fossés…).

**Au titre des enjeux précédemment mentionnés, les intentions de projets prévalantes développées dans les OAP sont les suivantes :**

> **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 le confortement de la centralité et la diversification de 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 RD 50, les OAP veillent à une localisation sécurisée des accès et à un traitement des entrées favorable au ralentissement des véhicules et aux points de vue repères sur les marais. Les OAP valorisent également l'accès à la piste cyclable de Trignac et complètent le maillage de liaisons piéton/vélo en lien avec la trame urbaine existante. La zone 1AUa de la Gagnerie du Boucha est elle localisée davantage au Nord du bourg, à moins de 700 mètres, adossé au terrain de football et en coeur d'îlot. Son urbanisation permettra de structurer le quartier mais aussi d'encadrer la mutation des fonds de parcelles et assurer une urbanisation d'ensemble cohérente.

***PADD (p.19)*** *« Dans le respect des usages et de la culture locale, mettre en avant la découverte des marais, ménager des ouvertures visuelles sur les marais pour en améliorer sa perception extérieure, valoriser l'identité de la Brière à travers le patrimoine naturel et bâti.»*/ ***PADD (p.25)****« Apporter un renouveau et un dynamisme dans les centralités par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain intégrées dans leur environnement, qui concilient enjeux patrimoniaux et énergétiques »*

> **L'OAP n°45 Aignac** organise le confortement de la centralité de l'île par le développement, en renouvellement urbain, bien qu'identifié en zone 2AU, sur l'ancien terrain sportif, d'une offre de logements au plus près de l'école et à proximité de la RD50. Par ailleurs ce projet de production de logements est en cohérence avec l'identification du village d'Aignac comme village pouvant accueillir des extensions au SCoT et au PADD du PLUi. Le site s'inscrit dans le contexte paysager et urbain d'une gagnerie qui a perdu son usage agricole au fil du développement de l'île, d'un petit espace naturel humide au sud et du patrimoine bâti du moulin. L'OAP intègre ce contexte patrimonial singulier par la création de sentiers récréatifs et la valorisation du moulin et développe une programmation compatible avec une réinterprétation contemporaine de la gagnerie limitant les emprises dédiées aux circulations et au stationnement des véhicules. Le classement en 2AUa du secteur a notamment pour objectif de prioriser le développement de la commue*ne sur d'autres espaces situés en zones U et donc de ne pas concurrencer les opérations entre elles.

**PADD (p.40)** *«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(…) Maitriser l'urbanisation des îles de Brière et permettre des extensions de l'enveloppe urbaine uniquement dans les centralités de Brière et sur l'île d'Aignac à Saint-Joachim. »* / **PADD (p.41)** *« À l'image des centralités, les villages et îles de Brière identifiés ci-après peuvent se développer et accueillir des extensions limitées de l'urbanisation. Ces extensions limitées doivent être situées en continuité du tissu existant, respecter la structuration urbaine, spatiale et paysagère du village/de l'île(…)»).*

> **L'OAP n°46 Joachim du Bellay** développe un projet de renouvellement urbain au cœur de l'île principale de Saint-Joachim. Adressé directement sur la RD50, ce site offre l'opportunité d'accueillir une opération de logements à proximité des services et équipements du centre-bourg tout en préservant un cœur d'ilot jardiné et en ménageant de nouvelles liaisons piéton/vélo transversales à la RD 50. L'OAP organise la desserte du projet afin de ménager l'impact paysager et spatial des véhicules sur le site et que le cœur d'ilot ainsi préservé puisse participer à la qualification des espaces publics de centre-bourg.

***PADD (p.25)*** *« Apporter un renouveau et un dynamisme dans les centralités par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain intégrées dans leur environnement, qui concilient enjeux patrimoniaux et énergétiques »*

> **Le site de l'OAP n°47 Clos Miraud** constitue un potentiel de création de logements en continuité du centre-bourg et des transports en commun, des équipements sportifs et du supermarché. Par ailleurs le territoire communal est très contraint en extension du fait de la présence de marais et de boisements humides. Le site bénéficie de la trame paysagère du canal de la Vaie de Mayun à l'ouest, de liaisons possibles avec le contexte urbain notamment à l'est avec les opérations récentes de la Perrière et d'un accès direct depuis la RD 33. L'OAP définit les conditions d'intégration du canal au projet (à savoir : préservation du canal et de sa ripisylve, valorisation par un sentier récréatif…), assure la continuité des dessertes véhicules et piéton/vélo avec l'existant et développe une programmation cohérente avec le contexte architectural existant et la présence de boisements sur le site.

***PADD (p.15)*** *«Exercer un retrait le long des cours d'eau pour respecter leur espace d'expansion ou permettre une réhabilitation en vue d'une atteinte du bon état chimique et biologique des masses d'eau »*/***PADD (p.25)*** *« Conforter les centralités en tant que lieux-référents pour répondre aux besoins du quotidien des habitants (équipements et commerces) et pour conserver leur rôle d'espace de socialisation et d'échanges.»*

## 7. 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 des marais insulaires (cf. identité 6), le centre-ville de

la Reconstruction de Donges (cf. cordon urbain 8). Cet autre paysage de « campagne habitée » (cf. bocage rétro-littoral 2), doit également répondre **aux enjeux de confortement de ces centralités et de définition des limites de son urbanisation** (préservation des terres agricoles et de la charpente paysagère) en intégrant l'influence des pôles extérieurs à la CARENE que sont Herbignac et Pontchâteau. L'affirmation de la **charpente paysagère bocagère** pour l'intégration du bâti (y compris d'activités) et la préservation des services écosystémiques doit apporter la réponse pour un développement équilibré d'un cadre de vie « à la campagne ».

**Au titre des enjeux précédemment mentionnés, les intentions de projets prévalantes développées dans les OAP sont les suivantes :**

> **Le site n°48 des Hameaux du Parc,** correspondant à la ZAC du même nom, conforte la centralité du bourg de Besné par sa proximité directe avec les commerces, équipements et services du centre-bourg et son offre de logements diversifiée. Le site bénéficie d'une trame paysagère de boisements et petits milieux humides intégrée au projet et la lisière ouest avec la RD 773 a fait l'objet d'un merlon paysager densément planté. Le site est en cours d'urbanisation, aussi l'OAP s'inscrit en cohérence avec les principes d'aménagement de la ZAC à savoir : valorisation de la trame paysagère existante, renforcement des liaisons fonctionnelles avec le centre-bourg par un maillage de liaisons piéton/vélo, densité résidentielle cohérente avec un cadre de vie de centre-bourg briéron.

***PADD (p.25)*** *«Conforter les centralités en tant que lieux-référents pour répondre aux besoins du quotidien des habitants (équipements et commerces) et pour conserver leur rôle d'espace de socialisation et d'échanges.»*/ ***PADD (p.40)*** *« Conforter toutes les centralités de Brière dont certaines (Besné et La-Chapelle–des-Marais) se développent en lien étroit avec les polarités de Pontchâteau et d'Herbignac. ».*

> **L'objectif de l'OAP n°49 Six Croix** est de conforter le pôle économique de Six Croix, stratégique du fait de son implantation à proximité direct des espaces économiques du port et d'axes routiers structurants (RN 171 et RD 100). En continuité de la ZAC des Six Croix 1, l'OAP de Six Croix représente une extension de la zone d'activité économique cohérente vis à vis des objectifs de développement économique de l'agglomération, de la gestion du foncier rétro-portuaire quasiment épuisé sur le reste du territoire et de la nécessité d'acceuillir des entreprises impactées par le dévoiement de la voie férrée à Donges. Organisée de part et d'autre de la RD 100, l'OAP organise l'urbanisation du secteur afin d'optimiser ce foncier (ex : strucuration de la desserte mais souplesse du découpage parcellaire afin de s'adapter aux implantations des entreprises) et de préserver la trame paysagère et les espaces de nature. Ainsi sont identifiées et protégées : les haies et arbres à valoriser dans l'organisation des lisières internes au site, les mares à maintenir, les zones humides à préserver (y compris par le zonage) au nord des deux sites.

***PADD (p.10)*** *« Favoriser le management environnemental, les démarches Climat-Energie et les aménagements durables sur les zones d'activités(…) »*/ ***PADD (p.35)*** *« Conforter les zones d'activités relevant de la carene et garantir leurs capacités d'extension. (…) Rationaliser le foncier existant et permettre le développement des zones d'activité d'intérêt métropolitain »).*

> **Le site de l'OAP n°50 de l'Espérance** représente un potentiel de création de logements en renouvellement urbain à proximité directe du centre-ville de Donges, de ses services et équipements. Le site bénéficie d'un double adressage sur le centre-ville et les marais des Cots Prés avec des liaisons piéton/vélo de part et d'autres et une trame boisée sur les pourtours nord et sud. L'OAP veille à l'intégration urbaine du projet à savoir : un épannelage cohérent avec les gabarits existants, une desserte véhicules et piéton/vélo en continuité avec l'existant et une programmation cohérente avec la prise en compte de la gestion du risque inondation et la présence de boisements sur le site.

***PADD (p.25)*** *« Apporter un renouveau et un dynamisme dans les centralités par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain intégrées dans leur environnement, qui concilient enjeux patrimoniaux et énergétiques »*

## 8. LE CORDON URBAIN

Le cordon urbain, désignent à la fois les centres villes reconstruits de Saint-Nazaire et Donges et les centres villes denses de Montoir-de-Bretagne et Trignac. Ces centralités desservies directement par la RN165, route de Nantes sont à l'interface au sud avec les paysages industriels ligériens (cf. la Loire monumentale 9) et au nord avec la couronne d'îles de Brière (cf. les marais insulaires 6).
En tant que centralités urbaines denses, le cordon urbain doit conforter son **offre de logements** au plus près des services, commerces et équipements (dont desserte en transport en commun) et mobiliser le développement urbain au service **du maillage de liaisons piéton/vélo et d'espaces publics requalifiés.** Bénéficiant de la proximité des marais insulaires et du bocage, les centralités doivent **préserver la trame paysagère existante,** affirmer la place de la nature en ville et développer les points de vue repère et les sentiers récréatifs vers les espaces de nature.

**Au titre des enjeux précédemment mentionnés, les intentions de projets prévalantes développées dans les OAP sont les suivantes :**

> **L'OAP n°51 les Clos Galants Est** organise le développement urbain d'une emprise libre d'urbanisation en entrée des Clos Galants et de l'opération en cours du Clos Mignon. Le site s'inscrit dans un tissus dense de centre-ville avec des formes architecturales et des gabarits variés (collectifs, maisons individuelle, équipement scolaire en R+1+C) et intègre une trame boisée éparse. L'OAP définit l'organisation de l'urbanisation en cohérence avec les desserte et formes architecturales existantes et apporte dans le traitement de ses abords une réponse à la gestion du stationnement de l'école et à la prise en compte de la trame boisée du site.

***PADD(p.25)*** *« Apporter un renouveau et un dynamisme dans les centralités par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain intégrées dans leur environnement, qui concilient enjeux patrimoniaux et énergétiques »* / ***PADD (p.25)*** *« Conforter les centralités en tant que lieux-référents pour répondre aux besoins du quotidien des habitants (équipements et commerces) et pour conserver leur rôle d'espace de socialisation et d'échanges.»*

> **Les sites n° 52 de la Taillée, n°53 du Pré de la Cure et n°54 Champ Rocheau** constituent des potentiels de création de logements en bordure de centre-bourg (moins de 800 mètres des commerces et du supermarché) et à proximité directe du parc nature du Pré de la Motte. De plus, les deux sites sont situés à proximité des espaces sportifs, d'un espace de jeux, d'un arrêt de bus desservi par la STRAN. Le site du Champ Rocheau faisant face à la maison de retraite "Le Chateaubriand" est destiné à accueillir un équipement de santé. Dents creuses dans une urbanisation pavillonnaire pour le site n°52 et bâtis en R+1/R+2 pour le site n°54 et renouvellement urbain pour le site n°53, ces trois sites bénéficient d'une trame arborée existante et de liaisons piéton/vélo avec le centre-bourg. Les OAP définissent les conditions d'intégration du patrimoine existant : création de points de vue repère vers le parc nature, vers les marais et vers le clocher de l'église, adressage du bâti, liaisons piéton/vélo en continuité des sentiers récréatifs, préservation du mur en pierre pour l'OAP n°54…

***PADD (p.19)*** *«Dans le respect des usages et de la culture locale, mettre en avant la découverte des marais, ménager des ouvertures visuelles sur les marais pour en améliorer sa perception extérieure, valoriser l'identité de la Brière à travers le patrimoine naturel et bâti.»* / ***PADD (p.25)*** *« Apporter un renouveau et un dynamisme dans les centralités par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain intégrées dans leur environnement, qui concilient enjeux patrimoniaux et énergétiques »*

> **Le site de l'OAP n°55 de l'Ormois,** correspondant à la ZAC du même nom, conforte la centralité de Montoir-de-Bretagne par sa proximité avec le centre-bourg et son potentiel de création de logements. Le site bénéficie d'une trame paysagère de chemins et fossés bocagers, d'une trame boisée et du bâtiment patrimonial de la ferme de l'Ormois intégré au projet. Le site est en cours d'urbanisation au sud, aussi l'OAP s'inscrit en cohérence avec les principes d'aménagement de la ZAC à savoir : préservation de la trame bocagère existante, renforcement du maillage de liaisons piéton/vélo notamment avec les sentiers récréatifs des chemins agricoles, valorisation de la ferme de l'Ormois au sein d'un espace public central, densité résidentielle cohérente avec le niveau de services et équipements de la centralité de Montoir-de-Bretagne.

***PADD (p.25)*** *« Conforter les centralités en tant que lieux-référents pour répondre aux besoins du quotidien des habitants (équipements et commerces) et pour conserver leur rôle d'espace de socialisation et d'échanges.»* / ***PADD (p.15)*** *«Préserver 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, fossés, mares, zones humides, roselières, canaux, étiers,…Garantir la préservation et la conservation des espèces et des habitats. »*

> **Le site de l'OAP n°56 Océane Acacias,** intégré à la ZAC du même nom, conforte la centralité du quartier de Certé par son potentiel de création de logements dans la continuité des opérations de renouvellement urbain récemment réalisées. Il est directement desservi par la ligne hélYce et est situé à proximité de la gare de Saint-Nazaire mais aussi de la halte ferroviaire de Méan-Penhoët. Libre d'urbanisation, ce site de renouvellement urbain bénéficie de la proximité avec les équipements et services de Certé , avec l'offre commerciale de Grand Large et avec le boulevard de l'Atlantique, boulevard d'entrée d'agglomération prochainement requalifié pour l'intégration de voies de Transport en Commun en Site Propre et la création des liaisons piéton/vélo sécurisée. L'OAP s'inscrit en cohérence avec les principes d'aménagement de la ZAC à savoir: valorisation de la trame paysagère existante, création d'une lisière paysagère avec la voie ferrée, poursuite du maillage de liaisons piéton/vélo du quartier, programmation résidentielle cohérente avec la mixité architecturale et sociale du quartier.

***PADD (p.25)*** *« Apporter un renouveau et un dynamisme dans les centralités par la réalisation d'opérations de renouvellement urbain intégrées dans leur environnement, qui concilient enjeux patrimoniaux et énergétiques »* / ***PADD (p.25)*** *« Conforter les centralités en tant que lieux-référents pour répondre aux besoins du quotidien des habitants (équipements et commerces) et pour conserver leur rôle d'espace de socialisation et d'échanges.»*

## 9. LA LOIRE MONUMENTALE

La Loire monumentale désigne les paysages ligériens en continuité de la côte urbanisée dont ils se distinguent par un adressage double sur le front littoral et estuarien ainsi que par l'urbanisation XXL des équipements portuaires et industriels.
Cette entité paysagère emblématique de l'agglomération doit **valoriser** par le **développement de ses activités,** par ses **espaces publics** (points de vue repère, architecture signal, accessibilité aux rives…), et par son **offre de mobilité son ouverture fluvio-matitime**. La Loire monumentale doit affirmer sa position **d'interface ligérienne et urbaine** par une requalification des lisières avec les quartiers d'habitation au service des quartiers, des travailleurs et du tourisme industriel, et le développement du maillage de **liaisons piéton/vélo** entre les centralités et les zones d'emplois.

**Au titre des enjeux précédemment mentionnés, les intentions de projets prévalantes développées dans les OAP sont les suivantes :**

> **Le site de l'OAP n°27 du quartier maritime et portuaire** constitue un potentiel de création de logements, d'activités (nautiques, industrielles, touristiques…) et d'espaces publics en interface avec le centre-ville de Saint-Nazaire et la Zone Industrialo Portuaire-ZIP, dans le respect des activités du Grand Port Maritime.

***PADD (p.9)*** *« Avant-Port : affirmer (…) une adresse maritime, portuaire et nautique de la métropole Nantes-Saint-Nazaire, conforter son économie touristique et culturelle. Son activité doit être compatible avec les fonctions résidentielles, et doit préserver l'avant-port qui accueille (…) des services portuaires».*
Vaste emprise de renouvellement urbain, le site bénéfice : d'un double adressage sur l'Estuaire de la Loire et le littoral, de l'implantation d'équipements culturels métropolitains (office du tourisme, musées, théâtre, VIP et Life…), de la requalification récente du front de mer et de la place du Commando et ainsi que de la présence de bâtiments patrimoniaux et du quartier historique du petit Maroc. L'OAP établit les conditions d'intégration urbaine, de desserte et de programmation pour le redéveloppement du site, il s'agit : de la réalisation d'une opération mixte activité/habitat, le réemploi des bâtis patrimoniaux, de l'affirmation d'un socle d'espaces publics ouverts sur le front d'Estuaire et le littoral pouvant accueillir des constructions, de la révélation d'ouvertures paysagères emblématiques sur ce socles d'espaces publics, de la réorganisation de la desserte tant automobile, piéton-vélo (dont GR34) que bateaux-navettes et de la rationalisation du stationnement. ***PADD (p.10)*** *«Soutenir les activités nautiques: (…) accueillir des entreprises et des activités liées à la filière nautique (exemple de la zone d'activités Pornichet Atlantique».* / ***PADD (p.11)*** *«S'affirmer comme destination et escale maritime en anticipant les besoins en aménagements portuaires et nautiques. Qu'il s'agisse des paquebots de croisière, mais aussi du développement de l'offre nautique en se positionnant comme une place maritime à la croisée des bassins de navigation des îles bretonnes et des îles atlantiques et en entrée d'estuaire de la Loire et de la métropole nantaise. »* / ***PADD (p.21)*** *« Accompagner l'organisation et la mise en scène du tourisme industriel (aéronautique, construction navale, énergies marines renouvelables…) au sein de la métropole Nantes-Saint-Nazaire avec une volonté d'ouverture d'espaces économiques au public de manière maîtrisée et sécurisée.»*

## 10. LA VALLEE DE LA LOIRE

La vallée de la Loire désigne en amont de la raffinerie de Donges, la portion d'estuaire où le fleuve n'est pas encore zone industrialo-portuaire (cf.Loire monumentale 9).

**Dans le PLUi, il n'y a pas d'OAP dans cette entité paysagère.**

# TABLEAU DE SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES DES OAP

| N° | NOM DE L'OAP | ENTITÉ PAYSAGÈRE | COMMUNE | ZONAGE | TYPOLOGIE |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Chateauloup Ouest | bocage rétro littoral | Saint-André-des-Eaux | 2AUa/ UBb2/ 1AUBb2 | extension |
| 2 | Le Pre Allain | bocage rétro littoral | Saint-André-des-Eaux | UBb2 | dans l'enveloppe |
| 3 | Les Frênes | bocage rétro littoral | Saint-André-des-Eaux | UBb2 | dans l'enveloppe |
| 4 | La Cure | bocage rétro littoral | Saint-André-des-Eaux | UBb2 | dans l'enveloppe |
| 5 | ZAC centre-bourg > secteur anne de bretagne | bocage rétro littoral | Saint-André-des-Eaux | UAb4 | dans l'enveloppe |
| 6 | ZAC centre-bourg > secteur blanche couronne | bocage rétro littoral | Saint-André-des-Eaux | UAb4/ UBb2 | dans l'enveloppe |
| 7 | ZAC centre-bourg > secteur prés de bourg | bocage rétro littoral | Saint-André-des-Eaux | UAb4 | dans l'enveloppe |
| 8 | Pré du Bourg | bocage rétro littoral | Saint-André-des-Eaux | UBb2 | dans l'enveloppe et en extension |
| 9 | Les Fosses Pavioles | bocage rétro littoral | Saint-André-des-Eaux | UBb2 | dans l'enveloppe |
| 10 | La Garenne | bocage rétro littoral | Saint-André-des-Eaux | UBb2 | dans l'enveloppe |
| 11 | La Barbotte | bocage rétro littoral | Saint-André-des-Eaux | UBb2 | dans l'enveloppe |
| 12 | Métairie Neuve | bocage rétro littoral | Saint-André-des-Eaux | UBb2 | extension |
| 13 | Brais Nord | bocage rétro littoral | Saint-Nazaire | 1AUEa1 | extension |
| 14 | Les Commandières | bocage rétro littoral | Saint-Nazaire | UEc/ UBa1 | dans l'enveloppe |
| 15 | Près de l'Etang | bocage rétro littoral | Pornichet | 2AUa | dans l'enveloppe |
| 16 | Océanis > secteur heinlex | bocage rétro littoral | Saint-Nazaire | UAd1/ AA1a/ UEc/ UEd | dans l'enveloppe |
| 17 | Océanis > secteur côte d'amour | bocage rétro littoral | Saint-Nazaire | UEc/ UAc1/ UBa1/ UEd | dans l'enveloppe |
| 18 | Océanis > secteur bd. d'entrée de ville | bocage rétro littoral | Saint-Nazaire | UEc/ 1AUEc/ UBa1 | dans l'enveloppe |
| 19 | Les Forges | bocage rétro littoral | Pornichet | 1AUHa1/ UTa1 | extension |
| 20 | Butte d'Ermur | bocage rétro littoral | Pornichet | 1AUQa/ NQa/ 2AUa | extension |
| 21 | Village d'Ermur | bocage rétro littoral | Pornichet | 2AUa/ 1AUTa/ 1AUQa | extension |
| 22 | Petit Canon | bocage rétro littoral | Pornichet | 2AUa/ UHa1/ AA1a | extension |
| 23 | Bourg de Saint-Marc | côte urbanisée | Saint-Nazaire | UAb4/ UTc/ UBa1 | dans l'enveloppe |
| 24 | Sétraie | côte urbanisée | Saint-Nazaire | UBa1/ 1AUBa1 | dans l'enveloppe |
| 25 | Avenue de Saint-Nazaire | côte urbanisée | Saint-Nazaire | UBa1 | dans l'enveloppe |
| 26 | Gavy | côte urbanisée | Saint-Nazaire | NM/ NA3/ NA1/ UAd1/ ULb1 | dans l'enveloppe |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 27 | Quartier portuaire et maritime | côte urbanisée | Saint-Nazaire | UAa1 / UAd2/ UEe1z | dans l'enveloppe |
| 28 | Rond-point de l'Europe | côte urbanisée | Pornichet | UAb2 | dans l'enveloppe |
| 29 | Îlot Paris | ville rétro-littoral | Pornichet | UAb2 | dans l'enveloppe |
| 30 | Avenue des Evens | ville rétro-littoral | Pornichet | UBb1 | dans l'enveloppe |
| 31 | Parc d'Armor | ville rétro-littoral | Pornichet | UBa4/ UBa2 | dans l'enveloppe |
| 32 | Leroy Plaisance | ville rétro-littoral | Pornichet | UBa2 | dans l'enveloppe |
| 33 | Îlot Gambetta | ville rétro-littoral | Pornichet | UAb2 | dans l'enveloppe |
| 34 | Saint Sébastien sud | ville rétro-littoral | Pornichet | UBa4 | dans l'enveloppe |
| 35 | Les Paludiers | ville rétro-littoral | Pornichet | UAb2 | dans l'enveloppe |
| 36 | Boulevard de Saint-Nazaire | ville rétro-littoral | Pornichet | UBa2/ UBa5 | dans l'enveloppe |
| 37 | Chemin de la Pailleresse et de l'Aunay | ville rétro-littoral | Pornichet | UHa1 | dans l'enveloppe |
| 38 | Moulin du Pé | faubourgs nazairiens | Saint-Nazaire | UAd1/ UAc1/ UAc2/ UBa1/ UQa2/ UQb | dans l'enveloppe |
| 39 | Berthauderie | faubourgs nazairiens | Saint-Nazaire | UQa2/ UAd1/ UAc2/ UAd1 | extension |
| 40 | Îlot Mahé 1 | marais insulaires | Saint-Malo-de-Guersac | UAb3 | dans l'enveloppe |
| 41 | Les Dabonnières | marais insulaires | Saint-Malo-de-Guersac | UBA3 | dans l'enveloppe |
| 42 | Îlot Grée | marais insulaires | Saint-Malo-de-Guersac | UBa3 | dans l'enveloppe |
| 43 | Îlot Mahé 2 | marais insulaires | Saint-Malo-de-Guersac | UAb3 | dans l'enveloppe |
| 44 | Gagnerie du Boucha | marais insulaires | Saint-Malo-de-Guersac | 1AU5 /UBa3 | dans l'enveloppe |
| 45 | Aignac | marais insulaires | Saint-Joachim | Ula/ Ulb | dans l'enveloppe |
| 46 | Joachim du Bellay | marais insulaires | Saint-Joachim | UAb4 | dans l'enveloppe |
| 47 | Clos Miraud 2 | marais insulaires | Chapelle-des-marais | 1AU2 | extension |
| 48 | Les Hameaux du Parc | bocage du marais | Besné | 1AU1/ UAb4/ UBa3 | extension |
| 49 | Six Croix | bocage du marais | Donges | AA1a/ NA1/ UEa2b/ 1AUe | extension |
| 50 | L'espérance | bocage du marais | Donges | UBa1 / UQa2 | dans l'enveloppe |
| 51 | Les Clos Galants Est | cordon urbain | Donges | UBa1 | dans l'enveloppe |
| 52 | La Taillée | cordon urbain | Montoir-de-Bretagne | 1AUBa1/ UQb | dans l'enveloppe |
| 53 | Pré de la Cure | cordon urbain | Montoir-de-Bretagne | UAb3 | dans l'enveloppe |
| 54 | Le Champ Rocheau | cordon urbain | Montoir-de-Bretagne | 1AUAb3 | dans l'enveloppe |
| 55 | L'Ormois | cordon urbain | Montoir-de-Bretagne | AA1a/ NQb/ 2AUa/ UBa1/ 1AU3/ UJ/ | extension |
| 56 | ZAC Océane-Acacias | cordon urbain | Trignac | UBa1/ UAc2/ 1AU4 | dans l'enveloppe |

# B ) L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

## RÔLE ET CONTENU DE L'OAP TVB

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) a pour vocation de mettre en oeuvre 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. Pour rappel , en application de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit, dans le respect des objectifs de développement durable notamment viser à atteindre «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 état des continuités écologiques».

En tant que pièce spécifique du volet réglementaire, elle s'oppose dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme au même titre que les OAP sectorielles et elle respecte les orientations du SCoT Nantes-Saint-Nazaire en la matière. 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.

En ce sens elle répond à l'article L.371-1 du Code de l'environnement qui précise que la trame verte et la trame bleue ont pour objectifs d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles. L'OAP TVB répond de fait aux 6 objectifs établis par ce même article à savoir :

*« 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte de changement climatique ;*
*2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;*
*3° Mettre en oeuvre les objectifs visés au IV de l'article 212-1et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III présent article ;*
*4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;*
*5° faciliter les échanges génériques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;*
*6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages. »*

Cette OAP se présente en 3 grandes parties :

1. Une présentation générale de ce qu'est la Trame Verte et Bleue de la CARENE, illustrée par une carte de synthèse des grandes fonctionnalités et des enjeux écologiques du territoire. Cette présentation du contexte local s'articule avec les dispositions du SCoT du pôle métropolitain et de la Charte Parc Naturel régional de Brière.

2. Afin de permettre une appréhension plus fine des milieux concernés et spécifiques de notre territoire, chacune des 5 sous-trames de la TVB composant la diversité écologique de l'agglomération est développée. Ces « fiches d'identité » synthétiques permettent aux pétitionnaires d'appréhender cartographiquement l'emprise de la sous-trame concernée et de prendre connaissance des milieux, enjeux et préconisations à respecter.

3. En annexes, l'OAP TVB apporte des compléments d'information sur la définition et l'illustration des différentes typologies d'aménagements pouvant répondre aux enjeux de conflits et de blocage des continuités écologiques.

# ACRONYMES

| | |
|---|---|
| **ADDRN** | Agence pour le Développement Durable de la Région Nazairienne |
| **AVAP** | Aire de Valorisation du l'Architecture et du Patrimoine |
| **CARENE** | Communauté d'Agglomération de la Région Nazairienne et de l'Estuaire |
| **EAP** | Espaces Agricoles Pérennes |
| **EMR** | Énergie Marine Renouvelable |
| **ICC** | Industries culturelles et créatives |
| **GR** | Grande Randonnée |
| **PADD** | Projet d'Aménagement et de Développement Durables |
| **PCAET** | Plan Climat Air Energie Territorial |
| **PDU** | Plan de Déplacements Urbains |
| **PEAN** | Périmètre de Protection des espaces agricoles et naturels périurbains |
| **PNRB** | Parc Naturel Régional de Brière |
| **PLH** | Programme Local de l'Habitat |
| **PLUi** | Plan Local d'Urbanisme Intercommunal |
| **SCoT** | Schéma de Cohérence Territoriale |
| **TVB** | Trame Verte et Bleue |
| **ZAC** | Zone d'Aménagement Concerté |

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

INFOS SUR **PLUI-AGGLO-CARENE.FR**

avec la participation de

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

© Aire Publique - 2016